

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第447號

原告 王志森

訴訟代理人 陳文彬律師

蔡翔安律師

被告 璿智國際寵物科技有限公司

法定代理人 林敬智

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

上列當事人間遷讓房屋事件，於民國112年3月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：(一)原告是門牌號碼嘉義市○○路000號未辦保存登記房屋（下稱本件房屋）之事實上處分權人（權利範圍2分之1）。未辦保存登記建物之占有利益，應該歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未得事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有。被告無權占有本件房屋，原告自得訴請其將本件房屋返還給原告及其他共有人。(二)訴外人謝崑滄積欠訴外人劉育昌債務，因此在民國110年5月24日與劉育昌簽訂建築改良物所有權贈與移轉契約書（下稱本件贈與契約書），將本件房屋之權利範圍2分之1贈與劉育昌，並委託申請房屋稅籍，將納稅義務人變更為劉育昌，劉育昌又在110年12月8日將該權利範圍2分之1出賣與原告。是則，謝崑滄在111年4月1日將本件房屋出租與信利營造有限公司（下稱信利公司），是無權出租行為，信利公司嗣後轉租予被告，

01 均對原告不生效力。(三)占有之移轉，因占有物之交付而生效
02 力；前項移轉，準用民法第761條之規定；又讓與動產所有
03 權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對第三人之返還
04 請求權，讓與於受讓人，以代交付，為民法第946條、第761
05 條第3項所名定。未辦保存登記之房屋之事實上處分權，經
06 轉讓並完成交付後，受讓人即取得該房屋之事實上處分權，
07 而交付之方式，除現實交付外，亦包括占有改定、指示交付
08 等方式，是以未辦保存登記房屋之事實上處分權，如經出售
09 轉讓並完成交付後，受讓人即取得該房屋之事實上處分權。
10 謝崑滄將本件房屋出租於被告，為本件房屋之間接占有人，
11 於將本件房屋贈與劉育昌時，劉育昌即基於贈與契約而與謝
12 崑滄成立間接占有之占有改定，成為本件房屋之間接占有
13 人。劉育昌將本件房屋出售於原告，原告與劉育昌間亦成立
14 間接占有之占有改定，而取得本件房屋之間接占有。是縱使
15 原告未實際占有本件房屋，亦不影響對於本件房屋之事實上
16 處分權。(四)原告向劉育昌買受坐落嘉義市○區○○段○○○
17 段000地號土地（下稱116地號土地）時所閱覽之土地登記謄
18 本是劉育昌所提供，而土地登記謄本縱使是第一類，亦有僅
19 標示所有權個人之格式，亦即僅揭示單一所有權人而不會揭
20 示土地之共有人。劉育昌證稱買賣一定要有土地、地上物，
21 原告才願意買等語，足認對原告而言，所買受的是土地之全
22 部，而且是對於劉育昌的信任，不疑有他，豈料在交付第1
23 期價金後才知該土地捲入訴訟糾紛而提起本件訴訟解決紛
24 爭，原告與劉育昌間並無被告所指通謀虛偽意思表示情事等
25 語，並聲明：被告應將本件房屋騰空返還原告與其他共有
26 人。

27 貳、被告答辯：(一)信利公司在102年間承租謝崑滄、謝崑仁、謝
28 昆宏等3人共有之116地號土地並設定地上權，又出資興建本
29 件房屋。信利公司嗣後在110年3月間將本件房屋以新臺幣
30 （下同）2,075,600元讓售予謝崑滄、謝崑仁；讓售後，又
31 與謝崑滄、謝崑仁訂立租賃契約，承租116地號土地及包含

