

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第296號

上訴人 陳秀方
訴訟代理人 陳樹村律師
複代理人 林威谷律師
訴訟代理人 吳妮靜律師
被上訴人 吳碧凰
張文浜

共同

訴訟代理人 吳永茂律師
羅玲郁律師
侯昱安律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國110年9月29日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第254號第一審判決提起上訴，本院於111年1月5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

一、上訴人起訴主張：上訴人於107年7月30日以新台幣（下同）10,563,800元向姚承男購買坐落高雄市○○區○○段00000○○000000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○里○○路000巷0號房屋（如原審判決附圖一A1、A2、A3所示之建物，下稱系爭房屋），其中764-1地號土地於108年3月13日完成所有權移轉登記，764-22地號因需申辦農地農用證明及分割作業，至108年11月29日始完成分割（分割後為同區段764-22、764-28、764-29地號）及移轉登記。上開土地及系爭房屋現為上訴人所有，被上訴人2人無權占用房屋並設籍該址，爰依第767條第1項前段規定，請求被上訴人2人騰空返還房屋予上訴人。若認被上訴人張文浜與姚承男在本院103年度上移調字第4號案件（即103年度上易字第118號，下稱

另案)該103年6月5日之調解筆錄內容(下稱另案調解筆錄)僅約定以被上訴人2人死亡,作為將系爭房屋之事實上處分權讓與姚承男之條件,則被上訴人2人尚未死亡,條件並未成就,房屋之事實上處分權雖屬張文浜所有,然調解筆錄之效力不及於上訴人,被上訴人張文浜所有之系爭房屋並無合法權源占用上訴人之764-1、764-28、764-29地號土地(下稱系爭土地,合稱系爭房地),爰依民法第767條第1項前段規定,請求被上訴人將土地上如原審判決附圖一A1、A2、A3(面積依序為108.4平方公尺、21.26平方公尺、14.46平方公尺,共為144.12平方公尺)所示之房屋拆除,將占用該部分之土地返還予上訴人。先位聲明:被上訴人應自房屋遷出,騰空交還予上訴人;備位聲明:被上訴人應將土地上如附圖一A1、A2、A3所示之房屋拆除,將該占用部分之土地返還予上訴人。

二、被上訴人則以:依另案調解筆錄內容,張文浜與姚承男約定以被上訴人2人死亡,作為張文浜同意將房屋之事實上處分權讓與姚承男之停止條件,該條件尚未成就,房屋仍屬張文浜所有,上訴人無從自姚承男取得房屋之事實上處分權。倘認調解筆錄未附有停止條件,姚承男同意將房屋供被上訴人2人使用至死亡時為止,與張文浜同意讓與房屋,兩者為對價關係,被上訴人繼續占有使用房屋,屬有償使用之租賃契約,並非無償使用之借貸關係。系爭房屋並未因調解筆錄而產生間接占有之事實,姚承男亦未與被上訴人2人有何間接占有之約定,故姚承男從未取得房屋之事實上處分權。上訴人明知另案調解筆錄之內容,仍與姚承男謀議以通謀虛偽意思表示假買賣系爭房地之方式,規避調解筆錄之約定,再推由上訴人提出本件訴訟。縱認無謀通虛偽意思表示,亦屬違背誠信原則。上訴人與姚承男互動密切,且上訴人從事房地產投資,現場勘查房地之使用狀況時,即可得知房屋由被上訴人2人居住,為何捨此未為求證調查。又上訴人所提出之買賣契約及匯款申請書,係屬臨訟造假及與土地買賣無關之

01 資金流向。系爭房屋為訴外人吳水盛（被上訴人吳碧鳳之父
02 親）興建，系爭當時房地同屬吳水盛所有，其後吳水盛將房
03 屋讓與被上訴人2人，被上訴人吳碧鳳因繼承而為係爭土地
04 所有權人，已與民法第425條之1要件相符，故上訴人請求被
05 上訴人2人遷讓系爭房屋或拆屋還地，均無理由。備位之訴
06 與另案訴訟之訴訟標的物、請求權基礎完全相同，上訴人所
07 提備位之訴，受另案訴訟上調解之既判力效力所及，應以民
08 事訴訟法第249條第1項第7款規定予以駁回等語，資為抗
09 辯。

10 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，上訴求將原判決廢
11 棄，先位聲明：被上訴人應自房屋遷出，交還予上訴人。備
12 位聲明：被上訴人應將土地上如附圖一A1、A2、A3所示之房
13 屋拆除，將該占用部分之土地返還予上訴人；被上訴人則請
14 求駁回對造之上訴。

