

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第48號

上訴人 詹岳翰

兼訴訟代理

人 詹德光

上訴人 詹慶貞

詹德威

詹馨芳

詹為淵

上五人共同

訴訟代理人 許建榮律師

被上訴人 詹益賢

訴訟代理人 張秉正律師

複代理人 陳映亘律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年9月8日臺灣花蓮地方法院111年度重訴字第31號第一審判決提起上訴，本院於114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命(一)上訴人應自花蓮縣○○市○○段0000地號土地上如附圖所示編號2至5號房屋遷出並騰空返還及不得妨害被上訴人占有使用、及(二)上訴人詹慶貞、詹馨芳、詹為淵應遷出戶籍部分，及上開(一)部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔百分之五十六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊就花蓮縣○○市○○段0000地號土地（下

01 稱系爭土地)上如附圖所示編號1至5號房屋(下分別稱1、
02 2、3、4、5號房屋,並合稱系爭房屋)有事實上處分權,上
03 訴人無權占用系爭房屋,且詹慶貞、詹馨芳、詹為淵未經伊
04 同意設籍於1號房屋(即門牌號碼花蓮市○○路0○0號),
05 爰類推適用民法第767條第1項、第184條第1項前段、第179
06 條、第962條規定,擇一求為:(一)上訴人應自系爭房屋遷出
07 並騰空返還被上訴人,且不得為堆置物品或其他妨害被上訴
08 人占有使用該屋之行為;(二)詹慶貞、詹馨芳、詹為淵應將登
09 記於1號房屋之戶籍遷出(至被上訴人原審敗訴部分未上
10 訴、另其對林淑端之訴及請求詹靜惠與詹岳翰遷出戶籍之訴
11 部分撤回起訴,均已確定,不贅述)。

12 二、上訴人則以:1號房屋為詹德威所有、2至5號房屋則為詹土
13 城所留遺產尚未分割,被上訴人未取得事實上處分權等語置
14 辯,並聲明:被上訴人之訴駁回。

15 三、原審判決被上訴人上開一、(一)及(二)請求勝訴,上訴人就此不
16 服提起上訴,聲明:原判決除確定部分外,不利於上訴人部
17 分廢棄;上開廢棄部分,被上訴人在第一審之訴駁回。被上
18 訴人答辯聲明:上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項(見本院卷四第200頁,並作文字之適當修
20 正):

21 (一)詹靜惠、詹慶貞、詹德威、詹德光、詹馨芳、詹為淵、詹遠
22 浩為兄弟姊妹關係,父母為詹土城、林淑端。詹岳翰之父為
23 詹德威。被上訴人之父為詹遠浩。詹土城於民國85年12月2
24 日死亡、林淑端於112年12月27日死亡、詹遠浩於110年5月2
25 4日死亡。

26 (二)系爭房屋為未辦保存登記建物並坐落於國有之系爭土地上,
27 兩造或其詹氏家族至少在85年後就占用該土地部分未向國家
28 繳納補償金或租金。

29 (三)上訴人現占用系爭房屋,占用範圍如花蓮地政事務所112年1
30 月11日花地所測字第1120000097號函附土地複丈成果圖即附
31 圖所示,被上訴人之物品仍有放置在系爭房屋。詹慶貞、詹

