臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第39號

上　訴　人　王崑雄

000000000000000000

訴訟代理人　黃佩成律師

　　吳順龍律師

被上訴人　　鍾清銅

000000000000000000

訴訟代理人　曾泰源律師

複代理人　　陳映亘律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國111年6月10日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第94號第一審判決提起上訴，本院於111年10月11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、上訴人主張：被上訴人早年經營事業虧損，因此積欠上訴人數百萬元債務，被上訴人前於民國92年1月10日與上訴人簽立不動產讓渡契約書，雙方約定被上訴人以新臺幣（下同）350萬元，將現今門牌號碼花蓮市○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋）及坐落之土地讓渡予上訴人，此有兩造簽立之不動產讓渡契約書載明：「一、讓渡標的物：座落於花蓮縣市○○地段000○000○000○000地號面積1653.48平方公尺全部含地建築物，房屋地址花蓮○○路○段000號、000-0號、000號建物。二、讓渡價額：總價350萬元整」（下稱系爭讓渡契約）。嗣於104年左右，被上訴人趁上訴人至中國大陸工作，將上開房地無權占用迄今，乃基於未經登記不動產事實上處分權類推適用民法第767條第1項所有物返還請求權之法律關係，請求被上訴人返還系爭房屋等語。並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應自系爭房屋遷離。㈢

上訴人願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭讓渡契約可以看得出上訴人只付了簽約金，被上訴人簽名的地方亦只有記載給付了20萬元，而被上訴人只有交付000號房屋（應指門牌號碼000-0號房屋）的鑰匙給上訴人，因為上訴人沒有履行系爭讓渡契約，被上訴人才沒有交付全部標的物。系爭房屋自始至終未曾交付給上訴人，更遑論交付鑰匙給上訴人，上訴人未曾取得系爭房屋的事實上處分權。上訴人請求權基礎為民法第767條第1項及本於事實上處分權，然事實上處分權究與物權性質不同，違章建築之事實上處分權人應不可主張民法第767條之所有物返還請求權。況事實上處分權最多只是占有的返還，時效僅1年，上訴人之主張在法律上顯無理由等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠兩造簽立系爭讓渡契約載明：「立豫約承受人王崑雄（以下簡稱甲方）出讓人鍾清銅（以下簡稱乙方）茲為不動產豫約讓渡事項，經雙方議定同意訂立契約條款如左：一、讓渡標的物：座落於花蓮縣市○○地段000○000○000○000地號面積1653.48平方公尺全部含地建築物，房屋地址花蓮○○路○段000號、000-0號、000號建物。二、讓渡價額：總價新台幣350萬元整。」等語。

㈡系爭現今懸掛門牌花蓮縣○○市○○路○段000號之未經保存登記之房屋，目前為被上訴人占有使用中等事實。

四、本院之判斷：

㈠按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第765條、第758條第1項、第761條第1項前段、第767條第1項前段分別定有明

文。房屋為建築改良物，為不動產，未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以類似動產之交付占有方式而為事實上處分權之讓與，其受讓人因受領占有房屋而取得對房屋之事實上處分權，事實上處分權人對於房屋得行使之權能，較之所有權人之權能，實屬無異，法理上應得類推適用所有物返還請求權，對侵奪其房屋之無權占有人請求返還占有或排除、防止侵害。反之，當事人間固有債權契約之約定，而使債務人負有交付房屋予債權人而讓與未經登記房屋事實上處分權之義務，惟倘債務人尚未實際交付房屋予債權人占有而為讓與行為者，債權人無從僅依債權契約之存在而取得房屋之事實上處分權。本件系爭房屋目前既係由被上訴人占有中，且被上訴人否認曾依系爭讓渡契約之債權契約約定將系爭房屋交付上訴人，故本件上訴人就系爭房屋有無其所主張之事實上處分權乙節，其首要爭點厥在：被上訴人有無依兩造間系爭讓渡契約，將其系爭房屋交付上訴人占有而讓與系爭房屋之事實上處分權予上訴人？

㈡當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條就舉證責任之分配原理有所明定。上訴人主張已於92年間自被上訴人受讓系爭房屋占有而取得系爭房屋事實上處分權，其所憑證明方法，除兩造間之系爭讓渡契約外，主要無非如下：

1.上訴人於94年間向稅務局申請登記稅籍為系爭房屋之納稅義務人，並繳納房屋稅至今之間接事實。

2.上訴人於96年間起戶籍即設於系爭000號房屋之間接事實。

3.上訴人於94年10月21日向國有財產署提出承租國有非公用不動產申請書，而就花蓮市○○段000、000-0、000及000等土地訂定租賃契約，就同段000地號土地列管為占用人而繳付之補償金等間接事實。