15 四、不爭執事項：

16 (一)系爭土地及同段764-22地號土地原為被上訴人吳碧鳳所有，
17 經抵押權債權人玉山銀行聲請拍賣土地，於95年10月4日由
18 姚承男拍定取得。土地上有59年興建完成之系爭房屋，並為
19 設定抵押權前已存在，自設籍起迄拍賣時均為被上訴人張文
20 浜名義，與系爭土地及同段764-22地號土地所有權人並非同
21 一，故未將房屋併付拍賣。

22 (二)上訴人於107年7月30日向姚承男購買高雄市○○區○○段00
23 000○○000000地號土地，其中764-1地號土地已於108年3月13
24 日完成所有權移轉登記，764-22地號因需申辦農地農用證明
25 及分割作業，至108年11月29日始完成分割（分割後為同區
26 段764-22、764-28、764-29地號）及移轉登記。上訴人現為
27 上該土地之所有權人。

28 (三)被上訴人2人占用系爭房地。

29 (四)系爭房屋自設籍起之納稅義務人為張文浜，張文浜於另案與
30 姚承男調解內容為：張文浜同意將台灣高雄地方法院102年
31 度訴字第1815號判決附圖（即原審判決附圖二）所示A、B、

01 D建物事實上處分權讓予姚承男，並將高雄市○○區○○段
02 ○00000地號土地返還予姚承男。姚承男同意上該附圖所示D
03 部分（面積1441.11平方公尺，即系爭房屋坐落之部分；為
04 原審判決附圖一A1、A2、A3所示面積共為144.12平方公尺）
05 無償提供被上訴人2人使用，至被上訴人2人死亡時為止。姚
06 承男同意使用土地時，應留1.5公尺之通路供姚承男及被上
07 訴人共同使用等旨。嗣張文浜於104年3月19日出具房屋使用
08 同意書予姚承男，內容略載：本人所有未保存登記之房屋，
09 納稅義務人張文浜，同意依另案調解筆錄，移轉讓與姚承男
10 等語。嗣於104年7月變更房屋稅納稅義務人為姚承男。

11 (五)姚承男於107年11月將房屋之納稅義務人變更為上訴人。

12 五、本院判斷：

13 (一)系爭房屋何人取得事實上處分權？

14 1.按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產
15 所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應
16 認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。
17 系爭房屋為違章建築，因被上訴人張文浜出資興建而由其
18 原始取得所有權，此據被上訴人張文浜於另案陳述在卷
19 （台灣高雄地方法院102度訴字第1815號卷第37頁），且為
20 被上訴人所自承（原審審訴卷第83至85頁）。被上訴人雖
21 翻異前詞，辯稱：吳碧凰父親吳水盛於59年出資興建美山
22 路148巷1號房屋及相鄰之系爭房屋，並設籍於1號房屋，後
23 再將系爭房屋之事實上處分權讓與被上訴人2人云云，然觀
24 諸美山路148巷1號自初次設籍以來之全戶除戶或現戶戶籍
25 資料，未見有吳水盛設籍該址之記載（原審訴字卷一第103
26 至112頁），且依吳水盛死亡除戶戶籍資料所示，僅設籍於
27 烏松鄉仁美村仁美路31號、整編為仁美路35巷7號、仁美路
28 12之2號（原審訴字卷一第131頁），吳水盛從未設籍於與
29 系爭房屋同時興建之1號房屋，上訴人主張房屋為吳水盛出
30 資興建，與事實不合。至於證人吳勝從雖證述：房子是我
31 爺爺吳水盛蓋的，我記得是我國中的時候建造，請人家來

01 蓋的，以前是茅草屋，爺爺當時住在村內是在我姑姑吳碧
02 凰的對面，在賽洛馬颱風之前三合院就蓋好了，是磚造屋
03 瓦。爺爺出資，這是我聽爺爺說的，因為我爺爺也會到我們家來吃飯，但不知道出多少錢，房子建造花多久時間我不記得。房子坐落的土地是爺爺所有，土地有過戶給我的姑姑。我所謂的三合院就是中間有一個主房，旁邊二間是房間，是一條龍。被證4上的1號及2號房子，大間的是姑姑的，姑姑房子前面有空地。爺爺設籍的是小間（原審訴字卷一第189至195頁），然吳勝從為上訴人姪子，與上訴人非但有親誼關係，觀其所證內容僅單方面聽聞其爺爺吳水盛說有出資興建系爭房屋，但對於資金來源、支出金額、建造多久等細節均不清楚，甚至就房屋之樣式、吳水盛設籍1號房屋等節，所陳且與客觀事實互有不合，所證自難採信。

