

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第227號

原告 蘇欽德

訴訟代理人 林小燕律師

被告 蘇陳美雲（兼蘇欽亮之承受訴訟人）

蘇馥瑾（即蘇欽亮之承受訴訟人）

蘇宥慈（即蘇欽亮之承受訴訟人）

蘇雅容（即蘇欽亮之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 吳麗珠律師

蘇陳美雲之

訴訟代理人 蘇耘逸

被告 蘇欽章

蘇楊秀蘭

共同

訴訟代理人 王龍鎮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受
訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦
得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，

01 由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176
02 條定有明文。本件被告蘇欽亮於訴訟繫屬中之民國113年6月
03 13日死亡，被告乙○○○、庚○○、甲○○、戊○○為其繼
04 承人，並已於113年6月24日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明
05 承受訴訟狀、繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可稽
06 （見本院卷第135至145頁），經核與前揭規定並無不合，自
07 應許被告乙○○○、庚○○、甲○○、戊○○為被告蘇欽亮
08 之承受訴訟人。

09 二、原告主張：門牌號碼高雄市路○區○○路00號房屋（下稱系
10 爭48號房屋）為訴外人即原告父親蘇榮樹出資建造，並原始
11 取得所有權，且該屋事實上處分權已經贈與原告，房屋稅繳
12 納義務人亦改為原告，歷年來均由原告繳納稅款。未料，原
13 告於78年間，為看顧家族公司所設立之工廠而舉家搬遷至高
14 雄市路○區○○路00號後，系爭48號房屋竟遭被告占用，拒
15 不返還。為此，原告為系爭48號房屋之事實上處分權人，該
16 屋卻遭被告無權占用，已使原告受有相當於租金之損害，爰
17 依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭48號房屋騰
18 空返還原告，另依同法第179條規定，請求被告給付占用該
19 屋自起訴狀繕本送達日起回溯5年期間，所受相當於租金之
20 不當得利新臺幣（下同）68,880元，並應在返還系爭48號房
21 屋予原告前，按月給付相當於租金之不當得利1,148元等
22 語。聲明：(一)、被告應將系爭48號房屋騰空返還原告；(二)、
23 被告應給付原告68,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)、被告應自起訴狀
25 送達翌日起至騰空返還系爭48號房屋之日止，按月給付原告
26 1,148元；(四)、願供擔保，請准宣告假執行。

27 三、被告答辯：

28 (一)、被告乙○○○、庚○○、甲○○、戊○○以：系爭48號房屋
29 係由蘇欽亮獨資經營之德章工藝社出資所建，故蘇欽亮才為
30 系爭48號房屋之原始出資建築人及所有權人，原告主張與事
31 實不符，自無權請求被告返還。退步言，縱使認定系爭48號

01 房屋乃蘇榮樹所有，且有移轉事實上處分權予原告，但蘇榮
02 樹在世時，為妥善分配子女之住房權益，並為使系爭48號房
03 屋與該屋右側鄰接之門牌號碼高雄市路○區○○路00號房屋
04 （下稱系爭46號房屋；與系爭48號房屋均坐落在高雄市路○
05 區○○段000地號土地上）一起分配予蘇欽亮，早已透過將
06 高雄市路○區○○段000地號土地應有部分1/2所有權移轉予
07 原告，並另給付1,000,000元搬遷費之方式，要求原告將系
08 爭48號房屋讓與蘇欽亮，更得到原告之承諾。是以，原告既
09 已承諾並收受上述搬遷費完成，系爭48號房屋事實上處分權
10 自己移轉予蘇欽亮，原告不得再為任何權利主張。況且，系
11 爭48號房屋為未辦保存登記之建物，原告早已知悉該屋為蘇
12 欽亮占有使用，迄其提起本件訴訟，已罹15年請求權時效，
13 縱使原告仍為系爭48號房屋之事實上處分權人，被告亦得為
14 時效抗辯而拒絕搬遷等詞置辯。聲明：原告之訴及假執行之
15 聲請均駁回。

16 (二)、被告丁○○、己○○○以：系爭48號房屋興建費用，於另案
17 即訴外人蘇欽俊訴請分割蘇榮樹遺產，並經臺灣高雄少年及
18 家事法院以110年度重家繼訴字第13號事件（下稱系爭分割
19 遺產事件）審理時，早已由蘇榮樹全體繼承人自承乃德章工
20 藝社出資，故系爭房屋事實上處分權人應為德章工藝社之負
21 責人蘇欽亮。再者，蘇榮樹於81年間，為分配子女住房空
22 間，早已安排被告丁○○取得高雄市路○區○○段000地號
23 土地及其上門牌號碼保安路50號房屋，蘇欽亮取得高雄市路
24 ○區○○段000地號土地及其上系爭46號、48號房屋，原告
25 取得高雄市路○區○○段000地號土地應有部分1/2所有權，
26 及搬遷費1,000,000元，是原告既已分得土地並收取搬遷
27 費，卻仍主張擁有系爭48號房屋權利，自無理由。此外，被
28 告丁○○、己○○○自始至終均未占用系爭48號房屋，原告
29 卻要求被告丁○○、己○○○返還並給付相當於租金之不當
30 得利，實無道理。況且，原告早已知悉系爭48號房屋之占有
31 使用情形，迄其提起本件訴訟，已罹15年請求權時效，原告

