

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第29號

上訴人 林正興

林正道

共同

訴訟代理人 吳榮達律師

被上訴人 張合榮

0000000000000000

指定送達地址:新北市○○區○○路000
號3樓

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國111年12月6日本院111年度板簡字第1037號第一審判決提起上訴，經本院於113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號房屋騰空遷讓返還上訴人及其他全體共有人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)緣訴外人王徐菊妹及王光華前無權占有上訴人與訴外人林茂、林正宗、林正忠、林雪貞、林毓卿、林麗雲、林麗雪及林建良(下合稱林茂等8人)等人共有之坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，並在系爭土地上建蓋門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0號房屋(下稱系爭房屋)，系爭房屋實為未經合法建築改良物所有權登記之違章建築，亦未經向稅捐主管機關為房屋稅籍登記。上訴人與其他共有人本欲對王徐菊妹及王光華提起拆屋還地訴訟，惟嗣與王徐菊妹及王光華達成和解共識後於民國(下同)105年12月7日簽署協議書(下稱105年12月7日協議書)，王徐菊妹及王光華則將系爭房屋之事實上處分權全部讓與上訴人及林

01 茂等8人共有，上訴人及林茂等8人並給付王徐菊妹、王光華
02 新臺幣(下同)20萬元搬遷費。

03 (二)嗣上訴人及林茂等8人與訴外人蔣廣元於106年2月17日簽訂
04 協議書(下稱系爭協議書)及系爭協議書附件租賃契約書
05 (租賃期間自106年1月1日至108年12月31日，下稱甲租
06 約)，由上訴人及林茂等8人將系爭房屋出租予蔣廣元，甲
07 租約到期後，上訴人及林茂等8人與蔣廣元雖於108年12月12
08 日另再簽署系爭房屋之租賃契約書(租賃期間自109年1月1
09 日至111年12月31日，下稱乙租約)，惟由於蔣廣元於110年
10 11月間過世，經上訴人詢問蔣廣元唯一繼承人即訴外人蔣毓
11 辰意見，因蔣毓辰並未居住於該處，亦表明無續為租賃之意
12 願，租賃關係應已終止，縱未終止，至遲已亦於111年12月3
13 1日期滿，更未續租，亦無再簽署書面租約或收取租金，上
14 訴人與被上訴人間從未簽訂任何租賃契約。

15 (三)系爭房屋現為被上訴人無權占有使用，雖經兩次張貼公告勸
16 阻勿再居住使用，但被上訴人卻一意孤行，繼續無權占用，
17 拒不返還。系爭房屋之事實上處分權，乃上訴人與林茂等8
18 人共有，被上訴人未經上訴人等人同意，無權占有系爭房屋
19 居住使用，上訴人等迫於無奈，乃提起本件訴訟依不當得利
20 之法律關係請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還上訴人及
21 其他全體共有人。並聲明：被上訴人應將門牌號碼新北市○
22 ○區○○路000巷0號房屋騰空遷讓返還上訴人及其他全體共
23 有人等語。

24 二、被上訴人則辯以：

25 (一)被上訴人與被上訴人姊夫即蔣廣元於105年前係居住在門牌
26 號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號房屋，因地主要建
27 蓋私人停車場，便叫被上訴人與蔣廣元搬遷到系爭房屋居
28 住，並將系爭房屋讓渡給蔣廣元，被上訴人於85年間戶籍
29 即設在系爭房屋。被上訴人在系爭房屋內已居住10多年，
30 被上訴人在監期間亦不知家中變故及蔣廣元過世等事，蔣
31 廣元要把系爭房屋留給伊，伊姪女即蔣廣元繼承人蔣毓辰

01 知道詳情，蔣毓辰都叫伊自己處理。

02 (二)另被上訴人亦執有甲租約（租賃期間自106年1月1日至108
03 年12月31日）、乙租約（租賃期間自109年1月1日至111年1
04 2月31日），承租人為蔣廣元，蔣廣元、蔣毓辰有同意伊住
05 在系爭房屋，伊認為乙租約到期後還有續租，伊沒有竊佔
06 系爭房屋，伊被告訴竊佔檢察官也不起訴（即臺灣新北地
07 方檢察署111年度偵字第43161號案件）等語資為抗辯。並
08 聲明：請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。

09 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人對原判決聲明不
10 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應
11 將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號房屋騰空遷讓返
12 還上訴人及其他全體共有人。被上訴人則答辯聲明：上訴
13 駁回。

