

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第309號

原告 徐鳳美

吳顯忠

共同

訴訟代理人 張仕享律師

被告 世鎰國際有限公司

兼

法定代理人 劉錦煌

共同

訴訟代理人 宋國鼎律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國112年11月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 、7 款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條亦定有明文。本件原告依房屋所有權人之物上請求權（民法第767條第1項）、民法179條、第184條第1項前段、第962條規定起訴請求被告世鎰國際有限公司、劉錦煌（下分稱世鎰公司、劉錦煌，合稱被告）將坐落苗栗縣○○鎮○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭

土地)其上之門牌號碼苗栗縣○○鎮○○00○○號(下稱田心88之13號)建物(包括該建物已辦理第一次所有權登記建物部分及未辦理第一次所有權登記建物部分)騰空遷讓返還予原告,及請求世鎰公司將其營業登記地址遷出田心88之13號;嗣追加系爭土地所有權人之物上請求權(民法第767條第1項)為訴訟標的(見本院卷第204、217頁),並變更聲明為:(一)被告應自門牌號碼田心88之13號、如附件附圖民國112年10月11日苗栗縣通霄地政事務所(下稱通霄地政)土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號A(面積103.28平方公尺)、B1(面積134.88平方公尺)、B2(面積324.42平方公尺)、B3(面積53.25平方公尺)、B4(面積30.95平方公尺)、C(面積11.15平方公尺)之未辦保存登記建物【下稱系爭建物】騰空遷出。(二)世鎰公司應將其營業登記地址自田心88之13號遷出(見本院卷第513頁)。核其所追加之訴訟標的均為同一聲明目的之請求、且訴訟資料可互為援用,為達紛爭解決一次性,足認原告追加之訴訟標的尚有請求之基礎事實同一之情形,其追加應予准許;另田心88之13號建物經本院履勘及向通霄地政函詢後,確認現況僅坐落存在未辦理第一次所有權登記之建物,已登記建物部分已滅失,故原告嗣減縮聲明請求遷出系爭建物,僅為更正事實及法律上之陳述,非訴之變更,併此敘明。

貳、實體方面

一、原告主張:原告於111年10月10日向訴外人劉承冠購買系爭土地及向訴外人柳雅菁購買其所有坐落系爭土地其上之田心88之13號未辦理第一次所有權登記建物(位置及面積如附圖編號A、B1、B2、B3、B4、C部分所示)即系爭建物的事實上處分權,並已完成系爭土地所有權登記及系爭建物之稅籍登記。詎買賣雙方於112年2月間欲行點交時,系爭建物為世鎰公司、劉錦煌無合法權源且故意占用,而無法點交,世鎰公司亦將營業地址登記於此,有害原告就系爭建物之事實上處分權及系爭土地之所有權行使,爰依民法第184條第1項

前段、第179 條、第962 條、第767 條第1 項（系爭土地所有權人之物上請求權）規定，提起本訴，並請擇一為勝訴判決。並聲明：(一)被告應自系爭建物騰空遷出。(二)世鎰公司應將其營業登記地址自田心88之13號遷出。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物為未經第一次所有權登記之建物，且為世鎰公司出資興建而原始取得所有權，世鎰公司從未移轉占有予他人，而原告並非系爭建物之事實上處分權人，自不得向被告為聲明所示之請求；且原告本於土地所有權請求被告遷出，無請求判決之實益等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

(一)原告於111年10月10日向劉承冠購買苗栗縣○○鎮○○段0000○○0000地號土地（即系爭土地）及向柳雅菁購買坐落系爭土地其上、門牌號碼為田心88之13號、如附圖編號A、B1、B2、B3、B4、C所示之未辦理第一次所有權登記之建物（即系爭建物），並已完成系爭土地之土地登記，及系爭建物之稅籍登記。

(二)苑裡鎮田心段416建號建物之建築完成日期為96年7月18日、面積為55.86平方公尺（見本院卷第61頁之建物謄本）。該登記建物已於96年12月18日由柳雅菁申報拆除完畢（有苗栗縣稅捐稽徵處函文可參，見本院卷第119、171頁）。該登記建物拆除後，復於其上興建系爭建物（由何人出資興建為兩造所爭執）。

(三)系爭建物為兩層樓鋼骨結構及水泥鋼筋結構，坐落系爭土地之位置及面積如附圖編號A、B1、B2、B3、B4、C所示，即稅籍門牌號碼田心88之13號之建物（見本院卷第115頁稅籍證明書）。

