

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第36號

上訴人 楊朝永

訴訟代理人 吳明益律師

彭鈞律師

被上訴人 楊素霞

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 陳暉寰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年7月26日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第101號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第一項關於命「上訴人應將如附表編號1所示門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00號房屋(即附圖所示○○路00號房屋實測範圍面積156.43平方公尺)，遷讓返還予被上訴人」部分外廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、原判決主文第二、三項應更正如下：

(一)上訴人應將如附表編號2所示門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00號房屋(即附圖所示○○路00號房屋實測範圍面積667.47平方公尺)，遷讓返還予被上訴人及全體共有人。

(二)上訴人應將如附表編號3所示門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00號房屋(即附圖所示○○路00號房屋實測範圍面積488.76平方公尺)，遷讓返還予被上訴人及全體共有人。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被上訴人於原審主張上訴人無權占用其與訴外人即配偶林良智共有之花蓮縣○○鄉○○路00號(未辦保存登記)、00號

(花蓮縣○○鄉○○段000○000○號)及00號(同段000建號)房屋(以下分稱00、00、00號房屋，合稱系爭房屋)，依民法第962條(00號房屋部分)、第767條第1項前段(00、00號房屋部分)、第821條規定，請求遷讓返還系爭房屋，並聲明：上訴人應將00號房屋(稅籍編號：000000000000號)、000、000建號建物(00號房屋)及000建號建物(00號房屋)，遷讓返還予被上訴人及全體共有人。經原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，被上訴人於本院追加主張：兩造於民國98年4月23日簽訂不動產買賣協議書(下稱系爭協議)，依系爭協議第7條約定，上訴人亦應按現況點交被上訴人，竟拒不返還，受有不當利益並侵害其權利，爰追加依系爭協議第7條、民法第179條、第184條第1項前段規定為本案請求，並依附圖所示複丈結果，更正聲明為：上訴人應將如附圖所示00號房屋(面積156.43平方公尺)、00號房屋(面積667.47平方公尺)、00號房屋(面積488.76平方公尺)，遷讓返還予被上訴人及全體共有人。核屬基於同一基礎事實所為訴之追加，及就聲明請求範圍加以特定而更正其事實上之陳述，上訴人於程序上無異議而為本案言詞辯論(本院卷二第124頁)，依民事訴訟法第463條準用第255條第2項規定，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張略以：伊與林良智為系爭房屋之事實上處分權及所有權人，應有部分各1/2。兩造依系爭協議約定，雖曾就系爭房屋簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，然上訴人長期未付租金，租賃契約業已終止，依系爭協議第7條，上訴人早應返還系爭房屋，經伊催告後，仍拒不搬遷，無權占用系爭房屋迄今，受有不當利益並侵害伊所有權，爰依系爭協議第7條、民法第179條、第184條第1項前段、民法第767條第1項、第962條、第821條規定，擇一求為判命：上訴人應將如附圖所示00號房屋(面積156.43平方公尺)、00號房屋(面積667.47平方公尺)、00號房屋(面積488.76平方公尺)，遷讓返還予被上訴人及全體共有人。

01 二、上訴人則以：被上訴人行使民法第962條請求權已罹於1年時
02 效。系爭租約租期屆至後，被上訴人未反對伊繼續使用系爭房
03 屋，已轉為不定期租賃，迄未終止租賃關係，伊係有權占用。
04 伊與兄長楊學記現居住00號房屋，楊學記為伊之占有輔助人，
05 ○○○○，需伊照料起居，被上訴人請求伊遷讓系爭房屋，已
06 屬濫用權利等語為辯。

07 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服全部上訴，並聲明：原判決
08 廢棄；被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
09 人於本院更正聲明如上，並答辯：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項(本院卷一第357至359頁、卷二第125頁，並考
11 量個人資料保護及依卷證與論述方式修正)：

12 (一)花蓮縣○○鄉○○段000地號土地(下稱000地)、00號房屋(未
13 辦保存登記)、00號房屋(000、000建號)、00號房屋(000建
14 號)相關資訊如下：

