臺灣臺中地方法院民事判決

111年度豐簡字第627號

原　　告　王曼君(即王益欽承受訴訟人)
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人
(法扶律師)　黃煦詮律師
被　　告　顏良安
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年5月31日言詞辯論終結，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、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，原告王益欽民國111年7月6日起訴後，於訴訟繫屬中111年9月19日過世乙情，有死亡證明書、除戶謄本可佐（見本院卷第73至75頁），由王益欽之唯一繼承人王曼君於111年10月20日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第123頁），有戶籍謄本可佐（見本院卷第127至133頁），並將聲明承受訴訟狀繕本送達被告（見本院卷第135至137頁），於法尚無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：㈠被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000○0號房屋遷讓返還予原告。㈡被告應自109年12月31日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬元。㈢願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第15頁）。嗣於訴訟繫屬間，變更聲明為：㈠被告應將附圖（即臺中市潭雅地政事務所收件日期文號111年12月7日雅土測字第181600號土地複丈成果圖）所示編號a部分、面積70.1平方公尺之鐵皮房屋（下稱系爭鐵皮屋）騰空遷讓返還原告。㈡被告應自109年11月1日起至返還系爭鐵皮屋之日止，按月給付原告3,500元。㈢請求依職權宣告假執行等語（見本院卷第333頁、第349頁），核原告原聲明請求之訴訟資料，得於變更後聲明請求之訴訟予以援用，屬請求之基礎事實同一，原告訴之變更追加，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告之被繼承人王益欽於106年2月1日與被告就系爭鐵皮屋簽訂租約，原約定租賃期間自106年2月1日起至114年2月1日止，起初每月租金為3,000元，另自109年3月1日起每月租金調整為3,500元。惟被告自109年11月1日起未給付租金，積欠租金達2個月以上租額，經原告於111年11月3日寄發存證信函定10日之相當期限催告被告給付欠租，並表明逾期未給付租約即為終止，不另通知。詎被告於111年11月28日收受存證信函後，迄未給付欠租，兩造租約即為終止，被告就系爭鐵皮屋即無租賃關係之占用權源。被告、王益欽固於109年4月14日簽立買賣協議書（下稱系爭協議書），因王益欽欲出售者為系爭鐵皮屋及其坐落之臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱364地號土地）之一部分（位置在364地號土地北側），惟鄭永進地政士於繪製附件地籍圖時誤將位置劃為364地號土地南側，有「表示行為錯誤」及「物之性質錯誤交易上認為重要者」之情事，因王益欽老邁孱弱，係信任專業代書撰擬之契約內容，故無過失，

原告於111年11月15日時方發現上開意思表示錯誤之情事，乃於112年5月29日依民法第88條規定主張撤銷王益欽於109年4月14日簽立協議書之意思表示，故被告就系爭鐵皮屋已無買賣契約之占用權源，且原告因繼承之法律關係取得系爭鐵皮屋之事實上處分權。被告為系爭鐵皮屋之現占用人，且無得對抗原告之占用權源，原告依繼承、租約、不當得利之法律關係，自得請求被告遷讓房屋及給付自109年11月1日起之租金（終止租約前）或相當於租金之不當得利（終止租約後）等語。並聲明：如程序事項變更後之聲明。

二、被告則以：被告於106年2月1日與王益欽就系爭鐵皮屋簽訂租約，被告自106年2月1日即居住在系爭鐵皮屋，被告均有按期給付租金，直至109年4月14日與王益欽簽訂系爭協議書後，自109年4月14日起改以支付買賣價金名義支付金錢予王益欽。地政士鄭永進所繕打系爭協議書附件地籍圖將買賣標的物位置劃在南側應屬誤載，買賣雙方當事人之真意應是購買364地號土地北側之「系爭鐵皮屋及其坐落之30坪土地」。被告與王益欽自109年4月14日起成立買賣關係，改支付價金，不用給付租金。被告取得系爭鐵皮屋之事實上處分權，且就系爭鐵皮屋有占用權源。被告自106年2月1日起，陸續花費30多萬元整理維護系爭鐵皮屋，系爭鐵皮屋安全無疑，無崩塌之虞，不會危及人員生命危險，可堪居住使用等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准免予假執行宣告。

