

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第163號

上訴人 呂三林

訴訟代理人 蔡建賢律師

被上訴人 曾高明

訴訟代理人 葛光輝律師

馬思評律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年8月1日本
院岡山簡易庭111年度岡簡字第531號第一審判決提起上訴，本院
於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000○000地號土地
上如原判決附圖編號852(1)、851(1)所示未辦保存登記建物
(門牌號碼：高雄市○○區○○路0號，稅籍編號：00000000
000號，下稱系爭建物)，原為訴外人呂初雄(已歿)所有，嗣
呂初雄生前於民國105年10月15日將系爭建物之事實上處分
權贈與並讓與被上訴人之父曾啟洲，曾啟洲復於111年10月1
7日將系爭建物之事實上處分權贈與並讓與被上訴人。惟上
訴人無合法權源，占有使用系爭建物，並受有相當於租金之
不當得利，依民法第767條第1項、侵權行為法律關係及不當
得利法律關係，被上訴人得請求上訴人遷讓返還系爭建物，
並給付被上訴人新臺幣(下同)360,000元，暨按月給付被上
訴人6,000元等語，並於原審聲明：(一)上訴人應將系爭建物
遷讓返還被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人360,000元，
及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭建物之日止，按
月給付被上訴人6,000元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭建物為上訴人之祖父呂炭所興建而為其所

有，嗣後呂炭將系爭建物之事實上處分權及其基地即坐落高雄市○○區○○段000○○000地號土地所有權應有部分(下稱系爭土地)，出售並移轉予上訴人之母呂張珠壹，呂張珠壹死亡後，系爭建物之事實上處分權及其基地所有權應有部分已由上訴人繼承，並由上訴人占有使用，上訴人方為系爭建物之事實上處分權人，且被上訴人未受交付從未占有使用系爭建物，難認已受讓系爭建物之事實上處分權。又呂初雄與曾啟洲間贈與契約(下稱系爭贈與契約)之契約標的不確定而無效；再者，系爭建物係呂炭及呂初雄之繼承人共同共有，系爭贈與契約對上訴人及共同共有人亦不生效力。則被上訴人以事實上處分權人之身分，請求上訴人遷讓返還系爭建物，於法自屬無據等語，作為抗辯。並於原審聲明：(一)被上訴人之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審審理結果為一部勝訴、一部敗訴之判決，即命上訴人應將系爭建物遷讓返還被上訴人，及應給付被上訴人79,475元本息，暨自111年12月7日起按月給付1,325元，而駁回被上訴人其餘之訴，並就被上訴人勝訴部分依職權為準、免假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並於本院上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人遷讓返還系爭建物及給付79,475元本息，暨按月給付1,325元部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。(原審駁回被上訴人其餘之訴部分，未據被上訴人提起上訴，已告確定)

四、本院之判斷：

(一)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築事實上處分權讓與受讓人(最高法院67年度第2次民庭庭推總會決定及86年度台上字第3565號判決意旨參照)。本件被上訴人主張因呂初雄、曾啟洲輾轉贈與系爭建物而受讓系爭建物之事實上處分權等情，為上訴

