

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第724號

原告 朱美姿
訴訟代理人 趙家光律師

被告 游鄭玉秀
游智雄
游淑蘭
游淑月

共同
訴訟代理人 李慶榮律師
劉建畿律師
林宜儒律師

當事人間遷讓房屋事件，本院民國111年8月17日言詞辯論終結，
判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○○地號之未保存
登記建物(坐落於附圖所示高雄市○○區○○段○○○○地號A2
部分、同段第五十三之二地號A3部分及未登記土地A1部分)騰空
遷讓返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔十分之三，餘由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰萬元供擔保後得假執行。但被告如以
新臺幣參佰零柒萬陸仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被繼承人游豐光於民國107 年1 月22日死亡，其
繼承人為配偶即被告游鄭玉秀，及子女即被告游淑蘭、游智

01 雄、游淑月（下合稱游鄭玉秀等4 人），被告游鄭玉秀以外
02 之其餘繼承人即訴外人游惠晶、游鎮隆業已辦理拋棄繼承並
03 經准予備查在案，是被繼承人游豐光之繼承人應為被告游鄭
04 玉秀等4 人。原告與游豐光相識後，2 人形同夫妻及人生知
05 己，曾共同居住在游豐光位於屏東縣○○鄉○○路00○○號
06 房屋（下稱屏東住處），及游豐光所創立位於高雄市○○區
07 ○○○路000 號（下稱大社住處）之新豐光有限公司，大社
08 住處之1 樓為公司營業場所，游豐光之長子即被告游智雄亦
09 共同居住大社住處之3 樓，遇有家庭聚會或逢年過節，被告
10 游鄭玉秀及各子女均會回至大社住處聚會，對於原告與游豐
11 光同居、原告妥善照料游豐光之生活起居並協助其打理對外
12 之應酬聚會，外人均稱原告為游太太等事皆知甚詳。於游豐
13 光罹癌後，原告更1 人擔負照顧游豐光及陪同伊進行多達10
14 餘次化療之一切事務，期間被告游鄭玉秀等4 人未曾陪同或
15 關懷過游豐光，被告游智雄更搬去與被告游鄭玉秀同住，游
16 豐光認清其與被告游鄭玉秀等4 人之情份後，遂於106 年8
17 月間與原告一同搬遷至門牌號碼高雄市○○區○○路00號14
18 樓房屋（下稱左營住處）居住。游豐光於106 年10月9 日完
19 成第6 次化療後，精神、身體之復原情況尚佳，便著手規劃
20 興建門牌號碼高雄市○○區○○路0000號建物之新建部分，
21 並連接既存部分（下合稱系爭建物），游豐光並向原告表示
22 系爭建物興建完畢後，伊同意將系爭建物（含事實上處分
23 權）、建物坐落土地及圍牆內土地（下稱系爭土地，系爭土
24 地與系爭建物下合稱系爭房地）之所有使用權利無償讓渡移
25 轉予原告，原告與游豐光復一同前往王建元律師事務所簽立
26 移轉協議書以為憑據，游豐光嗣並將系爭建物及圍牆大門之
27 鑰匙交予原告，表示系爭房地之事實上處分權業移交予原
28 告，足認原告已取得系爭建物之事實上處分權及系爭土地之
29 使用權利。詎游豐光突於107 年1 月22日因肺癌併腦部肝臟
30 及骨轉移病逝，被告游鄭玉秀等4 人竟於游豐光去世後，私
31 自更換系爭建物及圍牆大門之鑰匙，致原告無法占有使用系

01 爭房地，已不當侵害原告對系爭建物之事實上處分權及系爭
02 土地之使用權利，而實務上肯認事實上處分權屬民法第184
03 條第1項前段之權利，爰依民法第184條第1項前段、第21
04 3條第1項規定，請求被告游鄭玉秀等4人應將系爭房地騰
05 空遷讓返還予原告。被告游鄭玉秀等4人未經原告同意而占
06 有系爭房地，致原告受有無法占有使用系爭房地之損害，且
07 被告游鄭玉秀等4人占有系爭房地並無法律上之原因，是被
08 告游鄭玉秀等4人無權占有系爭房地之行為亦已構成不當得
09 利，原告自得依民法第179條規定，請求被告游鄭玉秀等4
10 人返還占有系爭房地之利益予原告。綜上，爰依上揭規定提
11 起本訴，並聲明：(一)被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原
12 告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則均以：被繼承人游豐光於94年間因身體因素，聘請原
14 告擔任看護，照顧平常生活起居，原告既為看護，與游豐光
15 共同居住於游豐光位於屏東縣及高雄市之住所亦屬平常。嗣
16 後，原告趁游豐光原配即被告游鄭玉秀未與游豐光同居之機
17 會，竟以游太太之身分自居，與游豐光出入各種對外聚會，
18 外人不明究理即稱原告為游太太，原告實際上僅係看護，並
19 非游太太。而游豐光罹患癌症後，原告陪同游豐光前往就
20 醫，在游豐光需要住院時，竟勾選「拒絕查詢」之選項，意
21 圖阻擾被告游鄭玉秀等4人前往探視游豐光，故被告游鄭玉
22 秀等4人並非不願探視游豐光，而係受到原告之阻撓無法探
23 視，原告稱被告游鄭玉秀等4人未曾陪伴或關懷游豐光，顯
24 與事實不符。又游豐光因化療導致身體較為虛弱，行動不
25 便，大社住處為透天厝，需上下樓梯，故游豐光搬至電梯大
26 樓之左營住處。系爭建物之房屋稅納稅義務人自93年起均為
27 被告游智雄，可證系爭建物之事實上處分權人應為被告游智
28 雄，並非游豐光。綜上，系爭建物之事實上處分權人並非游
29 豐光，而係被告游智雄，原告之請求顯無理由等語置辯，並
30 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
31 告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事實如下：