三、兩造不爭執及爭執事項

㈠不爭執事項（見本院卷第351至352頁）：

1.系爭鐵皮屋之原始出資建築人為王益欽。

2.王益欽於106年2月1日將系爭鐵皮屋出租予被告，原約定租賃期間自106年2月1日起至114年2月1日止，共計8年。一開始每月租金為3,000元，從109年3月1日起每月租金調整為3,500元（見本院卷第141頁，第149頁）。

3.王益欽於111年9月19日過世（見本院卷第73至75頁），原告

為王益欽之法定繼承人（見本院卷第123至124頁、第127至134）。

4.被告為系爭鐵皮屋之現占用人。

5.系爭鐵皮屋坐落之364地號土地於72年9月23日起登記在廖賴鳳尾名下（見本院卷第77頁）。

6.本院卷151至153頁協議書、及本院卷155頁附圖，為證人地政士鄭永進所繕打。

7.被告於111年7月28日以後，並未再給付任何現金予王益欽或王益欽之繼承人（見本院卷第140頁、第159至163頁）。

8.原告於111年11月3日寄發原證13之存證信函，催告被告於文到10日內給付欠租（見本院卷第175至177頁），被告於111年11月28日收受。

9.被告於111年11月28日迄今，並未給付原告任何現金。

㈡爭執事項（見本院卷第352至353頁，為利判決論述，更正或調整部分文字用語）：

1.本院卷143至145頁協議書及其附圖，係意思表示解釋的範疇（誤載，無害真意）；或意思表示錯誤得撤銷之問題？原告是否為系爭鐵皮屋之事實上處分權人？

2.被告就系爭鐵皮屋，得否對原告主張占用權源？被告占用系爭鐵皮屋，是否構成不當得利？

四、本院之判斷：

㈠、王益欽於109年4月14日將系爭鐵皮屋及其坐落約30坪土地（經實測為102.08平方公尺）以150萬元出售予被告，被告已取得系爭鐵皮屋之事實上處分權，原告並未因繼承取得系爭鐵皮屋之事實上處分權：

1.本院卷143至145頁協議書及其附圖，係意思表示解釋的範疇（誤載無害真意）：

⑴按意思表示有無錯誤，乃解釋問題，應先行處理，是為「解釋先行於撤銷原則」。例如甲與乙搓商A車的買賣，某日甲傳真於乙，表示欲購B車，乙知甲的真意實為購買A車，而為承諾時，依「誤載（或誤言），無害真意」的解釋方法，應

認雙方當事人關於A車的買賣意思一致，不生錯誤問題（見王澤鑑著，民法總則，第413頁，2017年3月增訂新版七刷）。

⑵經查，①依被告所提出王益欽與被告於109年4月14日所簽立系爭協議書，其上記載「買方：被告（簡稱甲方）。賣方：王益欽（簡稱乙方）一、緣乙方（即王益欽）所有土地潭子區東寶六段364地號（重測前東員寶段58之25、面積231.42平方公尺（70坪），因故於民國72年起登記於廖女士（住址臺中市○區○○路○段00號）名下，今甲乙雙方本於誠信原則），成立買賣契約，甲方以新臺幣150萬元向乙方購買潭子區東寶六段364地號土地30坪（如附件地籍圖所示A區位置），買賣標的包含30坪土地上的建物，並以附件地籍圖所示A區為將來分割或分管的依據。二、未來廖女士將潭子區東寶六段364地號移轉回乙方時，乙方需負擔約95萬元（包含土地增值稅75萬元、贈與稅約18萬元及代書費，地政規費），均由甲方以買賣價金抵充支付，其餘價款由甲方分期支付乙方，至廖女士將潭子區東寶六段364地號移轉回甲乙雙方並登記完畢，甲方再分期給付乙方。三、未來廖女士將潭子區東寶六段364地號的7分之3（即30坪）直接由廖女士移轉登記給甲方。四、但因廖女士移轉潭子區東寶六段364地號之事，尚存有不確定因素，故甲方僅能酌量支付乙方買賣價金，俟完成移轉登記手續後，取得權狀同時將買賣價金，扣除各項稅費、代辦費、地政規費及已支付給乙方款項後的差額，再分期給付乙方。...」等語（見本院卷第151頁）；②參以證人即受任繕打上開買賣協議書之地政士鄭永進於本院證稱：當初是王益欽、被告一起來找我繕打買賣協議書及附件地籍圖，因為他們要做買賣。當初我在劃這個附件地籍圖時，沒有到買賣標的物現場查看，只是上網看GOOGLE網路地圖照片，上網是看到364 地號土地南側的房屋（按：構造為磚造，並非鐵皮），所以在地籍圖上劃30坪土地劃在地籍圖南側。當初被告有說與賣方王益欽間就364地