14 四、本院之判斷：

15 (一)查上訴人與蔣廣元曾就系爭房屋簽署甲租約、乙租約，且蔣
16 廣元已於110年11月間去世，蔣毓辰為蔣廣元之女兒及繼承
17 人，被上訴人現居住在系爭房屋等情，為兩造所不爭執（見
18 本院卷二第35頁、第43至48頁、第162頁、第181至182
19 頁），並有證人王光華於本院準備程序之證述可資佐參（見
20 本院卷二第60至64頁），且有甲租約、乙租約、戶籍資料、
21 財政部北區國稅局遺產稅免稅證明書、遺產稅財產參考清
22 單、新北市政府稅捐稽徵處中和分局111年5月27日函在卷可
23 考（見本院卷一第155頁、本院卷二第43至48頁、第99至101
24 頁、第145頁、第182頁、原審卷第67頁），該部分事實應堪
25 認定。

26 (二)上訴人主張其為系爭房屋事實上處分權之共有人，為被上訴
27 人所爭執。經查：

28 1.上訴人主張前因系爭土地遭系爭房屋占有而對王徐菊妹及王
29 光華提起拆屋還地訴訟，惟嗣與王徐菊妹及王光華達成和解
30 共識後簽署105年12月7日協議書，王徐菊妹及王光華則將系
31 爭房屋之事實上處分權全部讓與上訴人及林茂等8人共有，

01 上訴人及林茂等8人並給付王徐菊妹、王光華搬遷費等節，
02 業據其提出系爭土地謄本、另案起訴狀、王徐菊妹等人戶籍
03 資料、105年12月7日協議書在卷為據（見本院卷二第51至至
04 第69頁）。

05 2. 證人王光華於本院準備程序時證稱：系爭房屋沒有登記，但
06 是有門牌，伊從小在系爭房屋裡長大，當時是土磚房，系爭
07 房屋因年久失修，伊父親王耀淇有修補，改成泥磚牆的房
08 子，本來是土磚牆，後來有整修，並沒有整個拆掉重建，伊
09 從出生後就是在這裡長大的。於該系爭房地持續居住約50
10 年，都是伊們一家人居住，到後期比較少居住，主要是當作
11 庫房使用，王徐菊妹是伊母親，年事已高，伊父親王耀淇已
12 過世，在家裡面所有的事務都是伊處理，就伊所知，系爭房
13 屋是伊父親自余傳宗取得所有權，在50年7月16日的文書，
14 那時伊還沒出生，伊有兩個姐姐，伊父親去世後，當時只有
15 男生繼承，繼承是由伊和伊母親王徐菊妹繼承；伊見過105
16 年12月7日協議書，協議書內容均實在，伊母親年事已高，
17 全部都託付給伊處理，簽名蓋章是伊帶著母親的私章去事務
18 所蓋的，簽名部分是伊簽的；自從伊父親過世，系爭房屋有
19 涉及官司訴訟，伊們敗訴，那時候與地主（即林正興與他的
20 家屬）方面爭取系爭土地的租賃協議，系爭土地之租賃契約
21 的簽訂自93年1月1日至103年1月1日共計10年，於99年伊父
22 親過世，地主方要求變更土地租賃的協議，該契約自101年1
23 月1日至102年12月31日延續當時與伊父親的契約，承租人即
24 伊，103年起改為一年一簽，直到105年一連簽了3年，系爭
25 房屋因為年久伊也不想再修了，就與地主達成協議，伊願意
26 清空房子的東西，系爭房屋的所有權利讓與給地主，簽完10
27 5年12月7日協議書後，就將系爭房屋交給協議書上的甲方即
28 林正興等人，鑰匙也一併交給該等人等語在卷（見本院卷二
29 第59至64頁）。

30 3. 綜上事證，已堪認系爭房屋事實上處分權已於105年12月7日
31 讓與上訴人及林茂等8人共有。

01 4.至被上訴人另稱系爭房屋讓渡給蔣廣元，蔣廣元要把系爭房
02 屋留給伊云云。經查，上訴人及林茂等8人與蔣廣元於106年
03 2月17日簽訂系爭協議書及系爭協議書附件甲租約，由上訴
04 人及林茂等8人將系爭房屋出租予蔣廣元，後續並再簽署乙
05 租約等情，有系爭協議書、甲租約、乙租約在卷可證（見本
06 院卷一第99至103頁、本院卷二第43至48頁），足見系爭房
07 屋之事實上處分權並未讓渡給蔣廣元，僅是出租予蔣廣元甚
08 明，蔣廣元並未取得系爭房屋之事實上處分權，被上訴人自
09 無從自蔣廣元取得系爭房屋之事實上處分權，遑論蔣廣元之
10 繼承人係蔣毓辰並非被上訴人甚明。是被上訴人該部分所辯
11 尚難採信。

12 5.綜上所述，堪認上訴人為系爭房屋事實上處分權之共有人。

13 (二)被上訴人就系爭房屋有無占有權源？

14 1.查上訴人與蔣廣元曾就系爭房屋簽署甲租約、乙租約，且蔣
15 廣元已於110年11月間去世，蔣毓辰為蔣廣元之女兒及繼承
16 人，業如前開所認。甲租約業已期滿，尚未期滿之乙租約於
17 蔣廣元去世後應係由繼承人蔣毓辰繼承者，先予敘明。

