

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第134號

上訴人 占秀麗

訴訟代理人 陳文卿律師

被上訴人 陳彤甄

訴訟代理人 吳佳融律師

複代理人 沈煒傑律師

上列當事人間請求返還所有物事件，上訴人對於民國113年6月13日本院橋頭簡易庭112年度橋簡字第280號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月6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、被上訴人起訴主張：門牌號碼高雄市○○區○○路000巷000號之未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋）為訴外人即被上訴人之父陳連生於民國60年間所興建，陳連生於00年0月0日死亡後，由訴外人即被上訴人之母陳抄、訴外人即被上訴人之妹陳素華、訴外人即被上訴人之弟陳文雄及被上訴人繼承。嗣陳抄於98年9月25日死亡，由陳素華、陳文雄及被上訴人（下稱陳素華等3人）繼承，是系爭房屋由陳素華等3人共同共有，潛在應有部分各3分之1。詎陳文雄於99年6月7日，未經陳素華及被上訴人同意，即與上訴人簽訂讓渡證書1份（下稱系爭讓渡證書），約定由上訴人以新臺幣（下同）35萬元買受系爭房屋，並由訴外人楊雪英、黃秋美擔任「保證人」。其後，訴外人即上訴人當時之夫王恩信即依系爭讓渡證書交付陳文雄35萬元，上訴人並以事實上處分權人自居，將戶籍遷入該址。陳文雄出售系爭房屋之行為，未得陳素華及被上訴人之同意，自屬無權處分，不生效力。爰依民法第828條第2項準用第821條、第767條第1項前段等規定

01 提起本件訴訟，並聲明：(一)上訴人應自系爭房屋遷出，並將  
02 系爭房屋返還予被上訴人及其他共有人。(二)願供擔保，請准  
03 宣告假執行。

04 二、上訴人則以：上訴人雖非系爭房屋之原始起造人，但陳文雄  
05 於99年6月7日將系爭房屋出售給上訴人（下稱系爭買賣契  
06 約），上訴人取得後進行整建，並申請稅籍。上訴人既為系  
07 爭房屋之納稅義務人，可以證明其亦為事實上處分權人。如  
08 果陳文雄無權出售系爭房屋，為何要簽系爭讓渡證書？故陳  
09 文雄出售系爭房屋之行為應係經過陳素華及被上訴人同意，  
10 為有權處分等語，並聲明：被上訴人之訴駁回。

11 三、原審審理結果，為上訴人全部敗訴之判決，判命上訴人自系  
12 爭房屋遷出，並將系爭房屋返還予被上訴人及其他共有人。  
13 上訴人不服提起上訴，除援引原審之主張及陳述外，另補  
14 陳：系爭房屋是否為陳連生所興建，尚有疑慮，不能遽認被  
15 上訴人為系爭房屋之所有人。又原審證人陳文雄稱其並未出  
16 賣系爭房屋等語，與事實不符，上訴人已以35萬元向陳文雄  
17 買受系爭房屋，並信賴陳文雄為系爭房屋唯一所有權人，上  
18 訴人居住其中長達14年餘，自屬有權占有，應受善意占有之  
19 保障等語，並於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第  
20 一審之訴暨假執行之聲請均駁回。被上訴人援引原審之陳述  
21 及書狀，另補陳：系爭房屋尚為陳素華等3人共同共有，陳  
22 文雄不得處分之，亦無善意受讓之適用，上訴人並未有系爭  
23 房屋合法占有權源等語，並於本院答辯聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項：

25 (一)上訴人並非系爭房屋之「原始起造人」，於107年5月23日簽  
26 署上訴人為「原始起造人」並於99年6月7日自行出資建造完  
27 成之內容之承諾書，向高雄市稅捐稽徵處仁武分處申請設立  
28 系爭房之稅籍獲准。

29 (二)陳文雄於99年6月7日，未經陳素華及被上訴人同意或授權，  
30 即簽訂系爭讓渡證書，並收受35萬元後，由訴人占有使用系  
31 爭房屋。

01 五、本件爭點如下：

02 (一)系爭房屋為被上訴人之父陳連生於60年間所興建，陳連生於  
03 00年0月0日死亡後，由陳連生之全體繼承人即被上訴人之母  
04 陳抄、訴外人即被上訴人之妹陳素華、訴外人即原告之弟陳  
05 文雄及原告繼承。嗣陳抄於98年9月25日死亡後，其對於系  
06 爭房屋之潛在應有部分再由陳素華等3人繼承，最終陳素華  
07 等3人共同共有系爭房屋之所有權，潛在應有部分各3分之  
08 1，至今未辦理遺產分割，是否屬實？

