

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第655號

原告 林沅龍
訴訟代理人 林萱旻律師
複代理人 林雪潛律師
被告 林勤倫

訴訟代理人 李承訓律師

上列當事人間確認事實上處分權不存在等事件，本院於民國113年10月8日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第124號判決意旨參照）。經查，原告主張被告對坐落於其與林欽銘所共有、新竹縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭土地，原告與林欽銘應有部分均各二分之一）上之未辦保存登記磚瓦建物（門牌號碼新竹縣○○市○○里00○0號，下稱系爭房屋），其事實上處分權不存在，為被告所否認，則兩造對於被告就系爭房屋有無事實上處分權既有爭執，原告私法上地位難謂無受侵害之危險，又此項危險得以其對於被告之確認判決除去，揆諸首揭說明，原告提起本件確認訴訟部分，即有受確認判決之法律上利益。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)、兩造祖父為林江漢、祖母為林張好，林江漢與林張好夫妻生
04 育4名兒子，老大為張錦標、老二為林錦津、老三為林萬
05 照、老四為林柏志即林萬生（以下均逕稱其名），林錦津有
06 2名兒子4名女兒，長子為林欽銘、次子為原告，被告則是林
07 柏志之子，兩造為堂兄弟。原告祖父林江漢於中年後因患病
08 嗜酒而無心持家，致原告父親林錦津自10餘歲時起即需擔起
09 一家生計，並於民國（下同）60年間，代林江漢繳納公地放
10 領之地價後，由林江漢基於佃農身份取得系爭土地所有權。
11 林錦津復於56年取得林江漢同意後，以其與其配偶之長久積
12 蓄與嫁妝，出資於系爭土地上起造系爭房屋，並於57年系爭
13 房屋建成後，接應林家老小遷入系爭房屋居住。嗣林江漢於
14 66年3月6日分產時，即因系爭房屋係林錦津所出資興建，始
15 將系爭房屋坐落之系爭土地，贈與予林錦津。而林萬照、林
16 柏志嗣因至外地工作而依序於57年、61年搬離系爭房屋，原
17 告全家則久居系爭房屋至79年間，始搬遷至14-2號房屋居
18 住，此後亦將系爭房屋長期作為堆放農具、機車等之儲藏室
19 使用，惟後因長年無人居住，始於87年間廢除系爭房屋內之
20 電錶。而林柏志雖曾於69年間後返回○○陸續創立「吉利機
21 電行」、「吉利電梯企業有限公司」（下稱吉利公司），並
22 於70年間於相鄰系爭房屋之404地號農地建造廠房供營業所
23 需，然因404地號土地為農地，致坐落其上之廠房依法無法
24 設立為上開公司之登記址，林柏志乃說服林錦津合夥開設公
25 司，並先後將吉利機電行、吉利公司之公司地址登記於系爭
26 房屋址，惟所有生產均於上開廠房內進行，其除曾短暫借住
27 並向林錦津借用系爭房屋一樓客廳作為營業共用，嗣因70幾
28 年間兄弟破局，林錦津便不再出借系爭房屋予林柏志，林柏
29 志自此即將吉利公司全部遷出，至其另行於系爭房屋後方興
30 建之14-5、14-6號建物內營運。又系爭房屋於60年間之初次
31 稅籍登記，林錦津當時係因父親林江漢，希望系爭房屋能做

01 為林家之「起家厝」，基於孝道始登記為三兄弟名義，未料
02 其後林柏志，却利用林錦津對其之信任，竟向林錦津謊稱申
03 請兩人合夥之事業登記，需要林錦津之重要證件，於70年自
04 行變更系爭房屋稅籍為林萬照一人所有，自此將林錦津排除
05 於系爭房屋稅籍登記人之外。林錦津因相信系爭房屋業經登
06 記為兩人合夥事業之營業登記址，無庸再負擔系爭房屋之稅
07 負，且因不識字而將所有文件、信件均逕交由林柏志處理，
08 始致系爭房屋自70年起至工廠搬離後為止之房屋稅均係由林
09 柏志所繳納。又未保存登記建物之事實上處分權，依法應據
10 建物之實際出資且長期居住之事實認定，稅捐機關辦理納稅
11 義務人之名義變更，與不動產所有權移轉登記無法等同並
12 論，系爭房屋既係原告父親林錦津出資興建，且長期居住至
13 79年後始為遷離，是林錦津實為系爭建物之原始起造人，縱
14 使系爭房屋納稅義務人幾經變更，惟其等均未實際使用系爭
15 房屋，自不得據此認為系爭房屋之事實上處分權同遭移轉。
16 故系爭房屋之事實上處分權，為林錦津單獨所有，於林錦津
17 在110年8月21日過世後，即由林欽銘及原告繼承取得該房屋
18 之事實上處分權，是縱被告現登記為系爭房屋之納稅義務
19 人，然其就系爭房屋之事實上處分權並不存在。

20 (二)、縱認被告對系爭房屋有事實上處分權，並基於民法第425條
21 之1規定，就系爭土地有法定租賃關係，惟該租賃關係，應
22 解為係至系爭房屋不堪使用時為止，因系爭房屋屋齡已久，
23 且早於87年因斷電致亦無水可用，已無人居住長達20餘年，
24 早已因自然毀損破敗不堪，且於111、112年間，先後經新竹
25 縣建築師公會、新竹市建築師公會鑑定結果，亦均認定該房
26 屋有安全疑慮、坍塌之風險等而不堪使用，另系爭房屋現值
27 僅13,900元，惟其占用之系爭土地價值，以公告現值計算即
28 達532萬元，却因系爭房屋之占用，致系爭土地難以利用，
29 已顯然不符社會經濟，故系爭房屋占用系爭土地之法定租賃
30 關係應已消滅而不復存在。又原告及胞兄林欽銘，均無毀損
31 或容任他人毀損系爭房屋，或阻止被告修繕系爭房屋之行

01 為，且新竹市建築師公會之鑑定，亦認為系爭房屋之毀敗，
02 係自然損害而非人為破壞，則被告以系爭房屋之不堪使用係
03 原告所致，系爭法定租賃關係並未消滅云云，即屬無據。系
04 爭房屋占用系爭土地之法定租賃權既已消滅，則被告無法律
05 上原因占用原告之系爭土地，自己侵害原告對系爭土地之共
06 有權能，原告自得依民法第767條第1項前、中段之規定，訴
07 請被告拆除系爭房屋並將占用之系爭土地返還予原告及其他
08 共有人。又因被告無權使用系爭土地而受有利益，自應返還
09 相當於租金之不當得利，並以系爭房屋占用系爭土地面積15
10 8.4平方公尺，依該土地公告現值每平方公尺新台幣（下
11 同）13,300元，按年息百分之10計算，被告每月對原告所受
12 相當於租金之不當得利為8,778元（計算式：13,300元×15
13 8.4平方公尺×10%÷12個月×土地持份1/2=8,778元），原
14 告自得請求被告給付自110年1月26日起，至原告起訴時為止
15 之不當得利金額237,006元（計算式：8,778元*27個月=23
16 7,006元）及其法定遲延利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起
17 至清償日止，應按月給付原告8,778元。