號土地的地上物，雙方有租約的關係。因此，王益欽跟被告訂立契約的真意，要買賣364地號土地北側即如附圖所示編號a 之地上物（即系爭鐵皮屋）及所坐落G-H-L-K（102.08平方公尺）土地。所以我就協議書的附件地籍圖將A區位置劃在南方是誤載（劃錯）。被告有說他要買的土地範圍是就是先前所承租房屋所坐落的土地。被告先前承租房屋坐落的土地範圍經地政機關實際複丈測量為102.08平方公尺（大約30.879坪），則王益欽、被告買賣範圍當然以實測面積為主。因當初我查到364 地號土地是都市計畫區農業用地，不確定能否分割，故買賣協議書第一點的意思是如果土地將來可以分割就分割，不能分割就分管。但我在繕打這份買賣協議書時，並無跟364地號土地所有權登記名義人廖女士接觸。協議書第二點、第三點的意思，將來廖女士將364地號土地移轉給王益欽時，王益欽同意346地號土地其中約30坪土地，直接移轉登記給被告，可能產生之土地增值稅、贈與稅及代書費、地政規費，這個部分被告都用150萬元價金來抵充支付，意思是被告只需要支付150萬元，將來不用再額外負擔土增稅、贈與稅、代書費跟地政規費。協議書第四點就是這個土地廖女士到底是否可以還給賣方，這點是不確定的因素，所以我才寫酌量，賣方想要錢就付給他等語（見本院卷第353至357頁）。③佐以附圖所示坐落364地號土地南側之編號c部分一層樓磚造房屋所坐落之364地號土地範圍僅29.9平方公尺（換算僅約9坪土地），顯然該編號c房屋及所坐落之9坪土地（土地位置在364地號土地南側）並非王益欽、被告合意買賣之標的。④再參酌以C-D為E-F地籍線向北劃出99平方公尺（約30坪土地），C-I-M-E-F-J-D範圍之99平方公尺土地（土地位置在364地號土地南側），其上地上物為編號c部分房屋及一部分的編號b部分、二層樓建物，此亦顯非王益欽、被告合意買賣之標的。

⑶由上足認，王益欽、被告之締約真意，應係買賣被告原先承租居住使用之系爭鐵皮屋及其坐落G-H-L-K、102.08平方公

尺（約30坪）土地（土地位置在364地號土地北側），約定買賣價金為150萬元，買賣雙方當事人關於系爭鐵皮屋及其坐落之土地範圍，意思表示一致，不生錯誤問題。

⑷原告主張系爭協議書有意思表示錯誤之情事（見本院卷第334頁），並非可採。況且，依民法第90條規定，因錯誤而撤銷意思表示，自意思表示後，經過一年而消滅。因此，縱令王益欽為系爭協議書之意思表示有「表示行為錯誤」或「物之性質錯誤交易上認為重要者」之情事，因原告於111年5月29日始主張依民法第88條第1項、第2項規定撤銷系爭協議書（見本院卷第333至335頁），已逾1年之除斥期間，自無從撤銷意思表示。

2.原告並未因繼承取得系爭鐵皮屋之事實上處分權：

按未辦保存登記建築物，非不得為交易、讓與，得因買受人受領交付而取得事實上處分權（最高法院101年度台上字第841號、91年度台上字第2494號、84年度台上字第278號民事判決意旨可資參照）。系爭鐵皮屋為未辦保存登記建物，由原始出資建築之王益欽取得所有權，為兩造所不爭執。王益欽於109年4月14日簽立系爭協議書，將系爭鐵皮屋之事實上處分權出售（讓與合意）並簡易交付（民法第761條第1項但書）予被告時，王益欽就系爭鐵皮屋之事實上處分權已喪失，被告已受讓取得系爭鐵皮屋之事實上處分權。故原告於王益欽111年9月19日死亡時，並未因繼承取得系爭鐵皮屋之事實上處分權。

