

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第482號

原告 吳文景

訴訟代理人 蔡凱文 住○○市○○鎮區○○○路000號8樓

被告 林慶宗 住○○市○○區○○街000號

追加被告

兼法定代理

人 林淵清

追加被告 林湘晴

上三人共同

訴訟代理人 宋瑞政律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街000號房屋（即高雄市○○區○○段000○號建物）騰空遷讓返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾柒萬貳仟捌佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

一、原告主張：被告己○○與訴外人乙○○、陳林月琴、林月蘭、林銘宏、陳林月嬌及戊○○（合稱乙○○等6人）為兄弟姊妹關係，被告丙○○及丁○○為己○○之子。坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍：全部，下稱系爭土地）及其上同段608建號建物（權利範圍：全部，門牌號碼：高雄市○○區○○街000號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）原為己○○及乙○○等6人共有，每人應有部分各1/7。乙○○等6人嗣依據土地法第34條之1規定將系爭房地出售予伊並簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），於109年11月30日以買賣為登記原因，將系爭房地移轉登記伊名下。然

01 系爭房屋現由被告無權占有中，屢經催討均未獲置理。為
02 此，爰依據民法第767條第1項規定提起本訴。並聲明：(一)被
03 告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)願供擔保，請准宣告
04 假執行。

05 二、被告則以：系爭房屋固經乙○○等6人依據土地法第34條之1
06 出售並移轉登記原告名下，且由伊等占有使用中，然乙○○
07 等6人出售系爭房屋未獲己○○同意，且系爭房屋另有己○
08 ○獨立出資增建及頂樓加蓋部分，故原告並未取得系爭房屋
09 所有權。又伊等係有權占有使用系爭房屋，蓋系爭房地原為
10 己○○之母即訴外人林李秀恨(108年7月15日歿)所有，己○
11 ○早於88年11月18日即向林李秀恨承租系爭房地全部(下稱
12 系爭租約)，並一次性交付全部租金完畢，己○○既與林李
13 秀恨成立系爭租約，系爭房地於林李秀恨死後，即便由己○
14 ○及乙○○等6人繼承，並經乙○○等6人依據上揭規定再行
15 出售予原告，己○○仍得援引民法第425條規定主張系爭租
16 約關係存在，己○○自有權占有系爭房地。又縱認系爭租約
17 不成立，然原告自始知悉己○○已居住於系爭房地，己○○
18 與乙○○等6人已成立使用借貸契約(下稱系爭使用借貸契
19 約)，依據債權物權化法理對原告仍繼續存在，又原告明知
20 己○○已與乙○○等6人成立系爭使用借貸契約，猶仍惡意
21 受讓系爭房地所有權行使物上請求權，原告行使權利亦違反
22 民法第148條第2項規定之誠信原則等語資為抗辯。並聲明：
23 (一)駁回原告之訴。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項

25 (一)訴外人林秋分(已歿)、林李秀恨(已歿)為配偶關係，共
26 育有7子，分別為己○○及乙○○等6人。己○○及乙○○等
27 6人均為林李秀恨之繼承人。丙○○、丁○○為己○○之
28 子。

29 (二)依系爭土地謄本暨異動索引所載，系爭土地原為林秋分所
30 有。於83年7月5日以分割繼承為登記原因，登記為林李秀恨
31 所有。林李秀恨嗣於108年7月15日死亡，系爭土地經己○○

01 及戊○○等6人於109年2月3日辦理繼承登記，登記權利範圍
02 各1/7。

03 (三)依系爭房屋謄本暨異動索引所載，系爭房屋於83年8月23日
04 辦理第一次登記，登記為林李秀恨所有。林李秀恨死亡後，
05 系爭建物經己○○及戊○○等6人於109年2月3日辦理繼承登
06 記，登記權利範圍各1/7。

