

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第215號

上訴人 陳勇男

訴訟代理人 單文程律師

黃子浩律師

被上訴人 陳志德

戴綺雲

共 同

訴訟代理人 許仲盛律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於中華民國112年6月6日臺灣高雄地方法院110年度訴字第966號第一審判決提起上訴，本院於113年1月16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、被上訴人主張：被繼承人陳清樹原為門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）所有人，陳清樹於民國98年2月2日死亡，系爭房屋於98年3月31日由訴外人即陳張蜜分割繼承取得，嗣由被上訴人於108年12月以新臺幣（下同）350萬元購買，並於109年2月27日以買賣為登記原因，自陳張蜜移轉登記予伊共有（應有部分各1/2）。訴外人陳光明與上訴人分別為陳清樹與陳張蜜之長男及次男，被上訴人戴綺雲、陳志德分別為陳光明之配偶及兒子。上訴人自被上訴人取得系爭房屋起，即借住於系爭房屋夾層（下稱系爭使用借貸），被上訴人已通知上訴人終止使用借貸關係，上訴人無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段請求上訴人遷讓返還系爭房屋等語。聲明：上訴人應將系爭房屋騰空並遷讓返還被上訴人。（被上訴人於原審併請求上

01 訴人家屬許淑姿、陳姝卉、陳璿中、陳廷倫等4人返還房屋
02 部分，經原審判決敗訴，未據被上訴人上訴，故而不在于本院
03 審理範疇）。

04 二、上訴人則以：被上訴人與陳張蜜就系爭房屋及坐落基地買賣
05 之債、物權行為（下合稱系爭行為），均係通謀虛偽意思表
06 示而無效，被上訴人即非房屋所有人，不得行使民法第767
07 條之物上請求權。又上訴人於陳清樹死亡前，已使用系爭房
08 屋，縱陳張蜜與被上訴人相繼登記為該屋所有人，上訴人亦
09 得類推適用民法第425條第1項，本於前開使用借貸繼續合法
10 占用系爭房屋。另上訴人與陳張蜜具使用借貸關係，陳張蜜
11 與被上訴人亦具使用借貸關係，上訴人本於占有連鎖，亦有
12 權占用系爭房屋，被上訴人提起本件訴訟違反誠信原則等語
13 置辯。聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔
14 保，請准宣告免為假執行。

15 三、原審判決上訴人應返還系爭房屋予被上訴人，上訴人不服，
16 提起上訴。聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴
17 駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、不爭執事項：

19 (一)陳清樹與陳張蜜為夫妻，育有訴外人陳光明、陳家筠、陳姁
20 恒、陳麗華、陳勇男等5 名子女。

21 (二)陳光明為戴綺雲之配偶、陳志德之父親、陳勇男之胞兄。

22 (三)系爭房屋於98年3月31日以分割繼承為登記原因，自陳清樹
23 移轉登記至陳張蜜名下。

24 (四)上訴人於陳清樹98年死亡前，已實際占有使用系爭房屋。

25 (五)系爭房屋於109年2月27日，以買賣為登記原因，自陳張蜜移
26 轉登記為被上訴人共有（應有部分各2/1）。

27 (六)陳光明、兩造、陳張蜜、陳勇男太太許淑姿目前均占有使用
28 系爭房屋。

29 (七)上訴人於110年7月2日收受110年度審訴字第647號卷第15頁
30 所示之民事準備書狀（下稱系爭準備狀）。

31 五、爭執事項：

01 (一)被上訴人與陳張蜜就系爭房屋之買賣是否通謀虛偽所為？

02 (二)被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

03 六、本院之判斷：

04 (一)被上訴人與陳張蜜就系爭房屋之買賣是否通謀虛偽所為？

05 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民
06 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
07 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
08 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利
09 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
10 翻其登記之推定力（最高法院111年度台上字第1617號判決
11 意旨參照）。

12 2.經查，被上訴人於109年2月27日登記為系爭房屋之所有人，
13 為兩造所不爭執，並有房屋登記謄本可憑（原審調字卷第49
14 頁），依民法第759條之1規定，推定適法有該屋之所有權。
15 又為貫徹登記之效力，該推定力應依法定程序塗銷登記，始
16 得推翻，此為該條立法理由第2點所明揭。上訴人雖主張被
17 上訴人與陳張蜜就系爭房屋之買賣係通謀虛偽，而於本院提
18 起反訴確認該買賣關係不存在，並請求被上訴人塗銷所有權
19 移轉登記回復陳張蜜所有，惟其反訴未具民事訴訟法第446
20 條第2項所定之情形而不合法，另經本院裁定駁回確定。是
21 而上訴人所辯上情縱然屬實，被上訴人就系爭房屋之所有權
22 登記既未經法定程序為塗銷，上訴人復非其前手，有系爭房
23 屋異動索引可證（原審調字卷第55頁至第57頁），則上訴人
24 徒以上情為由，否定被上訴人為系爭房屋所有權人之地位，
25 自非可取。