18 (三)、並聲明：1.先位訴之聲明：確認被告對系爭房屋不存在事實
19 上處分權。2.備位訴之聲明：(1)被告應將坐落系爭土地上之
20 地上物拆除（詳細位置、面積以地政機關測量為準），並將
21 上開占用之土地返還予原告及其他共有人。(2)被告應給付原
22 告237,006元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
23 年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返
24 還上開土地之日止，按月給付原告8,778元。(3)願供擔保請
25 准宣告假執行。

26 二、被告之答辯：

27 (一)、系爭房屋係兩造祖父林江漢，於53年間以包括向鄰居借貸等
28 款項，出資在其所有之系爭土地上所興建，嗣其就名下不動
29 產預先安排，乃於60年系爭房屋初次設立稅籍時，將該房屋
30 贈與並登記予其3名兒子，即兩造父親及林萬照所共有。原
31 告並未提出其父林錦津於56年間，出資興建系爭房屋之證

01 明，且以林錦津當時僅務農為業，以其務農所得養其五口之
02 家已甚為困難，應無資力出資興建系爭房屋。又自祖父林江
03 漢興建系爭房屋後，林家即舉家遷入，嗣包括兩造之父親及
04 其等兄弟即林萬照，各自婚嫁、生子後，亦皆入籍系爭房屋
05 址，且林江漢由遷入至其過世前均登記為系爭房屋址之戶
06 長，如林江漢非系爭房屋之原始起造人，林錦津當無容任上
07 開之情事，而系爭房屋之初次稅籍登記，又豈會登記為林江
08 漢之3名兒子各3分之1所有？原告主張系爭房屋為其父林錦
09 津出資興建云云，應非事實。另被告父親林柏志於69年間，
10 返回○○另行創業設立吉利機電行，經營貨梯、客梯業務，
11 且當時經兩造父親商議後，於實質為三兄弟共有之同段403-
12 1地號土地上，各自興建完成14-5號、14-6號農舍建物，供
13 兩家各自居住使用，另因林江漢先前興建系爭房屋資金中之
14 借貸款，係多由林萬照幫忙清償，兩造之父親遂於70年間，
15 同意並各自將系爭房屋名下之3分之1權利移轉予林萬照，由
16 林萬照一人取得系爭房屋全部之權利。嗣林柏志亦徵得林萬
17 照之同意，於70年間將所設立登記經營之吉利機電行，設址
18 於系爭房屋，並於兩造全家在70年間，分別搬入14-5、14-6
19 號農舍建物居住後，亦持續將系爭房屋作為營業場所之用。
20 其後於72、73年間，被告父親林柏志始出資在同段404地號
21 土地，興建鐵皮廠房，以供其當時經營之吉利公司作業之
22 用，然吉利公司之營業址仍設於系爭房屋。嗣林錦津於77年
23 間認為14-5號建物不敷使用，希望在同段404地號土地上，
24 興建較大之建物以供全家居住使用，被告父親林柏志念及兄
25 弟情誼，遂同意並與林錦津合意，以林錦津所有14-5號建物
26 與林柏志所有404地號土地為互易，林柏志遂拆除坐落404地
27 號土地上之鐵皮工廠，並將404地號土地所有權移轉登記予
28 林錦津名下，林柏志並另在14-6號房屋後方興建廠房後，其
29 始於77年6月間，將吉利公司址遷至14-6號房屋，然該公司
30 於之後，仍繼續在系爭房屋營業或作為營運之倉庫使用，而
31 林錦津於404地號土地上興建14-2號房屋完工後，即於79年

01 間舉家由14-5號房屋遷至14-2號建物居住。

02 (二)、由系爭房屋於70年至82年期間之房屋稅，均係依營業用（無
03 住家用）計算，且至遲自71年下期迄至90餘年間，該房屋之
04 房屋稅捐及維修，亦均由林柏志所負擔，直至90餘年間林柏
05 志停止將系爭房屋作其營業倉庫使用後，林萬照始向稅捐機
06 關申請免徵房屋稅且獲准，顯見系爭房屋，確實於70年間由
07 林萬照取得全部事實上處分權，且長期提供予林柏志使用。
08 另由系爭房屋之房屋稅單，至少自80餘年之前，均係寄送至
09 系爭房屋址，如林錦津為系爭房屋之實際起造人、14-5號房
10 屋於70年建成後，係提供予吉利機電行作辦公室使用、原告
11 全家係迄至79年間，始由系爭房屋搬遷至14-2號建物居住使
12 用，則何以林錦津從未收取系爭房屋稅單並自行繳納相關稅
13 捐，且由當時14-5號房屋之照片，無從看到任何供辦公室使
14 用之跡象，另14-5號房屋在登記為林錦津名下期間，亦係均
15 按住家用稅率課徵房屋稅？顯見原告主張系爭房屋為林錦津
16 出資興建，並長期間供其一家居住使用云云，難以採信。因
17 被告嗣於109年間與洪明賢合資成立一間工程有限公司，洪
18 明賢欲向林萬照購買系爭房屋作為合夥事業之辦公室使用，
19 惟斯時林萬照已將系爭房屋之權利移轉至陳奇峰名下，待洪
20 明賢委請被告與之洽談並於109年10月間協助取得系爭房屋
21 之權利後，洪明賢始發現兩造家庭就系爭房屋間之糾葛過
22 多，遂表明不願介入並退出與被告之合資事業，同時將系爭
23 房屋之事實上處分權移轉予被告，被告因而受讓取得系爭房
24 屋之事實上處分權，自得依民法第425之1條第1項規定，主
25 張系爭房屋就坐落之系爭土地，有正當之占有權源。又系爭
26 房屋並未達不堪使用之程度，退萬步之，縱令已不堪使用，
27 亦係因原告及其兄林欽銘故意毀損或容任他人毀損該房屋，
28 及其等與家人一再惡意阻撓被告修繕該房屋所致，原告所為
29 已構成權利濫用及違反誠信原則，其自無從據此主張系爭房
30 屋已不堪使用，致法定租賃關係消滅，並使被告負拆除義
31 務。且系爭房屋占用系爭土地之法定租約關係既仍存在，則

