臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上易字第34號

上　訴　人　楊弘基
訴訟代理人　曾泰源律師
被上訴　人　邱美純
　　邱羿軒
共　　同
訴訟代理人　邱劭璞律師

上列當事人間請求確認事實上處分權不存在等事件，上訴人對於民國112年6月9日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第341號第一審判決提起上訴，本院於112年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，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

一、被上訴人主張：未辦保存登記之門牌號碼○○縣○○鄉○○村○○○街000號房屋（下稱系爭房屋）為被上訴人與訴外人邱莉恩（該3人下合稱邱氏3人）之父即其等被繼承人邱儀用所起造，邱儀用於民國103年8月31日死亡後，邱氏3人繼承取得系爭房屋所有權。詎料邱莉恩因欠債而將系爭房屋全部及坐落之○○縣○○鄉○○段0000○00地號土地（下稱系爭土地）應有部分3分之1出賣與上訴人。因系爭房屋為邱氏3人公同共有，邱莉恩未經其等同意之出賣行為不生效力，爰依民法第767條第1項、第821條及第828條規定，求為：上訴人應自系爭房屋遷出，並返還與邱氏3人公同共有之判決（被上訴人於原審請求確認應有部分存在或不存在及給付相當於租金不當得利敗訴部分，未聲明不服，已為確定，非本件審理範圍）。

二、上訴人則以：邱莉恩為系爭房屋事實上處分權人，107年3月

間因欠債而將系爭房屋全部及系爭土地應有部分3分之1出賣與上訴人（下稱系爭買賣）。兩人約定邱莉恩得於2年內買回，並繼續居住使用系爭房屋。2年屆滿後邱莉恩無力買回，上訴人才換鎖並請邱莉恩搬離，但邱莉恩找人把鎖打開再換掉，上訴人根本未曾受交付占有，亦非系爭房屋現實占有人，被上訴人自不得依上開規定請求遷讓返還房屋。又邱莉恩為系爭房屋之稅籍登記人，持分比率為1分之1，應係邱儀用生前贈與邱莉恩，且因該屋主要使用及居住者均為邱莉恩，上訴人善意信賴此權利外觀而向邱莉恩購得系爭房屋，應得類推適用動產占用善意取得之規定而取得該屋事實上處分權。退步言之，邱莉恩於87年間即住在系爭房屋內迄今，亦時效取得系爭房屋事實上處分權。被上訴人請求遷讓返還，依民法第962條、第963條規定，已逾1年時效等語置辯，並聲明：駁回被上訴人之訴。

三、本件原審判決命上訴人應自系爭房屋遷出並返還與公同共有人全體，駁回被上訴人其餘請求（被上訴人未就敗訴部分提起上訴已生確定）。上訴人就不利於己部分提起上訴並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第127至128頁）：

㈠邱儀用為00年00月00日生，103年8月31日死亡。邱儀用之繼承人為其子女即邱氏3人。

㈡系爭房屋為未辦保存登記房屋，坐落於系爭土地上，且為邱儀用於80年間起造。

㈢依花蓮縣地方稅務局所提供之資料所示，系爭房屋由邱莉恩於106年8月份向花蓮縣地方稅務局申請並辦妥初設房屋稅籍，稅籍編號為00000000000號，並於107年3月20日申報契稅買賣移轉變更納稅義務人為上訴人。

㈣系爭土地所有權原登記於邱儀用之胞弟邱瑞慶名下，於103年4月24日以贈與為原因移轉登記與邱氏3人分別共有，應有

部分各3分之1。

㈤邱莉恩於107年3月12日與上訴人簽立原審卷第23至27頁之土地房屋買賣契約書即系爭買賣契約書，其上記載邱莉恩將系爭土地應有部分3分之1及系爭房屋全部出賣與上訴人，買賣價款130萬元。邱莉恩原所有之系爭土地所有權應有部分3分之1因而於107年4月16日以買賣為原因移轉登記為上訴人所有。

五、被上訴人主張系爭房屋為邱氏3人公同共有，請求上訴人遷讓返還等節，為上訴人所否認，並以上詞置辯，是本院應審酌者厥為：㈠邱莉恩將系爭房屋出賣與上訴人，是否為有權處分？上訴人是否善意取得系爭房屋事實上處分權？㈡被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第828條規定，請求上訴人將系爭房屋返還與邱氏3人公同共有，有無理由？茲分述如下：

㈠邱莉恩將系爭房屋出賣與上訴人，是否為有權處分？上訴人是否有善意取得系爭房屋事實上處分權？

1.按不動產物權因繼承而取得者，不以須經登記為生效要件；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。公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。分為民法第759條、第1151條、第828條第3項所明定。次按未辦保存登記之建物，由出資興建人原始取得所有權（最高法院111年度台上字第856號判決意旨參照）。又房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年台上字第3760號判例意旨參照）。