馨芳、詹為淵戶籍設於1號房屋。

(四)1號房屋門牌號碼為花蓮市○○路0○0號、2號房屋為花蓮市○○路0○0號。

五、本院之判斷：

(一)被上訴人就1號房屋有事實上處分權：

1. 經查，門牌號碼花蓮市○○○路0○0號」房屋原納稅義務人詹土城於43年1月設立稅籍，67年8月9日申報契稅買賣移轉予邱肇坤取得持分1/1；邱肇坤於71年12月申報契稅移轉予詹土城，詹土城歿後於87年11月24日由詹為淵繼承持分1/1；詹為淵94年7月4日申報契稅贈與移轉持分予被上訴人取得持分1/1（該次贈與稅籍變更，下稱系爭稅籍變更），迄今未再移轉等情，有花蓮縣地方稅務局113年6月27日花稅財字第1130010398號函、花蓮市公所113年7月23日花市財字第1130021659號函附詹為淵移轉予被上訴人之房屋契稅查定表、申報書、印鑑證明（下稱系爭印鑑證明）、贈與所有權移轉契約書、及房屋稅籍證明等在卷可參（見本院卷二第201頁、第243至253頁、卷一第181頁），另上開戶址原街路門牌為國民90號，為54年以前之既有建物，54年2月15日整編為復興新村90號，60年12月13日改編為現址。詹土城家族於39年4月29日即遷入該址，亦有花蓮市戶政事務所113年6月27日花市戶字第1130002476號函暨所附戶籍謄本附卷可佐（見本院卷二第101、123頁）。又詹土城於85年12月2日死亡，其遺產稅免稅證明書、遺產明細表及課稅清單（見本院卷四第223至225頁）記載「○○路0之0號」房屋之遺產。由上開事證，可知「○○路0之0號」房屋至少於39年間即已存在，詹土城為事實上處分權人，其死亡後，經辦理分割繼承由詹為淵取得，詹為淵再將之贈與移轉予被上訴人。
2. 被上訴人主張「○○路0之0號」房屋原為木造材質，因不堪使用而遭拆除，其父詹遠浩於78至80年間出資興建。縱認為詹土城所有，亦經遺產分割並過戶予詹為淵後贈與被上訴人（見原審卷一第421、693、695頁），並提出原有房屋及興

01 建房屋照片、LINE對話資料及房屋配電工項估價單等為證
02 （見原審卷二第145頁、卷一第543、545、187、189頁）。
03 上訴人則辯以78年間因該屋老舊，由詹德威1人出資僱工重
04 建（見本院卷三第17頁），並提出經濟日報廣告版資料、福
05 泰組合木屋公司廣告及目錄圖片、證人高巖關出具之承建組
06 合木屋證明書、興建完成房屋照片、75年至79年空照圖、原
07 來房屋照片、商號「志誠化工莊」商業登記抄本等證（見本
08 院卷三第23至35頁、原審卷一第635至646頁、第651頁下方
09 照片、第815、677頁）。然而，依兩造所提上開事證並參酌
10 證人高巖關證稱：伊為喬屋工廠有限公司的業務，1號房屋
11 是公司的產品，大概是30幾年前蓋的，記不得是誰付款的等
12 語（見本院卷四第37、40、41、44、47頁），僅可證明詹德
13 威獨資成立之上開商號曾於60年間設立於復興新村90號之
14 址，76年間歇業，另原「○○路0之0號」房屋經拆除後約於
15 78至80年間改建完成1號房屋等情，然無法推得1號房屋實際
16 出資者。又證人即詹馨芳前配偶游祥隆亦僅證稱是聽詹德威
17 說1號房屋是他出錢改建（見原審卷二第199頁），並非其親
18 自見聞詹德威有支付改建費用之經過，顯難憑此遽認1號房
19 屋為詹德威出資興建。又詹土城當時為70多歲（見本院卷二
20 第123頁戶籍謄本），依上開遺產稅資料，其死亡時尚留有
21 遺產，可徵其非無資力之人，其既為「○○路0之0號」房屋
22 原始起造成事實上處分權人，改建後之1號房屋仍由其擔任
23 家長繼續使用該門牌號碼，未將戶籍地址或房屋稅籍辦理變
24 更，甚至詹土城死亡後，其繼承人仍將之列為其遺產，未見
25 繼承人（含詹遠浩、詹德威）為反對之意思，並輾轉繼承分
26 割為詹為淵所有，足可推知改建後之1號房屋為詹土城所
27 有，若其子有協助集資興建，亦係依詹土城之指示或表孝心
28 之舉，縱有資金關係仍屬其與詹土城之債權債務，尚無從憑
29 此認定協助出資者取得1號房屋之權利，進而否認1號房屋曾
30 為遺產之事實。

