

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第28號

上訴人 黃銓槿

被上訴人 陳泰華

訴訟代理人 曾泰源律師(法扶律師)

上列當事人間請求確認房屋所有權等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第79號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人經合法通知無正當理由未到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、本訴部分

(一)被上訴人主張：伊與訴外人陳涵縈於臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）107年度簡上字第59號刑事案件達成和解（下稱系爭和解），約定陳涵縈應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000○0000○0000○0000地號國有土地（下稱○○段○○地）上之未辦保存登記建物即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街000號（下稱系爭房屋）房屋土地承租權、鐵皮屋事實上處分權賠償予伊，伊依上開約定，另案起訴請求陳涵縈協同向花蓮縣地方稅務局辦理系爭房屋之納稅義務人名義變更為伊，經花蓮地院於民國111年12月30日以111年度簡上字第55號判決伊勝訴確定（下稱另案）。詎陳涵縈竟於另案審理中即111年2月24日將納稅義務人變更登記為上訴人，侵害伊對系爭房屋之事實上處分權，並取得房屋稅籍登記利益之不當利得。爰擇一依民法第179條、第962條及類推適用同法第767條第1項規定，求為命：上訴人應將

01 系爭房屋之納稅義務人塗銷。

02 (二)上訴人抗辯：伊與陳涵縈於111年2月23日就系爭房屋簽立買賣
03 契約(下稱系爭買賣契約)，已完成系爭房屋稅籍納稅義務人變
04 更及○○段○○地租約換約手續，伊已取得系爭房屋事實上處
05 分權。系爭和解書與系爭房屋事實上處分權無涉；況被上訴人
06 迄未辦理產權移轉，且伊為善意第三人，另案判決對伊無拘束
07 力等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

08 二反訴部分

09 (一)上訴人即反訴原告主張：伊為系爭房屋事實上處分權人，被上
10 訴人無權占用系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利。為
11 此，類推適用民法第767條第2項、第179條之規定，求為命：
12 1.確認系爭房屋之事實上處分權為上訴人所有。2.被上訴人應
13 將系爭房屋騰空返還予上訴人。3.被上訴人應自111年2月23日
14 起按月給付上訴人新臺幣(下同)1萬5,000元，及自113年2月
15 23日起至遷讓房屋止，按年息5%計算之利息。4.願供擔保，
16 請准宣告假執行。

17 (二)被上訴人則以：陳涵縈早已將系爭房屋事實上處分權讓與伊，
18 且系爭房屋由伊占有使用多年等語，資為抗辯。並聲明：上訴
19 人之反訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
20 行。

21 三原審判准如被上訴人上開本訴聲明，並駁回上訴人反訴請求，
22 上訴人不服，全部提起上訴，本訴上訴聲明：原判決廢棄，上
23 開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。反訴上訴聲明：原判
24 決廢棄，請判准如其上開反訴聲明。被上訴人答辯：上訴駁
25 回。

26 四下列事實有附卷證據可佐(詳見本院卷第101至104頁)，堪信真
27 實：

28 (一)陳涵縈(原名陳又禎)為被上訴人之○○，2人於107年10月間
29 簽立系爭和解書，內容為：茲因誣告被上訴人○○，雙方以系
30 爭房屋土地承租權及「鐵皮屋」使用權賠償給被上訴人，雙方
31 達成和解，特立此和解書。

- 01 (二)系爭房屋即為系爭和解書所載之「鐵皮屋」。
- 02 (三)陳涵縈於111年2月23日以78萬元將系爭房屋出賣予上訴人，同
03 日並簽訂系爭買賣契約，特約事項約定：乙方（陳涵縈）原國
04 有財產局租約(102)國租基字第EZ0000000000號應配合由甲方
05 （上訴人）轉接，若不可歸責乙方而無法換約者，雙方同意無
06 條件解約互無違約責任。
- 07 (四)陳涵縈簽訂系爭買賣契約後，迄未移轉系爭房屋之占有予上訴
08 人。
- 09 (五)系爭房屋於111年2月24日申報買賣契稅完成，已變更房屋稅納
10 稅義務人為上訴人，上訴人並已繳納111、112年度房屋稅各84
11 0元、2,480元，合計3,220元。
- 12 (六)上訴人於111年6月28日與國有財產署北區分署花蓮辦事處(下
13 稱花蓮辦事處)完成簽訂○○段○○地（即系爭房屋之基地）
14 之○○基地租賃契約，上訴人已繳納111年7月至同年12月每期
15 (3月/期，下同)租金1萬1,481元，112年1月至同年12月每期租
16 金1萬4,352元，合計8萬370元。
- 17 (七)系爭房屋自111年2月23日起即由被上訴人單獨占用迄今，上訴
18 人曾於112年10月18日寄發存證信函請求被上訴人遷讓房屋並
19 支付相當於租金之不當得利20萬元。
- 20 (八)被上訴人曾於106年8月4日簽立切結書，聲明：若其再對陳涵
21 縈及其小孩恐嚇、威脅辱罵、欺負，願意賠償精神損傷100萬
22 元，若未實現則由其女兒負起責任，其子女全搬離系爭房屋。
- 23 (九)被上訴人與陳涵縈之相關案件：
- 24 1.刑事案件：
- 25 (1)被上訴人指訴陳涵縈涉犯○○罪，經臺灣花蓮地方檢察署
26 （下稱花蓮地檢署）檢察官以108年度偵字第1706號提起公
27 訴，經花蓮地院以107年度花簡字第328號判處有期徒刑4月，
28 嗣陳涵縈不服提起上訴，被上訴人與陳涵縈於審理期間達成
29 和解，並於107年10月間簽立系爭和解書，經花蓮地院以107
30 年度簡上字第59號判決有期徒刑2月、緩刑2年確定。
- 31 (2)陳涵縈指訴被上訴人擅自侵入系爭房屋，涉犯侵入住宅罪，