15 1.00號房屋：稅籍編號000000000000於56年9月設立，構造別為木
16 石磚造(磚石造)，面積為50.6平方公尺。於77年7月，增加
17 課稅面積20平方公尺〈構造別：木石磚造(雜木)〉。嗣於
18 87年7月，增加課稅面積128.5平方公尺(構造別：鋼鐵造)。
19 納稅義務人為被上訴人及林良智，持分各1/2。

20 2.00號房屋：

21 (1)被上訴人及林良智於98年10月2日以買賣為原因取得所有權
22 ，權利範圍各1/2。

23 (2)稅籍編號000000000000於59年1月設立，納稅義務人為訴外人
24 羅瑞宗，迄未變動。

25 (3)稅籍編號000000000000於89年11月設立，納稅義務人原為訴
26 外人楊金波，90年8月申報契稅買賣移轉予上訴人，上訴人
27 於98年8月申報契稅買賣移轉予被上訴人、林良智各持分
28 1/2。

29 (4)稅籍編號000000000000於90年8月設立，納稅義務人原為上訴
30 人，上訴人於98年8月申報契稅買賣移轉予被上訴人、林良
31 智各持分1/2。

01 3.00號房屋：

02 (1)被上訴人及林良智均於98年10月2日以買賣為原因取得所有
03 權，權利範圍各1/2。

04 (2)稅籍編號000000000000於87年2月設立，納稅義務人原為上訴
05 人，上訴人於98年8月申報契稅買賣移轉予被上訴人、林良
06 智各持分1/2。

07 (3)稅籍編號000000000000於91年11月設立，納稅義務人原為上
08 訴人，上訴人於98年8月申報契稅買賣移轉予被上訴人、林
09 良智各持分1/2。

10 4.000地所有權(範圍：全部)於90年8月30日移轉登記予上訴人，
11 登記原因：買賣。

12 5.000建號建物(00號房屋)所有權(範圍：全部)於90年8月30日移
13 轉登記予上訴人，登記原因：買賣。

14 6.000建號建物(00號房屋)所有權(範圍：全部)於90年11月7日登
15 記予上訴人，登記原因：第一次登記。

16 7.000建號建物(00號房屋)所有權(範圍：全部)於89年7月26日登
17 記予上訴人，登記原因：第一次登記。

18 (二)楊學記居住於00號房屋已數十年，迄今仍居住該處。上訴人現
19 為楊學記之實際照顧者及系爭房屋之直接占有人，占有範圍為
20 系爭房屋全部。楊學記為上訴人之占有輔助人

21 (三)上訴人於102年5月20日起訴請求被上訴人及林良智於上訴人給
22 付新臺幣(下同)2,100萬元之同時，應將000地及00、00號房屋
23 所有權移轉登記、00號房屋稅籍名義人變更為上訴人，經臺灣
24 花蓮地方法院(下稱花蓮地院)102年度重訴字第24號、本院103
25 年度重上字第15號、最高法院106年度台上字第797號案件審
26 理，嗣經本院106年度上更(一)字第1號判決確定，要旨如下：

27 1.兩造曾於98年4月23日簽訂系爭協議，買賣標的為000地及系爭
28 房屋(下合稱系爭房地)，由被上訴人以2,000萬元，清償上訴
29 人在外積欠之債務作為買賣價金並取得系爭房地所有權，並約
30 定上訴人得於3年內以2,100萬元買回系爭房地。

31 2.系爭協議為附買回條款之買賣契約，上訴人逾期未買回，被上

01 訴人得自由處分系爭房地，且林良智非系爭協議當事人，判決
02 上訴人敗訴。

03 (四)兩造對卷附證據之形式上真正均不爭執。

04 五、本院之判斷

05 (一)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
06 第767條第1項前段定有明文。又當事人主張有利於己之事實
07 者，就其事實有舉證之責任。民訴法第277條定有明文。原告
08 以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有
09 為抗辯者，即應就其占有權源之存在，負舉證之責(最高法院
10 88年度台上字第1164號、98年度台上字第863號民事判決意旨
11 參照)。經查：