31 3. 上訴人再主張詹為淵並未同意贈與及辦理系爭稅籍變更，係

01 詹遠浩以欲辦理系爭土地承租為由訛詐詹為淵提供印鑑證明
02 偽造契約書，否認該贈與移轉及變更效力（見本院卷一第9
03 頁），然而，詹為淵既自承系爭稅籍變更所附之系爭印鑑證
04 明為其所申請（見花蓮地方檢察署112年度偵字第4296號偵
05 查卷第35頁），另就遭詹遠浩詐騙乙節並未提出證據證明
06 之，難認其所述為真。加以被上訴人已稱系爭稅籍變更係由
07 詹遠浩辦理（見上開偵查卷第33頁），可見被上訴人應為詹
08 為淵及詹遠浩辦理贈與及系爭稅籍變更契約受利益之第三
09 人，難認其為惡意而不受法律保護。又詹為淵就此另對被上
10 訴人所提之偽造文書刑事案件經臺灣花蓮地方檢察署檢察官
11 以112年度偵字第4296號為不起訴處分確定在案（見本院卷
12 一第147至149頁），是上訴人此部主張，不足憑採。

- 13 4. 綜上，本院審酌前開事證，1號房屋為詹土城所有，縱事後
14 有改(增)建，亦不影響其權利，復經分割繼承由詹為淵取
15 得，再於94年間贈與移轉予被上訴人，被上訴人就1號房屋
16 有事實上處分權，應可認定。

17 (二)2至5號房屋應為詹土城遺產：

- 18 1. 被上訴人主張2至5號房屋為詹遠浩出資興建，詹遠浩死亡
19 後，其因繼承取得事實上處分權，及提出2號房屋稅籍證明
20 書及繳款資料及免徵通知書、水電費繳費資料、2號房屋門
21 牌證明書、花蓮縣地方稅務局98年11月4日花稅財字第09800
22 93288號函（核定2號房屋稅籍）、房屋電路更新估價單（見
23 原審卷一第49、441、53至65頁、71至185、437、439、453
24 頁）、3號房屋修繕估價單及收據（見原審卷一第447至451
25 頁）、4、5號房屋之租賃契約書（見本院卷五第21至28頁）
26 等為證。上訴人則辯稱因詹家人口眾多，不夠居住，詹土城
27 出資陸續興建2至5號房屋，應為詹土城遺產且尚未分割，其
28 等有出資予詹遠浩修繕4、5號房屋（本院卷四第208、212
29 頁）。並提出「詹土城派下子孫家族祖產權利義務管理公
30 約」（下稱系爭公約）、75至79年度空照圖、早年家族生活
31 照、出資明細及郵局匯款資料（見原審卷一第371至372頁、

01 635至667、821、823、843至847、853至873頁、本院卷四第
02 233至239、243至260頁）等為證。

03 2. 經查，2號房屋之門牌於94年7月29日為初編、98年11月由被
04 上訴人設立房屋稅籍迄今（見原審卷一第437頁、本院卷二
05 第201頁），3至5號房屋則無編釘門牌及設立稅籍，2至5房
06 屋均為未辦保存登記建物，又互核上訴人所提上開空照圖及
07 房屋照片（見原審卷一第635至647、655、823、843、845、
08 873頁）及附圖內容觀之，2至5號房屋至少於75年間即已存
09 在（見原審卷一第635頁），且早年為詹氏家族成員居住使
10 用。縱如被上訴人所稱其已單獨長期占用2至5號房屋之事實
11 （見原審卷二第83頁），然未辦理建物所有權第一次登記之
12 建物，由出資建造人原始取得所有權（最高法院110年度台
13 上字第131號判決意旨參照），本件兩造並未提出房屋興建
14 當時之出資相關資料，兩造所提之上開有「使用居住」、曾
15 出資「修繕」房屋、「出租」房屋、房屋稅籍設立及繳稅等
16 相關資料，甚或證人林玉花到場證述其配偶有向詹遠浩承租
17 4號房屋並得其同意使用5號房屋（見本院卷四第52、57頁）
18 等，經核均非實際出資興建2至5號房屋之事證。本院審酌依
19 尚志路2之3號（含整編前地址）之戶籍資料顯示，39年間起
20 詹阿雲（詹土城之父）、詹土城、林淑端夫妻及其子女已陸
21 續開始設籍該址（見本院卷二第127、129、123、125頁，不
22 爭執事項(一)），人數眾多，證人即里長魏陽進亦證稱老房子
23 最早是詹阿雲設籍在那邊，後來是詹土城，上訴人小時候有
24 住在系爭房屋（見本院卷四第63、64頁），是依該址原有房
25 屋狀況（見原審卷一第815頁）確實不敷詹氏家族成員居住
26 使用，上訴人辯稱2至5號房屋是詹土城為解決居住問題而陸
27 續出資興建，尚符常情，堪可採認。

