臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度原上字第4號

上　訴　人　謝小燕

訴訟代理人　陳品妤律師(法扶律師)

000000000000000000

被上訴人　　財團法人臺灣基督復臨安息日會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　金堯漢

訴訟代理人　萬鴻均律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年7月26日第一審判決提起上訴，本院於112年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被上訴人之法定代理人原為金時英，原審判決後變更為金堯漢，有被上訴人法人登記證書在卷可按(本院卷第41頁)，並經其於民國111年11月7日具狀聲明承受訴訟(本院卷第39頁)，核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有；而繼承人對於被繼承人之債務，負連帶責任，民法第1151條、第1153條第1項定有明文。連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，民法第273條第1項亦有明文。本件被上訴人主張伊為花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地(重測前為花蓮縣○○鄉○○段00000地號，下稱系爭土地)之所有

人，及坐落其上未辦保存登記之門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○街00號房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)之事實上處分權人，系爭房屋為上訴人無權占用，爰類推適用民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋；如認被上訴人依上開規定請求為無理由，因被上訴人與上訴人之被繼承人謝阿路間有使用借貸系爭房屋之關係存在，謝阿路已經死亡，被上訴人允許謝阿路使用系爭房屋之目的已經完畢，爰備位依同法第470條第1項規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋。又系爭房屋之納稅義務人尚未變更為被上訴人，爰類推適用民法第767條第1項中段請求上訴人協同變更系爭房屋稅納稅義務人等語，上訴人則以系爭房屋為被繼承人謝阿路之繼承人即上訴人、謝治國、謝程舟、謝建國(下稱上訴人等4人)公同共有，並未為遺產分割，屬固有必要共同訴訟，本件當事人不適格等語置辯(見本院卷第35、81頁)。查被上訴人主張伊為系爭房屋之事實上處分權人，上訴人無權占用系爭房屋，且系爭房屋之納稅義務人為上訴人等4人，持分比例各4分之1，有花蓮縣地方稅務局111年6月8日函檢送之系爭房屋稅籍證明書4紙可按(原審卷第107-112頁)，則被上訴人類推適用民法第767條第1項前段、中段規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋及協同變更納稅義務人，即無不合。又被上訴人主張伊與上訴人之被繼承人謝阿路間有使用借貸關係存在，依民法第470條第1項規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋，惟依前揭說明，被上訴人自得對上訴人等4人中之一人或數人請求返還系爭房屋，尚無須以謝阿路全體繼承人為共同被告，上訴人此部分抗辯尚非可採。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人於85年8月17日以新臺幣(下同)80萬元向訴外人陳添枝購買系爭房地，並簽立土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)於85年12月4日辦理土地所有權移轉登記，因被上訴人購買系爭土地時，系爭房屋由訴外人謝阿路所占用，被上訴

人遂於85年8月17日與謝阿路簽立協議書(下稱系爭協議書)，同意供謝阿路暫時居住使用，但如被上訴人需要收回使用時，謝阿路應在2個月內搬離，並不得要求任何補償。嗣謝阿路死亡後，系爭房屋即空置，但因被上訴人位於臺北市，且未指派人員管理系爭房屋，故不知系爭房屋已遭人占用。被上訴人在108年3、4月間前往查看系爭房屋時，始發現系爭房屋為謝阿路之女即上訴人所占用。被上訴人發現系爭房屋遭上訴人占用後，曾口頭請上訴人搬離，但上訴人不搬離，被上訴人遂於109年4月9日寄發存證信函請求上訴人於函到7日內遷讓交還系爭房屋，然上訴人於同年月13日收受後，仍置之不理，繼續占用迄今，被上訴人不得已提起本件訴訟。爰先位類推適用民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋部分，如認為無理由，因被上訴人同意謝阿路繼續居住，被上訴人與謝阿路就系爭房屋有使用借貸關係存在，而謝阿路已經死亡，被上訴人允許謝阿路使用居住之借貸目的自屬使用完畢，爰備位依民法第470條第1項規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋。另系爭房屋之納稅義務人仍未變更為被上訴人，爰類推適用民法第767條第1項中段規定，請求上訴人協同變更納稅義務人。

(二)被上訴人為法人，原名「財團法人基督復臨安息日會台灣區會」，嗣於102年12月16日奉准變更為「財團法人台灣基督復臨安息日會」，法人名稱縱有變更，但更名前、後法人同一性不變，相關權利或義務均不受影響。系爭協議書之當事人是被上訴人與謝阿路，卓甫近為被上訴人之司庫(即財務長)，代表被上訴人簽訂系爭協議書。

(三)於原審聲明：1.上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人。2.上訴人應協同將系爭房屋之房屋稅納稅義務人變更為被上訴人。3.訴訟費用由上訴人負擔。於本院聲明：1.上訴駁回。2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