(四)稅籍編號為「00000000000」前為苑裡鎮田心段416建號建物所登記使用，登記納稅義務人為柳雅菁；於該登記建物申報

01 拆除後，其後所興建之系爭建物亦援用同一稅籍編號。

02 (五)系爭建物目前為被告所占用，且為世鎰公司之辦公處所。

03 (六)世鎰公司於經濟部登記之公司登記地址為田心88之13號。

04 (七)兩造所提文書之形式真正均不爭執。

05 四、本件原告主張被告應遷出系爭建物等情，則為被告否認並以
06 前詞置辯。是以，本件之爭點厥為：原告是否為系爭建物之
07 事實上處分權人（系爭建物由何人出資興建取得所有權）？
08 承上，原告依其請求權基礎所為之請求有無理由？茲敘明如
09 下：

10 (一)原告未舉證其為系爭建物之事實上所有權人：

11 1.按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資
12 興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高
13 法院85年度台上字第247號判決意旨參照）；稅捐機關有關
14 未辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之納稅
15 義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記
16 載，逕認其為房屋所有權人（最高法院111年度台上字第502
17 號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就
18 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。本件
19 原告主張系爭建物為柳雅菁出資興建而取得所有權，復已轉
20 讓事實上處分權予原告，故原告為系爭建物之事實上處分權
21 人等情，為被告所否認，自應由原告就此節負舉證責任。

22 2.本件原告固以柳雅菁自始均登記為納稅義務人，時間長達十
23 數年，被告均未有異議，足見系爭建物為柳雅菁出資興建，
24 並以證人柳雅菁之證述為佐，為其論斷。經查，系爭建物為
25 未辦建物所有權第一次登記之建物，為兩造所不爭執，柳雅
26 菁雖前為系爭建物之納稅義務人（見本院卷第285、287頁之
27 苗栗縣政府稅務局函文），惟房屋所有權屬於出資興建之原
28 始建築人，與登記之納稅人名義屬誰無涉，且觀之系爭建物
29 之稅籍編號僅係直接援用已拆除之登記建物同一稅籍編號
30 （見不爭執事項(四)），納稅義務人乃均為柳雅菁，是否僅得
31 依此認定為柳雅菁出興建系爭建物，並非無疑；況且，系爭

01 建物之110、111年度房屋稅，均係由世鎰公司之法定代理人
02 劉錦煌繳納，亦非柳雅菁，此有被告所提之繳費單據為佐
03 （見本院卷第425、427頁），故尚難以柳雅菁單純列為納稅
04 名義人而認其為系爭建物之出資興建人。

05 3.再者，證人柳雅菁於本院審理中雖於本院中證述：我和劉錦
06 煌結婚前，劉錦煌就在經營世鎰公司，之後為了擴張世鎰公
07 司之生產線，所以買系爭土地來蓋公司，買地的錢跟蓋廠房
08 的是我出的，我把我的基金、債券、股票賣掉來買的，當然
09 裡面可能有一部分是公司每個月的盈餘也有幫忙支付等語
10 （見本院卷第357、358頁），然並未有任何金流資料可佐，
11 僅為證人柳雅菁之單方陳述，且依其證述中復表示曾遭配偶
12 劉錦煌家暴，足見渠等間尚有其他糾紛，利害關係已與被告
13 相反，其證詞之可信度自非無疑；再者，證人柳雅菁於本院
14 訊問時亦證述：我不知道原來廠房有蓋一個簡單的鐵皮屋，
15 後來拆掉的事情，我也沒有印象有去跟稅捐稽徵處申請拆
16 除，我沒有參與廠房的興建、規劃等語（見本院卷第359、3
17 60頁），倘系爭建物係由其出資興建，豈有可能對系爭建物
18 興建之過程、細節均毫無知悉，從而，尚難僅憑證人柳雅菁
19 單方陳述系爭建物係由其出資興建等語而認此情為真實。

20 4.又查，證人葉源淵於本院中證述：我是建築從業人員，之前
21 有幫劉錦煌規劃過他的建築案件，在苑裡鎮田心里，做世鎰
22 公司的廠房跟辦公室所用，都是劉錦煌在跟我討論，我們出
23 具圖面規劃給劉錦煌，法院提示的貨款明細單（見本院卷第
24 183頁）是世鎰公司付款給我由我親簽的，法院提示的世鎰
25 公司外觀（見本院卷第173、175頁）就是我跟劉錦煌共同討
26 論的外觀，我再之前有幫劉錦煌先申請一個55.86平方公尺
27 住宅的使用執照，房子有蓋，後來拆掉了，才蓋規劃的廠房
28 等語（見本院卷第344、348頁），及證人劉秋東證述：劉錦
29 煌有請我幫他蓋世鎰公司的廠房（即系爭建物），都是劉錦
30 煌跟我討論細節，取款也多是跟劉錦煌接洽，法院提示的應
31 付貨款明細單（見本院卷第185至193頁）上面我跟我太太黃