01 本件房屋在內之地上物，隨後又將本件房屋出租與被告，租
02 期至111年12月31日為止。(二)謝崑滄、謝崑仁與原告互不相
03 識，並未將本件房屋之事實上處分權讓與原告，房屋稅籍證
04 明只是行政機關確認納稅義務人之憑證，不能證明原告是本
05 件房屋之事實上處分權人，原告無權請求被告遷讓房屋。(三)
06 劉育昌是從事地下錢莊放貸業務，謝崑滄在108年10月間因
07 急需資金周轉，乃向劉育昌借貸，先以116地號土地為劉育
08 昌設定3,500萬元最高限額抵押權並將該土地信託登記與劉
09 育昌之方式，向劉育昌借貸3,500萬元，110年4月間又持續
10 向劉育昌借款，再提供位於高雄市左營區之兩處房地為劉育
11 昌設定最高限額抵押權，並預先交付抵押權設定契約書以及
12 印鑑證明2件等文書給劉育昌。嗣後，謝崑滄在110年11月間
13 向劉育昌表明計畫出售前開左營區之房地，用來清償所有債
14 務時，劉育昌就開始避不見面，謝崑滄驚覺事態有異，乃在
15 110年12月間向地政機關查詢，才發覺劉育昌除了早在同年7
16 月間變更116地號土地之信託內容，增加容許其有處分權
17 外，更在同年12月初，就前開左營區房地設定最高限額抵押
18 權並辦理信託登記予劉育昌。而查，謝崑滄將前開左營區兩
19 處房地各設定1,500萬元之最高限額抵押權，加上以116地號
20 土地設定之3,500萬元，總擔保金額達6,500萬元，遠高於劉
21 育昌在另案主張謝崑滄向其借貸之5,185萬5,000元，謝崑滄
22 自無在110年5月間簽署本件贈與契約書，將本件房屋贈與劉
23 育昌抵償債務之必要。(四)退萬步言，縱認前開贈與契約為真
24 正，也只是債務之權利讓與擔保，劉育昌並未取得本件房屋
25 之事實上處分權。又本件房屋及其坐落之116地號土地，一
26 直都是由謝崑滄管理、出租迄今，而且本件贈與契約內也沒
27 有記載雙方就本件房屋之事實上處分權交付，係採用占有改
28 定方式而使劉育昌取得間接占有，依照民事訴訟法第277條
29 前段規定，原告應就謝崑滄與劉育昌已經合意以占有改定方
30 式交付權利的事實，負舉證責任。(五)原告於行當事人訊問時
31 證稱向劉育昌買受土地時，曾看過劉育昌拿的土地登記謄

01 本，土地登記謄本上的所有權人應該是謝崑滄而已等語。但
02 是謝崑滄早在108年10月間就將其所有116地號土地權利範圍
03 2分之1信託登記給劉育昌，即便該土地登記謄本是屬於揭示
04 單一所有權人的格式，也是揭示謝崑仁或劉育昌其中1人，
05 斷不可能揭示謝崑滄為所有權人而讓原告閱知；況且不論
06 是何種格式之土地登記謄本，除揭示所有權人之姓名外，也會
07 標示該所有權人之權利範圍，如果原告確實曾經閱覽過土地
08 登記謄本，就能夠從謄本之記載知悉該土地是數人共有。原
09 告主張因謄本是劉育昌提供「所有權個人」之格式，不會揭
10 示土地之共有人，顯不足採信等語，並聲明：原告之訴駁
11 回。

12 參、得心證之理由

13 一、原告主張其係本件房屋之事實上處分權人（權利範圍2分之
14 1）等情，不可採信：

15 (一)原告主張其為本件房屋之事實上處分權人，為被告否認。依
16 據民事訴訟法第277條本文之規定，原告應該舉證證明該事
17 實為真實，如果不舉證證明，其主張自不可採信。

18 (二)原告主張謝崑滄在110年5月24日將本件房屋之事實上處分權
19 權利範圍2分之1贈與劉育昌之事實，不能採信：

20 1.原告就其前開主張，固有如附表一所示文書及證人劉育昌具
21 結證稱略以：因為謝崑滄要增加向我的借款額度而把本件房
22 屋贈與給我，好和土地一齊出賣等語（本院卷第176至177
23 頁）作為證據。但是證人謝崑滄則具結證稱略以：我沒有要
24 把本件房屋贈與給劉育昌，我沒有看過本件贈與契約書，契
25 約書上的章不是我蓋的，我在110年5月間就把印章和印鑑證
26 明交給劉育昌，是要辦理高雄的兩處房地的抵押權，印章一
27 直都沒有拿回來等語（本院卷第186至190頁）。經查：

28 (1)本件贈與契約書內謝崑滄之印文是他人盜蓋：

29 ①謝崑滄在辦理如附表二編號01所示土地信託登記，以及同附
30 表編號02、03房地最高限額抵押權設定登記時，不論是在設
31 定契約書或者登記申請書內，除了蓋用印鑑章外，都還親自

01 簽名，甚至於在與權利義務無關的房屋稅籍證明請書以及委
02 任申請前開證明之委任書上，都同樣蓋用印鑑章並親自簽
03 名，可見謝崑滄在涉及本身義務之文書上之簽署，異常慎
04 重。如果謝崑滄因為要將本件房屋權利範圍2分之1贈與給劉
05 育昌，而與劉育昌簽訂本件贈與契約書，應該不可能沒有在
06 該契約書內簽名，以召慎重；更何況謝崑滄連在申請本件房
07 屋稅籍證明的申請書以及委託申請之委託書上都親自簽名，
08 怎可能在關涉其義務的贈與契約書上反而沒有簽名，此與常
09 理不合。是則被告主張本件贈與契約書上謝崑滄之印文是他
10 人盜蓋等情，已非無據。

