臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度原上字第3號

上　訴　人　江子佳即古子佳

訴訟代理人　湯文章律師

被上訴人　　葉綠綠

訴訟代理人　黃采薇律師(法扶律師)

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年9月30日臺灣花蓮地方法院113年度原訴字第17號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事　實

壹、程序部分：

上訴人於請求之基礎事實同一，上訴後追加民法第470條第1項、第472條第4款規定為請求依據，並經被上訴人同意（本院卷第67頁），合於民事訴訟法第446條第1項及第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)、門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○村○○00號之未辦保存登記建物(下稱系爭房屋）為伊所有，遭被上訴人無權占用等情，爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命被上訴人遷讓返還系爭房屋之判決。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，主張原審違反辯論主義逕認兩造間有使用借貸關係不當，並漏未就民法第179條請求為裁判；縱認有使用借貸關係，該使用借貸目的已達，且借用人葉國喜死亡，借貸已經終止，併依民法第470條第1項、第472條第4款規定，聲明：原判決廢棄；被上訴人應遷讓返還系

爭房屋。

二、被上訴人則以：上訴人未曾占有使用系爭房屋，系爭房屋之實際權利人為伊父葉國喜，向來由伊、葉國喜、伊兄葉祥奏使用。系爭房屋之稅籍，係葉國喜借名登記於上訴人之母古松梅名下，之後古松梅、訴外人李坤穆、上訴人再通謀虛偽意思表示，將稅籍登記於上訴人名下，上訴人非系爭房屋之所有權人等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、不爭執事項：

㈠系爭房屋自60年間至103年葉國喜死亡前，均由葉國喜使用。

㈡系爭房屋為未辦理保存登記之房屋，納稅義務人原為葉國喜，於98年11月10日移轉給上訴人之母古松梅，於99年8月10日移轉給李坤穆，於109年6月4日移轉給上訴人。

㈢被上訴人為葉國喜之女兒，從小即居住在系爭房屋內，結婚後搬離系爭房屋，109年間曾回來居住，自110、111年使用系爭房屋至今。

㈣葉祥奏為葉國喜之子，從小即居住在系爭房屋，102年間與其子張旭朋在系爭房屋前方搭建鐵皮屋經營麵店。

㈤葉國喜與古松梅之母古梅香(即上訴人之外祖母)再婚，上訴人及古松梅從未使用過系爭房屋。

四、本院判斷：

上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，被上訴人無權占用系爭房屋，為被上訴人否認，並以上訴人與古松梅、李坤穆通謀虛偽意思表示取得系爭房屋之稅籍登記，非所有權人等語置辯，經查：

㈠上訴人不得依民法第767條第1項請求返還系爭房屋：

1.按未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4條第4項定有明文。是稅捐機關有關未

辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之納稅義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕認其為房屋所有權人（最高法院111年度台上字第502號判決意旨參照）。依上，因稅籍登記僅為行政上課徵稅捐之依據，尚難僅憑稅籍登記資料，逕認未辦保存登記房屋之稅籍登記人，為房屋所有權或事實上處分權人。

2. 系爭房屋為未辦保存登記建物，納稅義務人原為被上訴人之父葉國喜，於98年11月10日移轉給上訴人之母古松梅，99年8月10日移轉給李坤穆，再於109年6月4日移轉給上訴人，為兩造所不爭執(不爭執事項㈡)，在系爭房屋未辦保存登記之情形下，上訴人即非民法第759條之1第1項規定推定之適法權利人，上訴人不得僅以其現為系爭房屋之納稅義務人，即主張其為系爭房屋之所有權人，並依民法第767條第1項規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋。

3. 上訴人固提出原審111年度原簡上字第19號民事確定判決(原審卷第17-32頁)，主張系爭房屋係其母古松梅所有，但該確定判決僅認定被上訴人無法證明系爭土地係其父葉國喜借名登記於古松梅名下，並未認定系爭房屋之事實上處分權或所有權屬古松梅所有。而上訴人所提原審110年度玉原簡字第4號民事確定判決(本院卷第41-44頁)，係古松梅與李碧珠間之拆屋還地訴訟，請求標的為葉祥奏之子張旭朋於系爭土地上新建之鐵皮(該案卷第19-21頁)，與系爭房屋不同，且無爭點效之適用，亦無法證明古松梅為系爭房屋之所有權或事實上處分權人。