01 經花蓮地檢署檢察官以111年度偵字第1371號為不起訴處分確
02 定。

03 (3)被上訴人指訴陳涵縈涉犯○○罪(花蓮地檢署檢察官以111年
04 度偵字第1371號侵入住宅案)，同署檢察官以111年度偵字第4
05 161號提起公訴，經花蓮地院以112年度簡字第79號判處有期
06 徒刑3月，陳涵縈不服提起上訴，經同院以112年度簡上字第2
07 7號判決駁回上訴確定。

08 2.民事案件：

09 (1)被上訴人與陳涵縈○○○○期間，陳涵縈曾向花蓮地院聲請
10 ○○○○○，經花蓮地院以106年度○○字第26號核發○○○
11 ○○，命被上訴人應於106年3月31日前遷出系爭房屋。

12 (2)被上訴人另案依系爭和解書起訴請求：①陳涵縈應將系爭房
13 屋稅籍名義人移轉登記為被上訴人；②陳涵縈應協同被上訴
14 人依照國有非公用不動產租賃作業程序第33點規定，於向花
15 蓮辦事處辦理轉讓○○段○○地租賃權讓與被上訴人之日
16 前，應先提出轉讓契約書申請，徵得該機關的同意，並應於
17 轉讓之日起1個月內，會同被上訴人填具轉讓申請書，及第33
18 點所規定的文件，提出向花蓮辦事處申請租賃權的換約讓售
19 與被上訴人，變更為被上訴人之名義，經花蓮地院以111年度
20 花簡字第105號判決駁回被上訴人之訴，被上訴人不服提起上
21 訴，經同院以111年度簡上字第55號判決廢棄改判，准如被上
22 訴人前開①、②之請求，於111年12月30日確定。

23 五本院之判斷

24 甲、本訴部分

25 (一)解釋契約，須探求當事人之真意，固不能拘泥於契約之文字，
26 但契約之文字業已表達當事人之真意，無須別事探求者，即不
27 得反捨契約文字而更為曲解（最高法院86年度台上字第1168
28 號、17年上字第1118號民事判決意旨參照）。又未向地政機關
29 辦理所有權登記之建物，固得為讓與之標的，讓與人負有交付
30 其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分
31 權。因此，雖經當事人約定讓與該等建物之事實上處分權，但

01 該約定僅使債權人取得請求交付事實上處分權之權利，其取得
02 事實上處分權，仍須債務人履行交付讓與該等建物為必要（最
03 高法院102年度台上字第1472號民事判決意旨參照）。

04 (二)被上訴人已因系爭和解書約定事實上處分權之讓與合意成立生
05 效並受交付而取得系爭房屋之事實上處分權：

06 1.被上訴人與陳涵縈所簽訂系爭和解書約定：「茲因○○…双方
07 以系爭房屋、花縣○○○○○街000號房屋土地承租權、鐵皮
08 屋使用權賠償給…，雙方達成和解…」等語，而系爭房屋即系
09 爭和解書所稱之鐵皮屋一節，如上認定(見四(二))，可見系爭和
10 解書已明載係以系爭房屋、該屋土地承租權及鐵皮屋(系爭房
11 屋)使用權賠償予被上訴人。證人許秀寶於另案原審審理時結
12 稱：當時被上訴人與陳涵縈用電話擴音講話，伊有聽到被上訴
13 人曾與陳涵縈談到請被上訴人撤告，並付土地租金，陳涵縈則
14 願過戶系爭房屋予被上訴人等語(見另案花蓮地院111年度簡
15 上字第55號卷第81頁)。再者，陳涵縈於刑事案件107年10月8
16 日準備程序中曾稱：「(你與乙男(被上訴人)有無談過和
17 解?)有，我把房子、國有地的土地的承租權給乙男，因為我
18 沒有錢可以還，乙男也接受了。」等語，有筆錄影本可按(見
19 另案花蓮地院111年度花簡字第105號卷第67頁)。基上，可知
20 被上訴人與陳涵縈間就提及系爭房屋均僅稱「系爭房屋」、
21 「房子」，與提及所有權屬他人之○○段○○地時則稱土地承
22 租權不同，且系爭房屋亦不涉所謂「承租權」，足見其等上開
23 所稱移轉，應係系爭房屋之「所有權」(即事實上處分權)，
24 非僅系爭房屋之使用權，應堪認定。