01 被告系爭房屋使用系爭土地，對原告即無不當得利可言等語
02 置辯。

03 (三)、爰聲明：1.原告先位、備位之訴及其備位訴訟假執行之聲請
04 均駁回。2.備位之訴部分如受不利之判決，被告願供擔保，
05 請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)、兩造為堂兄弟，兩造之祖父為林江漢、祖母為林張好，林江
08 漢與林張好所生4名兒子，老大為張錦標、老二為林錦津、
09 老三為林萬照、老四為林柏志即林萬生，而林錦津有兩名兒
10 子，長子為林欽銘、次子為原告林沅龍，被告林勤倫則為林
11 柏志之子。

12 (二)、系爭房屋係坐落於系爭土地如甲附圖一所示位置，而該房屋
13 之稅籍登記納稅義務人，於60年間至70年3月12日為林錦
14 津、林萬照、林柏志各3分之1，於70年3月13日至102年11月
15 7日為林萬照，於102年11月8日至109年10月12日為陳奇峰，
16 於109年10月13日至110年1月25日為洪明賢，並於110年1月2
17 6日起登記為被告（見本院卷一第267頁、卷四第208頁）。

18 (三)、被告父親林柏志於69年間11月自高雄縣搬回○○市，並於70
19 年6月間設立吉利機電行，承做貨梯、客梯業務，並將該行
20 號營業登記址設於系爭房屋，嗣於73年間設立吉利公司，亦
21 經營相同業務，並將公司址亦設於系爭房屋，嗣於77年6月
22 間，將該公司址變更為14-6號房屋（見本院卷一第369頁之
23 吉利機電行商業登記抄本影本、卷三第323-331頁吉利公司
24 之登記事項卡影本）。

25 (四)、依甲證7○○14之6號房屋之使用執照影本所示，該房屋坐落
26 於403-1地號土地，起造人為林柏志，並於70年6月16日竣
27 工，於同年月30日核發使用執照；依甲證8○○14之5號房屋
28 之使用執照影本所示，該房屋坐落於403-1地號土地，起造
29 人為林錦津，並於70年6月18日竣工，於同年月30日核發使
30 用執照（見本院卷一第117、119頁）

31 (五)、林柏志於77年間，拆除其原所興建、坐落404地號土地上之

01 鐵皮廠房，並將404地號土地所有權移轉予林錦津，林錦津
02 則將14-5號房屋及該房屋坐落之403-1、403-3等地號土地進
03 行合併分割後，移轉所有權予林柏志。

04 (六)、前項鐵皮廠房拆除後，林錦津有在404地號土地上興建14-2
05 號（門牌整編後為○○路000巷00號）房屋，其全家（包含
06 原告等人）並於79年間搬至該14-2號房屋居住。

07 (七)、林江漢與其妻林張好、其子女林錦津、林萬照、林萬生（即
08 林柏志），林錦津之子女林欽銘、林淑芬等人，原設戶籍於
09 當時之○○鄉○○街31號（下稱系爭31號房屋），嗣後其等
10 （林柏志除外）均於57年3月28日，將戶籍遷移改設於系爭
11 房屋內；其後林萬照於57年12月31日將戶籍自系爭房屋遷出
12 至基隆；林柏志於56年10月5日因服役將戶籍自上開○○鄉
13 ○○街31號遷出，於59年10月4日因兵役期滿，將戶籍遷入
14 系爭房屋，並於64年10月9日自系爭房屋遷出戶籍至高雄
15 市；嗣林陳鳳英於57年3月間與林萬照結婚，林溫春英於61
16 年3月與林柏志結婚後，林陳鳳英、林溫春英均有將戶籍遷
17 入系爭房屋，林萬照之女、林柏志之女出生後，亦有設籍於
18 系爭房屋，之後始陸續於57年、64年間，遷出戶籍至基隆、
19 高雄市。而林江漢於66年7月5日死亡，於其死亡前，均為系
20 爭房屋設籍之戶長；嗣林錦津一家人（包括原告及林欽銘
21 等），於79年9月10日將戶籍，自系爭房屋遷至14-2號房
22 屋，其後林錦津於110年8月21日死亡（見甲證3、甲證4之戶
23 籍謄本影本，本院卷一第103-109頁）。

24 (八)、被告之父林柏志至91年間為止，有繳納系爭房屋多年之房屋
25 稅（見本院卷一第384-392頁系爭房屋之繳納通知書影本及
26 卷二第9-10頁）。

27 (九)、被告於110年1月20日在系爭房屋架設鐵門及上鎖。

28 四、兩造之爭點及本院之判斷：

29 茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、系爭房屋係
30 由何人所出資興建？是否係原告之父林錦津所出資興建，並
31 由其於當時取得該屋之事實上處分權？系爭房屋自興建後，

01 是否均由原告一家所長期居住至79年間，其後並作為林錦津
02 擺放農具、機車等儲藏室使用？被告有無取得系爭房屋之事
03 實上處分權？(二)、如被告已取得系爭房屋之事實上處分權，
04 則：系爭房屋目前是否已達不堪使用之程度？如是，是否有
05 因可歸責於原告之事由所致？原告以被告系爭房屋無權占用
06 系爭土地，訴請被告拆屋還地及返還占用之土地，暨給付不
07 當得利，是否有據？爰予以論述如下。

08 (一)、系爭房屋係由何人所出資興建？是否係原告之父林錦津所出
09 資興建，並由其於當時取得該屋之事實上處分權？系爭房屋
10 自興建後，是否均由原告一家所長期居住至79年間，其後並
11 作為林錦津擺放農具、機車等儲藏室使用？被告有無取得系
12 爭房屋之事實上處分權？

13 1、按「不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行
14 為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因
15 法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，
16 不待登記即原始取得其所有權。」、「房屋戶口設籍之人或
17 占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑
18 戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認該人有事實上處分
19 權。」、已分別有最高法院101年度台上字第127號、97年度
20 台上字第1101號民事判決意旨可資參照。又按「稅捐機關有
21 關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與
22 所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為
23 房屋所有權歸屬之認定。」，固亦有最高法院102年度台抗
24 字第281號裁定意旨可參，然考量房屋稅向房屋所有人徵收
25 之（房屋稅條例第4條第1項前段參照），所稱之房屋所有
26 人，指已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋
27 處分權人，是房屋稅納稅義務人雖不必然為房屋所有權人，
28 惟稅籍資料及相關設籍經過，非不得作為判斷對房屋有無所
29 有權或事實上處分權之佐證。故於未辦保存登記之建物，因
30 無所有權登記資料，以資認定所有權人之歸屬，僅有納稅義
31 務人登記資料，憑以認定該房屋之繳稅義務人，然於通常及

01 大部分情形，亦係房屋之所有權人或事實上處分權人，始願
02 意及需負擔該房屋之繳稅義務，故房屋納稅義務人誰屬，亦
03 應可作為該房屋所有權人或事實上處分權人之認定參考。再
04 按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
05 任，民事訴訟法第277條本文已有規定。又民事訴訟如係由
06 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
07 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
08 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
09 求。」，亦有最高法院17年上字第917號判例意旨可資參
10 照。

