

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

113年度斗簡字第188號

原告 陳明嘉

訴訟代理人 陳俊宏

被告 陳芙蓉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：如附件照片A、B所示之房屋（下稱系爭房屋），為原告之父陳振來於民國50幾年間出資興建，陳振來於85年9月8日過世後，系爭房屋由原告、甲○○○、陳麗珍、陳明順（即陳明德）、陳麗玉、陳麗華共同繼承。約30年前，因原告叔叔陳振益經濟拮据，遂央請陳振來提供系爭房屋予其居住。詎陳振益過世後，原告發現被告竟無權占用系爭房屋，擅自入內居住，受有相當於租金之利益，爰依民法第828條、第821條、第767條，請求被告將系爭房屋騰空、返還予共有人全體，並依民法第179條請求給付原告自起訴狀送達被告翌日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利。並聲明：被告應自系爭房屋遷出，並將之騰空返還予全體共有人。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）833元。
- 二、被告則以：被告不知悉系爭房屋是由何人所出資建築，原告之祖母過世後，陳振益即搬回系爭房屋居住。陳振益自稱係自祖先處繼承系爭房屋及所坐落土地之應有部分80分之1，後於105年5月3日與被告訂立不動產買賣契約書（見本院卷一第471至479頁，下稱系爭買賣契約），約定被告以46萬元之對價向陳振益買受系爭房屋及坐落之土地即彰化縣○○鎮

01 ○○段○○○○○○○○○○地號土地（面積分  
02 別為1571、787、602、62、519、12平方公尺、應有部分各8  
03 0分之1），被告並同意陳振益繼續居住至其自願遷出或往  
04 生，系爭房屋方歸由被告所有、管理使用。被告是合法向陳  
05 振益買受系爭房屋，為有權占有，原告無權請求被告遷讓系  
06 爭房屋及相當於租金之不當得利等語。並聲明：原告之訴駁  
07 回。

### 08 三、本院之判斷：

09 (一)系爭房屋為未辦保存登記建物，與其他多間未辦保存登記之  
10 房屋共用「彰化縣○○鎮○○路0段000號」之門牌（下稱1  
11 66號房屋），為兩造所不爭執。系爭房屋僅有稅籍登記資  
12 料，166號房屋於門牌整編前，門牌為「彰化縣○○鎮○○  
13 路00號」，而依系爭房屋之稅籍紀錄表所示，系爭房屋為木  
14 石磚造，面積共31.3平方公尺，現值5400元，房屋稅籍起課  
15 於55年1月間，自起課以來納稅義務人一直為陳振益等事  
16 實，並有房屋稅籍證明書、戶籍謄本在卷可參（見本院卷一  
17 第19頁、卷二第55至59頁），堪信為真正。

18 (二)原告主張陳振來因出資而原始取得系爭房屋所有權，為被告  
19 否認，經查：

20 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
21 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告  
22 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
23 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不  
24 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最  
25 高法院72年度台上字第4225號、82年台上字第1723號判決意  
26 旨參照）。本件原告主張陳振來出資建築而原始取得系爭房  
27 屋所有權，其與陳振來之其他繼承人繼承系爭房屋後，本於  
28 民法第828條、第821條、第767條之規定主張權利，核原告  
29 本於所有權之請求，依上揭說明，原告自應先就陳振來出資  
30 建築系爭房屋之事實負舉證之責。

31 2.原告固提出現場照片（即本院卷一第443頁系爭房屋甫建築

01 完成之外觀)、證人即鄰居陳宗正、證人即陳宗正之子陳建  
02 良、其母即陳振來之繼承人之一甲○○○為證。然：

03 (1)上開現場照片僅有系爭房屋之外觀、原告家人在系爭房屋前  
04 合照，至多僅能證明系爭房屋之狀態，實無以此認定系爭房  
05 屋之出資情形。

06 (2)又據陳宗正所證：我很早即自166號房屋遷離，僅在該址放  
07 置祖先牌位及農具，因此系爭房屋由何人出資興建、由何人  
08 占有使用，我均不知悉等語。陳建良則證稱：系爭房屋是我  
09 出生時即已存在，不知悉是何人搭蓋，更不知悉是何人出  
10 資，我過年至166號房屋祭祀時，是陳振益住在系爭房屋內  
11 等語（見本院卷一第414至421頁）。顯見陳宗正、陳建良對  
12 於系爭房屋是由何人出資興建而取得所有權乙節，均不知  
13 悉。雖原告主張此2證人是受有壓力故無法據實陳述云云，  
14 然原告就此並未有任何舉證，況出資建築房屋乙事往往涉及  
15 家族或個人之經濟能力與財務狀況，縱陳宗正、陳建良與陳  
16 振來、陳振益家族為共用門牌之鄰居，仍難想像陳振來或陳  
17 振益會就此隱私事項對陳宗正、陳建良鉅細靡遺、翔實以  
18 告，是難認原告主張陳宗正、陳建良陳述不實乙節可採。