- 15 2. 姚承男依強制執行程序拍得系爭土地之所有權後，因房屋
16 未併付拍賣，被上訴人仍居住屋內，姚承男乃另案起訴請
17 求張文浜拆屋還地，嗣於103年6月5日成立調解，調解內容
18 （略）：一、張文浜同意將臺灣高雄地方法院102年度訴字
19 第1815號判決附圖（即原審判決附圖二）所示之A、B、D
20 （D部分為系爭房屋）建物事實上處分權讓與給姚承男，並
21 將高雄市○○區○○段00000地號土地（即系爭土地及同段
22 764-22地號土地）返還予姚承男。二、姚承男同意上開附
23 圖所示D（即系爭房屋）部分無償提供被上訴人2人使用，
24 至被上訴人死亡時為止，有調解筆錄可證（原審審訴卷第9
25 5至97頁）。上該調解內容乃於簽訂調解筆錄之同時，就房
26 屋之事實上處分權為讓與合意。張文浜嗣亦於104年3月19
27 日出具房屋使用同意書予姚承男，內容記載：納稅義務人
28 張文浜所有之系爭房屋，同意依另案調解筆錄，移轉讓與
29 姚承男（原審訴字卷一第389頁），姚承男遂而持調解筆錄
30 及同意書辦理該房屋之稅籍變更，將納稅義務人變更為姚
31 承男。上情足認被上訴人張文浜已將房屋交付姚承男，姚

01 承男則同時將房屋無償借予被上訴人2人居住使用，姚承男
02 已取得房屋之事實上處分權。上訴人主張原屬張文浜所有
03 之系爭房屋，姚承男依另案調解筆錄取得該屋之事實上處
04 分權，核屬可採。被上訴人所辯張文浜與姚承男係以被上
05 訴人2人死亡，作為張文浜同意將房屋事實上處分權讓與姚
06 承男之停止條件，在停止條件成就前，房屋事實上處分權
07 仍為被上訴人管領中，未移轉予姚承男，姚承男無權將房
08 屋之事實上處分權讓與上訴人，要非可採。

09 3.按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，
10 該第三人應負舉證之責。上訴人既否認其與姚承男間就系
11 爭房地之買賣係通謀而為虛偽意思表示，被上訴人自應就
12 通謀虛偽意思表示之事實負舉證之責。上訴人與姚承男間
13 就系爭土地及同段764-22地號土地有簽立買賣契約，上訴
14 人分別於107年7月30日、107年9月28日、108年12月9日分
15 別匯予賣方姚承男500萬、300萬、250萬元，共計1050萬
16 元，且姚承男並將土地所有權移轉登記予上訴人，有買賣
17 契約書與匯款紀錄為證（原審訴字卷二第29至41頁），其
18 中764-1地號土地已於108年3月13日完成所有權移轉登記，
19 另764-22地號土地因需申辦農地農用證明及分割作業，至1
20 08年11月29日始完成分割（分割後為同區段764-22、764-2
21 8、764-29地號）及移轉登記。上訴人現為系爭土地及同段
22 第764-22地號土地之所有權人。又上訴人除買受系爭土地
23 外，亦有向姚承男買受系爭房屋，有上訴人107年10月所繳
24 買受系爭房屋之契稅可證（原審訴字卷二第43頁）。被上
25 訴人雖主張上訴人與姚承男間應係通謀虛偽意思表示，買
26 賣應為無效云云，然未舉證證明真實，自難採信。

27 (二)姚承男與被上訴人就房屋是否成立使用借貸或租賃關係？
28 系爭764-1號土地，原屬高雄縣○○鄉○○○段○○○○○地號
29 土地，由吳碧鳳父親吳水盛於民國46年8月10日購買取得，
30 吳水盛死亡後由吳碧鳳繼承（繼承事實發生時間68年6月6
31 日）並經判決分割取得高雄市○○區○○段○○○○○地號土