4.系爭房屋之用電申請人目前係上訴人之間接事實。

㈢惟查：

1.上訴人主張被上訴人於92年間簽立系爭讓渡契約後，即將系爭房屋及另一門牌000之0號房屋鑰匙給伊而完成交付系爭房屋之占有及讓與事實上處分權等語，乃其片面之主張，既經被上訴人否認，復未有就此事實足以證明之證據提出（另案本院108年度上易字第49號民事判決理由中僅表示係「上訴人（同本件上訴人）自承」而未認定係本件被上訴人證述之詞，故亦屬上訴人於前案之片面主張），無從認定上訴人上述主張為真實。另上訴人固陳述其如何取得系爭房屋占有後復遭被上訴人侵奪而喪失占有之過程，但依其所述，上訴人未如一般人於發現自己房屋遭人侵奪之際，通常會有所反應，例如採取報警、發函或起訴要求返還等措施，反而長期置之不理，有違常理，被上訴人既為否認，自應由上訴人就其所述情事真正，負證明之義務。

2.兩造間之系爭讓渡契約內約定讓渡總價為350萬元，並約定標的物移交係應於價款交付完畢時移交，惟由該契約書第3條之付款辦法所載，僅表示上訴人於契約成立時先付定金20萬元，其餘價款分3次給付，但其給付總額全部加起來僅120萬元，尚有230萬元應於何時給付及是否已給付，難由此契約書面中得知，故無從由此契約書之私文書來證明上訴人已依約付款完畢，進而難憑此文書形式上之推認力來證明被上訴人已履約而交付系爭房屋及讓與事實上處分權予上訴人。且由上訴人取得現懸掛門牌000之0號房屋占有卻未能占有系爭房屋之事實來看，於經驗及論理上確實不能排除因上訴人未依約定給付全部價金350萬元，故而被上訴人未將系爭房屋交付及讓與事實上處分權予上訴人之高度可能性。

3.復由系爭讓渡契約之約定內容，竟將非被上訴人有事實上處分權之門牌000號房屋及非被上訴人占有或承租之土地一併讓與上訴人，足見此文書內容並非依照現實狀態所擬，而兩造簽立時亦明知其內容與事實不符，被上訴人就契約內有部分不動產並無處分權，以至於自始即無完全依約履行之可能性，卻仍然簽立此約，基於此種簽約時主觀上所持「與事實

不符也無妨」之散漫心態，換句話說，不排除兩造間之契約存有「當事人間有可以只履行讓與其中一間房屋而不必全部履行其他部分的共識」之可能性，故而此文書所載內容既非必然真實，也非必然會履行，則就「雙方已依約履行之事實」之證明力，即非無疑，難以盡信，不具上述主要爭點事實之推論力。

4.系爭房屋與現懸掛門牌000之0號房屋係上訴人於94年9月15日委任第三人林伽珊向花蓮縣稅捐稽徵處提出稅籍申請，有花蓮縣地方稅務局111年5月6日花稅財字第0000000000號函所附登記資料可稽。依申請資料之附圖及所附房屋照片，系爭房屋當時係懸掛門牌「花蓮市○○路○段000○0號」，而目前門牌000之0號房屋則懸掛門牌「花蓮市○○路○段000號」，兩間房屋申請時之門牌與現今懸掛之門牌係私下對調。然由申請書所載內容，上訴人係以「新建」上開房屋而提出稅籍申請，所附資料主要係由上訴人自行提供之「房屋設籍課稅切結書」、新建位置圖、房屋照片及門牌證明書等，而系爭房屋於申請時所附照片中所懸掛「000之0號」門牌，係92年3月13日始初編，則何以成立於92年1月10日之系爭讓渡契約內已有上開門牌出現於讓渡標的物之列，不無疑問。惟由上述稅籍申請內容可知，系爭房屋門牌000之0號房屋之稅籍，均係由上訴人片面向稅捐機關以切結方式表示為其所「新建」而成為房屋所有人，而非採如申請書說明欄第1點「買賣請檢附契約書影本及契稅繳納收據影本」方式辦理。易言之，即係向主管機關表示此房屋並無前手，並非由前手「讓與」而取得事實上處分權，而避開了提供由前手出具讓與證明之資料。又稅捐機關依申請人之切結而核准設立稅籍，並無實質查證其產權歸屬之程序，因此尚難以此稅籍登記之間接事實來推認兩造間就系爭房屋確有交付占有及讓與事實上處分權之行為。

