

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第784號

01
02
03 原 告 陳怡君
04 訴訟代理人 黃志傑律師
05 被 告 陳金波
06 訴訟代理人 蔡宗隆律師
07 林明葳律師
08 複 代理人 傅羿綺律師
09 被 告 陳皇材
10 陳皇志

11 上列當事人間遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月22日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
15 訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

16 事實及理由要領

17 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
18 由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
19 於本件審理中提出的書狀及歷次言詞辯論筆錄。

20 二、本院之判斷：

21 (一)原告主張坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地
22 (下稱系爭土地)，南港區南港段129建號即門牌號碼臺北
23 市○○區○○路○段00號房屋(下稱系爭房屋)，原係原
24 告母親即訴外人陳含笑所有，陳含笑死亡後由原告及妹妹陳
25 怡瑾共同繼承，陳怡瑾死亡後，由原告單獨繼承，系爭房屋
26 其上並蓋有未辦保存登記之2樓及3樓(下稱系爭2、3樓)，因
27 原告未使用系爭房屋及系爭2、3樓，致空置至今，嗣於民國
28 112年11月間，原告始發覺被告未經同意而占用系爭房屋及
29 系爭2、3樓居住，而被告陳金波(下逕稱其名)為原告父親之
30 胞弟，被告陳皇材、陳皇志(下均逕稱其名，與陳金波合稱
31 被告)為陳金波之子，均共同居住於系爭房屋及系爭2、3

01 樓，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告應自系爭
02 土地及系爭房屋及其上之系爭2、3樓遷出，騰空返還予原
03 告，並各自將其戶籍遷出，提起本訴。

04 (二)原告主張系爭房屋(即1樓部分)為原告繼承其母陳含笑之遺
05 產，而為所有權人，並提出地籍謄本、建物謄本及土地異動
06 索引表為證(見本院卷第17至27頁)，堪認為真實。惟原告
07 主張其於112年11月間將系爭房屋提供他人使用並僱工裝潢
08 修繕，於工人進場裝修時即遭人阻撓，認被告等人占有系爭
09 房屋1樓等情。然查，被告並未否認原告就系爭房屋之所有
10 權，亦未陳稱其有何占用系爭房屋1樓之情，且於歷次書狀
11 均一再陳稱其所居住使用者為系爭2、3樓，系爭2、3樓為陳
12 金波所興建，亦於系爭2樓編定有門牌(見本院卷第91頁門牌
13 證明書)，於系爭土地上有合法正當使用權源等情。雖被告
14 對占用系爭房屋1樓居住等情，未以書狀為具體答辯，然參
15 酌原告僅稱其於僱工裝潢修繕時，工人進場裝修時遭人阻
16 撓，惟未舉證證明被告係以何種方式占用系爭房屋1樓，或
17 被告等人於系爭房屋1樓有實際居住之事實，並為設籍等
18 情，是以原告主張被告等人有占用系爭房屋1樓，而依民法
19 第767條規定，請求被告等人自系爭房屋1樓遷出，騰空返還
20 原告，並各自將其戶籍遷出之部分，應無理由。另按被告於
21 歷次書狀雖主張系爭2樓係有權占有系爭房屋1樓而興建等
22 情，惟系爭2樓所占用者應係坐落之土地，而非其下方之房
23 屋1樓，而原告之起訴狀亦陳稱其僱工進入系爭房屋1樓裝潢
24 修繕遭被告阻撓，而認被告亦同有占有系爭房屋1樓之事
25 實，故被告就此部分之陳述應屬誤解，併此敘明。

26 (二)原告主張被告應自系爭2、3樓遷出，騰空返還予原告，並將
27 各自戶籍遷出等情。惟系爭2、3樓為未辦保存登記之建物，
28 依實務之見解，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權
29 屬於出資興建之原始建築人，與起造人或納稅義務人名義誰
30 屬無涉(最高法院85年度台上字第247號、98年度台上字第11
31 88號判決意旨參照)；又按不動產物權，依法律行為而取