19 (3)至甲○○○固然證稱：（法官問：系爭房屋是何時搭蓋成現  
20 狀？整列房屋為幾間房屋是否知悉？總共搭蓋幾間房屋？）  
21 我們只有蓋2間，是用陳振來工作、跟會籌得的錢搭蓋的，  
22 蓋好之後是我們在住，陳振益原先住在外面，約30多年前沒  
23 有地方可住，因此陳振來暫時讓陳振益搬去系爭房屋。當時  
24 政府的人來問房子要寫誰的名字，因為陳振益尚未娶妻，且  
25 陳振來在外面工作，所以我就決定用陳振益的名義登記，當  
26 時沒有約定登記到何時等語，然據原告之主張：陳振來合計  
27 共建築5間房屋，從未設籍課稅，但甲○○○認為陳振來所  
28 蓋之房屋均已設籍，因陳振益名下沒有房屋，才會將系爭房  
29 屋登記在陳振益名下等語（見本院卷一第463、464頁），與  
30 甲○○○所述陳振來僅建築2間房屋等語，有所出入，況倘  
31 系爭房屋真如原告所主張係陳振來出資建築，何以其他陳振

01 來所出資建築之房屋均未為房屋稅籍登記，僅系爭房屋有稅  
02 籍登記，並登記在陳振益名下。況對於一般不諳法律之人而  
03 言，往往難以理解房屋稅籍所為「登記」與民法第758條所  
04 定「登記」之差異，於50餘年前資訊流通不足，一般民眾往  
05 往所有權登記與稅籍登記混為一談，對於非法律專業之甲○  
06 ○○而言，「將系爭房屋登記在陳振益名下」乙事，應有涉  
07 及所有權歸屬之意義，倘真如甲○○○所述，系爭房屋是陳  
08 振來工作、參加合會，籌錢搭蓋，進而由陳振來取得所有  
09 權，尤以當時臺灣尚屬性別不平等之父權社會，甲○○○豈  
10 會在未徵得陳振來同意即擅自決定將系爭房屋之稅籍登記在  
11 陳振益名下，即無端將系爭房屋登記在陳振益名下，更遑論  
12 甲○○○當時並未與陳振益簽署證明文件以避免將來糾紛。  
13 又雖稅籍登記不足為所有權認定之基礎，然非不得作為認定  
14 所有權之參考，系爭房屋自稅籍起課以來（即55年1月間）  
15 即登記在陳振益名下，且據陳建良前揭所證，可知陳振益長  
16 年有居住在系爭房屋之事實，若系爭房屋之稅籍名義人與實  
17 際所有人或事實上處分權有異，而陳振益係於111年8月間過  
18 世、陳振來則是85年9月間過世，陳振來與甲○○○分別有3  
19 0餘年、50餘年之時間，得積極向陳振益主張權利，請求陳  
20 振益協同變更稅籍登記或至少請陳振益簽立相關字據或憑  
21 證，怎有置之不理直至陳振益過世後再行主張之理，是甲○  
22 ○○所述實與常理有悖。再者，甲○○○為原告之母、陳振  
23 來之繼承人之一，與本件系爭房屋之所有權或事實上處分權  
24 之認定，有重大利害關係，其證詞有所偏頗，在所難免，且  
25 有前揭不合理之處，從而難認其證詞可採。

26 3. 準此，原告未能舉證證明陳振來出資建築系爭房屋之事實，  
27 本院無從為有利於原告的認定。

28 四、綜上所述，原告未能舉證證明陳振來因出資而原始取得系爭  
29 房屋所有權，其主張其與陳振來之其他繼承人共同繼承系爭  
30 房屋，依民法第828條、第821條、第767條，請求被告將系  
31 爭房屋騰空、返還予共有人全體，並依民法第179條請求給

01 付原告相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。  
02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
03 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
04 敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

07 北斗簡易庭 法 官 吳怡嫻

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴  
10 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

12 書記官 陳昌哲