09 (二)陳文雄是否為系爭房屋之唯一所有權人？有無與上訴人簽訂  
10 買賣系爭房屋之系爭讓渡書？有無經陳素華及被上訴人授權  
11 或同意？

12 (三)王恩信就系爭房屋是否為與陳文雄為系爭買賣契約之代理  
13 人？上訴人是否有取得系爭房屋之管理處分權？

14 (四)上訴人有無占有使用系爭房屋之合法權利？被上訴人請求上  
15 訴人遷讓系爭房屋，有無理由？

16 六、本院得心證之理由：

17 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
18 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。然違章  
19 建築之原始出資興建人及繼承人，在民法上雖取得其所有  
20 權，但因無法辦理建物保存登記，無從透過登記制度處分其  
21 所有權，違章建築之受讓人，亦無從依登記制度取得所有  
22 權，故司法實務上創設「事實上處分權」之概念，使受讓人  
23 得自原始出資興建之人或其繼承人處，取得違章建築之事實  
24 上處分權，並以之取代所有權之讓與。次按無權利人就權利  
25 標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第11  
26 8條第1項定有明文。再按不動產物權之變動係以「登記」為  
27 其公示方法，與動產物權以「交付」為公示方法未盡相同  
28 (民法第758條及第761條參照)。因之，不動產受讓人占有不  
29 動產，縱讓與人無移轉該所有權之權利，亦不應如「動產物  
30 權」受「善意受讓」之保護，此觀民法第801條，第886條及  
31 第948條僅就「動產物權」規定自明。依照上開法律見解，

01 倘若違章建築之買受人，不知其所買受之違章建築係經出賣  
02 人無權處分，不但不得透過民法第759條之1第2項，主張善  
03 意信賴不動產登記，亦因違章建築本身屬於不動產，與動產  
04 之性質非屬相同，不得類推適用動產善意受讓之規定，主張  
05 取得其事實上處分權。蓋若未經登記之不動產得類推適用動  
06 產善意受讓之規定，將破壞不同公示方法之立法目的及利益  
07 衡量，且善意受讓制度乃法律所規定之「例外」，而依據  
08 「例外從嚴」之法理，自以不許類推適用為當。

09 (二)系爭房屋為被上訴人之父陳連生所出資興建，業據證人楊雪  
10 英在原審審理時證述：陳文雄簽約前，有無經過其他共有人  
11 同意不知道，系爭房屋為陳連生蓋的，同居人有陳抄、陳素  
12 英、陳素貞、陳素華，陳文雄本來是在系爭房屋和陳文雄他  
13 們家族的4之7號房屋兩邊跑，後來陳連生賣掉4之7號房屋  
14 時，陳文雄才出來住系爭房屋，陳連生死後系爭房屋有無  
15 辦理繼承我不知道等語（原審卷第160、162頁），證人陳文  
16 雄亦在原審證稱：被上訴人跟陳素華不知道我簽約，也沒有  
17 同意。王恩信他們都知道系爭房屋係陳連生留下來的等語  
18 （原審卷第267頁）。且陳連生最早於64年5月3日遷入烏松  
19 區147巷4號，69年6月26日遷入同區147巷4之7號，83年11月  
20 11日遷入同區147巷4之6號，85年1月6日在遷入系爭房屋，  
21 其配偶陳抄及子女陳素華、陳文雄及被上訴人確曾隨陳連生  
22 設籍於系爭房屋坐落之址，有戶籍登記簿在卷可稽（原審卷  
23 第61-65頁），堪以採信。證人楊雪英之證述，核與陳連生  
24 等人戶籍變動情形大致相符，足證系爭房屋確為陳連生於00  
25 年0月0日遷入前出資興建無誤。又陳連生於00年0月0日死亡  
26 後，陳連生之全體繼承人為被上訴人之母陳抄、訴外人即被  
27 上訴人、被上訴人之妹陳素華、被上訴人之弟陳文雄。嗣陳  
28 抄於98年9月25日死亡後，全體繼承人為陳素華等3人，此亦  
29 為上訴人所不爭執（本院卷第67頁），並有戶籍資料在卷可  
30 佐（原審卷第67-73頁），故而系爭房屋於陳連生死後，  
31 由陳抄、被上訴人、陳素華、陳文雄繼承。嗣陳抄於98年9