07 (四)依系爭房地謄本暨異動索引所載，系爭土地及房屋於109年1
08 1月30日以買賣為登記原因，移轉登記為原告所有，權利範
09 圍均為全部。

10 四、本院得心證之理由

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
13 段、中段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其
14 事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。復
15 按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權
16 占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，
17 被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法
18 院72年度台上字第1552號判決參照）。是以，被告不爭執系
19 爭房地目前由被告占有使用中，然爭執原告未取得系爭房屋
20 所有權，且為有權占有（本院卷第232頁、第219至223
21 頁），依據上揭說明，原告應舉證其為系爭房屋所有權人，
22 被告以非無權占有為抗辯者，應就有權占有一情負舉證責
23 任。

24 (二)原告為系爭房屋所有權人：

25 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
26 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
27 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
28 其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負
29 擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，
30 應公告之。土地法第34條之1第1項、第2項定有明文。又土
31 地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出賣

人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記(最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照)。

2.經查，系爭房地原為林李秀恨所有，林李秀恨死亡後由被告及乙○○等6人繼承並於109年2月3日辦理繼承登記，登記權利範圍各1/7，系爭房地嗣經乙○○等6人於109年9月14日依據土地法第34條之1規定出售予原告，並於109年11月30日以買賣為登記原因，移轉登記為原告所有，有系爭房地買賣契約可參(審訴卷第13頁至第23頁)，且為兩造所不爭執(兩造不爭執事項(二)(三)(四))。是以，乙○○等6人就系爭房地應有部分合計為6/7，已逾應有部分2/3，要已符合土地法第34條之1規定，乙○○等6人自得處分系爭房地並移轉登記予原告，本毋庸徵得己○○同意，且依據上揭判決意旨，縱未依土地法第34條之1第2項通知，己○○亦不得據此主張系爭買賣契約為無效而塗銷其移轉登記，足認原告已依法取得系爭房地所有權。

3.至被告另抗辯系爭房屋增建及頂樓加蓋部分為己○○出資興建，原告買賣標的不及此部分，僅及於系爭房屋依據使照範圍興建部分，並提出增建及頂樓加蓋照片為證(本院卷第257頁至第283頁)。惟查：

(1)按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之

經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照）。又按動產附合於不動產，而歸不動產所有人取得動產所有權者，須以動產因附合而成為不動產之重要成分為要件。所謂成為不動產之重要成分，係指此種結合具有固定性、繼續性，而未成為另一獨立之定著物而言（最高法院84年度台上字第2625號判決要旨參照）。

(2)觀諸被告提出照片顯示，系爭房屋增建及頂樓加蓋部分係使用水泥、磁磚等建材，自房屋之後方及上方進行擴建並與房屋內部空間相互連接，無另外設置牆壁以為區隔，有上開照片可憑，被告亦自陳上開增建及頂樓加蓋部分仍使用房屋本身之樓梯，無獨立出入口（本院卷第250頁）。是以，縱認被告所指增建及頂樓加蓋部分為己○○出資興建，然依據其對外通行之直接性、隔間等建築方式及使用情形，增建及頂樓加蓋部分並無使用上之獨立性，非屬獨立之建築物，難認具獨立之所有權，又上開增建及頂樓加蓋部分與房屋間係使用水泥、磁磚等堅固建材相互連接，具有固定性、繼續性，增建及頂樓加蓋部分應已附合而成為該房屋之重要成分，揆諸上揭說明，原告購買系爭房屋取得系爭房屋所有權時，自有取得上開增建及頂樓加蓋部分之所有權，被告以上情抗辯系爭房地範圍不及於增建及頂樓加蓋部分，應屬無據。

(三)己○○抗辯系爭租約對原告繼續存在，為無理由：

1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1項、第2項定有明文。又上開規定係於88年4月21日修正公布並於89年5月5日施行，固依民法債編施行法第1條後段之規定，租賃契約訂立於新