二、上訴人答辯則以：

(一)系爭買賣契約甲方簽名欄記載「呂科傳」，非被上訴人或

系爭買賣契約上所載被上訴人台灣區會董事長吳偉進，系爭買賣契約與被上訴人間有何關係？被上訴人是否為系爭土地之所有人？尚有疑義。

(二)系爭協議書記載被上訴人台灣區會卓甫近(甲方)謝阿路(乙方)茲為居住情事經雙方同意...等語，簽名欄僅見卓甫近，未見被上訴人簽名或用印，效力不及於被上訴人。

(三)被上訴人主張於109年4月9日寄發存證信函請求上訴人交還系爭房屋等語，惟存證信函未見被上訴人簽名或用印，是否為被上訴人所寄發，仍未可知。

(四)系爭買賣契約之買賣標的僅有土地，不包含建物，謝阿路之遺產稅財產清單亦有系爭房屋，可知系爭房屋確為謝阿路之遺產。且以民間通念及交易習慣，未辦理保存登記之建物，仍多以稅籍登記作為房屋所有權及占有之表徵，系爭房屋既為謝阿路之遺產，稅籍亦登記為謝阿路之子女共4人，被上訴人並非系爭房屋之所有權人，自不得依民法第767條第1項之規定請求上訴人遷讓系爭房屋。

(五)原地主即訴外人陳添枝為使被上訴人於系爭土地上興建教堂，同意將系爭土地出售予被上訴人，被上訴人基於雙方情誼，亦同意不拆除系爭房屋，讓謝阿路繼續居住，除非被上訴人就系爭土地另有用途需拆除系爭房屋，否則不會要求謝阿路搬遷。上訴人為謝阿路之子女，依法繼承其權利義務，並非未經同意占用系爭房屋，縱使被上訴人與謝阿路間有使用借貸關係，但使用借貸之目的係同意謝阿路繼續居住，縱使謝阿路過世後，其子女亦得依相同借貸目的使用系爭房屋，被上訴人依民法第767條第1項前段、第470條第1項規定請求上訴人遷讓房屋，應無理由。

(六)於原審未以言詞或書面為何聲明，於本院聲明:原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴駁回，訴訟費用由被上訴人負擔。

三、本院之判斷：

(一)按依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明

文。依土地法所為之不動產物權登記，縱有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，仍不失其效力，登記名義人雖得對其他任何人主張之，惟仍不得援以對抗其直接前手之真正權利人(最高法院106年度台上字第114號判決意旨參照）。本件被上訴人為系爭土地之所有人，系爭土地上有未辦保存登記之系爭房屋1棟，其納稅義務人為上訴人等4人，持分比率各4分之1等事實，有系爭土地第一類謄本、照片、花蓮縣地方稅務局111年6月8日函檢送之系爭房屋稅籍證明書4紙可按(原審卷第51、107-112頁)，此部分事實先堪認定。上訴人雖以系爭買賣契約書無法認定與被上訴人有何關係云云，質疑被上訴人是否為系爭土地之所有人，然被上訴人購買系爭土地之直接前手為訴外人陳添枝，被上訴人並登記為系爭土地之所有人，依上開說明，被上訴人為系爭土地之所有人至明，上訴人爭執被上訴人是否為系爭土地之所有人一節，尚非可採。

(二)本件爭執之重點應在於：1.被上訴人是否為系爭房屋之事實上處分權人？得否類推適用民法第767條第1項前段規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋，如無理由，依民法第470條第1項請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？2.被上訴人主張類推適用民法第767條第1項中段請求上訴人協同變更系爭房屋之納稅義務人，有無理由？茲就上開爭點說明如下。

(三)被上訴人是否為系爭房屋之事實上處分權人？

1.當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現(最高法院102年度台上字第297號民事判決意旨參照)。

