

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第274號

原告 台灣國際實業股份有限公司

法定代理人 吳育昇

訴訟代理人 林見軍律師

被告 陳富華

陳富榮

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示之建物（即門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號房屋）騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告為南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱387土地，且以下同段土地均逕以地號簡稱）之所有權人，而坐落387、388、389、471、472土地上如附圖所示之建物（即門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號房屋，下稱系爭建物），為訴外人陳耀誠所建，嗣陳耀誠過世後，由訴外人陳昱安即陳耀誠之子分割繼承取得，原告並自陳昱安處受讓系爭建物之事實上處分權。詎被告明知未經原告同意不得擅自占用系爭建物，卻無權占用系爭建物，侵害原告對系爭建物之財產權；且被告無法律上原因受有占用系爭建物之利益，致原告受有損害，爰依民法第184條第1項前段、後段，及第179條規定，訴請被告將系爭建物遷讓返還予原告。

01 (二)又被告現仍居住使用系爭建物，而系爭建物占用387土地如
02 附圖所示面積67.12平方公尺（下稱系爭土地），形同被告
03 現實上直接占有387土地，惟被告占有使用系爭土地並無合
04 法權源，爰依民法第767條第1項前段規定，訴請被告自系爭
05 土地範圍遷出，並將系爭土地交還原告。

06 (三)並先位聲明：如主文第1項所示；備位聲明：被告應自系爭
07 土地範圍遷出，並將系爭土地交還原告。

08 三、被告方面：

09 (一)被告陳富榮未於言詞辯論期日到場，而其於準備程序時辯
10 以：就占用系爭建物部分，因系爭建物為其祖父陳烏金所興
11 建，陳烏金過世後由其父陳連芳一輩共8人左右繼承取得，
12 當時未有分配遺產之協議，而其父過世後，即由被告及姐妹
13 一共6名繼承人繼承取得其父對於系爭建物之權利，故被告
14 占有使用系爭建物具合法權源，而非無法律上原因占有使
15 用；就占用系爭土地部分，則不知有何合法權源等語。並聲
16 明：原告之訴駁回。

17 (二)被告陳富華未於準備程序或言詞辯論期日到場，亦未提出書
18 狀作何聲明或陳述。

19 四、本院之判斷：

20 (一)按未辦理保存登記房屋之讓與，因不能為移轉登記，而不能
21 為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約
22 定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓
23 人（最高法院85年度台上字第51號判決意旨參照）。民法第1
24 79條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害
25 者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，應
26 以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違
27 反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得
28 利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事
29 實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該
30 建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無
31 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（最高法院106年度台上字第187號判決
02 意旨參照）。

03 (二)經查：

04 1.系爭建物為陳昱安自陳耀誠處繼承取得，原告於民國112年4
05 月17日以新臺幣4萬元向陳昱安購得系爭建物，並執陳昱安
06 之印鑑證明變更登記為系爭建物之房屋稅納稅義務人等節，
07 有系爭建物房屋稅籍證明書、台灣電力公司南投區營業處用
08 戶資料表、房屋處分權移轉協議書、契稅繳款書、房屋稅繳
09 款書、南投縣政府稅務局113年7月29日投稅房字第11300106
10 65A號函暨所附契稅查定表、遺產分割協議書、房屋稅申辦
11 事項綜合申請書等件在卷可稽（見本院卷一第37頁；卷二第
12 121、221至223、227、229、241至253頁），可見系爭建物
13 之用電戶於78年5月11日即已過戶為陳耀誠、房屋稅之納稅
14 義務人則於88年8月31日變更為陳耀誠、於110年10月19日變
15 更為陳昱安，而陳昱安既分割繼承取得系爭建物，又於處分
16 權移轉協議書明揭將系爭建物轉讓予原告之意思，堪認原告
17 已受讓系爭建物之事實上處分權，是原告主張其為系爭建物
18 之事實上處分權人，應屬可採。

19 2.陳富榮雖抗辯系爭建物為其祖父陳烏金所建，被告輾轉繼承
20 取得其父陳連芳對系爭建物之權利等語，然系爭建物之原始
21 納稅義務人為陳烏金，雖有南投縣政府稅務局前開函覆在
22 卷，但觀諸系爭建物房屋稅籍證明書所示，系爭建物之構造
23 別為木石磚造(磚石造)、折舊年數為102年、面積為67.8平
24 方公尺，而依本院勘驗時所見，系爭建物乃水泥、鐵皮材
25 質，屋況尚佳，顯非屋齡百年舊屋應有之材質及現況，此有
26 勘驗現場照片可憑（見本院卷二第64至70頁）；又經南投縣
27 草屯地政事務所現況測量成果，如附圖所示，系爭建物坐落
28 之面積合計為142.5平方公尺，亦與前開房屋稅籍登記之面
29 積有所差距，堪認系爭建物之現況，顯然與房屋稅籍登記時
30 已有所變更，故系爭建物是否為陳烏金所建，非無可疑，被
31 告既未提出具體事證以實其說，尚難認其所辯可採，自無從

逕認被告占用系爭建物具合法權源。

3.至被告現仍占有使用系爭建物之事實，為陳富榮到庭所是認（見本院卷二第155頁），而陳富華則未於準備程序或言詞辯論期日到場爭執或提出書狀答辯，酌以系爭建物內有神明桌、電鍋、風扇、桌椅等日常起居用品，一旁並有掛曬衣物等情，有本院勘驗筆錄、現況照片在卷可參（見本院卷二第49至70頁），足認系爭建物確為被告居住使用。是原告既為系爭建物之事實上處分權人，則系爭建物之占有利益，自應歸屬於原告，被告占有使用系爭建物既欠缺法律上原因，其等受該占有使用之利益，致原告受有損害，則依前揭說明，原告依民法第179條規定請求被告返還其占有，即屬有據。

五、綜上所述，原告先位聲明依民法第179條規定，訴請被告將系爭建物騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。原告先位聲明既經認定為有理由，則原告以同一聲明對被告依選擇合併所為民法第184條第1項前段、後段規定之請求；備位聲明依民法第767條第1項前段規定，訴請被告自系爭土地範圍遷出，並將系爭土地交還原告部分，本院即無庸再為審酌，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
民事第二庭 審判長法官 徐奇川
法 官 曾瓊瑤
法 官 魏睿宏

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。

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 113 年 9 月 18 日
書記官 洪裕展

- 01 附圖：南投縣草屯地政事務所112年11月24日草土字第134100號
02 土地複丈成果圖。