4. 上訴人雖提出葉國喜與古松梅間系爭房屋98年10月19日之買賣契約書(本院卷第211頁)，但該契約書僅具有債之效力，其上未有使用借貸或占有改定之約定，且該契約簽訂後，仍由葉國喜占用，古松梅未曾受讓占有，依民法第761條第2項或同法第946條第2項規定，應不生物權移轉之效力，故不能依該買賣契約書，認定古松梅已取得系爭房屋之所有權或事實上處分權。至上訴人所提之地價稅繳納證明書(本院卷第1

13-128頁)，僅足以認定古松梅有繳納系爭土地之地價稅；而葉祥奏109年之醫療費用收據及匯款單(本院卷第129-132頁)，與葉國喜無關，且發生於109年間，無法認定與系爭房屋買賣價金之交付有關；另所提系爭房屋現狀照片(本院卷99-109頁)，僅為房屋狀態及使用情形，並不足以認定上訴人為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人。

5.本院審酌，上訴人未提出交付買賣價金予葉國喜之相關證據，上訴人不爭執系爭房屋一直由葉國喜使用至103年間(不爭執事項㈠)，併葉國喜於系爭房屋稅籍登記變更為古松梅後，古松梅及上訴人從未實際占用系爭房屋(不爭執事項㈤)，及古松梅曾對被上訴人稱「妳的家」(原審卷第145頁)等情，應認古松梅與葉國喜之買賣契約書僅係古松梅持以申請變更稅籍名義人所使用，無法認定葉國喜有將系爭房屋之所有權或事實上處分權買賣移轉予古松梅之意。

6.本件上訴人無法舉證古松梅為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，縱上訴人提出其與李坤穆間之系爭房屋贈與契約書及免稅證明書(本院卷第207-209頁)，亦無法憑以認定上訴人輾轉自古松梅處合法受讓取得系爭房屋之所有權或事實上處分權，故上訴人本於系爭房屋所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，應無理由。

㈡上訴人不得依民法第179條請求返還系爭房屋：

系爭房屋無法認定已由上訴人取得所有權或事實上處分權，上訴人非系爭房屋之權利人，已如前述，被上訴人占用系爭房屋，即難認有何使上訴人受有損害之情，上訴人主張其事實上處分權受被上訴人侵害且被上訴人占用系爭房屋受有利益，應依民法第179條返還系爭房屋，即無可採。

㈢上訴人依民法第470條第1項、第472條第4款請求不可採：

1.上訴人主張從109年5月12日自李坤穆處受贈系爭房屋時起，與被上訴人成立使用借貸關係，上開期間之前，古松梅、李坤穆依稅籍過戶時間，分別與被上訴人成立使用借貸關係

(本院卷第154-155頁)，均為被上訴人否認，而上訴人所提之系爭房屋買賣契約書等證據，無法認定古松梅已合法受讓系爭房屋之占有以及葉國喜與古松梅間就系爭房屋有使用借貸契約或占有改定之事實，依前所述，上訴人未合法受讓取得系爭房屋之所有權或事實上處分權，被上訴人復以葉國喜之繼承人身分使用系爭房屋，即難認兩造間已有默示就系爭房屋成立使用借貸契約。

2. 況上訴人自承知悉其母古松梅與被上訴人間之訴訟糾紛(本院卷第185頁)，而110年3月18日時，古松梅曾對被上訴人稱「妳的家」(原審卷第145頁)，是時上訴人已登記為系爭房屋之納稅義務人等情，在上訴人未提出其他與被上訴人直接連繫資料，且古松梅主觀認定系爭房屋為被上訴人的家等情形下，亦難認葉國喜與古松梅、李坤穆(葉國喜死亡前)；被上訴人與古松梅、李坤穆(上訴人登記為系爭房屋之納稅義務人之前)分別成立使用借貸契約，兩造間之使用借貸契約亦已經終止，而得由上訴人請求返還系爭房屋。

五、綜上所述，上訴人主張其為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，依民法第767條第1項、第179條規定，請求遷讓返還系爭房屋，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論無不合，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，另追加民法第470條第1項、第472條第4款規定，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其他攻防方法及所提之證據資料，核與本判決最終結果不生影響，爰不逐一論究，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　22　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　林恒祺

法　官　詹駿鴻

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　　114　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　黃慧中

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。