01 主張並無理由等詞置辯。聲明：原告之訴駁回；如受不利判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、本院之判斷：

04 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之，民法第767條第1項前段固有明文。惟當
07 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
08 訴訟法第277條前段亦已明定。

09 (二)、查原告主張其得依民法第767條第1項、第179條規定，訴請
10 被告將系爭48號房屋返還原告，並給付相當於租金之不當得
11 利等語，無非以：系爭48號房屋乃蘇榮樹出資興建，並原始
12 取得所有權，且該屋事實上處分權已贈與原告等詞為其主要
13 論據，並提出「原告為系爭48號房屋之稅籍登記名義人、繳
14 費憑證資料」、「蘇榮樹為系爭46號房屋之建築執照及使用
15 執照登載起造人資料」、「蘇欽亮於系爭分割遺產事件曾表
16 示蘇榮樹為系爭46、48、50號房屋所有權人之筆錄資料」、
17 「蘇欽亮於112年9月21日曾委請律師發函予原告表示蘇榮樹
18 為房屋所有權人之律師函」作為佐證。然而：

19 (1)、房屋稅籍之登記，僅係稅捐機關於行政上做為應向何人課稅
20 之依據，稅捐機關於稅籍登記時，不進行相關登記資料之實
21 質審查，且辦理房屋稅籍登記之原因所在多有，實際辦理登
22 記原因與出具之契約書內容、名義不符之情形，均非少見，
23 是房屋稅籍自不得遽為判斷所有權之依據，仍需調查其他證
24 據予以審認。再者，不動產物權，有依法律行為而取得者，
25 亦有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有
26 權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬
27 於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行
28 政管理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉，亦
29 據最高法院以109年度台上字第1769號、101年度台上字第12
30 7號判決意旨闡述甚詳。

31 (2)、查原告固提出系爭48號房屋之房屋稅籍證明書、房屋稅繳款

01 憑證、蘇榮樹為系爭46號房屋之建築執照及使用執照所登載
02 之起造人等資料，欲佐憑系爭48號房屋乃蘇榮樹出資興建並
03 移轉事實上處分權予原告等節。但房屋稅籍登記名義人為
04 何、建築執照及使用執照之起造人名義誰屬，本不得直接作
05 為判斷房屋所有權之依據，仍需調查其他證據予以審認，已
06 如前述。又系爭46、48號房屋興建時，相關資金均係由蘇欽
07 亮獨資經營之德章工藝社撥款而為，已據證人即同屬蘇榮樹
08 繼承人之丙○○於本院審理時具結證述明確（見本院卷第44
09 7至448頁），並核與被告於本院審理時自承之內容相符（見
10 本院卷第352頁、第405頁），復原告於系爭分割遺產事件審
11 理時，對於系爭46、48號房屋之興建資金，係從德章工藝社
12 而來一情，亦已自承在卷（見本院卷第416頁），並有蘇欽
13 亮自62年9月12日即登記為德章工藝社獨資負責人之商業登
14 記抄本可憑（見本院卷第239頁），是該等情事自堪審認。
15 又德章工藝社出資興建之系爭46號房屋，何以用蘇榮樹名義
16 登記為建築執照及使用執照之起造人，經本院詢問證人丙○
17 ○後，其係稱：因為房子坐落的土地是蘇榮樹名字，當時還
18 沒分家，就用蘇榮樹的名義來蓋等語明灼（見本院卷第448
19 頁），且德章工藝社具體乃蘇欽亮負責經營，業務及財務均
20 由蘇欽亮管理，同經證人丙○○證述在卷（見本院卷第446
21 頁）。因此，系爭46號房屋雖係由蘇榮樹擔任建築執照及使
22 用執照之起造人（註：系爭48號房屋無建築及使用執照），
23 但無論乃系爭46或48號房屋之興建資金，實際既均由蘇欽亮
24 負責經營管理之德章工藝社所出資，則徵諸上開說明，蘇欽
25 亮自當為系爭48號房屋之原始出資興建人，並因此取得所有
26 權，恆無疑義，且不因系爭46號房屋之起造人登記為何人有
27 所影響。另原告在系爭分割遺產事件審理時，既不否認系爭
28 48號房屋之興建資金乃自德章工藝社而來，則其雖登記為該
29 屋之房屋稅納稅義務人，除其可舉證證明有任何因贈與其他
30 情況而取得權利之情事外，自無從直接以系爭48號房屋之
31 房屋稅籍證明暨稅款繳納憑證，作為認定其乃該屋事實上處