3.從而，原告依繼承、不當得利之法律關係（見本院卷第351頁），聲明請求被告應將系爭鐵皮屋騰空遷讓返還原告，應屬無據。

㈡被告得以系爭協議書，對原告主張就系爭鐵皮屋有占用權源，而不構成不當得利：

1.王益欽、被告自109年4月14日簽立系爭協議書後，就系爭鐵皮屋成立買賣關係，消滅租賃關係：

⑴按債之更改，乃成立新債務而消滅舊債務之契約，雙方有無

消滅舊債務之意思，應依具體事實認定（最高法院96年度台上字第1063號、83年度台上字第529號民事判決意旨參照）。以契約為債之變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟的意義定之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應認為債之更改（86年度台上字第2753號）。

⑵經查，①觀諸王益欽、被告自109年4月14日簽立系爭協議書，被告就系爭鐵皮屋及坐落土地以150萬元價金購買後，被告自109年4月14日後至110年9月19日止長達1年5個月期間，均未再給付每月3,500元之租金，反而係自109年4月14日起至111年7月28日止，酌量按次給付1,000元至1萬元不等之價金予王益欽，有租金簽收明細、價金簽收單可佐（見本院卷第185至191頁、第199至203頁），足認當事人有成立新價金債務而消滅舊租金債務之意思，債之要素亦有變更，應認有債之更改。②至於租金簽收明細表雖記載：被告於110年9月20日給付109年9月、10月房租7,000元（見本院卷第191頁），被告就此解釋當初成立買賣契約後，照理講應該僅負價金，但後來里長跟王益欽說我沒有付租金，要把我趕出去，所以才在那時候給付租金請王益欽簽收等語（見本院卷第351頁），可認係被告一時不黯法律關係而為之舉措，不影響本院上開債之更改認定。

⑶綜上，王益欽、被告自109年4月14日簽立系爭協議書後，就系爭鐵皮屋成立買賣關係，消滅租賃關係。故原告並未繼承王益欽與被告就系爭鐵皮屋之租賃契約關係，被告自109年4月14日後，亦無給付租金之義務。從而，原告依繼承、租約之法律關係，請求被告給付自109年11月1日起至終止租約前之每月租金3,500元（見本院卷第334頁、第351頁），當屬無據。

2.系爭協議書有效存在，被告自得對原告主張有權占用，而不構成不當得利：

⑴王益欽、被告簽立系爭協議書後，被告基於買賣協議書，自得就鐵皮屋對王益欽主張有權占用。而原告為王益欽之繼承人，自因繼受此法律關係。原告亦無從依民法第88條規定撤銷系爭協議書，業如前述。另按出賣人對於買賣標的物，縱無處分權，其買賣契約仍屬有效，出賣人亦負有交付其物並移轉其所有權與買受人之義務（最高法院81年度台上字第1205號民事判決可資參照）。故王益欽縱非364地號土地登記名義人，亦不影響其與被告簽立系爭協議書之有效性。從而，被告自得依系爭協議書對原告主張有權占用，而不構成不當得利。

⑵其次，王益欽、被告暨自109年4月14日以後已無租賃關係，業經本院說明如上。故原告以被告自109年8月後未給付租金，欠租達兩個月，於111年11月3日寄發原證13存證信函定10日之期限催告被告給付欠租，如逾期不給付則以原證13存證信函為終止租約之意思表示（見本院卷第172頁），並提出原證13存證信函影本、掛號查詢截圖為證（見本院卷第175至177頁、第181至182頁），自屬無據。從而，原告依繼承、租約、不當得利之法律關係（見本院卷第334頁、第351頁），聲明請求被告自終止租約起至返還系爭鐵皮屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3,500元，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依繼承、租約、不當得利，聲明請求㈠被告應將系爭鐵皮屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應自109年11月1日起至返還系爭鐵皮屋之日止，按月給付原告3,500元，均無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　30　　日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法　官　高士傑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　6　　月　　30　　日

書記官　蔡伸蔚