01 修正民法第425條第2項施行後者，始有該條項之適用，若在
02 該條修正施行前即已訂立租賃契約，並將租賃物交由承租人
03 占有中，縱於修正施行後始將租賃物所有權讓與者，亦無該
04 條第2項規定之適用，惟上開規定仍需以租賃契約存在為前
05 提。

06 2.經查，己○○抗辯早於88年11月18日即與林李秀恨就系爭房
07 地全部成立系爭租約，不受修正後民法第425條第2項之拘
08 束，得依據同條第1項對受讓之原告主張系爭租約繼續存在
09 等情(本院卷第220頁)，並提出收據證明單為證(本院卷第77
10 頁)。惟查，己○○所提收據證明單實係記載「本人於福隆
11 街141號二樓房間出租給己○○，新台幣10萬元整。此證。
12 中華民國88年11月18日。收款人戊○○。證明己○○」(按：
13 部分標點符號為本院加註以利閱讀)，有該收據證明單可
14 憑，證人戊○○亦到庭證稱：該收據證明單為伊親簽，簽訂
15 原因係因系爭房地最早為父親林秋分所有，後由母親林李秀
16 恨取得全部，父母及7個兄弟姊妹自小即共居於系爭房地，
17 嗣兄弟姊妹各自嫁娶搬出，僅林李秀恨及己○○居住於內，
18 伊約於85年間搬出，但因伊當時生活較苦，搬出後思及己○
19 ○有使用系爭房地全部，故想把伊以前使用之系爭房地二樓
20 房間租給己○○，並向其收取房租以貼補家用，伊於87年、
21 88年都有收過，都是一次性收租10萬元，但只收過這2次，
22 才簽訂該收據證明單以資證明，租金實係林李秀恨幫己○○
23 繳納，因林李秀恨不識字，故由己○○簽署該收據證明單等
24 語(本院卷第190頁至第192頁、第199頁)。是依己○○所提
25 收據證明單之文義及戊○○證詞，反係戊○○將系爭房地二
26 樓房間出租予己○○，與己○○抗辯其與林李秀恨成立系爭
27 租約承租系爭房地全部，顯有不符，己○○執該收據證明單
28 為據，已難認有據，己○○就系爭租約存在乙情，復未提出
29 其他證據，己○○抗辯系爭租約存在一情已難認可採，遑論
30 己○○得據此進而援引修正前民法第425條規定抗辯系爭租
31 約對受讓原告繼續存在。是以，己○○以上情抗辯其屬有權

01 占用，應屬無據。

02 (四)己○○抗辯系爭使用借貸契約對原告繼續存在，為無理由：

03 1.按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於
04 特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而
05 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
06 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
07 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
08 物權絕對性）。特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債
09 權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事
10 人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記
11 為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自
12 應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權
13 契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」
14 法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判決意
15 旨參照）。

16 2.己○○固抗辯其業與乙○○等6人成立系爭使用借貸契約，
17 原告自始知悉上情，依據債權物權化法理，原告應繼受系爭
18 使用借貸契約，其占用系爭房屋屬有權占有等語（本院卷第
19 221頁至第223頁），原告雖不爭執購買系爭房地時即已知悉
20 林清宗居住於內（本院卷第61頁），惟否認本件適用債權物
21 權化法理。則依上揭說明，倘若乙○○等6人與己○○間就
22 系爭房地有成立債權契約，且此債權契約隱含使己○○繼續
23 占用之意思，並為原告所知悉，方有債權物權化法理適用之
24 可能。惟查：

25 (1)觀諸系爭房屋使用歷程及系爭買賣契約成立過程，己○○與
26 乙○○等6人自幼與父母居住於系爭房地，於林秋分死後，
27 系爭房地由林李秀恨單獨所有，嗣因各自嫁娶，自85年起僅
28 林李秀恨及己○○繼續同住，業經證人戊○○及乙○○證稱
29 在案(本院卷第201頁至第202頁)。林李秀恨嗣於108年7月15
30 日死亡，由乙○○代表向東森房屋詢問委賣系爭房地事宜，
31 己○○及乙○○等6人即於108年9月16日與雄安國際商用不