18 2.上訴人主張：蔣廣元去世後，因蔣毓辰並未居住於該處，亦
19 表明無續為租賃之意願，租賃關係應已終止云云。經查，觀
20 諸卷附上訴人所提通訊軟體對話截圖（見本院卷一第105至1
21 07頁），縱認係上訴人與蔣毓辰之對話，然由對話內容中並
22 未見雙方有談及終止乙租約之事，尚難據此認定乙租約已提
23 前終止。觀諸證人蔣毓辰於另案（臺灣新北地方檢察署111
24 年偵字第43161號竊佔案件）偵訊時之證述（見另案偵字卷
25 第13至14頁、本院卷第183至185頁），亦未提及有何提前終
26 止乙租約之事，是上訴人該部分主張尚非可採。

27 3.被上訴人辯稱：伊亦執有甲租約、乙租約，承租人為蔣廣
28 元，蔣廣元、蔣毓辰有同意伊住在系爭房屋等語。參諸證人
29 蔣毓辰於另案證稱：伊父親蔣廣元前有承租系爭房屋，被上
30 訴人曾與伊父親住在系爭房屋，伊父親過世後，伊有回去幫
31 伊父親辦後事，伊沒有反對張合榮住在系爭房屋等語（見另

01 案偵字卷第13至14頁、本院卷二第183至185頁），衡以被上
02 訴人與上訴人、蔣廣元具親戚關係，堪認被上訴人確係獲得
03 蔣廣元、蔣毓辰同意而住在系爭房屋。

04 4.上訴人主張：乙租約至遲已亦於111年12月31日期滿，更未
05 續約續租，亦無再簽署書面或收取金錢，上訴人與被上訴人
06 間從未簽訂任何租賃契約等語。被上訴人則辯稱：伊認為乙
07 租約到期後還有續租云云。證人蔣毓辰於臺灣新北地方檢察
08 署111年度偵字第43161號案件證稱：伊父親過世後，伊有回
09 去幫伊父親辦後事，但房子事情不是伊處理的，是伊父親一
10 個朋友處理的，伊已經表明不要續租系爭房屋；伊沒有承諾
11 要幫被上訴人處理任何事情，伊完全沒有跟被上訴人續租系
12 爭房屋的事情，伊也不住在系爭房屋，伊不想再處理這件事
13 等語（見臺灣新北地方檢察署111年度偵字第43161號卷第13
14 至14頁、本院卷二第123至125頁），核與上訴人主張相符。
15 被上訴人居住系爭房屋係基於蔣廣元、蔣毓辰之同意，其本
16 身並非承租人，亦非乙租約之繼受人，況乙租約業已於111
17 年12月31日期滿，被上訴人亦無法提出任何於111年12月31
18 日後之系爭房屋租賃契約，上訴人之起訴狀更已明確請求被
19 上訴人騰空返還系爭房屋。至被上訴人所提經濟部水利署
20 函、臺灣新北地方檢察署函、臺灣新北地方檢察署111年度
21 偵字第43161號不起訴處分書、水費通知單、身分證影本、
22 法務部行政執行署花蓮分署執行命令等資料亦均無法證明於
23 111年12月31日後續租系爭房屋或其他占有系爭房屋之正當
24 權源。

25 5.從而，依卷內事證，尚難認被上訴人自111年12月31日乙租
26 約期滿後占有系爭房屋具正當權源。

27 (三)上訴人請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋是否有理由？

28 1.按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
29 請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
30 之。上開規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同
31 共有者準用之，此觀民法第821條及第831條自明。又民法第

01 179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害
02 者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，應
03 以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違
04 反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得
05 利。未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實
06 上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建
07 物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法
08 律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，
09 請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決要旨
10 參照）。

11 2.依卷內事證，堪認上訴人為系爭房屋事實上處分權之共有
12 人，上訴人雖提出前揭抗辯，惟被上訴人就其占有系爭房屋
13 係有正當權源之事實，尚不能證明之，自應認被上訴人對占
14 有系爭房屋欠缺法律上原因，而為無權占有，上訴人自得依
15 民法第179條不當得利之法律關係及民法第831條準用第821
16 條規定，請求被上訴人騰空遷讓返還該屋占用部分予上訴人
17 及其他全體共有人，核屬有據。

18 五、綜上所述，上訴人依民法第179條之不當得利之法律關係及
19 民法第831條準用第821條規定，請求被上訴人被上訴人應將
20 門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號房屋騰空遷讓返還上
21 訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴
22 人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予
23 廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第2
24 項所示。

25 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
26 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結
27 果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
29 3項、第450條、第78條、第463條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
31 民事第四庭 審判長法官 張筱琪

01

法 官 陳佳君

02

法 官 胡修辰

03 以上正本證明與原本無異。

04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

06

書記官 林郁君