11 2、本件原告係以：系爭房屋係其父林錦津於56年間出資興建而
12 取得事實上處分權，且從其一家人自57年即搬至系爭房屋居
13 住至79年，其後亦由其等將系爭房屋作為儲藏室使用之長期
14 使用情形，亦可證明該房屋係其父所興建所有，並由其與兄
15 林欽銘繼承取得該房屋之事實上處分權，惟為被告所否認。
16 經查，原告固主張其父林錦津，係以其於50幾年間務農及在
17 營造廠擔任建築工人，工作多年之積蓄及配偶之嫁妝等為資
18 金，於56年間在系爭土地上興建完成系爭房屋，然為被告所
19 否認，而原告就其父出資興建系爭房屋之事實，並未進一步
20 舉證證明，所述已有疑義。且查，因林錦津係00年00月生
21 （見卷一第107頁之甲證4戶籍謄本影本），於其所主張56年
22 間興建系爭房屋時，年紀為約30歲，而其當時已育有年紀均
23 幼之4名女兒及1位兒子（見卷一第107頁之甲證4戶籍謄本影
24 本），生活花費應屬不少，則其當時是否有足夠資金及資
25 力，獨力興建完成系爭房屋，亦有可疑。又因系爭房屋於60
26 年間起至70年3月12日止，其納稅義務人係登記為林錦津、
27 林萬照、林萬生即林柏志各3分之1，已如前述，則倘系爭房
28 屋係林錦津一人於56年間所獨資興建而成，其個人享有全部
29 之事實上處分權，何以其會同意為上開之納稅義務人登記？
30 亦與常情相違。原告固主張：其父當時係應祖父林江漢之要
31 求，欲作為林家之「起家厝」，故登記為林江漢三名林姓兒

01 子之共同名義云云，然此為被告所否認，而原告就此未能舉
02 證證明，所述即不可採。反而依系爭房屋於60年間初次作房
03 屋稅籍資料之登記時，係登記林錦津、林萬照、林萬生三兄
04 弟為共同之納稅義務人，則縱系爭房屋係如原告所稱係於56
05 年間所興建，並再於61年間為增建，因於56年間興建當時，
06 林錦津上開三兄弟年紀依序各為30歲、25歲、20歲（見卷一
07 第107頁之甲證4戶籍謄本影本），並均與父親林江漢、母親
08 林張好同財共居於系爭31號房屋，且協助林江漢為務農等事
09 務，均尚未出外打拼或創業，而當時林江漢為年紀64歲之長
10 者（見卷一第107頁之甲證4戶籍謄本影本），並於林姓一家
11 大小戶籍仍在系爭31號房屋，或其後於57年間遷入系爭房屋
12 時，均登記為系爭房屋之戶長（見卷一第103-109頁之甲證
13 3、甲證4之戶籍謄本影本），暨當時林家多筆土地均仍屬林
14 江漢所有並登記其名下，以當時之時代背景及社會風氣，衡
15 情林江漢應係其三名林姓兒子之一家之主，並掌管家中之事
16 務及財務，則由林江漢以其掌管並負責籌措所有之資金，出
17 面找人興建完成系爭房屋，自較有其可能性，此亦有林萬照
18 於林欽銘前訴請被告拆屋還地等之訴訟事件（即本院110年
19 度○○簡字第256號事件，下稱前案一審事件）中，到庭證
20 稱表示：系爭房屋係其父親，向包括名字為傳水等三個鄰居
21 借錢蓋的等語，及林柏志於上開事件，證稱該房屋係其父親
22 林江漢花了將近10萬元，請王姓人氏蓋的等情可佐，亦據本
23 院調取該前案一審事件卷宗查明無訛（見該事件卷第240-24
24 2頁、第250-251頁）。參以林萬照於上開事件證述時，亦證
25 稱：其父親就系爭房屋係作三個人之名字即我及二哥（即林
26 錦津）、我弟弟（即林柏志）等語，而林柏志於該事件亦證
27 稱：父親在系爭房屋稅單來時，是登記在我們三兄弟（指林
28 錦津、林萬照、林柏志）名字，當初（按指一開始蓋好房子
29 時）沒有登入（指登記房屋稅籍），後來政府的人來看，就
30 登入稅籍，從頭開始就以我們三兄弟名字登記；我父親說房
31 子（指系爭房屋）要給我們三兄弟等情（見上開事件卷第24

01 3、251、253頁），則綜據上情，被告辯稱系爭房屋係其祖
02 父林江漢出資興建所有，後來其於60年間申報稅籍時，將該
03 房屋之事實上處分權，贈與予其三名兒子即林錦津、林萬照
04 及林柏志各三分之一，該房屋之稅籍資料始登記為該三人各
05 三分之一乙節，即非無憑。

06 3、又查，系爭房屋於60年間至70年3月12日為止，其房屋稅籍
07 資料之納稅義務人係登記為林錦津、林萬照、林柏志各3分
08 之1，於70年3月13日改登記為林萬照一人，已如前述。又
09 查，林錦津及林柏志於70年間，各於403-1地號土地上，擔
10 任起造人各興建完成一間農舍，門牌各為14-5號、14-6號，
11 亦有甲證7、甲證8號上開二間房屋之使用執照影本在卷可參
12 （見本院卷一第117-119頁）。原告雖稱：上開14-5號房屋係
13 林柏志借用林錦津名義所蓋，建完後即供吉利機電行使用，
14 林錦津及原告一家人並未遷入該屋居住使用，並舉證人楊明
15 哲、郭錦堂及謝文梁之證述為憑，然此為被告所否認。經
16 查，林柏志於77年間，拆除其原所興建、坐落404地號土地
17 上之鐵皮廠房，並將404地號土地所有權移轉予林錦津，林
18 錦津則將14-5號房屋及該房屋坐落之403-1、403-3等地號土
19 地進行合併分割後，移轉所有權予林柏志，已如前述。且林
20 錦津係於78年2月24日，將上開14-5號房屋（整編後為○○
21 市○○路000巷0號）移轉予林柏志，移轉原因係買賣，另上
22 開14-5號房屋，自70年8月起課房屋稅並按住家用稅率課徵
23 房屋稅，嗣於83年度清查時改為按營業用稅率課徵房屋稅等
24 情，亦有新竹縣政府稅務局112年12月29日新縣稅局字第112
25 0141360號函在卷可參（見本院卷三第157頁），而林柏志自
26 林錦津處，受讓取得上開14-5號房屋後，其係將該房屋作為
27 吉利公司營業之用，另被告辯稱林錦津當時，係以85萬元出
28 售上開14-5號房屋予林柏志之情，亦為原告所未否認，倘上
29 開14-5號房屋，係林柏志借用林錦津名義所蓋，何以嗣後於
30 78年間林錦津辦理轉讓該屋予林柏志時，須以買賣方式，且
31 需支付85萬元價金予林錦津？故依上開事證及所述，堪認上