5.復據財政部國有財產署(下稱國產署)北區分署花蓮辦事處111年5月9日台財產北花三字第00000000000號函所附辦理土地

承租契約之資料，上訴人於94年10月21日向該署申請承租國有非公用土地時，係以切結方式表示門牌000號及000號房屋為其向被上訴人承購，而該署亦僅憑此切結而准予出租○○段000、000及000地號土地予上訴人。又該署花蓮辦事處110年11月25日台財產北花三字第00000000000號函則表示，係憑上訴人所檢具之房屋稅籍證明書、門牌證明書等為審查而准予出租，但出租範圍未包括當時懸掛「000之0號」門牌之系爭房屋，亦未將系爭房屋所坐落之000地號土地出租予上訴人。再由另案鍾清平與上訴人間之請求確認土地占有存在等事件（原審法院107年度訴字第361號、本院108年度上易字第49號）之確定判決可知，上訴人並未取得門牌000號房屋之事實上處分權卻能依其申請而取得門牌證明及稅籍證明，進而申請承租國有土地，可見國產署於准予出租之決定時，並未實際查證上述房屋之權利之實際歸屬，僅憑申請人之切結而已，而整個申租程序中均無被上訴人為讓與系爭房屋事實上處分權意思表示之相關資料，自尚難以此承租國有土地之間接事實來推認兩造間就系爭房屋確有交付占有及讓與事實上處分權之行為。

6.再觀原審法官勘驗時所見系爭房屋與門牌000之0號房屋之建造結構觀之，被上訴人現占用中之系爭房屋結構採C型鋼，上訴人占有之目前懸掛門牌000之0號房屋，則採H型鋼為樑柱，二建物構造不同且從外觀上判斷應非同時建築完成。此觀上訴人92年間申請房屋稅籍證明時所附之照片，亦呈相同情形。又花蓮市戶政事務所109年2月17日花市戶字第0000000000號函表示，門牌000號最早係於54年前既有建物，查無初編申請書，門牌000之0號則為92年3月13日始初編，二建物為東西走向，無門牌更正及互換紀錄在案等語。並附門牌000之0號「初編定門牌登記申請書」，其上係由被上訴人於92年3月13日所申請，位置圖則呈現「000之0號」係在「000號」之西側，可見目前系爭房屋所懸掛之門牌，與上開申請時所懸掛之門牌不同，於正式官方資料上系爭房屋門牌應為

「000之0號」而非「000號」。系爭房屋之初編門牌「000之0號」係由被上訴人於92年3月13日才申請，可見上訴人96年間起設戶籍之「000號」門牌房屋不是戶政資料上實際為「000之0號」之系爭房屋，故不能以上訴人戶籍登記之間接事實來推認兩造間就系爭房屋確有交付占有及讓與事實上處分權之行為。

7.另系爭房屋目前使用之電表（電號00-00-0000-000）係88年6月1日新設供電，92年7月24日由被上訴人單獨過戶，上訴人於109年6月29日又單獨辦理過戶其使用人，被上訴人於110年4月16日又單獨過戶，110年9月16日上訴人再辦單獨過戶等情形，有被上訴人提出之台灣電力公司花蓮營業處函可明，電表之使用人既可片面申請單獨過戶，則其登記使用人未必與實際用電人相同，易言之，電表之用電申請不足以用以推認兩造間就系爭房屋確有交付占有及讓與事實上處分權之行為。況且依被上訴人所提出之繳費資料，可見92年至109年間上訴人未為系爭房屋所設電表之實際用電人，此反證適足以動搖上訴人曾於上開期間受讓房屋占有及事實上處分權之事實。

㈣綜上所述，兩造間固有簽立系爭讓渡契約，且被上訴人有交付其中一間房屋予上訴人之行為，但目前由被上訴人占有使用中之系爭房屋，並無具相當證明力之證據可以證明曾經由被上訴人交付占有及讓與事實上處分權予上訴人之情事，自難為有利上訴人主張之認定。

五、從而，上訴人依未經登記不動產事實上處分權類推適用所有物返還請求權之法律關係，請求被上訴人返還戶政上認為係門牌「花蓮市○○路○段000○0號」目前卻懸掛「花蓮市○○路○段000號」門牌之系爭房屋，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。原審為上訴人敗訴之判決，復因失所附麗，一併駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

審酌後認均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

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

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　11　　日

民事庭審判長法　官　林慧英

法　官　謝昀璉

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　徐文彬

【附註】民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。