2.本件被上訴人主張系爭房屋為其向訴外人陳添枝所購買，其為事實上處分權人等語，為上訴人所否認，依上開說明，被上訴人自應先就其為系爭房屋之事實上處分權人之事實負舉

證責任。對此被上訴人提出臺灣臺北地方法院公告、法人登記書、系爭買賣契約、系爭協議書(見原審卷第37-43、53頁)、證人蔡新財為證。經查：

⑴證人蔡新財於本院證稱：當地有很多教友，沒有地方聚會，謝阿路是教士，他有責任照顧那裡的教友，因沒有教堂，我就蓋教堂；蓋到一半突然花蓮安通的人即陳添枝就跑來問我怎麼可以蓋，我說是謝阿路叫我蓋的。系爭協議書及買賣契約上蔡新財的簽名均為伊所為，謝阿路的名字是謝阿路本人簽名的，我親眼看到的，伊與謝阿路同時簽的；當初因土地的關係，我才去作證人；土地是教會買的，呂科傳是我們那個管區的傳道人，教會有授權呂科傳來簽土地的買賣契約，還有卓甫近。買賣的時候只有買土地；系爭房屋不知道是何人蓋的，好像是謝阿路的父母蓋的。買土地的時候房子就已經在那裡了，也算是謝阿路的房子，並沒有賣給教會；謝阿路說讓他住到往生後，房子就歸教會所有；協議書確實是沒有寫謝阿路往生後房子歸誰所有，但當時謝阿路的意思就是讓他住到往生，就把房子歸給教會，教會有答應；(問：協議書上的條件表示，教會需用本宗土地時，經甲方書面通知乙方後，應在兩個月內搬遷，也沒有說要讓謝阿路住到往生，為何如此？)當初是這樣講，教會沒有把謝阿路趕走，因為他也有照顧教友等語，其所述系爭土地買賣契約、系爭協議書為被上訴人分別授權呂科傳、卓甫近代理與陳添枝、謝阿路簽立，並由其擔任見證人等語(本院卷第98-101頁)，核與系爭土地第一類謄本記載登記原因為「買賣」、系爭土地買賣契約及系爭協議書均記載立契約書人為被上訴人(更名前之名稱)大致相符，堪認系爭土地買賣契約、系爭協議書應為被上訴人授權之呂柯傳、卓甫近分別與陳添枝、謝阿路所簽訂。上訴人否認系爭土地買賣契約、系爭協議書形式上之真正，並未提出相當之反證以實其說，其空言否認，自難憑採。

⑵卷附系爭買賣契約(原審卷第37-43頁)名稱為「土地買賣契約」，並記載「...茲為土地買賣情事經雙方同意，訂立條件如次：一、土地標示：乙方(按：即陳添枝)所有座落花蓮縣○○鄉○○段00000號(建地目、...)建地乙筆出售給予甲方」，其餘約定內容均係關於土地所有權移轉登記、稅費等事項，未有隻字片語言及系爭房屋，其買賣標的僅為系爭土地而不包括系爭房屋，甚為顯然。況被上訴人復與謝阿路就系爭房屋簽立系爭協議書，倘被上訴人所購買之標的包含系爭房屋，影響被上訴人之權益至鉅，衡情應無略而不提，未於系爭買賣契約中加以載明之理，佐以證人蔡新財所述系爭房屋並沒有賣給教會等語，自難憑系爭買賣契約認被上訴人主張買受系爭房屋一節為真。

⑶系爭協議書記載：「...茲為居住情事經雙方同意，訂立條件如次：一、協議標的：陳添枝所有...土地(按：即系爭土地)上有乙方(按：謝阿路)建物一棟磚造建物－壽豐鄉溪口村三街31號(按：即系爭房屋)，茲因陳君擬將基地出售給予甲方，乙方同意搬遷。二、協議條件：甲方與陳添枝之土地買賣成立後，甲方同意乙方暫時居住，唯甲方需用本宗土地時，經甲方書面通知乙方後，應在二個月內搬遷，並不得要求任何賠償。」等語(見原審卷第53頁)，依上開第一條內容，明確可知陳添枝出售予被上訴人者為系爭土地，不包括系爭房屋，而所稱「土地上有乙方建物一棟磚造建物」，似指系爭房屋為謝阿路之建物，參酌系爭房屋稅籍證明書顯示，納稅義務人為謝阿路之子女即上訴人等4人，起課年月為75年7月(見原審卷第109-112頁)亦可知系爭房屋自系爭協議書簽立後稅籍資料亦未變更，再佐以證人蔡新財所述系爭土地為謝阿路的房子等語，則上訴人主張系爭房屋原為謝阿路所有，尚非無據。況被上訴人陳稱：系爭房屋不是被上訴人興建，是誰蓋的我們不清楚，是買賣當時就已經存在由謝阿路居住中等語(見本院卷第79頁)，則被上訴人既不知系爭房屋為何人所蓋，

豈可能向陳添枝購買系爭房屋；參以被上訴人自承依系爭協議書沒有辦法證明系爭房屋是當時買賣標的，系爭買賣契約亦沒有記載買受系爭房屋等情(見本院卷第79頁)，以上各節綜合以觀，自不足依系爭協議書認定被上訴人有向陳添枝購買系爭房屋而繼受系爭房屋之事實上處分權。

⑷被上訴人雖主張依系爭協議書內容之真意，可以判斷買賣系爭土地時有包含謝阿路所居住之系爭房屋等語(見本院卷第79頁)，然依前揭⑵、⑶之說明，可認被上訴人向陳添枝買受之標的顯不包括系爭房屋，而系爭協議書第二條雖記載被上訴人需用系爭土地時，謝阿路應在2個月內搬遷等語，依其文義不僅無從認為被上訴人有何買受系爭房屋之情事，亦未載明系爭房屋日後權利歸屬，尚難憑上開記載推認被上訴人為系爭房屋之事實上處分權人。