26 (二)被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

27 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
29 求返還所有物之訴，受請求人如以非無權占有為抗辯者，應
30 就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則
31 應認被上訴人之請求為有理由。

01 2.系爭使用借貸業經被上訴人合法終止：

02 (1)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
03 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
04 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
05 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
06 與人得隨時請求返還借用物。民法第470條第1、2項分別定
07 有明文。

08 (2)被上訴人登記為系爭房屋所有人後，自承曾將系爭房屋之部
09 分空間，無償提供予上訴人使用（原審調字卷第9頁至第10
10 頁），惟該使用借貸契約既未定有期限，亦不能依借貸之目
11 的而定其期限，被上訴人自得隨時請求返還借用物。從而，
12 被上訴人以系爭準備狀送達上訴人，為終止使用借貸關係之
13 意思表示（原審審訴卷第15頁至第17頁），上訴人亦不爭執
14 已於110年7月2日收受系爭準備狀（原審訴字卷第534頁），
15 堪認系爭使用借貸業經被上訴人合法終止。

16 3.上訴人雖辯稱可類推適用民法第425條第1項，繼續因使用借
17 貸而有權占有系爭房屋云云。惟按基於債之關係而取得占有
18 之權利，其性質屬僅具相對性之占有，除法律別有規定外，
19 不得對抗債之關係以外之第三人（最高法院106年度台上字
20 第2538號判決意旨參照）。使用借貸未如租賃設有民法第42
21 5條第1項買賣不破租賃之規定，故陳清樹或陳張蜜縱於其等
22 仍為系爭房屋所有人期間，曾概括允許上訴人無償使用系爭
23 房屋，依上說明，被上訴人亦不當然繼受前手與第三人間之
24 使用借貸關係。是上訴人以其與被上訴人之前手間曾具使用
25 借貸契約，類推適用民法第425條第1項，主張對現在之房地
26 所有人（即被上訴人），有合法繼續占有使用系爭房屋之權
27 利云云，亦非可採。

28 4.上訴人另辯稱得依「占有連鎖」而有權占有系爭房屋云云。
29 惟按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向
30 他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占
31 有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上

01 應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人
02 亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，
03 此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性
04 （該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占
05 有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224
06 號判決意旨參照）。經查，兩造既不爭執上訴人於陳清樹死
07 亡前就已實際占有使用系爭房屋（原審訴字卷第534頁），
08 且上訴人自承：自陳清樹取得系爭房屋時，伊即持續按原審
09 訴字卷第13頁所示附圖三、四使用該屋空間直至今日等語
10 （原審訴字卷第12頁至第13頁），是陳張蜜出售並移轉系爭
11 房屋及其坐落基地予被上訴人前，陳張蜜與兩造既均已實際
12 共同使用系爭房屋，難認上訴人目前就系爭房屋之直接占
13 有，是自陳張蜜受讓而來，自未成立占有連鎖，上訴人亦不
14 得執此作為占有之正當權源。

15 5.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 民法第767條第1項前段定有明文，系爭使用借貸既已終止，
17 上訴人復未舉證其有何繼續占用上開房屋之權源，被上訴人
18 依上規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理由。又被
19 上訴人為系爭房屋之所有權人，依民法第765條規定，本得
20 自由、使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，是
21 被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，乃正當法律上權利
22 之行使，上訴人既無繼續占用系爭房屋之合法權源，則其主
23 張被上訴人提起本件訴訟違反誠信原則云云，洵無足採。

24 七、綜上所述，上訴人既無合法占有權源，被上訴人依民法第76
25 7條第1項前段規定，請求上訴人應騰空返還系爭房屋，應予
26 准許。原審就此為被上訴人勝訴之判決，即無不合。上訴意
27 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
29 不影響判決結果，爰不一一贅論，附此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第三庭

審判長法官 許明進
法官 周佳佩
法官 蔣志宗

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

書記官 駱青樺