01 動產有限公司(即東森房屋，下稱東森房屋)及經紀人即訴外
02 人甲○○簽訂委託銷售契約書，委託銷售系爭房地，此經證
03 人乙○○、戊○○及甲○○證稱在案(本院卷第123頁、第19
04 2頁、第202頁至第203頁)，並有委託銷售契約書可參(本院
05 卷第161頁至第171頁)，乙○○復證述：林李秀恨於108年7月
06 15日死亡，乙○○等6人及己○○均為繼承人，因大家都有
07 份，一開始大家尊重己○○，協議由己○○購買，但己○○
08 財力不佳，也有詢問己○○長子即訴外人林志鍾以及次子即
09 丙○○有無意願購買，其等亦表示不願意，也有詢問其他繼
10 承人也無人願意，故所有繼承人乃協商尋覓仲介，林志鍾也
11 同意，便由伊出面找房仲等語(本院卷第202頁至第203頁)，
12 戊○○亦證稱：林李秀恨過世後，兄弟姐妹基於親情讓己○○
13 ○繼續住，沒有收錢，後來乙○○主導賣掉，有跟所有兄弟
14 姐妹講，己○○也知道等語(本院卷第192頁)。嗣原告表
15 示欲購買系爭房地，原告與己○○及乙○○等6人於109年2
16 月21日即親赴東森房屋親自簽訂系爭房地買賣契約(下稱第
17 一次買賣契約)，此有第一次買賣契約可證(本院卷第139頁
18 至第147頁)，並經戊○○、乙○○證稱在案(本院卷第195頁
19 至第196頁、第203頁至第206頁)，本院勘驗第一次買賣契約
20 簽訂影像光碟亦顯示己○○有親赴現場簽約，有本院勘驗筆
21 錄可參(本院卷第234頁)。惟乙○○等6人於109年9月14日又
22 簽訂系爭買賣契約(戊○○係於109年11月16日完成簽名)，
23 系爭買賣契約其他約定事項欄記載：「1. 本案買賣若有他共
24 有人不願出售時，雙方同意改依土地法第34條之1規定進行
25 出售。(以下略)。7. 賣方原就本買賣標的於109年2月21日簽
26 訂買賣契約在案，前次契約中雙方同意以660萬元成交，後
27 因賣方間就價金分配歧異致無法履約辦理移轉過戶，經賣方
28 催告、解約取回原已支付買賣價金110萬元；依前次契約第
29 十條約定，(以下略)，現簽約賣方每人願以10萬元作為違約
30 金賠償買方，(以下略)」，證人甲○○就此證稱：原告開始
31 聯絡欲購買系爭房地時，伊有先詢問林志鍾是否願以原告出

價購買，林志鍾考慮一個禮拜後表示不願意，伊才聯絡乙○○等6人及己○○簽訂第一份買賣契約，但簽訂完畢後，己○○不知何故不願提供印鑑證明，伊沒有主動問己○○，伊都是與乙○○連絡，乙○○有說好像是己○○簽約完返家後，丙○○拿走己○○之身分證，故無法順利辦理印鑑證明，買賣流程因欠缺印鑑證明無法辦理，後因賣方違約，東森公司寄發存證信函要求賠償違約金，嗣經原告與乙○○等6人協商各賠償10萬元後繼續履約，並以土地法第34條之1規定完成本件買賣等語(本院卷第123頁至第124頁)，系爭房地於109年11月30日以買賣為登記原因，登記原告名下。