人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(1)系爭建物自67年間起課房屋稅，納稅義務人即為呂初雄(持分1/1)，105年10月因贈與變更納稅義務人為曾啟洲(持分1/1)，111年10月因贈與變更納稅義務人為曾高明(持分1/1)，迄今未再變更等情，有高雄市稅捐稽徵處岡山分處112年6月29日高市稽岡房字第1128562357號覆函附卷可稽(原審卷第251頁)。而稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅條例第4條：房屋稅向房屋所有人徵收之規定，及一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，作為完成讓與事實上處分權之表徵，是未辦保存登記房屋設籍登記因轉讓而為納稅義務人變更，如無反證，應可推認該稅籍登記之原納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人；該稅籍登記變更後之納稅義務人為則因轉讓變更納稅義務人登記取得該未辦保存登記房屋之事實上處分權。故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人登記或變更，仍不失為證明該未辦保存登記房屋權利歸屬方法之一。本件系爭建物既自67年1月起課房屋稅時，納稅義務人即登記為呂初雄，且迄至本件訴訟前，查無他人爭執其權利之情形，依上開說明，堪認呂初雄為系爭建物所有權人或事實上處分權人。嗣呂初雄於105年10月20日將系爭建物之事實上處分權贈與轉讓予曾啟洲，並本人親自簽立贈與及移轉契約書協同辦理契稅申報及稅籍納稅義務人變更；曾啟洲復於111年10月3日將系爭建物之事實上處分權贈與轉讓予被上訴人，並本人親自簽立贈與及移轉契約書協同辦理契稅申報及稅籍納稅義務人變更等情，有稅籍證明書、高雄市稅捐稽徵處岡山分處112年6月6日高市稽岡房字第1128561244號函、112年5月23日高市稽岡房字第1128506743號函及所附契稅申報書、贈與及移轉契約書等件在卷可佐(原審卷第25、175至180、227至230頁)，亦足認被上訴人確因呂初雄、曾啟洲輾轉贈與系爭建物而受讓系爭建物之事實上處分權。上訴人雖

01 以系爭建物戶籍於35年10月1日即已設籍，呂炭為戶長，抗
02 辯系爭建物為呂炭所建，呂初雄非系爭建物所有權人或事實
03 上處分權人等語。惟設籍與房屋興建係屬二事，房屋改建而
04 沿用同一門牌號碼亦屬常見，且戶長非必為房屋起造人，尚
05 難僅以設籍情形推認呂炭為系爭建物所有權人。此外，上訴
06 人不能為其他舉證以實其說，其上開所辯即難採信。

07 (2)動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占
08 有動產者，於讓與合意時，即生效力；讓與動產物權，而讓
09 與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，
10 使受讓人因此取得間接占有，以代交付；讓與動產物權，如
11 其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求
12 權，讓與於受讓人，以代交付；占有之移轉，因占有物之交
13 付而生效力；前項移轉，準用第761條之規定，民法第761
14 條、第946條分別定有明文。又物之交付，依民法第761條、
15 第946條規定，不以現實交付為限。原審僅以系爭房屋於簽
16 約買受前，即由被上訴人占有使用，即謂上訴人未受系爭房
17 屋之交付，而認其未取得房屋之事實上處分權，即有可議
18 (最高法院110年度台上字第1843號判決意旨參照)。上訴人
19 另抗辯系爭建物之同一門牌號碼有4棟房屋，系爭贈與契約
20 之契約標的不確定而無效，且被上訴人未受交付從未占有使
21 用系爭建物，難認已受讓系爭建物之事實上處分權等語。然
22 曾啟洲受贈自呂初雄及被上訴人受贈自曾啟洲之建物，均為
23 門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號(稅籍編號：00000000
24 000號)之建物，有前揭稅籍證明書、契稅申報書、贈與及移
25 轉契約書附卷可參(原審卷第25、175至180、227至230頁)。
26 衡以被上訴人為受贈系爭建物之當事人，對於受贈之系爭建
27 物為何棟建物理應知悉，其於原審履勘現場時，指明其有事
28 實上處分權之建物為坐落高雄市○○區○○段000○000地號
29 土地上如原判決附圖編號852(1)、851(1)所示之未辦保存登記
30 門牌號碼為高雄市○○區○○路00巷0號(稅籍編號：000000
31 00000號)建物(即系爭建物)，有高雄市政府地政局岡山地政