01 開14-5號房屋，乃係林錦津於70年間自行所起造興建，並於
02 該房屋興建後，一開始係供林錦津一家人所居住使用，遂以
03 住家費率課徵房屋稅，其後於林柏志向林錦津購買該屋並作
04 為吉利公司營業使用後，即變更為以營業用稅率課稅。

05 4、復查，林萬照於前案一審事件中證稱：那時因為我二哥（指
06 林錦津）和我弟弟（指林柏志）在田裡建農舍，所以那裡
07 （指系爭房屋）只有剩下我一個人名份；因為我二哥和我弟
08 弟在附近建農舍，所以他們退出；系爭房屋係我父親向鄰居
09 借款蓋的，我當時在大同公司每個月一千元給父親，我考上
10 大同服務站，津貼比以前多，當時我做會頭有拿到一萬二，
11 就一次拿給我父親，他就還款給人家等語；另林柏志證稱：
12 我和二哥（指林錦津）為了蓋14-5、14-6號農舍，建築師說
13 附近不能有房子，所以房子就做給他（指林萬照），父親借
14 款蓋房子（指系爭房屋），三哥（指林萬照）幫忙很多，他
15 做會頭將所有錢給父親還債等情（見該事件卷第243-244、2
16 46、251頁），是再參酌前述之認定，則被告辯稱係因於70
17 年間，林錦津、林柏志二人各已有蓋一間農舍，即前述14-
18 5、14-6號房屋，而其祖父先前建系爭房屋向他人所借之款
19 項，主要係由林萬照幫忙還債，因而林錦津、林萬照及林柏
20 志三兄弟，於70年間乃同意系爭房屋單獨歸林萬照一人取
21 得，林錦津及林柏志遂將其等原三分之一權利，各讓與予林
22 萬照，因此辦理該房屋納稅義務人變更登記為林萬照一人之
23 情，即非無憑。

24 5、原告固以：其父親林錦津於70年間，係遭林柏志以合夥為名
25 騙取其個人證件，並利用其父親不識字，辦理系爭房屋稅籍
26 變更登記為林萬照一人名下，然此為被告所否認，而原告就
27 此並未舉證證明，所述即難以遽採，且倘林柏志當時確有為
28 個人利益及私心，為上開欺騙林錦津之行為，何以其不將系
29 爭房屋之稅籍名義人，均辦理變更為其自己一人之名義，反
30 而係辦理變更為林萬照一人名下？亦與常情不合。況依原告
31 所不爭執其形式真正之被告所提乙證39，即原告之兄林欽銘

01 與被告間之line對話截圖影本（見本院卷二第361、466頁）
02 所示，林欽銘當時已向被告，表示係其聽父親林錦津一面之
03 詞而誤會、冤枉林柏志，誤以為舊家（指系爭房屋）是林柏
04 志刻意幫三叔（即林萬照）所做之結果（按應係指變更系爭
05 房屋納稅義務人為林萬照一人之名義），並請被告代其向林
06 柏志表示道歉之意。亦即原告之兄林欽銘於先前，已自承無
07 原告上開所稱之情形，則原告嗣後於本件再為上開之主張，
08 應不可採，故原告父親於70年間，係知悉且同意而將系爭房
09 屋稅籍名義人，變更為林萬照一人之事實，應堪以認定。準
10 此，倘系爭房屋係林錦津所出資興建，並由其一人單獨取得
11 事實上處分權，其何以又同意於70年間，將表徵對該房屋享
12 有處分權利之納稅義務人名義，變更為僅林萬照一人？

13 6、至原告另以：其父親林錦津一家人，自系爭房屋於56年間興
14 建後，即自57年起長期居住使用該房屋，迄至林錦津興建14
15 -2號房屋，並於79年一家人搬至該屋居住，其後仍繼續將系
16 爭房屋做為儲藏室使用，且其一家人自57年間起至79年9月
17 間止，長期設籍於系爭房屋，被告林柏志所設之吉利機電行
18 及吉利公司，僅曾借用該房屋之客廳作辦公室及登記為營業
19 址，實質上並未在系爭房屋作業等節，據以主張系爭房屋係
20 其父林錦津興建而取得所有權，然為被告所否認。經查，原
21 告固舉證人即先前里長及住於系爭房屋附近之楊明哲、先前
22 曾任職於吉利機電行或吉利公司之郭錦堂、謝文梁、呂榮燊
23 出具之證明書，及楊明哲、郭錦堂、謝文梁到庭之證述（見
24 本院卷一第253頁、卷二第171-175頁、卷三第66-77、178-1
25 96頁），並提出甲證19、20、51，即系爭房屋內掛有林錦津
26 女兒獎狀、留有林錦津一家人所使用之私人農具、交通工具
27 之照片，及該房屋內供生活起居使用設備之照片影本為證
28 （見本院卷一第151-156、卷二第307-308頁）。惟查，吉利
29 機電行及吉利公司，先後登記系爭房屋為營業址共長達6、7
30 年之久，已如前述，原告亦不否認上開電機行及吉利公司，
31 先後曾有使用系爭房屋之客廳，作為辦公室之事實。又查，

01 多年來均由被告林柏志以其自有資金，繳納系爭房屋之房屋
02 稅，且其中自70年至82年度，系爭房屋全部面積均係以營業
03 稅率繳納房屋稅，自83年至91年度，係部分面積以營業稅
04 率、部分面積以住家稅率繳納房屋稅，另林柏志所繳納上開
05 71至72年度之房屋稅，其稅單所載課稅房屋地址係14-1號，
06 與系爭房屋同，且其所載之稅籍檔號Z0000000000，與上開8
07 2至91年度系爭房屋之稅單，其所載稅籍編號0000000000
08 號，係屬相同課稅標的，亦有被告所提乙證14林柏志前後自
09 71年至72年、80年至91年間繳納系爭房屋稅之房屋稅繳納通
10 知書及繳款書影本，及新竹縣政府稅務局112年12月15日新
11 縣稅房字第1120139964號函，暨所附之系爭房屋95年以前房
12 屋稅計課紀錄表本2紙在卷可稽（見本院卷一第381-392頁、
13 卷三第23-24頁、第43-45頁）。則倘系爭房屋係屬林錦津興
14 建並所有，復長期大部分均由其一家人所使用，何以林柏志
15 願意多年來為其等繳納該房屋之房屋稅捐，又何以長期均有
16 以營業用稅率，而非僅住家用稅率繳納？且原告及其父林錦
17 津，於長期收到系爭房屋稅繳納單，其上記載納稅義務人
18 （此納稅義務人，對一般人之認知，已有表徵房屋權利人之
19 意思）係林柏志或林萬照情況下，何以未曾表示意見，或向
20 林柏志、林萬照反應，要求更正納稅義務人之記載，而任令此
21 情況持續多年？亦與常情有違。