01 分權人之佐憑，同堪審認。

02 (3)、其次，原告雖稱系爭48號房屋乃蘇榮樹出資興建再贈與原
03 告，並更改房屋納稅義務人云云（見本院卷第438頁），但
04 系爭48號房屋之興建時間，在系爭46號房屋興建以後，既為
05 原告所自承在卷（見本院卷第438頁），且以卷附系爭48號
06 房屋之使用執照資料核發期間為66年9月30日觀察（見本院
07 卷第314頁），當可知系爭48號房屋興建完成時間必晚於66
08 年9月30日；惟系爭48號房屋於間隔4個月之67年1月即起課
09 房屋稅，斯時納稅義務人即登記為原告，且迄今未曾變更此
10 情，已有高雄市稅捐稽徵處岡山分處113年2月20日函文可參
11 （見本院卷第37頁）。是以，引上情對照，亦足證原告應係
12 在系爭48號房屋甫建立完成並申辦房屋稅籍時，即登記為納
13 稅義務人無誤，此與其主張有贈與而更改納稅義務人之情
14 形，業有未合。

15 (4)、此外，原告雖尚提出「蘇欽亮於系爭分割遺產事件曾表示蘇
16 榮樹為系爭46、48、50號房屋所有權人之筆錄資料」、「蘇
17 欽亮於112年9月21日曾委請律師發函予原告表示蘇榮樹為房
18 屋所有權人之律師函」，欲佐憑自身主張。但縱使系爭48號
19 房屋之所有權人為蘇榮樹，而與本院上開認定未符，然倘原
20 告未能證明蘇榮樹有移轉事實上處分權予原告之情況，同無
21 從以該屋權利人自居，應無疑義。又此部分遍觀卷附事證，
22 均未見原告有提出任何具體事證可佐蘇榮樹有將系爭48號房
23 屋權利移轉贈與原告之情事，甚原告主張其會登記為房屋稅
24 納稅名義人，係因贈與才變更之情況，顯與客觀事證未合，
25 業如前載，是本院同無從審認原告之主張為真。更遑論，縱
26 使從寬審認蘇榮樹為所有權人，或有何處分系爭48號房屋之
27 權利，然蘇榮樹生前係認系爭48號房屋應與系爭46號房屋一
28 同分配予蘇欽亮取得，而非分配予原告等情，同據證人丙○
29 ○證述在卷（見本院卷第448至449頁），凡此，益難使本院
30 得原告主張其為系爭48號房屋事實上處分權人為真之優勢心
31 證。

01 (5)、從而，原告雖主張系爭48號房屋乃蘇榮樹出資興建再贈與事
02 實上處分權予原告，但依上開證據調查結果，既見系爭48號
03 房屋實際應由蘇欽亮負責經營管理之德章工藝社所出資，且
04 原告自始即登記為該屋之納稅義務人，而未見有何因贈與致
05 變更稅籍名義人之情況，復原告迄言詞辯論終結前，均未見
06 提出任何事證可佐，無論係蘇榮樹乃至蘇欽亮，究有何移轉
07 系爭48號房屋權利予原告之情況，則考量房屋稅籍登記之原
08 因所在多有，實際辦理登記原因與權利人何屬不符之情形，
09 均非少見，本院自無從認定原告為系爭48號房屋之事實上處
10 分權人。又循此以論，原告既未能證明其享有系爭48號房屋
11 之任何權利，其依民法第767條第1項、第179條規定，訴請
12 被告應將系爭48號房屋返還原告，並給付相當於租金之不當
13 得利，自無理由，應予駁回。

14 五、綜上所述，原告主張其為系爭48號房屋之事實上處分權人，
15 該屋遭被告無權占用，其得依民法第767條第1項前段規定，
16 請求被告將系爭48號房屋騰空返還原告，並依同法第179條
17 規定，請求被告給付占用該屋所受相當於租金之不當得利等
18 語，經本院調查證據結果，既無從審認為真，則原告仍聲明
19 請求：(一)、被告應將系爭48號房屋騰空返還原告；(二)、被告
20 應給付原告68,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按週年利率5%計算之利息；(三)、被告應自起訴狀送達
22 翌日起至騰空返還系爭48號房屋之日止，按月給付原告1,14
23 8元，自均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
24 執行之聲請自失所依附，併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
29 岡 山 簡 易 庭 法 官 楊 博 欽

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

04 書 記 官 顏崇衛