地，有土地登記簿可稽（原審訴字卷一第71頁）。系爭房屋則係於59年11月前由張文浜出資興建，為張文浜所有，並非吳水盛出資興建，已如前述，系爭土地與房屋未曾為同一人所有，自無民法第425條之1土地與其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係等規定之適用。被上訴人主張張文浜擁有系爭房屋之事實上處分權，對姚承男或上訴人所有之系爭土地有法定租賃關係云云，核非有據。依另案調解筆錄及張文浜104年3月19日出具之房屋使用同意書（原審審訴卷第95至96頁、訴字卷一第389頁），足以認定張文浜已將房屋讓與交付予姚承男，姚承男並辦理納稅義務人為自己名下，同時將房屋無償借予被上訴人居住使用，期限至被上訴人2人死亡為止，即姚承男已取得系爭房屋之事實上處分權，並與被上訴人2人就該房地成立無償使用借貸關係，至被上訴人2人死亡時為止。被上訴人主張姚承男與被上訴人間有租賃關係存在云云，並不可採。

(三)上訴人請求被上訴人遷讓房屋（先位訴訟）或拆屋還地（備位訴訟），是否權利濫用？上訴人是否應受其前手姚承男與被上訴人張文浜於另案調解內容之拘束？

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。而債之關係，原則上固僅於當事人間有其效力，因債之關係而占有不動產之人（債權人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是受讓該不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返還所有物，於通常情形，固應認係權利之正當行使，但受讓人若明知占有人係基於與債務人間之債之關係而占有該不動產，非屬無權占有，惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫免債務人容忍占有之義務而受讓該不動產者，其取得所有權之目的，顯在妨害有權占

01 有人之占有，其行使物上請求權，自應認係以損害他人為主
02 要目的，而為法所不許。

03 1.上訴人主張：上訴人買受房地時，實際至現場察看，未見
04 被上訴人2人占有使用房屋，不知房屋有人居住云云，無非
05 以證人姚承男自行提出之陳報狀為據。按證人須依據文書、
06 資料為陳述，或依事件之性質、證人之狀況，經法院認為適
07 當者，得命兩造會同證人於公證人前作成陳述書狀。又經兩
08 造同意者，證人亦得於法院外以書狀為陳述。另證人以書狀
09 為陳述者，仍應具結，並將結文附於書狀，經公證人認證後
10 提出。民事訴訟法第305條第2項、第3項、第6項定有明文。
11 姚承男經原審法院通知，然並未到庭具結作證，其雖提出11
12 0年2月5日陳報狀，載稱：「上訴人來勘查時問及屋內有無
13 人居住，我告知現在未有人居住，上訴人考慮數日之後決定
14 購買，後續並給付買賣價金，但後來上訴人曾打電話質疑我
15 為什麼簽約時沒有說曾經有跟被上訴人夫妻簽調解筆錄，現
16 在該如何處理？…」（原審訴字卷一第386頁），核與民事
17 訴訟法之規定不符，不具證據能力。上訴人為國鼎開發資產
18 管理有限公司（於104年1月12日設立登記）之經營者，姚承
19 男為科隆開發資產管理有限公司（於88年1月25日設立登
20 記）經營者，兩人皆從事同行事業，有經濟部商工登記公示
21 資料查詢服務可考（原審訴字卷二第119至125頁）。稽之不
22 動產價值昂貴，依買賣不動產慣習，買受人恆親至現場調
23 查，以瞭解該不動產位置、現況、使用情形及權利關係，並
24 確定產權清楚，避免發生紛爭。系爭房屋自59年間起即由被
25 上訴人居住使用迄今，被上訴人2人年歲已高（107年當時兩
26 人均已逾74歲），居住該屋，屋前門庭廣場並無雜草叢生，
27 且屋外整齊擺放香爐、臉盆、拖把等生活雜物，並貼有門聯
28 （原審訴字卷一第345頁勘驗照片），輕易即可得知房屋有
29 人居住使用。上訴人既為專業從事房地產投資業之人，對所
30 投資房地產是否有人占用、居住，以及是否可以獲取利潤，
31 皆屬必需調查釐清之風險控管事項。上訴人買受前，偕同姚

01 承男到場了解該處房屋及土地之使用狀況，衡情當不可能未
02 向姚承男探知占用者之占有權源，上訴人卻稱其沒有查看屋
03 內住誰，沒有進去到裡面。姚承男沒有跟我說他住在系爭房
04 屋，我去看現場的時候沒有看到人等語（原審訴字卷一第13
05 7、141頁），即以10,563,800元買受系爭土地及房屋，要與
06 常情及事理有悖，不足採信。