12 1.兩造於98年4月23日簽訂系爭協議，約由上訴人將系爭房地出
13 售被上訴人，復依系爭協議第3條約定，於98年6月3日簽訂系
14 爭租約，約定被上訴人將系爭房屋出租上訴人，租期為98年6
15 月3日至101年6月2日，每月租金6萬元；00、00號房屋所有權
16 於98年10月2日以買賣為原因，登記予被上訴人與林良智應有
17 部分各1/2，00號房屋亦變更納稅義務人為被上訴人與林良
18 智；上訴人復於98年8月申報系爭房地移轉予被上訴人免課贈
19 與稅，有系爭房地謄本、系爭協議、系爭租約及財政部臺灣省
20 北區國稅局證明書可參(原審卷一第19至24、557至559頁，本
21 院卷一第151頁、卷二第49至55頁)，則00號房屋之事實上處分
22 權及00、00號房屋之所有權，為被上訴人與林良智分別共有，
23 應屬明悉。

24 2.動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動
25 產所有權。民法第811條定有明文。系爭房屋為被上訴人與林
26 良智分別共有(見不爭執事項(一))，附圖所示系爭房屋大於房屋
27 稅課稅面積及增(違)建部分，係依附於系爭房屋而增建之建物
28 ，以助原建築之效用而缺乏構造上及使用上之獨立性，性質為
29 附屬建物，有現場勘驗照片可參(本院卷一第425至428頁)，
30 被上訴人主張其與林良智得依民法第811條規定取得上開附屬
31 建物所有權乙節，上訴人並未爭執，故附表編號1至3所示系爭

01 房屋(即附圖所示系爭房屋實測面積範圍)，其事實上處分權、
02 所有權為被上訴人與林良智分別共有，堪予認定。

03 (二)系爭房屋現由上訴人占有，為其所是認(見不爭執事項(二))，則
04 本件被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，上訴人自應就其
05 占有權源之存在，負舉證之責。經查：

06 1.上訴人抗辯：伊於系爭租約屆滿後繼續使用系爭房屋，被上訴
07 人未有立即反對之意思，即轉為不定期租賃，伊得繼續占有系
08 爭房屋等語。惟租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契
09 約。民法第450條第2項本文定有明文。查系爭租約租期於101
10 年6月2日屆滿，然上訴人於102年間起，即陸續向被上訴人提
11 起多件民、刑事訴訟，有被上訴人提出之律師函可參(本院卷
12 二第111至113頁)，冰凍三尺非一日之寒，兩造手足關係既已
13 生隙，則被上訴人於租期屆至時，是否同意上訴人繼續使用系
14 爭房屋，已非無疑。況被上訴人於110年12月9日已催告上訴人
15 遷讓返還系爭房地，有上開律師函可參，上訴人對此並未爭
16 執，可認被上訴人已為終止租約之意思表示，迄今復經相當期
17 間(民法第450條第3項參照)，應已生終止租約效力，則上訴人
18 以系爭租約作為占有權源，並非可採。

19 2.上訴人復抗辯：兩造兄長楊學記○○○○，需伊照料起居，被
20 上訴人請求伊遷讓系爭房屋，屬濫用權利等語。惟按：

21 (1)權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，
22 民法第148條第1項固有明定。惟民法第148條權利濫用之禁
23 止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人
24 行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目
25 的，即不在該條所定範圍之內。故權利濫用者，須兼備主觀上
26 專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人
27 所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專
28 以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利
29 益，亦難認係權利濫用。

30 (2)上訴人無權占用系爭房屋，已侵害被上訴人權益，被上訴人訴
31 請上訴人遷讓返還，乃屬權利之正當行使，上訴人未經同意，

01 長期擅自占用系爭房屋，雖抗辯系爭租約之存在，然未舉證多
02 年來有依約支付租金之事實，難令被上訴人需再予忍讓。

03 (3)被上訴人雖對楊學記具扶養義務，然其均有依花蓮地院106年
04 度家親聲字第59號裁定，按月給付楊學記扶養費，有該裁定可
05 參，復為兩造所是認(本院卷二第125、127至133頁)。被上訴
06 人既對楊學記已盡扶養義務，上訴人復未說明需於00號房屋照
07 顧楊學記之必要性何在，則其泛以需照顧楊學記為由，抗辯被
08 上訴人濫用權利，並不足採。