22 7、原告固以：係因404地號土地上蓋有廠房，始致系爭房屋一併
23 被課徵營業用稅捐，然查，該廠房於77年間已拆除，且該廠
24 房原占用之土地即404地號土地，復已移轉予林錦津，其並
25 在其上建14-2號房屋居住，而住家用與營業稅稅率，有相當
26 差距，何以林柏志會繼續願就系爭房屋，以包含營業稅之稅
27 率繳納多年？亦有疑義，故原告以系爭房屋係供其作住家使
28 用，僅因旁邊之404地號土地上，林柏志蓋有鐵皮廠房營
29 業，始致系爭房屋被課徵營業用稅率之營業稅云云，亦非可
30 採。再者，就系爭房屋所坐落基地即系爭土地（404-1地號
31 土地），固經申請並經核准於83、84年度，為與「農業經營

01 不可分離」之土地，而獲免徵地價稅，此有新竹縣政府稅務
02 局112年10月24日新縣稅土字第1120134864號函在卷可憑
03 （見本院卷二第369頁），原告並據以主張系爭房屋，僅係
04 供林錦津一家人居住云云。經查，被告父親林柏志係於77年
05 間，拆除其原所興建、坐落404地號土地上之鐵皮廠房，其
06 後並另在14-6號房屋後方興建廠房作營業使用，並於77年6
07 月間，將吉利公司址，遷至14-6號房屋，79年間以後，僅將
08 系爭房屋作為吉利公司之倉庫使用，已如前述，則被告主
09 張：自79年間起，因系爭房屋僅作為吉利公司之倉庫，從外
10 觀看該處已無明顯營業之表徵，故林錦津於83、84年間，就
11 系爭土地即404-1地號土地，申請為「與農業經營不可分離
12 之土地」而獲准通過並免徵地價稅之情，亦非無其可能性
13 存在。準此，即不能以上開之情形，而推認系爭房屋於83、
14 84年以前，未供吉利公司及吉利機電行作營業使用之事實。
15 又原告另以：系爭房屋目前其內仍掛有林錦津女兒獎狀，並
16 留有林錦津一家人所使用之私人農具、交通工具，且遺有傳
17 統住家之設備擺設，並非供營業用途，可見系爭房屋先前係
18 長期供林錦津一家居住使用，並提出甲證19、20、51號照片
19 為證。惟查，因原告一家人係自50幾年間起，居住在系爭房
20 屋多年，其後始先後搬至14-5、14-2號房屋居住，系爭房屋
21 改供林錦津之吉利機電行、吉利公司辦公室及營業使用，然
22 之後該房屋約自79年間開始，僅供吉利公司做倉庫使用，其
23 後甚至亦未做為倉庫而閒置，均已如前述，另因林萬照長期
24 居住於北部，未能就近管理該房屋，而該房屋距原告一家人
25 居住之14-2號房屋甚近，則系爭房屋於原告一家人搬走時，
26 仍留有部分之物品在該房內，並無違常情，且目前其內有部
27 分林錦津夫妻先前使用過之物品，惟其原因有多端，不能憑
28 此即得推認一直至79年間時，林錦津一家人仍居住在系爭房
29 屋，之後該房屋仍持續由林錦津一家人管理，作為儲藏室使
30 用之事實存在。

31 8、從而，依系爭房屋納稅義務人，原即登記為林錦津、林萬照

01 及林柏志三兄弟，其後於70年間變更為林萬照一人之情形，
02 且原告並未能舉證該房屋係林錦津出資興建，另自70年間
03 後，林萬照已在外地工作居住，並無使用系爭房屋之需求及
04 情形，然該房屋之房屋稅，却一直由林柏志所繳納，且一開
05 始係僅以營業稅率，其後亦長期係兼以營業稅率加以繳納房
06 屋稅，另吉利機電行及吉利公司，亦長期以系爭房屋登記為
07 營業址，暨原告亦不否認上開行號及公司，曾有使用系爭房
08 屋客廳作為辦公室等情，則被告辯稱系爭房屋係祖父林江漢
09 出資興建所有，之後贈與予其上開三名兒子，嗣林錦津、林
10 柏志將其等權利讓與予林萬照，由林萬照一人取得該房屋事
11 實上處分權後，林柏志徵得林萬照之同意，使用系爭房屋作
12 為營業或倉庫之處所，始代林萬照長期繳納系爭房屋之房屋
13 稅等情，應堪以採信為實在。原告所舉證人楊明哲、郭錦
14 堂、謝文梁之證述，及其等與呂榮燊出具之證明書，雖表示
15 林錦津一家人，自79年間搬至14-2號房屋前，均一直住在系
16 爭房屋，之後亦將系爭房屋當作儲藏室，吉利公司並未在系
17 爭房屋營業及作業等節，經核與前述被告所舉客觀書面等證
18 據及本院函查上開所述機關後，該等機關函覆之客觀資料內
19 容，已有不合之處，是其等該部分之證述內容，尚難逕以憑
20 採。何況依上開之實務見解及所述，亦不得僅以房屋之使用
21 及設籍情形，即據以認定房屋所有權之歸屬情況，則原告以
22 其一家人長期使用系爭房屋，並設籍在該處，主張系爭房屋
23 係其父興建及所有云云，亦難以憑採。

24 9、再按「未經保存登記之建物，雖因無法辦理所有權移轉登
25 記，依民法第758條規定，其所為讓與所有權之法律行為並
26 不發生所有權移轉之效力，受讓人無法取得該不動產建物之
27 所有權。但受讓人與讓與人間如無相反之約定，通常應認為
28 讓與人已將其對該不動產建物之事實上處分權讓與受讓
29 人。」、「接受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得
30 之事實上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交
31 易等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人

01 處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權。」，亦有最
02 高法院67年度第2次民事庭庭長會議決定、110年度台上字第
03 890號判決意旨可資參考。經查：