02 (一)被繼承人游豐光於107 年1 月22日死亡，其繼承人為配偶即
03 被告游鄭玉秀，及子女即被告游淑蘭、游智雄、游淑月，被
04 告游鄭玉秀等4 人以外之其餘繼承人即訴外人游惠晶、游鎮
05 隆業已辦理拋棄繼承經准予備查在案，是被繼承人游豐光之
06 繼承人應為被告游鄭玉秀等4 人。

07 (二)原告曾與被繼承人游豐光同住屏東住處、大社住處及左營住
08 處。

09 (三)原證一至三形式上為真正。

10 (四)系爭房地目前由被告占有使用中。

11 (五)系爭建物占用之土地及面積如高雄市政府地政局楠梓地政事
12 務所111年5月26日土地複丈成果圖所示A1、A2、A3部分。圍
13 牆內空地如複丈成果圖所示B1、B2、B3、B4、B5部分。

14 四、本件爭點如下：

15 (一)原告有無系爭房屋之事實上處分權及系爭土地之使用權利？

16 (二)原告請求被告將系爭房地騰空遷讓返還予原告，有無理由？

17 五、本院得心證之理由：

18 (一)系爭建物為游豐光出資興建，由游豐光原始取得其所有權，
19 游豐光於106年10月27日將系爭建物事實上處分權讓與原
20 告。

21 1、經查，原告主張之事實，業據證人陳金昌於本院109年度重
22 訴字第34號案件中證述：游豐光有請我做鐵皮屋工程，在水
23 管路，做一層樓的鋼構鐵皮屋，面積大概1、200坪，裡面隔
24 間隔成一間房間，一間客廳，一間車庫還有浴室，還有一個
25 客房，隔間已經做了，可是至今還有部分沒有完成，之前拆
26 除工程拆除的加強磚造建物只有拆一半，新蓋的鐵皮屋與拆
27 剩下的加強磚造建物連在一起，游豐光請我做拆除工程，是
28 因為當時政府在做公共工程的排水系統及水溝，所以拆除舊
29 的房屋，拆除工程做完後不到一年時間，游豐光跟原告一起
30 來我工程行找我，請我蓋新的鐵皮屋，我有開估價單給他，
31 包括泥作、鐵工、水電、隔間、還有外圍的格柵，工期大概

01 2、3個月，工程項目約估300多萬元，我跟游豐光談好工程
02 款分兩次付款，一開始第一次游豐光有先給我訂金，好像是
03 8、90萬元，是原告拿給我的，因為游豐光急著要完工，希
04 望過年前可以搬進去住，我就說要再給錢，以便請更多工班
05 來趕工，我記得請游豐光再給100多萬不到200萬元，他有匯
06 款給我，是匯到我姐姐陳金花的帳戶，因為這件工程沒有開
07 發票，另外游豐光的裝潢部分是陳建興做的，游豐光有直接
08 匯款給陳建興，是請原告匯的等語明確，有該案件110年3月
09 4日言詞辯論筆錄可證，核與證人陳金花於橋頭地方檢察署1
10 07年度他字第431號案件中亦證述；106年11月15日戶頭內有
11 多180萬元，因為我弟弟陳金昌做工程，他信用不好，說要
12 借我的帳戶讓人家匯款進來等語相符，此有該案件筆錄附卷
13 可證，參以本院向高雄市政府調系爭建物因高雄市政府辦理
14 後勁溪後續排水改善工程，所發放之建築改良物自行拆遷獎
15 勵金及地上物補償，救濟金係由何人申請並切結具領，依該
16 府以110年11月25日高市府水工字第11038996000號函覆本
17 院，係由游豐光受領上開補償金，此有該函所附收據、切結
18 書、申請書、身分證正反面影本、地上物補償費及救濟金清
19 冊、平面圖、照片可證，更足證系爭建物為游豐光出資興
20 建，而由游豐光原始取得系爭建物之所有權。