11 ②原告雖主張謝崑滄簽訂本件贈與契約書將本件房屋權利範圍
12 2分之1贈與劉育昌時，也委託代書申請房屋稅籍證明以辦理
13 房屋稅籍變更等語。然查證人蔡長吉具結證稱略以：因為劉
14 育昌說他們已經談好需要移轉建物（即本件房屋），希望我
15 把文件打好，要辦過戶手續，我就把委託書和打好的文件交
16 給劉育昌，上面都沒有蓋章，讓劉育昌拿去找謝崑滄蓋章，
17 還有申報贈與稅，也是蓋這些章，一併拿給劉育昌去高雄找
18 他（指謝崑滄）蓋，都是蓋好、簽好後才由劉育昌交還給我
19 去辦等語（本院卷第172至174頁）。證人蔡長吉只是受任辦
20 理相關登記事務，與本件勝敗並無利害關係，應無甘冒偽證
21 罪責而為偏袒證言之虞，本院認其前開證言應該可以採信。
22 準此證言可知，蔡長吉係因劉育昌單方面告知要辦理本件房
23 屋之移轉（稅籍變更），而將如附表一所示之文書以及辦理
24 申報贈與稅相關文件等一併交付給劉育昌去找謝崑滄蓋章。
25 是則，如果劉育昌確實有把前述文件全部一起交給謝崑滄簽
26 章，謝崑滄應該也是同一時間接續在前述文件上以同一方式
27 簽署才是，怎可能有在關涉權義之本件贈與契約書只有用印
28 而在無關權義之申請書及委託書反而用印又親自簽名的道
29 理。是則被告辯稱謝崑滄沒有在本件贈與契約書上用印等
30 情，益為可信。

31 (2)辦理如附表二編號01所示土地之信託內容變更登記之變更登

01 記契約書及登記申請書內謝崑滄之印文，也是他人盜蓋：

02 ①就如附表二編號02、03所示房地辦理抵押權設定以及信託登
03 記，契約簽訂日期都是110年12月1日，並且同時在110年12
04 月6日送件（連件、共4件）。亦即，就如附表二編號02、03
05 所示房地，都是同時設定抵押權並辦理信託登記。如果謝崑
06 滄在將各該房地設定抵押權給劉育昌之同時，也同意把各該
07 房地信託登記給劉育昌，謝崑滄怎可能都只有在設定抵押權
08 的契約書及登記申請書上親自簽名，而在辦理信託登記之信
09 託契約書及登記申請書內卻都沒有簽名，此與常理不合，亦
10 與謝崑滄在處理涉及其義務之文書上之簽署方式不符。是則
11 被告辯稱前開信託契約書及其登記申請書上謝崑滄之印文是
12 他人盜蓋，該契約書及申請書所示內容均屬虛偽等情，應該
13 可以採信。以此推演，謝崑滄如果有意變更就同附表編號01
14 所示土地所為之信託登記內容，使劉育昌得處分該信託物，
15 照理應該也會在信託內容變更契約書及登記申請書上親自簽
16 名才是，但是在該等文書內並沒有謝崑滄的簽名，則被告主
17 張前開文書上謝崑滄之印文亦是他人盜蓋，文書所示內容亦
18 屬虛偽等情，應為可採。

19 ②再參以辦理前開信託內容變更登記以及就同附表編號02、03
20 所示房地之信託登記時，固曾檢附謝崑滄之印鑑證明。然查
21 前開印鑑證明，都是由高雄○○○○○○○○在110年4月14
22 日12時17分35秒所核發（本院卷第129頁、第139頁），而且
23 後者是與設定最高限額抵押權連件（共4件）申請辦理，其
24 中第2至4件都是援用第1件所附繳之印鑑證明，此有各該申
25 請書載明「援用1/4件（指援用4件中之第1件）」可以證明
26 （本院卷第121、125、141、145頁），準此足以認定辦理前
27 開5項之登記，實際上檢附的謝崑滄的印鑑證明只有2件。而
28 查，被告主張謝崑滄因向劉育昌增貸，另提供如附表二編號
29 02、03所示房地作為擔保，並曾預先交付已經簽署之抵押權
30 設定契約書以及印鑑證明2件給劉育昌等情，為原告所不爭
31 執。是則，辦理前開信託內容變更登記時所檢附之印鑑證

01 明，亦可能是謝崑滄所交付前開2件印鑑證明之一，自不能
02 以辦理前開登記已檢附謝崑滄之印鑑證明，即認謝崑滄同意
03 辦理該項變更登記。

04 ③本院斟酌前開事證，以及證人謝崑滄具結證稱略以信託內容
05 變更契約書上「謝崑滄」的章不是我蓋等語（本院卷第186
06 至187頁），認為辦理前開信託內容變更登記之契約書上謝
07 崑滄之印文確係他人盜蓋，謝崑滄並無同意變更該信託內容
08 （授與劉育昌處分權）之表示。