2.上訴人抗辯邱莉恩自87年間起即占用系爭房屋，已時效取得該屋事實上處分權，且於107年3月12日將該屋出賣上訴人而為有權處分等節，為被上訴人所否認。經查，由上開兩造不爭執事項㈡、㈢之內容可知，系爭房屋雖於96年8月間由邱莉恩申請初設房屋稅籍並登記為納稅義務人，然房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人或事實上處分權人，且證人邱

莉恩已到庭證稱：系爭房屋是邱儀用蓋的，他給我們三姊妹。我從國中就住在那裡，邱儀用過世到106年期間，房屋沒有人住，但被上訴人從上海回來，我們3人還是會去那邊住，我是106年才搬回系爭房屋居住，住到109年，我有同意辦理稅籍登記，寫系爭買賣契約書時，我有認知到系爭房屋是我跟被上訴人3人共有，但當時我很缺錢，所以還是簽了契約。我沒有明講房屋要賣給上訴人，但他知道，因為我一直都有跟他說被上訴人都不同意賣房子跟土地。但他說兩年內如果有還錢，就會把土地及房子再過戶給我，我都沒有還上訴人錢，上訴人有催我把房屋鑰匙交給他，我有跟他說我目前還在使用沒有辦法給，後來上訴人才強制換鎖，導致被上訴人有意見認為上訴人占用系爭房屋，但我現在還是一直在使用系爭房屋等語（見原審卷第150至153頁）。足知邱莉恩主觀上認為系爭房屋為其與被上訴人共有，並未曾以單獨取得處分權之意思而占用，故上訴人主張邱莉恩已時效取得系爭房屋事實上處分權，並不可採。

3. 又系爭房屋為未辦保存登記建物且為邱儀用所起造，依上開說明，應由邱儀用取得所有權。邱儀用於103年8月31日死亡後，由邱氏3人繼承而公同共有。上訴人與邱莉恩簽立系爭買賣契約時，邱莉恩未取得被上訴人之授權，且被上訴人亦不同意出賣，邱莉恩擅將系爭房屋出賣與上訴人，已違反民法第828條第3項規定而屬無權處分，被上訴人嗣亦提起本訴，拒絕承認，系爭房屋之買賣，應不生效力，即可認定。

4. 至於上訴人抗辯其已自邱莉恩處善意取得系爭房屋事實上處分權部分，查因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1固定有明文。惟系爭房屋為未辦保存登記之建物，無登記制度創設之社會典型公開性，自無因信賴登記而應受保護可言，非屬民法第759條之1之適用範疇。至民法第801條、第948條則屬動產善意受讓規定，僅適用於動產，而系爭建物為不動產，顯與動產本質有別，

自無適用或類推適用前開規定之理。故上訴人此部主張，亦無理由。

5.是以，本件邱莉恩應無時效取得系爭房屋全部，其未徵得被上訴人之同意將該屋出賣與上訴人應不生效力，上訴人亦無從善意取得系爭房屋事實上處分權，從而，系爭房屋現應為邱氏3人公同共有。

㈡被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第828條規定，請求上訴人將系爭房屋返還與邱氏3人公同共有，有無理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。第820條、第821條及第826條之1規定，於公同共有準用之。民法第767條第1項、第821條、第828條第2項定有明文。又按請求回復占有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱使占有人之占有係因其人之行為而喪失，占有人亦僅就此項行為具備侵權行為之要件時，得向其人請求賠償損害，要不得本於回復占有物請求權，對之請求回復其物（最高法院44年台上字第165號判例意旨參照）。

2.就系爭房屋現是否為上訴人占有部分，上訴人固於原審及本院行準備程序時曾自認此事實（見原審卷第155頁、本院卷第128頁）。然邱莉恩已證述上訴人雖曾換過房屋鑰匙，但現仍由其使用等語如上，再核與上訴人所述其有請他人換鎖，邱莉恩再找人把鎖打開換掉，現由邱莉恩占用等節，可徵系爭房屋現應由邱莉恩占有使用中，且邱莉恩之占有已非上訴人同意占有事實之延續，而係以換鎖排除上訴人對系爭房屋之支配管領後，基於己意之占有行為，上訴人已非系爭房屋之占有人，故上訴人上開自認即與客觀事實不符，其撤銷該自認（見本院卷第158頁），合於民事訴訟法第279條規定，應為合法。據此，系爭房屋雖為邱氏3人公同共有，但

現既非上訴人占有中，故被上訴人依上開規定，請求上訴人應自系爭房屋遷出並返還與邱氏3人公同共有，並無理由。

六、綜上所述，系爭房屋現並非上訴人占有，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第828條規定，請求上訴人遷讓房屋並返還與邱氏3人公同共有，為無理由，應予駁回。原判決為被上訴人此部分勝訴判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　30　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　蔣若芸