- 04 (1)、被告辯稱：林萬照後來輾轉將系爭房屋事實上處分權讓與予
05 陳奇峰、洪明賢及被告等情，已據林萬照於前案一審事件證
06 稱提及：系爭房屋於102年11月8日以贈與原因移轉予陳奇峰
07 （為林萬照妻之弟），係因伊台北房子要賣，以自用住宅賣
08 不用交稅，就將該房子送給伊小舅子陳奇峰，當時他做塑
09 膠，給他放東西；後來伊小舅子好像把該房子賣給伊弟弟
10 （指林柏志）等情（見該事件卷第244-245頁），及證人洪
11 明賢於本件到院證稱有關：伊於109年間欲與被告合夥成立公
12 司，要找公司之辦公室及倉庫，被告告知伊他三伯父（指林
13 萬照）有一房屋（即系爭房屋）可以，伊即全權委託被告及
14 被告父親去處理購買該房屋事宜，當時伊與被告討論後，約
15 定房屋購買時先以伊名義登記，後來房屋有過戶到伊名下
16 （按指納稅義務人名義，變更登記為證人洪明賢），之後伊
17 亦有委託被告及其父去整理、修繕該房屋，但其後因被告說
18 要裝修該房子時，與親戚有發生糾紛，不太好處理，後來伊
19 決定退出，不再與被告合夥開公司，並將該房子名子，過到
20 被告名下等語在卷（見本院卷三第78、82-84頁），並有被
21 告所提乙證54，即被告及洪明賢委託林柏志與陳奇峰（林萬
22 照代理），就系爭房屋簽訂之不動產買賣契約書影本1份在卷
23 可參（見本院卷二第443-445頁），且於原告所提陳奇峰出
24 具之二份聲明書中（見卷二第187頁、卷三第101頁），陳奇
25 峰亦表示：林萬照於102年間將古厝（指系爭房屋）登記贈與
26 給他，於109年間姐姐（為林萬照之妻）說林萬生（即林柏
27 志）找她要買回古厝，伊沒意見，之後由姐姐拿伊之相關證
28 件辦理該房屋過戶等情。依證人林萬照及洪明賢上開所證述
29 之情節、被告所提乙證54買賣契約書內容，以及陳奇峰於該
30 二份聲明書所表示上開之內容，綜合予以審酌觀之，已可推
31 認林萬照，確有先將系爭房屋之事實上處分權移轉予陳奇

01 峰，之後因證人洪明賢及被告欲合作成立公司，委託林柏志
02 與林萬照接洽，要取得該房屋之事實上處分權，陳奇峰因原
03 係受贈取得該房屋並無意見，即將證件交付予林萬照，由林
04 萬照與林柏志接洽，辦理該房屋事實上處分權移轉為洪明賢
05 名義，之後洪明賢因見兩造就系爭房屋權利有糾紛，不願涉
06 入其中，遂退出與被告之合作，並將系爭房屋納稅義務人名
07 義，於110年1月間辦理變更為被告，而移轉該房屋之事實上
08 處分權予原告之事實存在。

09 (2)、原告固以：證人洪明賢僅係受被告指示，配合使被告輾轉取
10 得系爭房屋稅籍登記之人，其證述不可採，另乙證54買賣契
11 約書之內容有諸多之不實情形，可見系爭房屋稅籍名義人之
12 登記及變更，與該房屋事實上處分權移轉無涉，被告並未取
13 得該房屋之事實上處分權。惟查，被告並無故意虛假，為輾
14 轉辦理系爭房屋稅籍名義人變更之動機及必要性，另依前述
15 林萬照在前案一審事件之證述及陳奇峰在聲明書所表示之意
16 旨，已可明林萬照及陳奇峰，均有轉讓系爭房屋權利予他人
17 之意思及行為，準此，堪認被告確已於110年1月間，受讓取
18 得系爭房屋之事實上處分權，原告上開之主張，尚難以憑
19 採。

20 (二)、如被告已取得系爭房屋之事實上處分權，則：系爭房屋目前
21 是否已達不堪使用之程度？如是，是否有因可歸責於原告之
22 事由所致？原告以被告系爭房屋無權占用系爭土地，訴請被
23 告拆屋還地及返還占用之土地，暨給付不當得利，是否有
24 據？

25 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之，民法第767條第1項固定有明文。次按土
28 地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋
29 所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
30 時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土
31 地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，其期

01 限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項亦
02 有明文。其立法理由謂：「僅將土地或僅將房屋所有權讓與
03 他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上
04 見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人
05 繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，
06 當屬租賃。」足見出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相
07 異之人時，該房屋所有權人即得於房屋得使用期限內，繼續
08 「合法使用」該房屋所坐落之土地。除別有約定外，縱該房
09 屋所有權人須支付相當之對價，非可當然「無償使用」該土
10 地，然仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」，即無
11 不當得利或侵權行為之可言。此項規定，於房屋所有權人原
12 有合法使用坐落土地之所有權及地上權，而僅將房屋所有權
13 或僅將土地所有權或地上權之全部或一部讓與他人，或將土
14 地所有權或地上權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人
15 時，亦可類推適用（最高法院93年度台上字第1328號裁判要
16 旨參照）。又按民法第425條之1規定雖以「所有權讓與」為
17 明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得
18 以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之
19 所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂
20 「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土
21 地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99
22 年度台上字第1723號裁判要旨參照）。

23 2、查重劃前○○段○○小段28地號土地為林江漢於42年間因放
24 領取得，嗣經農地重劃分出○○段404、404-1（即系爭土
25 地）、404-2、403及405地號土地，均於60年10月26日完成
26 登記，所有權人為林江漢，而系爭土地嗣於66年3月6日以贈
27 與為原因，移轉所有權登記予林錦津，再於95年2月24日以
28 買賣為原因，移轉所有權登記為原告與訴外人林沅龍共有，
29 應有部分各1/2等情，有前案一審事件卷內，所附新竹縣○
30 ○地政事務所110年6月30日北地所登字第1100002912號函附
31 之土地舊部登記資料、土地登記簿謄本、土地登記公務用謄

01 本及地籍異動索引等資料可參（見該事件卷內第128至166
02 頁）。又系爭房屋係由林江漢出資原始興建，業經認定如
03 前，是系爭土地及其上之系爭房屋原屬林江漢1人所有，且
04 系爭房屋供設籍居住，自有相當之經濟價值，與所占用之系
05 爭土地有不可分離關係，嗣後幾經輾轉讓與，分別由被告取
06 得系爭房屋之事實上處分權，原告取得系爭土地之應有部
07 分，揆諸上開說明，自有民法第425條之1第1項規定之適
08 用，應推定被告就系爭土地，於系爭房屋得使用期限內，與
09 原告有法定租賃關係，至所謂房屋得使用期限，應解為至房
10 屋不堪使用時為止。

11 3、原告另主張系爭房屋現已達不堪使用之程度，兩造間之租賃
12 關係已經消滅，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

13 (1)、原告主張系爭房屋已不堪使用，主要係以甲證22新竹縣建築
14 師公會111年間之評估報告、甲證31新竹市建築師公會於112
15 年3月間之鑑定報告，已先後認定該房屋超過耐用年限、耐
16 震能力有安全疑慮等而不堪使用等情（見本院卷一第161
17 頁、卷二第59-61頁）、甲證23系爭房屋於111年下半年至11
18 2年3月間之屋況照片（卷一第193-241頁），及該房屋於87
19 年間已廢止用電、多年無人居住等情為據。