25 2.被上訴人陳稱：花蓮地院106年度○○字第26號○○○，命我
26 應於106年3月31日遷出系爭房屋，我有遷出去，但東西都還在
27 裡面，○○○期限屆至，就再搬回去等語(本院卷第100頁)；
28 陳涵縈於另案亦自陳：伊在簽立系爭和解書後即搬離系爭房
29 屋，系爭房屋一直由被上訴人使用等語(見原審111年度花簡
30 字第105號卷第87頁)。基上，經勾稽花蓮地院106年2月24日1
31 06年度○○字第26號○○○有效期間為1年6月，有該○○○可

01 參(原審卷第223至229頁)，約於107年9月期間屆滿；被上訴人
02 與陳涵縈係於107年10月簽訂系爭和解書，且陳涵縈於111年2
03 月23日簽訂系爭買賣契約後，迄未移轉系爭房屋之占有予上訴
04 人，系爭房屋自斯時起係由被上訴人單獨占用迄今(見四(四)、
05 (七)、(九)1(1))，足認陳涵縈於與被上訴人簽訂系爭和解書後，已
06 依約將系爭房屋交付讓與被上訴人，被上訴人自斯時起，亦毋
07 需受限○○○誡命，而占有使用系爭房屋迄今，應已取得系爭
08 房屋事實上處分權，應屬明悉。至房屋稅籍登記，乃國家課徵
09 房屋稅依據，在民事法律關係上，並非事實上處分權移轉之生
10 效要件，故陳涵縈嗣雖將房屋稅籍變更登記為上訴人，然上訴
11 人未曾受領系爭房屋，並未取得系爭房屋事實處分權，自不因
12 房屋稅籍變更登記而生移轉系爭房屋事實上處分權之效力。

13 (三)被上訴人得依民法第179條請求上訴人塗銷系爭房屋之房屋稅
14 納稅義務人登記：

- 15 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
16 民法第179條定有明文。其次，未辦建物所有權第一次登記且
17 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；
18 無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照
19 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
20 文。納稅義務人應於房屋建造完成之日、增建、改建、變更使
21 用或移轉、承典時，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事
22 項及使用情形，同條例第7條第1項亦有明文。又房屋稅納稅義
23 務人雖非必為所有權人，僅係便利課稅而設，然未辦保存登記
24 建物因無法向地政機關為所有權移轉登記，交易實務上，常見
25 以辦理房屋稅納稅義務人變更，作為履行契約方式及事實上處
26 分權讓與之證明，故未辦保存登記建物之房屋稅納稅義務人登
27 記，得作為私法上表彰財產價值之利益。
- 28 2.上訴人現為系爭房屋納稅義務人，藉此表彰其享有系爭房屋全
29 部權利，然其並非事實上處分權人，基於債之相對性，亦不得
30 以系爭買賣契約對抗被上訴人，則其登記為系爭房屋納稅義務
31 人，即屬無法律上原因而受有利益。被上訴人既已受讓取得系

01 爭房屋之事實上處分權，該房屋之稅籍事項即有發生變更，自
02 得依上述規定，請求上訴人塗銷系爭房屋之房屋稅納稅義務人
03 登記。另被上訴人係依民法第179條、第962條及類推適用民法
04 第767條第1項請求擇一為其有利判決(本院卷第100頁)，故關
05 於民法第962條及類推適用民法第767條第1項部分即毋需再予
06 審酌之必要，併予敘明。

07 乙、反訴部分

08 上訴人並未取得系爭房屋事實上處分權，已認定如前，則上訴
09 人類推適用民法第767條規定，反訴請求確認系爭房屋事實上
10 處分權為其所有、被上訴人應將該屋騰空遷讓返還，並依民法
11 第179條規定，請求被上訴人自111年2月23日起，給付占有使
12 用系爭房屋之不當得利，均無理由。

13 六綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求塗銷系爭房屋納
14 稅義務人登記，為有理由，應予准許；上訴人反訴請求確認系
15 爭房屋之事實上處分權為上訴人所有、被上訴人應將系爭房屋
16 騰空遷讓返還予上訴人，及請求被上訴人按月給付相當於租金
17 之不當得利，均無理由，應予駁回。原審判決上訴人本訴敗
18 訴，並駁回其反訴請求，所持理由雖與本院不同，然結果並無
19 二致，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無
20 理由，應駁回其上訴。

21 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
22 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
23 一詳予論駁之必要，併此敘明。

24 八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

26 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

27 法官 鍾志雄

28 法官 廖曉萍

29 以上正本係照原本作成。

30 本件不得上訴。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

