

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第68號

原告 福源食品有限公司

法定代理人 曾俊強

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

被告 曾廷魁

訴訟代理人 張堂歆律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國112年8月11日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新竹市○○路0段000號房屋全部遷讓返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬伍仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款分別定有明文。本件原告起訴時係依民法第767條第1項前段規定為請求權基礎，而聲明：(一)被告應將座落新竹市○○路0段000號及229號二戶房屋全部遷讓交付原告。(二)前項判決願供擔保，請准宣告假執行。嗣追加依民法第184條第1項規定為請求權基礎（參民事準備書狀、112年5月10日言詞辯論筆錄）。核原告上開所為訴之追加，尚與原起訴請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告主張：系爭門牌號碼新竹市○○路0段000○○○○號00
02 000000000) 、229號(稅籍編號000000000000)房屋均係未
03 辦保存登記建物，均為原告所有，然均遭被告無權占有使
04 用，原告多次口頭要求被告遷讓返還未果，乃先後於民國11
05 1年1月19日、同年6月20日以存證信函通知被告遷讓返還，
06 惟被告仍置之不理，爰依民法第767條第1項前段規定請求被
07 告遷讓返還系爭2房屋。又被告辯稱兩造係通謀虛偽移轉系
08 爭2房屋云云。然被告係因積欠他人債務無力償還，而商請
09 原告收購系爭2房屋，並代為處理債務，才將系爭2房屋移轉
10 予原告，原告取得系爭2房屋後，因念及被告為家人，乃無
11 償將227號房屋借予使用，229號房屋則借予訴外人曾廷海無
12 償使用(嗣於108年間經本院107年司執字第29983號遷讓房
13 屋強制執行事件執行收回)。惟原告於111年10月間發現229
14 號房屋遭被告佔用，原告即以上開2存證信函通知被告終止2
15 27號房屋使用借貸關係，兩造間使用借貸關係既已終止，系
16 爭227號房屋亦應返還原告。另被告不爭執原告已取得系爭2
17 房屋事實上處分權，原告依民法第767條第1項前段規定請求
18 被告返還系爭2房屋應屬適法。如認依民法第767條第1項規
19 定請求返還無理由，依最高法院106年台上187號民事判決意
20 旨，被告將系爭2房屋事實上處分權讓與原告後仍持續占有
21 系爭2房屋即屬侵害原告權益，依民法第184條第1項、第213
22 條第1項規定，被告亦應將系爭房屋返還原告。為此，爰依
23 民法第767條第1項前段、第184條第1項規定提起本件訴訟，
24 請求擇一為判決，並聲明：(一)被告應將座落新竹市○○路0
25 段000號及229號二戶房屋全部遷讓交付原告。(二)原告願供擔
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：系爭2房屋係屬未辦保存登記建物，依最高法院1
28 03年度台上字第2241號判決，事實上處分權並無適用或類推
29 適用民法第767條第1項前段規定，原告主張無理由。又被告
30 雖於100年9月9日將系爭2房屋事實上處分權移轉予原告，然
31 並未移轉系爭2房屋之占有，系爭2房屋仍由伊使用收益，系

01 爭2房屋之利益及危險尚未移轉，伊就系爭房屋係有權占
02 有。且兩造就系爭2房屋買賣契約之意思表示係通謀虛偽無
03 效，原告未給付價金，而系爭2房屋之房屋稅自被告居住之
04 始雖係由原告繳納，然原告於系爭2房屋買賣契約簽訂後從
05 未要求被告移轉占有直至111年1月19日，兩造就系爭2房屋
06 買賣契約之主給付義務均不履行，亦無積極履行之意思，足
07 認兩造就系爭2房屋買賣契約之意思表示係通謀虛偽，並於
08 買賣契約之真意，僅係形式上使原告取得系爭2房屋事實上
09 處分權，由原告繳納房屋稅以感謝被告在公司多年之付出。
10 又縱認系爭2房屋買賣契約之意思表示非屬通謀虛偽而無
11 效，仍應認被告基於使用借貸法律關係而繼續占有系爭2房
12 屋等語置辯。爰答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利願
13 供擔保，請准為免假執行之宣告。