07 2.上訴人另以：姚承男與訴外人陳鈺梅之FB對話，乃姚承男
08 之主觀想法，並非上訴人可得知之，不足據此推論上訴人知
09 悉而惡意受讓云云乙節。然據上訴人與姚承男於107年7月30
10 日簽訂之買賣契約第11條記載：本契約甲、乙雙方應忠誠履
11 約，若乙方（即上訴人）違約時所付款項由甲方（即姚承
12 男）無條件沒收。若甲方違約時，所收款項應於違約發生之
13 日起一星期內加倍退還乙方（原審訴字卷二第30頁），可知
14 姚承男違約時須將已收價款加倍返還。觀之姚承男於107年1
15 0月1日FB貼文之對話內容表示：「姚承男：我的鐵皮沒完
16 工，今天開始拆除，準備申請農地農用證明。」、「陳鈺
17 梅：這是那裏烏松嗎？」、「姚承男：買方是資產管理公
18 司，他們自己處理，我等著被告。」、「陳鈺梅：為什麼被
19 告？」、「姚承男：因為我在高等法院高雄分院的調解有答
20 應讓他們住，賣掉後新土地所有權人會要求他們搬遷，所以
21 他們會來告我。」、「姚承男：買方是資產管理公司，他們
22 自己處理，…賣掉後新土地所有權人會要求他們搬遷。」

23 （原審訴字卷一第151頁），姚承男全然未提及自己之債務
24 不履行責任，可知姚承男於107年10月1日就已預期將該房地
25 利用買賣移轉予上訴人之方式，上訴人只會向被上訴人提出
26 遷讓房屋及拆屋還地之訴訟，而不會另依渠等間之買賣契
27 約，向其求償違約金。參以上訴人與姚承男彼此為LINE好
28 友，上訴人甚至在姚承男採龍眼蜜汁之貼文，主動留言「預
29 買三桶」、「記得第一批留三桶」，姚承男回覆「沒問題的
30 啦」等語（原審訴字卷二第127至131頁），顯示兩人平日交
31 往互動往來頻繁，有相當私誼，足以推知渠等於買賣當時，

01 上訴人當知姚承男與張文浜於另案調解內容，故為買受系爭
02 房地，欲藉此變更土地所有權人及房屋稅籍登記名義人為上
03 訴人，再由上訴人提出訴訟向被上訴人請求遷讓房屋（先位
04 訴訟）或拆屋還地（備位訴訟），藉以迴避姚承男與張文浜
05 就房地使用借貸之約定，以損害被上訴人之權利，核屬惡意
06 受讓，違背誠信原則，有權利濫用禁止之適用。上訴人提起
07 本件訴訟，依民法第767條第1項前段中段規定，請求被上訴
08 人拆屋還地或遷讓房屋，係以損害他人為主要目的，為權利
09 濫用。基於誠信原則及權利濫用禁止原則，應認上訴人應受
10 姚承男與被上訴人所成立訴訟上調解之拘束，負有容認被上
11 訴人於前開使用借貸約定有效期間占有使用系爭房地約定範
12 圍之義務。按期限為法律行為之附款，為將來確定事實或時
13 間之到來，與條件之係基於將來不確定之事實有異。附圖所
14 示D（即系爭房屋）部分，既約定無償供被上訴人使用至死
15 亡時為止，而人之死亡乃確定之事實（只不過時間不確定而
16 已），該屋提供被上訴人居住至死亡時，乃附有終期之約
17 定，使渠等間已生效力之使用借貸關係，自終期之事實發
18 生，失其效力。被上訴人既仍在世，則占有使用該房地，自
19 屬有權占有。被上訴人抗辯上該約定是條件，法律上定性固
20 然有誤，但結果並無不同。從而上訴人請求被上訴人遷讓房
21 屋、拆屋還地，不應准許。

22 六、綜上，上訴人主張上情，先位之訴請求被上訴人自系爭房屋
23 遷出，返還上訴人；備位之訴，請求被上訴人2人拆除系爭
24 房屋暨返還占有土地，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
25 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
26 為無理由，應予駁回。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
27 證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一贅論。

28 據上論結，本件上訴為無理由，應依民事訴訟法第449條第1項、
29 第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
31 民事第二庭

01		審判長法	官 黃國川
02		法	官 李怡諄
03		法	官 許明進
04	以上正本證明與原本無異。		
05	本件不得上訴。		
06	中 華 民 國 111 年 1 月 20 日		
07		書 記 官 戴志穎	