21 2、被告雖抗辯系爭建物為被告游智雄所有，並提出房屋稅籍資
22 料為憑，經本院向高雄市稅捐稽徵處函查系爭建物自80年起
23 迄今之房屋納稅義務人，確為游智雄，此有高雄市稅捐稽徵
24 處楠梓分處函可證，惟該屋年數已30年，於興建之初，游智
25 雄為60年次，年僅20歲，難認有資力興建系爭房屋，且房屋
26 稅籍上之納稅義務人僅為行政稅捐課稅之人，無法證明其確
27 為系爭建物出資興建之所有權人，被告抗辯，無法採信。

28 3、游豐光於106年10月27日於王建元律師事務所將系爭建物事
29 實上處分權移轉予原告，業據提出移轉協議書為證，並經在
30 場證人王建元律師於本院109年度訴字第416號案件偵查中證
31 述：106年10月27日，原告與游豐光有來我事務所提到一些遺

01 產問題，我建議他做公證遺囑，當天有處理到游豐光在楠梓
02 水管路的建物，也有寫一張移轉協議書，移轉給原告等語明
03 確，此經本院調閱上開卷宗查證屬實，可見系爭協議書確於
04 律師協助擬定後由原告及游豐光簽立無誤。系爭建物事實上
05 處分權，確已移轉予原告，堪予認定。

06 4、從而，原告請求被告應將系爭建物遷讓騰空返還原告，為有
07 理由，應予准許。

08 (二)原告請求被告騰空返還系爭建物所坐落土地及圍牆內土地部
09 分(系爭土地)，並無理由。

10 1、系爭建物所坐落之土地及面積如高雄市政府地政局楠梓地政
11 事務所111年5月26日土地複丈成果圖所示A1、A2、A3部分。
12 圍牆內土地及面積如複丈成果圖所示B1、B2、B3、B4、B5部
13 分，此為兩造不爭執，並經本院至現場勘驗後請地政事務所
14 測量複丈屬實，此有本院勘驗筆錄及地政事務所複丈成果圖
15 可證。

16 2、而複丈成果圖所示A1部分為未登記之土地、A2部分為高雄市
17 ○○區○○段○○地號土地、A3部分為同段第53-2地號土地
18 ，而上開53地號土地為黃新發、王瑞麟、王瑞豐、王煌升、
19 王能賢、黃鐘幸所共有，上開53-2地號土地為高雄市所有，
20 管理人為高雄市政府水利局，此有土地謄本可證，而原告主
21 張係游豐光於80年間向訴外人黃福進以約新臺幣300 萬元購
22 買系爭土地占有使用之權利，並於其上興建系爭房屋，作為
23 新豐光重機有限公司營業地點，嗣游豐光將系爭房屋事實上
24 處分權及系爭土地之使用權移轉予原告云云，固提出高雄市政府
25 營利事業登記證及照片為證，惟原告並未提出游豐光向
26 黃福進購買占用土地權利之相關證明，且黃福進亦非上開同
27 段第53、53-2土地之所有權人或有證據證明其為系爭土地之
28 合法占用人，自難認游豐光確有向黃福進以300萬元購買系
29 爭土地之占有使用權利，而有合法之使用權源。另本院向高
30 雄市政府函詢，關於後勁溪後續排水改善工程之工程範圍內
31 ，就國有未登錄土地上系爭建物所發放建築改良物自行拆遷

獎勵金及地上物補償、救濟金係由游豐光申請並切結具領等情，有高雄市政府110年11月25日函附收據、切結書、申請書、清冊、平面圖、照片可證，惟高雄市政府發放拆遷獎勵金及地上物補償、救濟金，僅係審認游豐光占用系爭土地，興建系爭建物及種植改良物，並未能證明游豐光占用系爭土地有合法之權源，是上開函示及所附資料，無法證明游豐光已合法取得占有使用系爭土地之權源，游豐光既未取得系爭土地合法占有使用權，自無法將此權利移轉予原告，原告復未提出其占用系爭土地有何合法權源，自難認原告占用系爭土地有合法權源，則原告主張其自游豐光受讓系爭土地之合法占有使用權，因被告占用系爭土地，乃依侵權行為法律關係，請求被告應將系爭土地騰空返還原告，並無理由，應予駁回。

三、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

四、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民事第一庭法 官 朱玲瑤

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
書記官 邱秋珍