

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度屏簡字第518號

原告 王瑞良 住屏東縣○○市○○○巷000弄00號
訴訟代理人 陳怡融律師
吳軒宇律師
被告 蕭旬閔
訴訟代理人 蔡將葳律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

坐落屏東縣○○市○○段000號土地（重測前為頭前溪748號土地，下稱該土地）前為王德興（87年10月2日死亡）單獨所有，後由原告等人輾轉繼承登記為分別共有。緣王德興曾在該土地上興建屏東市○○路000號（前為屏東市○○巷000號）之「未保存登記」建物農舍（下稱系爭建物），也一併由原告繼承為共有人。因此，該土地及其上系爭建物為原告等人共有。今因被告無權占用該土地上之系爭建物，故依民法第767條第1項前段、821條及179條規定，訴請被告騰空返還系爭建物，並給付相當於租金之不當得利。爰聲明：(一)被告應將系爭建物騰空後，返還予原告及其他共有人。(二)被告應給付原告新台幣（下同）5萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)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875元。

二、被告抗辯：

(一)原告之被繼承人王德興，生前於66年10月6日已將該土地中

01 之32坪（換算約105.78平方公尺）出售黃正雄，後王德興於
02 68年間在該土地（加上重測前頭前溪段748-1號土地，重測
03 後為清溪段276號之相鄰土地）上興建系爭建物而後出售予
04 黃正雄，後黃正雄又於70年4月22日將32坪該土地及其上系
05 爭建物一併出買予蕭開元、蕭春南等2人，再由蕭開元於70
06 年4月將系爭建物出售予被告父親蕭春發，終由蕭春發贈予
07 其女兒即被告。從這一連串轉售過程，可見被告已取得系爭
08 建物之「事實上處分權」，因此對之占有使用，應有合法權
09 源。是故，原始建築人王德興之繼承人原告，不能以被告未
10 因「保存登記」而依法取得系爭建物之「所有權」為由，認
11 被告無權占用。

- 12 (二)未保登之系爭建物，若原告主張其繼承為共有權人屬實，應
13 自87年10月2日即發生繼承效力而取得系爭建物所有權。依
14 實務通說，與已保存登記取得「所有權」之民法767條規
15 定的所有物返還請求權，並無15年時效規定之適用不同，仍
16 因經過15年（迄原告112年6月提起本訴已經過24年之久）而
17 時效完成，被告自得為時效抗辯，拒絕遷讓返還系爭建物。

18 三、不爭執事實：

- 19 (一)原告自87年10月2日（卷64頁筆錄）繼承被繼承人王德興之
20 該土地，至108年7月15日辦理分割繼承登記應有部分為1/
21 8，另有其他共有人（卷26頁土地登記謄本）。
- 22 (二)王德興於68年4月11日在該土地上申請興建未保登之農舍即
23 系爭建物（卷35、73頁屏東市公所自用農舍使用執照與函
24 文），門牌號碼原為屏東市○○巷000號，現改為屏東市○
25 ○路000號，目前房屋納稅義務人為被告（卷15頁之113年課
26 稅明細表）。

27 四、爭點判斷結果：

- 28 (一)未保登之系爭建物的事實上處分權人為被告

- 29 1.原告主張其為該土地，加其上農舍即系爭建物之共有人之
30 一，因而依民法767條第1項及821條規定之所有物返還請求
31 權，請求被告遷讓返還系爭建物。依民事訴訟法277條規