09 (三)基上，

10 1.00號房屋部分：

11 系爭協議第7條約定：乙方(上訴人)承租系爭房地，如租期屆
12 滿或中途解約不再經營民宿，則乙方應按現況點交甲方(被上
13 訴人)，有系爭協議可參(原審卷一第557頁)。兩造間依系爭協
14 議第3條約定，就系爭房屋所簽訂之系爭租約，其租期業已屆
15 至，兩造已無租賃關係，則被上訴人依系爭協議第7條約定，
16 請求上訴人遷讓返還如附表編號1所示00號房屋(即附圖所示00
17 號房屋實測範圍面積156.43平方公尺)予被上訴人，為有理
18 由，應予准許。

19 2.00、00號房屋部分：

20 上訴人就占有系爭房屋之正當占有權源乙情，未盡舉證之責，
21 故被上訴人主張上訴人係無權占用系爭房屋，即屬有據。則被
22 上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人
23 遷讓返還附表編號2所示00號房屋(即附圖所示00號房屋實測範
24 圍面積667.47平方公尺)、附表編號3所示00號房屋(即附圖所
25 示00號房屋實測範圍面積488.76平方公尺)予被上訴人與全體
26 共有人，為有理由，應予准許。

27 (四)被上訴人係依系爭協議第7條、民法第179條、第184條第1項前
28 段、第767條第1項、第962條、第821條規定，請求擇一為其有
29 利判決(本院卷二第124頁)，故關於民法第179條、第184條第1
30 項、第962條部分即無再予審酌之必要，併予敘明。

31 六、綜上所述，被上訴人本於系爭協議第7條、民法第767條第1項

前段、第821條規定，請求：(一)上訴人應將如附表編號1所示00號房屋(即附圖所示00號房屋實測範圍面積156.43平方公尺)遷讓返還予被上訴人；(二)上訴人應將附表編號2所示00號房屋(即附圖所示00號房屋實測範圍面積667.47平方公尺)、附表編號3所示00號房屋(即附圖所示00號房屋實測範圍面積488.76平方公尺)，遷讓返還予被上訴人及全體共有人，為有理由，應予准許，逾此部分(即請求將00號房屋返還予全體共有人部分)，則屬無據。原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，容非有當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，改判如主文第二項所示。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，於法並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其此部分上訴。又上訴有理由部分，係就00號房屋遷讓返還對象減縮為被上訴人，於訴訟勝敗之利益無甚影響，爰命該部分訴訟費用仍由上訴人負擔，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

民事第二庭審判長法官 廖曉萍(主筆)

法官 林恒祺

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

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 115 年 1 月 15 日

書記官 林香君

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。

附表：

編號	門牌號碼 (註1)	上訴人應遷讓返還範圍所 坐落之土地與面積(註2)	上訴人應遷讓返還總 面積(即左側欄所載 面積總合)
1	00號	000地號：20.17平方公尺 000地號：75.44平方公尺 000地號：59.36平方公尺 000地號：1.46平方公尺	156.43平方公尺
2	00號	000建號部分： 000地號：142.59平方公尺 000地號：28.3平方公尺	667.47平方公尺
		000建號部分： 000地號：265.02平方公尺 557地號：6.24平方公尺	
		違建部分： 000地號：120.76平方公尺 000地號：58.35平方公尺 000地號：46.21平方公尺	
3	00號	000建號： 已保存登記部分：469.43平方公尺 違建部分：19.33平方公尺	488.76平方公尺

註：

(續上頁)

01

1. 編號1至3房屋坐落路段均為：花蓮縣○○鄉○○路。
2. 地號及建號均坐落：花蓮縣○○鄉○○段。