01 得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第75
02 8條第1項定有明文。又未辦理保存登記房屋之買受人，固取
03 得該違章建築之事實上處分權，惟依前開規定，該事實上處
04 分權究與物權性質不同，自無同法第767條第1項物上請求權
05 規定適用，亦無類推適用餘地(最高法院103年度台上字第22
06 41號判決意旨參照)。原告主張其自母親處繼承系爭房屋
07 時，其上已蓋有未辦保存登記之系爭2、3樓，均為原告所
08 有，惟系爭2、3樓已遭被告占用居住等情，惟原告以其為所
09 有權人，而依民法第767條規定，請求被告遷出，並騰空返
10 還原告等情，揆諸前開說明，未辦保存登記之建物僅有事實
11 上處分權，縱屬原告因繼承而有系爭2、3樓之事實上處分
12 權，亦不得依民法第767條所有權人物上請求權規定，請求
13 被告等人遷出、騰空並將各自之戶籍遷出。

14 (三)再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
15 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
16 被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累
17 ，亦應駁回原告之請求(最高法院72年台上字第7225判決意
18 旨參照)。查，系爭2、3樓既為未辦保存登記建物，其事實
19 上處分權係屬於出資興建之原始建築人，依系爭房屋謄本僅
20 得證明原告係因繼承而就系爭土地及系爭房屋(即1樓)有所
21 有權，無從證明原告繼承之部分亦包含系爭2、3樓；又原告
22 並未提出其就系爭2、3樓有事實上處分權之相關證據，亦未
23 提出其母親陳含笑為出資興建系爭2、3樓之原始建築人或曾
24 自原始建築人處受讓系爭2、3樓；況依本院向臺北市建築管
25 理工程處函調系爭2樓之增建資料，確認系爭2樓之原始建築
26 人為陳金波，有臺北市建管理工程處113年6月27日北市都建
27 秘字第1136031268號函附之相關資料可稽(見本院卷第121
28 頁、外放卷)，是陳金波確為系爭2樓之事實上處分權人，且
29 系爭3樓亦為未辦保存登記建物，目前亦同為陳金波及其子
30 陳皇志、陳皇材等人居住中，揆諸前開舉證責任分配說明，
31 原告既未能證明其就系爭2、3樓有事實上處分權存在，被告

01 就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
02 應駁回原告之請求。是本件原告非但未以事實上處分權人為
03 主張，更一再主張係因繼承取得而以所有權人身分行使民法
04 第767條物上請求權，其請求即屬無據，應予駁回。

05 (四)次按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房
06 屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘
07 房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所
08 有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還
09 地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，
10 自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用
11 土地之第三人返還土地，否則無從強制執行(最高法院102年
12 度台上字第232號判決意旨參照)。基於上開見解同一法理，
13 原告若以被告等人係無權占有系爭土地，除聲明主張被告應
14 自系爭土地遷出，騰空返還予原告外，自應一併請求被告等
15 人拆屋還地，始得於獲勝訴判決時得聲以強制執行。查本件
16 原告於113年10月14日民事準備(二)狀變更訴之聲明中，另
17 以系爭房屋及系爭2、3樓亦係坐落於系爭土地上，及被告從
18 未提出有占用系爭土地正當權源之相關證據為由，而追加聲
19 明請求被告自系爭土地遷出，騰空返還原告等情。然查，基
20 於上開所述同一理由，於原告於未能證明其為系爭2、3樓之
21 事實上處分權人時，即不得以系爭2、3樓之事實上處分權人
22 身分而主張相關權利，惟若原告主張被告居住系爭2、3樓係
23 無權占有系爭土地時，亦應聲明請求被告等人拆屋(系爭2、
24 3樓)還地(至於有無理由仍應另行審認)，惟原告上開增加之
25 聲明係請求被告等人應自系爭土地遷出，騰空返還等情，揆
26 諸前開說明，即無從予以准許。

27 三、從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應自系
28 爭土地及系爭房屋及系爭2、3樓遷出，騰空返還予原告，並
29 各自將其戶籍遷出，為無理由，應予駁回。

30 四、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
31 為原告敗訴判決，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回

01 之。

02 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

04 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

10 書記官 邱明慧