01 定，那麼原告當要就其主張對系爭建物之（共有）權利存在的
02 的有利事實，負舉證責任，應為本件首要爭點。

03 2.查，該土地本為原告之被繼承人王德興所有，其後王德興先
04 於66年10月6日將土地中之35坪出賣予黃正雄（卷36頁不動
05 產買賣契約書），其後王德興又將其原始興建（王德興於00
06 年0月間「原始」興建取得所有權，見卷35頁農舍使用執照
07 之興建造人為王德興）坐落在該土地上門牌號碼為屏東市○
08 ○巷000號，現改為屏東市○○路000號之未保登農舍即系爭
09 建物出售，而於68年1月27日變更納稅義務人予黃正雄（卷3
10 7頁屏東縣稅捐稽徵處函）。後來，黃正雄將該土地中35坪
11 及其上系爭建物於70年4月23日一併出售予蕭開元、蕭春南
12 等2人（卷38-39頁不動產買賣契約書，第2項清楚標示出售
13 之不動產含該土地35坪及其上系爭建物，並有卷41-42頁公
14 證書與移轉契約書為憑），並於70年5月15日變更系爭建物
15 納稅義務人為蕭開元（卷43頁屏東稅捐稽徵處函），繼由蕭
16 開元將系爭建物於00年00月0日出賣予被告之父蕭春發（卷5
17 0頁屏東縣稅捐稽徵處73年契稅級納通知書上「備考欄」有
18 明載），因而變更房屋納稅義務人為蕭春發。過些年以後，
19 蕭春發再於89年10月4日將系爭建物贈與其女兒即被告，變
20 更房屋納稅義務人為被告（卷51-52頁贈與所有權移轉契約
21 書89年度契稅繳納書）迄今。由上輾轉買賣過程，足見系爭
22 建物之事實上處分權人為被告，無可置疑，依法當然有權占
23 有使用系爭建物。

24 3.原告雖稱王德興不識字，因而認為其與黃正雄間之上揭買賣
25 契約的簽名不真正，來加以否認該買賣契約效力。但從前揭
26 買賣過程之公文件內容顯示 王德興就其簽訂該買賣契約之
27 事必定知情，無可置疑，此觀變更納稅義務人之68年4月的
28 稅捐稽徵處函文（卷37頁），已將副本送給王德興本人自
29 明。何況，若該契約有虛偽情形，不可能在87年10月2日其
30 死亡之前的近20年期間，對於初因原始興建取得「所有
31 權」，而卻早無繳納房屋稅之事實，為何一直以來從不加以

01 聞問，此舉顯然大大有違事理。因此，原告憑王德興不識字
02 為由，否認上揭該買賣契約效力，從而否認被告輾轉取得系
03 爭建物事實上處分權一節，應不可採。

04 (二)原告對系爭建物沒有任何權利，要訴請被告返還，於法顯然
05 無據

06 1.被告為系爭建物之事實上處分權人，已論斷如前。反而，原
07 告迄今從未能舉證證明其已成為系爭建物之納稅義務人，又
08 憑何以主張其為（輾轉繼承）共有權人，尤顯乏據。因此，
09 原告依民法767條第1項規定之所有物返還請求權，訴請被告
10 遷讓返還系爭建物，顯然依法無據。

11 2.說穿了，本件縱使被告不能證明其為系爭建物之事實上處分
12 權人，如前首要爭點所論，原告依法仍然無權請求被告騰空
13 遷讓返還系爭建建物，殆無疑義。因為，被告如果確應負返
14 還責任的話，其請求權人應為法律上的所有權人（依民法76
15 7條規定）才可以。

16 (三)附帶說明

17 由於原告指明訴請被告返還的是屏東市○○路000號的系爭
18 建物（一如原告訴之聲明），既然已證明是由被告取得事實
19 上處分權如上，反而原告始終不能證明其有任何權利。是
20 故，原告所述關於系爭建物是否在該土地中之32坪位置問題
21 （卷59頁原告準備(一)狀反面），就本院判斷結果之理由來
22 看，已顯得無關緊要，因此並無調查勘現場之必要。

23 (四)其餘兩造於書狀所提出之攻防，概與本判斷結果無關，不再
24 贅論。

25 五、綜上，原告依民法第767條第1項，以及不當得利規定，對被
26 告為首揭請求，依法無據，顯無理由，應予駁回。

27 六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條規定

28 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
29 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

30 正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 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
02 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 書記官 張彩霞

05 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日