09 (3)謝崑滄既然沒有同意變更如附表二編號01所示土地之信託內
10 容（即授與劉育昌處分權），劉育昌即無處分116地號土地
11 之權限，則劉育昌證稱謝崑滄贈與本件房屋為了要和土地一
12 起賣等語，即不可採信。

13 2.依據以上認定，本件贈與契約書上謝崑滄之印文，既係他人
14 盜蓋，即不能認定謝崑滄有贈與本件房屋並移轉其事實上處
15 分權給劉育昌的意思表示。原告主張劉育昌因受贈與而取得
16 本件房屋之事實上處分權等情，為不可採。

17 (三)劉育昌既然沒有取得本件房屋之事實上處分權，原告縱然與
18 劉育昌簽訂買賣契約書，向劉育昌買受本件房屋權利範圍2
19 分之1，劉育昌亦無從將本件房屋之事實上處分權讓與原
20 告。原告雖又主張其係民法第87條第1項但書規定之善意第
21 三人，信賴本件房屋稅籍登記公示外觀而善意取得本件房屋
22 之事實上處分權等語。然查，民法第87條第1項所謂通謀而
23 為虛偽意思表示者，係指表意人與相對人雙方故意为不符真
24 意之表示而言。就本件房屋之贈與及稅籍之變更，謝崑滄並
25 未為贈與及同意變更之表示，該贈與行為及房屋稅籍之變更
26 外觀，並非係因謝崑滄與劉育昌間通謀而為虛偽意思表示所
27 致，原告主張其信賴房屋稅籍之公示外觀而買受，為該條項
28 但書規定之善意第三人而善意取得事實上處分權等情，顯有
29 誤會。再者，土地法第43條所謂登記有絕對效力，係指土地
30 之登記名義人為非真正權利人時，為保護交易安全，將登記
31 事項賦予絕對真實之公信力，使因信賴現存登記而取得權利

之善意第三人，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪。然該條所謂登記，係指依土地法所為之登記。而所謂「房屋稅籍」，是指納稅義務人在房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，俾利稽徵機關設立稅籍據以核課房屋稅（房屋稅條例第7條參照），並非依土地法所為之登記，而且稅捐機關房屋稅籍紀錄表登記之納稅義務人只是行政機關行使稅捐核課權責之對象而已，與該房屋所有權之歸屬無涉，此觀諸嘉義市政府財政稅務局房屋稅籍證明書備註欄亦記載「本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用」（本院卷第41頁）亦明。是則，第三人自無從主張其係因信賴房屋稅籍記錄或稅捐機關發給房屋稅籍證明書之記載（外觀）之善意第三人，得善意取得該房屋之所有權或者事實上處分權。準此，原告主張其因信賴本件房屋稅籍「登記」之公示外觀而善意取得本件房屋之事實上處分權等語，即屬無據。

二原告既然不是本件房屋之事實上處分權人，則原告依據不當得利返還之法律關係，請求被告將本件房屋返還給原告及其他共有人，為無理由，應予駁回。

三為判斷本件訴訟勝敗之事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與訴訟之勝敗無關，沒有一一論述之必要。

肆、訴訟費用負擔的依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 25 日

民事第一庭法 官 林望民

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 112 年 3 月 25 日

書記官 潘宜伶

附表一

編號	文書名稱	文書記載日期	謝崑滄在前開文書之簽署方式	證據所在 (本院卷)
----	------	--------	---------------	---------------

(續上頁)

01

01	本件房屋之房屋稅籍證明申請書	無	印鑑章＋簽名	第71頁
02	申請本件房屋屋稅籍證明之委任書	110年5月25日	印鑑章＋簽名	第71頁
03	本件房屋所有權贈與移轉契約書	110年5月24日	印鑑章	第69頁

02

附表二

03

編號	權利標的及權利範圍	權利內容	契約書、登記申請書 收件之日期	謝崑滄在前項文 書之簽署方式	證據所在 (本院卷)
01	嘉義市○○段○○○段 000地號土地所有權權 利範圍2分之1	信託登記	108年10月21日、108 年10月22日	印鑑章＋簽名	第217至220頁
		信託內容變更 登記	110年6月25日、110 年7月8日	印鑑章	第131至134頁
02	高雄市○○區○○段○ ○段00000地號土地及 其上448建號建物所有 權權利範圍全部	最高限額抵押 權	110年12月1日、110 年12月6日	印鑑章＋簽名	第121至124頁
		信託登記	均同上	印鑑章	第141至144頁
03	高雄市○○區○○段○ ○段0000地號土地及其 上172建號建物所有權 權利範圍2分之1	最高限額抵押 權	均同上	印鑑章＋簽名	第125至128頁
		信託登記	均同上	印鑑章	第145至148頁