14 三、本院判斷之理由：

15 (一)按原始出資建築未辦保存登記建物者，因建築之事實行為
16 而原始取得該建物之所有權，然嗣後因讓與或繼承移轉
17 時，因該建物未辦理保存登記，而無法辦理所有權移轉登
18 記，受讓人或繼承人即無法取得該建物之所有權（民法第
19 758條第1項、第759條參照），此時受讓人或繼承人所取
20 得者即僅係該建物之事實上處分權。原告主張系爭2房屋
21 係未辦保存登記之建物，且係原告於100年9月8日受讓取
22 得，而為系爭2房屋之事實上處分權人之事實，有原告提
23 出之系爭2房屋新竹市○○○000○○○○○○○○○○
24 ○○○○○○○○○路○○○000000號、第000035號存證信
25 函暨回執、本院107年度竹簡調字第294號調解筆錄、本院
26 民事執行處108年3月5日新院平107司執賢字第29983號函
27 等為證，並有本院依職權調取之新竹市稅務局111年10月2
28 7日新竹市稅房字第1116621513號函檢送之系爭2房屋稅籍
29 證明書暨契稅建檔及異動列印資料、本院107年度竹簡調
30 字第294號遷讓房屋等事件卷宗、本院107年司執字第2998
31 3號遷讓房屋強制執行事件卷宗等在卷可稽，應堪認定為

實在。被告雖辯稱伊雖於100年9月9日將系爭2房屋事實上處分權移轉予原告，然並未移轉系爭2房屋之占有，且兩造就系爭2房屋買賣契約之意思表示係通謀虛偽云云，證人即被告之弟即原告之原法定代理人曾廷海亦證稱系爭2房屋用原告公司名義登記後，系爭2房屋仍由被告繼續居住，因為以原告公司名義繳租金（按系爭2房屋所座落之基地為國有），沒有真正買賣，就是用原告公司名義登記云云。然證人曾廷海係被告之弟，原係原告之原法定代理人，迄至106年9月24日始變更法定代理人為曾俊強，此已據證人曾廷海陳述在卷，並有經濟部商工登記公示資料查詢服務原告公司歷史資料可稽，已堪認定被告於100年9月8日將系爭2房屋之事實上處分權出售讓與原告時，證人曾廷海確係當時之原告法定代理人。再者，系爭2房屋原事實上處分權人係被告，顯然承租國有基地繳納租金之名義人亦應為被告，縱然實際繳納租金者係原告公司，亦不影響被告為系爭2房屋事實上處分權人承租國有基地之法律關係，易言之，縱然實際繳納租金者係原告公司，亦無因此需要變更事實上處分權人（即納稅義務人）之必要，故證人曾廷海證稱因為以原告公司名義繳租金，沒有真正買賣，就是用原告公司名義登記云云，顯然與常情不符，不足採信；況證人曾廷海亦證稱當時變更系爭2房屋納稅義務人時，伊確為原告公司法定代理人，伊同意被告繼續永久無限期使用系爭2房屋等情，又證稱原告107年間起訴伊遷讓房屋事件中，伊確自認占有使用系爭229號房屋等語，亦足堪認兩造間就系爭2房屋事實上處分權之買賣關係確為真實，否則豈有所謂原告同意被告繼續永久無限期使用系爭房屋之可言，更足堪認被告將系爭2房屋事實上處分權移轉予原告後，已因兩造間就系爭227號房屋成立使用借貸關係，而使原告因此取得系爭227號房屋間接占有以代交付，且被告亦將系爭229號房屋交付證人曾廷海占有使用。據此，被告辯稱被告將系爭2房屋事實上處分權