28 3. 又林淑端、詹慶貞、詹德威、詹德光、詹馨芳、詹為淵及被
29 上訴人曾於110年12月12日簽立如原審卷一第875至876頁之
30 系爭公約，拋棄對系爭房屋之處分權能。被上訴人主張其自
31 110年11月間起陸續遭上訴人及林淑端等人騷擾，以其承受

相當精神壓力，110年12月12日已達精神錯亂及無意識程度，或對標的內容有誤認，或遭上訴人脅迫簽立，否認系爭公約之效力，並提出遭騷擾照片、派出所受(處)理案件證明單、診斷證明書（其上記載被上訴人罹患胸痛疑似心絞痛、左迴旋枝冠狀動脈心肌橋）、110年12月12日錄音影光碟及譯文、詹馨芳所張貼告示資料、監視器畫面等為證（見原審卷一第191至225、233至261、461至463頁、證件袋內）。

查：

(1)系爭公約內容為上訴人所擬定並要求被上訴人簽署，以充作「祭祀公業規約」辦理詹土城祭祀公業申報使用（見原審卷一第808、809頁），然未經詹土城派下子孫全體簽名確認（見原審卷一第876頁），詹德光嗣於112年2月7日向花蓮市公所申請公告花蓮縣詹土城祭祀公業派下員及不動產清冊徵求異議，經被上訴人於同年3月9日提出異議，花蓮市公所於112年3月20日撤銷公告，有花蓮市公所112年2月9日花市民字第1120003323B號公告、112年3月20日花市民字第1120006370號函在卷可參（見原審卷一第877頁、卷二第183頁），系爭公約應不發生法律效力。

(2)觀諸被上訴人所提簽立系爭公約當時之錄音(影)譯文內容（見原審卷一第233至239頁），被上訴人坐在房間內圓桌旁，林淑端及詹德光、詹德威、詹慶貞、詹為淵等人在現場，雙方有談論詹土城祖產問題及先前衝突事件，未見被上訴人有胡言亂語或答非所問、離題之情，另被上訴人亦未罹患精神疾病（見原審卷一第223、225頁診斷證明書）或受有監護或輔助宣告，況且，其於簽約後立即至派出所報案且能詳述事發經過及討論標的即包括系爭房屋等（見原審卷一第241頁報案內容），可見其精神狀況並未有何異常，清楚知悉簽署系爭公約之內容，難認有被上訴人所謂之無意識或精神錯亂、或意思表示錯誤之情。又縱使兩造因詹土城祖產曾發生紛爭，被上訴人當下因心理壓力而受有影響，然民法第92條所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以

01 不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意
02 思表示而言（最高法院87年度台上字第2173號判決意旨參
03 照），依上開譯文及事發前監視器畫面截圖（見原審卷一第
04 239頁）呈現之內容，上訴人或林淑端並未有出言或以行止
05 施加危害予被上訴人之舉，故其簽署系爭公約時之意思仍屬
06 自由未受抑制，是被上訴人上開所述，均不足採。

07 (3)承上，系爭公約雖不生法律效力，但被上訴人既知悉公約內
08 容而簽名於上，除與客觀事實明顯不符，得以反證推翻者
09 （如前所述1號房屋之得喪變動）外，應可推知其肯認系爭
10 公約所載內容為事實，而系爭公約第7條記載「花蓮市○○
11 路000○○0號及其他沒有門牌號碼之房舍及區域，由德字
12 輩長輩及詹馨芳妥善管理使用，但沒有變賣出售處分祖產之
13 權利，如有出租他人使用，租用合約應提供家族成員了解，
14 共同為祖產把關...」（見原審卷一第875頁），已明確2至5
15 號房屋為祖產之事實，詹土城子孫有意將之納入花蓮縣詹土
16 城祭祀公業財產管理，管理使用人均無變賣處分之權利，被
17 上訴人未為反對之意。