5.基上所述，本件依證人蔡新財之證詞、系爭買賣契約、系爭協議書等事證，均無從證明被上訴人主張其為系爭房屋之事實上處分權人一節為真，另被上訴人提出之臺灣臺北地方法院公告、法人登記書等資料，亦僅能證明被上訴人法人登記前後之同一性，是被上訴人主張其為系爭房屋之事實上處分權人一節，尚難採信。

(四)被上訴人主張類推適用民法第767條第1項前段請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依同條第1項中段請求上訴人協同變更系爭房屋之納稅義務人，均無理由：

1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又未辦理保存登記房屋之買受人，固取得該違章建築之事實上處分權，惟依前開規定，該事實上處分權究與物權性質不同，自無同法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘地(最高法院103年台上字第2241號判決意旨參照)。

2.本件被上訴人不能證明其為系爭房屋之事實上處分權人，已經本院認定如前；況依被上訴人主張之事實，系爭房屋既非被上訴人所興建亦未辦理保存登記，縱使認為被上訴人為系

爭房屋之事實上處分權人，依上開說明，亦不得主張適用或類推適用民法第767條第1項規定。是被上訴人主張類推適用民法第767條第1項前段規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並主張類推適用同條第1項中段請求上訴人協同變更系爭房屋之納稅義務人，均非可採，難以准許。

(五)被上訴人備位依民法第470條第1項請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

1.按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求，民法第470條第1項定有明文。解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則(最高法院109年度台上字第2580號判決意旨參照)。本件被上訴人主張依系爭協議書，被上訴人同意系爭房屋供謝阿路暫時居住使用，但如被上訴人需要收回使用時，謝阿路應在2個月內搬離，並不得要求任何補償，其與謝阿路間就系爭房屋有未約定使用期限之使用借貸關係等語(見本院卷第80頁)，為上訴人所否認，並以前詞置辯。則被上訴人自應就其與謝阿路間就系爭房屋成立使用借貸契約之事實，負舉證責任。

2.系爭協議書第二條雖記載被上訴人需用系爭土地時，謝阿路應在2個月內搬遷等語，然依其文字用語難以看出雙方就系爭房屋有成立使用借貸之合意；且系爭房屋並非被上訴人所有或向陳添枝所買受，已如前述，而謝阿路早在被上訴人購買系爭土地之前已經居住於系爭房屋內，為被上訴人所不爭執之事實，則被上訴人既非系爭房屋之所有人或事實上處分權人，依證人蔡新財所述系爭房屋應為謝阿路所有，則謝阿

路何須向被上訴人借用其自己所有且長時間居住之系爭房屋？而系爭協議書第二條記載被上訴人需用系爭土地時，謝阿路應在2個月內搬遷等語，對系爭房屋權利歸屬未為明確約定，則謝阿路是否基於贈與、貸與被上訴人使用或其他處分之意思而為上開約定，亦不無可能，是單憑系爭協議書之記載，亦無從認為被上訴人與謝阿路間就系爭房屋有使用借貸關係。

3. 至證人蔡新財雖稱：謝阿路說讓他住到往生後，房子就歸教會所有；協議書確實是沒有寫謝阿路往生後房子歸誰所有，但當時謝阿路的意思就是讓他住到往生，就把房子歸給教會等語，然此部分證詞與系爭協議書之記載明顯不符，且倘若當時謝阿路已明確表達往生後系爭房屋歸被上訴人所有，衡情自無不能於系爭協議書加以載明之理，故證人蔡新財此部證述為本院所不採；況縱認為謝阿路有於往生後將系爭房屋贈與被上訴人之意思，惟按死因贈與契約之受贈人係取得請求交付贈與物之債權，非直接取得贈與物之所有權（最高法院107年度台上字第1639號判決參照）。故被上訴人至多僅有取得請求交付贈與物（系爭房屋）之債權，並無直接取得贈與物之所有權，亦難因被上訴人有取得請求交付贈與物之債權，進而率認兩造間就系爭房屋已建構使用借貸法律關係，被上訴人亦無從依使用借貸之法律關係對上訴人請求遷讓返還系爭房屋，附此敘明。

4. 被上訴人既無法證明伊與謝阿路間就系爭房屋有使用借貸關係，其主張依民法第470條第1項規定請求上訴人即謝阿路之繼承人遷讓返還系爭房屋，難認有據，不應准許。

四、綜上所述，被上訴人先位類推適用民法第767條第1項前段、備位依民法第470條第1項請求遷讓返還系爭房屋，及類推適用民法第767條第1項中段請求上訴人協同變更系爭房屋納稅義務人，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰判決如主文。

五、兩造其餘陳述及攻擊防禦方法，於本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　2　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，且上訴利益逾新台幣150萬時得上訴，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　　112　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　徐珮綾

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。