(2)依上可見，林李秀恨於108年7月15日過世，由己○○及乙○○等6人繼承系爭房地，乙○○等6人繼承後雖不排除仍由己○○無償使用系爭房地，然從乙○○證稱繼承後即開始詢問己○○、己○○之子及其他繼承人承買系爭房地事宜，以及詢問無果後，己○○及乙○○等6人旋於108年9月16日簽定上開委託契約書出售系爭房屋，可見乙○○等6人繼承系爭房地後不久，已著手進行出售系爭房地行為，乙○○等6人既已預備出售系爭房地，自無可能具同意己○○繼續無償使用系爭房地之意思，難認乙○○等6人有與己○○締結系爭使用借貸契約之意思，至乙○○等6人繼承後同意己○○無償使用之舉止，從上述過程觀之，至多僅係於系爭房地出售前，基於親情關係不排除己○○可暫時無償使用，尚難以此即過度解讀乙○○等6人有與己○○成立系爭使用借貸契約之意思。則依上所述，乙○○等6人既無與己○○成立隱含供己○○繼續占用之系爭使用借貸契約，己○○據以抗辯本件適用債權物權化法理之基礎，即不存在。且另觀諸原告部分，原告雖於購買系爭房地前即知悉己○○居住於內，然從己○○參與簽訂上開委託契約，且甲○○均有順利帶看房屋，己○○甚而與乙○○等6人親自簽訂第一次買賣契約，第一次買賣契約內容其他約定事項第3點更記載「買賣雙方同意於第二期款動支新台幣10萬元給所有權人之己○○」

○」(本院卷第145頁)，己○○一方亦有積極洽談先行取得部分價款，均彰顯己○○同意出售系爭房地之意，依客觀第三人角度評價，應會認定縱使己○○仍居住於系爭房地，僅為暫時居住，並無持續居住之意，是原告自無可能認知己○○有與乙○○等6人有成立持續使用系爭房地之債權契約，此與前揭債權物權化法理精神，亦有不符。是以，系爭使用借貸契約既難認存在，且本件並無債權物權化法理適用空間，己○○以上情抗辯其可援引系爭使用借貸契約主張有權占用一情，即屬無據。

(五)原告依據民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓系爭房屋，有無理由？被告抗辯原告行使該物上請求權違反誠信原則，有無理由？

1.原告為系爭房屋所有權人，系爭房屋目前由被告占有使用中，且己○○所提抗辯不足證明其為有權占用，業如前述，至丙○○、丁○○更未提出任何證據證明其等為有權占用，可認系爭房屋係由被告無權占有，則原告依據民法第767條第1項規定請求被告騰空遷讓系爭房屋，自屬有據。

2.被告雖以前詞抗辯原告惡意受讓系爭房屋所有權，行使該物上請求權違反誠信原則等語。惟查，按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。惟該條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害他人為主要目的，自不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。前開權利濫用之規範係對權利行使之限制，其要件應嚴格界定，除需具備主觀上專以損害他人為主要目的外，客觀上尚須因所取得之利益與他人之損害顯不相當始足當之。次按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院

71年度台上字第737號判決參照)。經查，依據前述系爭房屋使用歷程及系爭買賣契約成立過程，原告主觀應會認知己○○及其子女僅係暫時居住系爭房屋，購得後應係同意搬遷，甲○○亦證稱：帶客人看房時，伊會穿制服，就是一般看房子的樣子，帶看房子時己○○均在場，丁○○因行動不便也常在系爭房屋，伊也有看到林志鍾及丙○○，丁○○有說系爭房屋出售後會搬出去等語（本院卷第124頁），難認原告取得系爭房屋所有權後，請求被告騰空遷讓系爭房屋係專以損害被告為主要目的，且乙○○、甲○○前均證稱有先行徵詢己○○是否購買，然未獲同意方進行本件買賣契約，是依上揭規定及說明，原告行使上開物上請求權，仍屬依誠實及信用方法所為，並無違反民法第148條規定。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項規定請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

六、兩造分別陳明願供擔保，請准為假執行及免為假執行之宣告，核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 5 月 6 日

民事第三庭 審判長法官 高瑞聰

法官 鄭珮玟

法官 林家仔

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 10 日

書記官 陳郁惠