01 移轉予原告，然並未移轉系爭2房屋之占有，且兩造就系
02 爭2房屋買賣契約之意思表示係通謀虛偽云云，均不足採
03 信。

04 (二) 第按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
05 償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
06 訂定外，應回復他方侵害發生前之原狀，為民法第184條
07 第1項前段、第213條第1項所明定。民法第184條第1項前
08 段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既
09 存法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣
10 法、習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第1次登記之
11 建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能
12 取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、
13 收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實
14 務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項
15 前段所稱之權利。查原告確係系爭229號房屋之事實上處
16 分權人，證人曾廷海亦自認系爭229號房屋原係由其占有
17 使用，已如前認定。然證人曾廷海於107年間確與原告成
18 立調解，證人曾廷海同意將系爭229號房屋全部遷讓交付
19 原告，嗣經原告聲請強制執行後，證人曾廷海於107年11
20 月29日即表示願於1個月內清空搬遷，且確已清空搬遷，
21 亦據證人曾廷海證述無訛，並有本院107年度竹簡調字第2
22 94號遷讓房屋等事件、本院107年司執字第29983號遷讓房
23 屋強制執行事件案卷在卷可稽，亦堪足認定被告確係於證
24 人曾廷海清空遷讓系爭229號房屋後再占有系爭229號房屋
25 無疑。從而，被告既未主張或舉證嗣後再占有系爭229號
26 房屋有何正當占有權源，則原告主張被告係無權占有系爭
27 229號房屋，亦堪足採信。揆諸前揭規定及說明，原告依
28 民法第184條第1項前段、第213條第1項規定，請求被告將
29 系爭229號房屋騰空遷讓返還，即屬有據。又原告係依民
30 法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第213條第1項
31 條規定，請求法院擇一為有利原告之判決，命被告遷讓返

還系爭229號房屋，而原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項規定請求被告遷讓返還系爭229號房屋，既有理由，則原告依民法第767條第1項前段之法律關係併為請求部分，本院即無庸再予審究。

（三）第查，系爭227號房屋係原告念及被告為自己家人，而無償借予被告使用，此為原告所自認，證人即原告之原法定代理人曾廷海亦證述系爭227號房屋係永久無限期借予被告使用等情，自堪認原告係將系爭227號房屋永久無限期借予被告使用。據此，系爭227號房屋使用借貸期限既尚未屆滿，原告自不得請求被告返還。又原告雖主張伊已於111年1月19日、同年6月20日以存證信函通知被告因原告有自用之需要，終止系爭227號房屋使用借貸關係，請求被告遷讓返還系爭227號房屋之事實，固據提出新竹學府路郵局第000006號、第000035號存證信函暨回執為證。惟按，貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終止契約。民法第472條第1款固定有明文。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足。（最高法院58年度台上字第788號判例要旨參照）。貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定。本條款之適用，不問使用借貸是否定有期限，依借貸之目的使用是否完畢，均包括在內。倘上訴人確有自己需用系爭土地之事實，而為出借時所不能預知者，尚非不得據以終止契約。（最高法院77年度台上字第692號判決要旨參照）。揆諸前揭規定及說明，使用借貸期限縱未屆滿，貸與人確有自己需用借用物之事實，而為出借時所不能預知者，固尚非不得據以終止契約。惟貸與人仍應就有自己需用借用物之原因事實為主張及舉證。查原告固主張就借用物即系爭227號房屋有自

01 用之需要，然並未具體主張及舉證自己有何需用借用物即
02 系爭227號房屋之「原因事實」，況原告亦自認係因於111
03 年10月間發現系爭229號房屋遭被告佔用，乃以上開2存證
04 信函通知被告終止系爭227號房屋使用借貸關係（參原告1
05 12年3月16日準備書狀），亦足堪認原告並無因不可預知
06 之情事，自己需用借用物即系爭227號房屋之情形。據
07 此，原告並無因不可預知之情事，自己需用借用物即系爭
08 227號房屋之情形，自不得依民法第472條第1款之規定終
09 止系爭227號房屋使用借貸關係。從而，原告雖於111年1
10 月19日、同年6月20日以新竹學府路郵局第000006號、第0
11 00035號存證信函終止系爭227號房屋使用借貸關係，然應
12 不生終止之效力，故兩造間系爭227號房屋使用借貸關係
13 即仍存在，被告自非無權占有使用系爭227號房屋。是原
14 告以兩造間系爭227號房屋使用借貸關係業經原告終止，
15 被告係無權占有系爭227號房屋，且係侵害原告之權利，
16 而依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第213
17 條第1項之規定，請求被告將系爭227號房屋騰空遷讓返
18 還，即均屬無據。

19 四、綜上，原告主張被告無權占有系爭229號房屋，而依侵權行
20 為之法律關係請求被告將系爭229號房屋全部遷讓返還原
21 告，為有理由，應予准許。至逾上開範圍之請求，則屬無
22 據，為無理由，應予駁回。

23 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
24 告部分敗訴之判決，就被告敗訴部分，應依職權宣告假執
25 行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無
26 不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，
27 其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，爰併駁回之。

28 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所
29 用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 11 日

01

02

03

04

05

06