18 4. 本院審酌上開事證，認2至5號房屋為詹土城出資興建，其死
19 亡後為其遺產，又兩造均未提出任何該等遺產已分割之證
20 據，是2至5號房屋仍為詹土城遺產並為其繼承人共同共有。

21 (三)被上訴人請求上訴人應自1號房屋遷出並騰空返還，及不得
22 妨害其使用行為，為有理由：

23 1. 按對於物有事實上管領之力者，為占有人。占有人，其占有
24 被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除
25 去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。民法
26 第940、962條定有明文。

27 2. 查被上訴人有1號房屋之事實上處分權，已如前述，就此有
28 合法事實上管理之力，然現為上訴人所占用，故被上訴人依
29 民法第962條規定，請求上訴人應自1號房屋遷出並騰空返還
30 被上訴人，且不得為堆置物品或其他妨害被上訴人占有使用
31 該屋之行為，為有理由。

01 (四)被上訴人請求上訴人應自2至5號房屋遷出並騰空返還，及不
02 得妨害其使用行為，為無理由：

03 查2至5號房屋為詹土城之遺產而為其繼承人共同共有，已如
04 上述，被上訴人非2至5號房屋之事實上處分權人，是其依類
05 推適用民法第767條、或依民法第184條第1項前段、第179
06 條、第962條規定，擇一請求上訴人應自2至5號房屋遷出並
07 騰空返還，及不得妨害其使用行為等，為無理由。

08 (五)被上訴人請求詹慶貞、詹馨芳、詹為淵應將登記於1號房屋
09 之戶籍遷出，為無理由：

10 1. 按遷出原鄉（鎮、市、區）3個月以上，應為遷出登記。戶
11 籍登記事項有變更時，應為變更之登記。全戶遷離戶籍地，
12 未於法定期間申請遷徙登記，無法催告，經房屋所有權人、
13 管理機關、地方自治機關申請或無人申請時，戶政事務所得
14 將其全戶戶籍暫遷至該戶政事務所。戶籍法第16條第1項前
15 段、第21條、第50條第1項定有明文。另按原告之訴，欠缺
16 權利保護必要者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。
17 民事訴訟法第249條第2項第1款亦有明定。是原告提起訴
18 訟，就為訴訟標的之法律關係，應有請求法院判決之必要
19 性，即在法律上有受判決之實質利益，此為權利保護必要之
20 要件（最高法院112年度台上字第2234號判決意旨參照）。

21 2. 查戶籍登記為戶政機關為管理國人戶籍依戶籍法規定所為
22 「行政」登記事宜，於符合戶籍法規定要件時，即可向戶政
23 機關申請辦理變更登記，且戶籍登記與房屋是否遭占用侵奪
24 之判斷無關，殊無以民事訴訟替代行政機關作為而予以保護
25 之必要。被上訴人為1號房屋之事實上處分權人，並經本院
26 認定其請求設籍於此之詹慶貞、詹馨芳、詹為淵遷出1號房
27 屋騰空返還之訴為有理由，是本件判決後該3人自動履行或
28 經聲請強制執行遷出後，被上訴人即得以所有人身分依戶籍
29 法第50條第1項規定申請戶政機關遷出該3人戶籍。故被上訴
30 人就請求詹慶貞、詹馨芳、詹為淵遷出戶籍，欠缺私法上權
31 利保護必要，其請求並無理由。

01 六、綜上所述，被上訴人依上開規定，請求上訴人應自1號房屋
02 遷出並騰空返還被上訴人，且不得為堆置物品或其他妨害被
03 上訴人占有使用該屋之行為，為有理由，應予准許。逾此範
04 圍之請求，則無理由，應予駁回。原判決就超過上開應准許
05 部分，為上訴人敗訴之判決並為假執行之宣告，自有未洽。
06 上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
07 由，爰廢棄改判如主文第1至2項所示。又上開應准許部分，
08 原審就此判命上訴人應遷出返還房屋及不得為妨害使用，並
09 無違誤，上訴意旨就此部分執陳詞指摘原判決不當，求予廢
10 棄，為無理由，應駁回其上訴。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部為無理由，判決如
15 主文。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
17 民事第一庭審判長法官 劉雪惠
18 法官 廖曉萍
19 法官 鍾志雄

20 以上正本係照原本作成。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
23 書記官 蔣若芸