01 秀戀的簽名是我們各自親簽的等語（見本院卷第502至504
02 頁），與證人黃秀戀證述：我先生劉秋東跟世鎰公司的劉錦
03 煌是好朋友，劉錦煌要蓋廠房的時候就委託劉秋東，都是世
04 鎰公司老闆劉錦煌跟劉秋東談蓋廠房的事，法院提示的應付
05 貨款明細單（見本院卷第185至193頁），上面的簽名是我先
06 生或是我簽名的，因為劉秋東有時候不方便去拿錢，就會叫
07 我去跟世鎰公司拿，我才會簽名等語（見本院卷第350至352
08 頁）。依據前開證人證述，可見系爭建物自初始之規劃至興
09 建事宜，均係世鎰公司之法定代理人劉錦煌與證人葉源淵、
10 劉秋東等人接觸、討論，且對外均係以世鎰公司名義付款，
11 並由世鎰公司保管、持有興建斯時之建築圖面、支付興建廠
12 房之應付貨款明細單（見本院卷第177至193頁），復核與證
13 人柳雅菁前開證述世鎰公司之盈餘有用以支付興建廠房之款
14 項乙情相符，足見被告抗辯系爭建物係由世鎰公司所興建等
15 情，並非無稽。

16 5.綜據上開證據，尚難認系爭建物係由柳雅菁以自己建築房屋
17 之意思出資興建而取得所有權；本件原告既未能就此節舉證
18 以實其說，故其主張系爭建物所有權人原為柳雅菁，嗣已轉
19 讓事實上處分權予原告，原告為系爭建物現在之事實上處分
20 權人等情，難認可採。至原告雖請求函調世鎰公司所得稅申
21 報紀錄欲查明是否有申報興建系爭建物之成本支出，然世鎰
22 公司縱無將興建開支列為成本支出，原因可能所在多有，非
23 必然等同柳雅菁有出資興建，故無調查之必要，併此敘明。

24 (二)又按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；無法
25 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；因
26 故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民
27 法第962條前段、第179條、民法第184條第1項前段分別定有
28 明文。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有
29 事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有
30 該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且
31 無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規

01 定，請求返還其占有；受讓未辦理所有權第一次登記之建
02 物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得
03 事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、
04 事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯
05 認，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱
06 之權利（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。
07 本件原告既未能證明其為系爭建物之事實上處分權人，自無
08 何系爭建物之占有遭原告侵奪、或事實上處分權之利益受損
09 之情形，其依前開規定請求如聲明所示，即屬無據。

10 (三)另按土地及坐落其上之房屋為各別獨立之不動產（民法第66
11 條第1項參照），而占有土地者乃坐落於該土地上之房屋，
12 占有房屋者則為該房屋之所有人或使用人，因此倘房屋無權
13 占有土地者，土地所有權人固可命對該房屋有事實上處分權
14 之人拆屋還地及請求該房屋現占有人遷出，然遷出行為旨在
15 解除房屋現占有人之占有，以利進行拆屋還地，係拆屋還地
16 之階段行為，僅為完成目的之手段，拆屋還地始為其目的；
17 又房屋所有人使用其房屋，係本於房屋所有人之地位與基於
18 其對房屋所有權之權能，並非無權占有（民法第765條前段
19 參照），苟土地所有權人未請求房屋所有權人拆屋還地時，
20 自無權禁止房屋所有權人使用其所有房屋及請求其自該房屋
21 遷出（最高法院104年度台上字第1939號判決意旨參照）。
22 本件原告固主張其為系爭土地之所有人，而依土地所有人之
23 物上請求權即民法第767條，請求被告遷讓系爭房屋；然
24 查，占有系爭土地者為坐落其上之系爭建物，又據前開證人
25 之證述，均足見系爭土地本係用以興建世鎰公司之廠房即系
26 爭建物所用，可認系爭土地之所有權人已同意系爭建物占有
27 系爭土地使用，故系爭建物並非無權占有系爭土地，而被告
28 使用系爭建物則係本於其所有權人之地位，亦非無權占有，
29 準此，原告既不能或尚未請求被告拆除系爭建物，自無從依
30 其土地所有權人主張之民法第767條規定解除現占有人之占

有，請求被告遷出系爭建物或使世鎰公司營業址遷出田心88之13號。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第179條、第962條、第767條第1項（系爭土地所有權人之物上請求權）所為如聲明所示之請求，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一併予以駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
民事第一庭 法 官 黃思惠

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
書記官 洪雅琪