01 事務所函附之現況測量成果圖在卷可考(原審卷第120至121
02 頁，即原判決附圖)，復經上訴人自承該建物為其所占用(原
03 審卷第115頁)，而被上訴人提出之呂初雄向曾啟洲借款交付
04 之憑據，含上訴人名下土地之所有權狀及有上訴人署名用印
05 之借據(原審卷第193至203頁)，並因上開借款未還，嗣後將
06 系爭建物贈與曾啟洲等情，更見，曾啟洲受贈自呂初雄及被
07 上訴人受贈自曾啟洲之建物確係上訴人占用之系爭建物，自
08 無上訴人所指受贈之建物不確定而贈與契約無效情事。至未
09 辦保存登記建物之讓與交付，依前開說明，並不以現實交付
10 為限，亦得準用民法第761條規定以占有改定或指示交付等
11 方式為交付。是被上訴人主張呂初雄將系爭建物事實上處分
12 權贈與曾啟洲時，考量呂初雄有居住房屋之需求，合意由呂
13 初雄暫時居住在系爭建物內，日後再行搬離，乃以占有改定
14 之方式，為系爭建物之讓與交付，曾啟洲已取得間接占有；
15 嗣曾啟洲將系爭建物之事實上處分權贈與被上訴人時，則以
16 曾啟洲對上訴人之返還請求權移轉予被上訴人而達成指示交
17 付，於法並無不合，應堪採信。是上訴人此部分抗辯，亦難
18 憑採。

19 (二)次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任，為民法第184條第1項前段所明定。而受讓未辦理所有權
21 第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登
22 記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占
23 有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來
24 為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，應屬民法第184
25 條規定所稱之權利或利益，而為侵權行為法保護之客體(最
26 高法院110年度台上字第3040號判決意旨參照)。準此，被上
27 訴人為系爭建物之事實上處分權人，既經本院認定如前，上
28 訴人不爭執其占有使用系爭建物，卻未能舉證證明其有何占
29 有使用權源，則依前開說明，被上訴人依民法第184條第1項
30 前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭建物，於法自屬有據。
31 至被上訴人並非系爭建物之所有權人，其另依民法第767條

規定為請求部分，難認有據，併予敘明。

(三)再按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通念觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。無權占用與土地同為不動產之房屋，亦應為相同理解。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明文。所謂年息10%為限，乃指土地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌土地之位置，工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查被上訴人為系爭建物之事實上處分權人，上訴人占有使用系爭建物，並無合法權源等情，已如前述，則被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還相當於租金之不當得利，核屬有據。本院審酌系爭建物之基地為鄉村區乙種建築用地，南臨約2公尺寬巷道，巷道內建物均為居住使用，巷道連接之光明路，商業活動發達，多為飲食店等情，有土地登記謄本及勘驗筆錄附卷可憑（原審卷第73、77、113至117頁），並衡酌系爭建物之坐落位置、生活機能及繁榮程度等情，認被上訴人請求相當於租金之不當得利，以系爭建物坐落基地及系爭建物申報總價年息6%計算，應屬適當。則依上開標準以起訴時坐落基地之申報地價（即公告地價 $\times$ 80%，見平均地權條例第16條）及系爭建物課稅現值（原審第291、25頁）計算，被上訴人請求上訴人應返還被上訴人相當於租金之不當得利，自起訴狀繕本送達上訴人前5年即106年12月7日起至111年12月6日止無權占用系爭建物即坐落高雄市○○區○○段000○○00地號如原判決附圖所示編號852(1)（面積53.65平方公尺）、851(1)（面積53.33平方公尺）土地上之未辦保存登記門牌號碼為高雄市○○區○○路00巷0號（稅籍編號：00000000000號）建物，金額為79,475元【計算式：（53.33平方公尺 $\times$ 851地號土地公告地價2,472元 $\times$ 80%+53.65平方公尺 $\times$ 852地號土地公

告地價1,800元×80%+建物評定現值82,200元)×6%×5年=79,475元，元以下四捨五入】，及自111年12月7日起至返還系爭建物之日止，每月金額為1,325元【計算式：(53.33平方公尺×851地號土地公告地價2,472元×80%+53.65平方公尺×852地號土地公告地價1,800元×80%+建物評定現值82,200元)×6%÷12月=1,325元，元以下四捨五入】，亦屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項及第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭建物，並給付被上訴人79,475元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年12月7日起至返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人1,325元，為有理由，應予准許。原審為被上訴人此部分勝訴之判決，於法並無違誤，上訴意旨指摘原審此部分判決違法不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤
法官 呂明龍
法官 陳景裕

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
書記官 鄭玟銘