

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第193號

原告 林麗香

訴訟代理人 李榮唐律師
陳欣怡律師
蔡綺奇律師

被告 王淑娟

上列當事人間遷讓房地事件，本院於民國114年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段000○○地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00號未辦保存登記建物騰空遷讓返還全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣387萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1161萬8400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋，並合稱系爭房地）原均為被繼承人王毓麟所有，王毓麟於民國86年間死亡，系爭房地由伊及訴外人王偉凡、王瀨鎂及王瀨儀繼承，伊及王偉凡就系爭土地之應有部分則先後轉讓與王瀨鎂，王瀨儀則於111年4月27日以信託為原因就系爭土地應有部分移轉登記與伊。伊與被告於86年2月24日起就系爭房地成立未定期限之使用借貸關係，伊同意被告暫借住系爭房地，而無法依借貸之目的定其期限，因王瀨鎂及王瀨儀均已年長，王瀨儀亦有意返回高雄工作，需用系爭房地，伊依民法第470條第2項及第472條第1款規定，得終止契約。又被告經伊終止使用借貸

01 約定而拒絕返還系爭房地，亦侵害原告就系爭房地之所有
02 權。爰依民法第821條、第767條、第184條、第470條第1
03 項、第472條第2款規定，求為命被告應將系爭房地騰空遷讓
04 返還予全體共有人等語。並聲明：如主文第1項所示。願供
05 擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：系爭房地原為王毓麟之父親王晉祿所有，借名登
07 記在王毓麟名下，王晉祿死亡後，由伊、王毓麟及訴外人王
08 仁助取得所有權。又王仁助於112年8月28日死亡，由伊繼承
09 王仁助的應有部分，伊就系爭房地應有部分為3分之2，原告
10 之應有部分為0，故原告無權要求伊遷離系爭房地。又伊係
11 經王晉祿同意而使用系爭房地，至伊死亡後使用目的才完
12 成，原告不可以隨意終止伊與王晉祿間使用借貸約定等語置
13 辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請
14 准宣告免假執行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
17 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
18 法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
19 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利
20 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
21 翻其登記之推定力(最高法院111年度台上字第1617號、112
22 年度台上字第64號判決意旨參照)。另稅籍登記乃行政上為
23 課徵稅賦而設，固不能僅以房屋稅籍資料作為房屋所有權誰
24 屬之唯一證明，惟未辦保存登記建物房屋稅籍資料納稅義務
25 人之記載，仍不失作為私法上表彰財產價值利益之重要參
26 考，倘無其他證據證明房屋所有權另有所屬，復依稅籍資料
27 及設籍經過，佐以房屋興建之客觀情狀、占有使用情形或其
28 他直接間接證據，客觀上合理可信納稅義務人對房屋具有所
29 有權能，則稅籍資料非不得作為房屋所有權屬之依據。

30 (二)原告主張系爭房屋為王毓麟所興建，後由王毓麟繼承人即原
31 告及王毓麟子女繼承等語，被告則主張系爭房屋為王毓麟之

01 父王晉祿所興建云云。經查，系爭房屋未辦保存登記，自稅
02 籍設立時原所有權人為王毓麟，於72年1月29日移轉持分1分
03 之1予蘇麗華；蘇麗華又於80年3月18日移轉持分1分之1予王
04 毓麟；王毓麟之持分於87年3月17日移轉予王偉凡、林麗
05 香、王瀨鎡及王瀨儀，持分各4分之1；王偉凡於109年2月24
06 日移轉4分之1持分與原告迄今等情，有高雄市稅捐稽徵處三
07 民分處113年11月26日高市稽三房字第1138676197號函檢附
08 系爭房屋房屋稅籍證明書、系爭房屋平面圖等件在卷可稽
09 （見本院雄司調卷第51至56頁）。則依房屋興建、稅籍資料
10 情形綜合判斷，客觀上已合理可信原告主張系爭房屋係由王
11 毓麟興建等語，應屬可採。而王毓麟之繼承人有原告、王偉
12 凡、王瀨鎡及王瀨儀，有王毓麟繼承系統表、戶籍謄本等件
13 可參（見本院審重訴卷第67至73頁），準此，原告主張已取
14 得系爭房屋應有部分等語，應堪認定。又系爭土地既登記於
15 原告名下，依上說明，即推定原告適法有此權利，此項登記
16 之推定力，除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得
17 對其他任何人主張之，被告既非系爭土地登記之直接前手，
18 其空言抗辯系爭土地係其父親王晉祿借名登記及系爭房屋為
19 王晉祿所興建，伊方為所有權人云云，均不足對其為有利之
20 認定。

21 (三)又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
23 之虞者，得請求防止之。又各共有人對於第三人，得就共有
24 物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得
25 為共有人全體之利益為之，前開規定於共同共有準用之，民
26 法第767條第1項、第821條、第828條第2項定有明文。次按
27 占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀
28 念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的
29 客觀關係者，即有事實上管領力。又建築物不能脫離土地而
30 存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地
31 有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人（最

01 高法院103年度台上字第2578號判決意旨參照)。原告既為
02 系爭房地之所有人，又被告並無占用系爭房地之合法權源，
03 亦經判斷如前。從而，原告依民法第767條第1項、第821條
04 之規定，請求被告返還系爭房地予其及其他共有人全體，為
05 有理由。

06 (四)至原告主張兩造間有使用借貸約定，而依照民法相關規定終
07 止使用借貸契約及依照民法第184條規定請求被告返還系爭
08 房地云云，均未見原告提出相關證據，是此部分請求均應予
09 駁回。

10 四、綜上所述，系爭房地為原告所有，被告無權占用系爭房地，
11 原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告應將
12 系爭房地全部騰空遷讓返還，為有理由，應予准許。

13 五、原告與被告均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，
14 經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

15 六、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

20 民事第二庭 法官 林岷爽

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

25 書記官 蔡嘉晏