01 月25日死亡後，其對於系爭房屋之潛在應有部分再由陳素華  
02 等3人繼承，最終陳素華等3人共同共有系爭房屋之所有權，  
03 潛在應有部分各3分之1，被上訴人為系爭房屋之所有權人一  
04 節，堪可認定。

05 (三)又按共同共有人於共同關係未終止前，各共有人不得處分其  
06 「(潛在)應有部分」，以求脫離。又共同共有物之處分及  
07 其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體  
08 之同意，民法第828條第3項定有明文。次查，證人陳文雄於  
09 原審證稱：我有參與99年6月7日系爭讓渡證書簽訂的過程，  
10 當時我需要1筆錢，所以我先跟王恩信借錢，我沒有說要把  
11 系爭房屋賣給他們，我說我要借錢，他就叫我簽系爭讓渡證  
12 書當作證據，但當時我寫的時候很倉促，沒有看內容，因為  
13 賣房子應該要有賣房子的契約，所以我沒有想到系爭讓渡證  
14 書是要賣房子，王恩信好像是說要以他老婆即被告的名義簽  
15 系爭讓渡證書。我們是在烏松鄉公所，麥當勞附近簽的，簽  
16 的時候有我、王恩信、上訴人，還有楊雪英及黃秋美，但被  
17 上訴人跟陳素華都不知道我簽約，也沒有同意。王恩信、楊  
18 雪英及黃秋美，他們都知道系爭房屋是我父親陳連生留下來的  
19 等語(原審卷第266-268頁)，陳文雄坦承系爭讓渡書為  
20 其所親簽，又其上已載有買賣之語，自屬以系爭房屋為標的  
21 物之買賣契約。另依陳文雄上開證述，王恩信係以上訴人名  
22 義代理簽約，上訴人為買主當可認定，惟陳文雄出售系爭房  
23 屋時，並未經被上訴人及陳素華之同意，屬無權處分，參諸  
24 前開說明，亦無善意受讓規定之適用，故不生處分之效力。  
25 且因系爭房屋仍處於共同共有狀態，故陳文雄對於其就系爭  
26 房屋之潛在應有部分，亦屬不得處分。從而，堪認系爭房屋  
27 之事實上處分權整體，或其中之潛在應有部分，均完全未生  
28 讓與上訴人之效力。

29 (四)上訴人於上訴後固否認系爭房屋為陳連生出資興建，並辯  
30 稱：被上訴人非所有權人，伊以30萬元購買系爭房屋後進行  
31 整建，確實占有系爭房屋14年多，為善意占有，應受到法律

01 保護等語（本院卷第84頁），但上訴人於原審審理時即已提出  
02 出以陳素華為出賣人，訴外人謝聰城為買受人，買賣標的亦  
03 為系爭房屋之房屋買賣契約書（原審卷第115頁，下稱系爭  
04 契約書），且辯稱：系爭讓渡書簽完之後，陳素華有再拿系  
05 爭契約書跟伊要15萬元，並表示謝聰城會將系爭契約書給  
06 伊，讓伊取得系爭房屋之所有權。伊認為陳文雄出賣該系爭  
07 房屋是經過兄弟姊妹的同意，他有權處分等語（原審卷第10  
08 7、264頁），足證上訴人知悉陳文雄非系爭房屋之唯一所有  
09 權人，系爭房屋為共同共有，上訴人亦無善意占有可言。又  
10 上訴人未能舉證取得系爭房屋後有整建之證明及兩造間有其  
11 他諸如租賃或使用借貸等關係存在，故上訴人占有系爭房  
12 屋，自屬無權占有。

13 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
14 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請  
15 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；  
16 第820條、第821條及第826條之1規定，於共同共有準用之，  
17 民法第767條第1項前段、第821條及第828條第2項分別定有  
18 明文。被上訴人為系爭房屋所有權之共同共有人，自得就系  
19 爭房屋之全部，為共同共有人全體之利益，對無權占有系爭  
20 房屋之上訴人，行使所有權人之物上請求權，故被上訴人請  
21 求上訴人自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還予被上訴人及  
22 其他共有人，為有理由。

23 七、綜上所述，被上訴人依依民法第828條第2項準用第821條、  
24 第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋返還予被上  
25 訴人及其他共有人，為有理由，應予准許。原審因此為上訴  
26 人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨猶指摘原判決不當，求  
27 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
29 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