20 (2)、經查，依甲證23系爭房屋於111年下半年至112年3月間之照
21 片觀之，系爭房屋固有少部分房屋樑柱脫離主結構並腐蝕，
22 數處屋瓦碎落、牆壁多處有裂縫等屋損情形，惟依原告所提
23 甲證32之系爭房屋4張google街景圖及甲證33系爭房屋於110
24 年1月間之照片（見本院卷二第123-126頁、127頁），其中4
25 張google街景圖，其拍攝日期分別為西元2009年12月、2012
26 年12月、2020年12月及2021年12月，其中2009年12月份照片
27 中之系爭房屋，結構仍屬無損，屋頂瓦片雖有些許瓦片脫
28 落，尚稱完整，且大門敞開，屋簷下物品堆放整齊；至2012
29 年12月間之照片，可看出屋頂有部分破損，但以鐵皮補強，
30 另有少部分屋瓦掉落並未鐵皮遮蓋；再觀以2020年12月份之
31 照片，於相隔8年後，系爭房屋屋頂之瓦片破損情形並無顯

01 著加劇，除原先遮蓋之鐵皮已不見，及其中2片門扇之玻
02 璃，以他物補填外，木質部分均屬完好；甲證33系爭房屋於
03 110年1月間之照片，及上開2021年12月份google街景圖，所
04 顯示之房屋情形亦大致同前。是以上開房屋之整體情形以
05 觀，雖有局部屋頂瓦片破損、缺漏，部分木樑受損、牆壁裂
06 縫等受損情形，致部分位置會因有漏雨、受潮等，影響房屋
07 該部分位置之使用，惟整體而言，因其房屋之大部分之木樑
08 及四週之牆壁等結構體部分，雖較為老舊，但仍均存在且未
09 嚴重受損，另其屋頂及門扇等亦均存在，並能遮風避雨。準
10 此，堪認該房屋尚能供人使用，並未達於不堪使用之程度，
11 此從被告於112年間，以系爭房屋之木樑及瓦片等原材質，
12 就系爭房屋上開局部之損壞部分，予以修繕後，該房屋其後
13 歷經113年間震度不小之地震及餘震，其內部及外觀未因地
14 震而受損，亦可為佐，此並有被告提出之乙證73中央氣象署
15 113年4月3日○○市發生5級弱地震之地震報告、乙證74發生
16 上開地震後，系爭房屋之外觀及內部照片在卷可憑（見本院
17 卷三第423-426頁），則甲證22、甲證31新竹縣、新竹市建
18 築師公會上開報告，認定系爭房屋已欠缺結構安全等而不堪
19 使用云云，即有疑義而難逕以採認。至原告固主張：被告於1
20 12年間進入系爭房屋修繕時，並非使用房屋內之原材質，已
21 將房屋兩側夾層之木樑換成鋼樑，變更房屋之原結構，不當
22 延長房屋之使用年限乙節，為被告所否認，而原告就此並未
23 舉證證明，其此部分之主張，即難以憑採。又系爭房屋先前
24 雖經廢止用電多年且多年無人居住使用，然此與系爭房屋是
25 否仍堪使用並無關連性，原告此部分之主張，亦不可採。是
26 以依上開所述，系爭房屋目前尚堪以使用，應堪以認定，原
27 告主張已不堪使用云云，應不可採。

28 (3)、況查，縱使依甲證22新竹縣建築師公會人員，於111年4月間
29 進入系爭房屋內評估後，所認定該屋當時因結構安全有疑慮
30 等，而不堪使用之情可採，然被告抗辯：系爭房屋之不堪使
31 用，係因原告及其家人一再惡意阻撓被告進行修繕行為所

01 致，不應認租約關係已消滅，原告就此則加以否認。經查，
02 被告辯稱：其於110年1月間辦理系爭房屋之事實上處分權，
03 至系爭房屋內查看，發現系爭房屋有遭人破壞之情形，乃委
04 請其父林柏志處理系爭建物修繕事宜，惟遭原告及其家人所
05 阻擋，被告即委請其父林柏志於110年1月18日以乙證30存證
06 信函，通知原告及其胞兄林欽銘要維持舊家（即系爭房屋）
07 原有通道，以供被告進出修繕，原告胞兄林欽銘隨即於110
08 年1月21日，以乙證15存證信函警告被告父親林柏志不得進
09 入系爭土地及對系爭房屋為修繕，否則必追究相關民刑事責
10 任，被告嗣於110年2月9日，再以存證信函，通知原告胞兄
11 林欽銘系爭房屋遭人惡意破壞，將進行修繕行為等情，惟仍
12 遭原告及其家人拒絕，原告並與其胞兄林欽銘於110年4月4
13 日，以系爭房屋坐落土地之地主身分張貼公告，禁止被告進
14 入系爭房屋，並警告監視器觀看存證中，如入侵系爭房屋及
15 坐落土地，將立刻報警處理等語（乙證18）；嗣被告經前案
16 一審事件於111年1月5日判決被告勝訴後，為避免系爭房屋
17 受損情形擴大，乃於同年3月17日再以乙證20存證信函通知
18 原告胞兄林欽銘勿阻撓修繕工程，然被告於同年3月22日委
19 請修繕工人至系爭房屋進行修繕時，又遭原告及其家人阻撓
20 受阻，經被告於111年3月22日再以乙證21存證信函寄送原告
21 胞兄林欽銘，請原告胞兄林欽銘及其家人勿阻撓修繕，被告
22 並委請之修繕工人，於同年月26日至系爭房屋欲維繕房屋，
23 却仍遭原告之母親、胞姊、原告本人阻撓，嗣前案一審事
24 件，雖經本院二審簡上事件，於111年12月16日判決本件被
25 告勝訴確定，然其後原告又於111年12月底，提起保全證據
26 之聲請（本院112年度全字第1號事件），要求被告於本件訴
27 訟確定前，不得修繕系爭房屋，仍繼續阻撓被告修繕房屋，
28 嗣後被告係直到112年間，始能修繕系爭房屋等情，有乙證3
29 0、乙證15、甲證17、乙證18、乙證20、甲證34、乙證21、
30 甲證48影本在卷可憑（見本院卷二第241頁、卷一第393頁、
31 第143-148頁、第399頁、403頁、卷二第131頁、卷一第405

01 頁、卷二第293-295頁），並據本院調取前案一審事件之
02 一、二審事件及本院112年度全字第1號事件卷宗查明無訛，
03 且於前案一審事件審理時，原告之兄林欽銘，亦自承有拒絕
04 被告修繕房屋（見本院卷三第418-419頁之乙證71），復有
05 甲證35被告於111年3月間派工欲修繕房屋時，原告到場及找
06 來警察加以阻止之現場照片在卷可稽（見本院卷二第133-13
07 9頁），應堪信為實在，原告主張其上開行為，僅係軟性勸
08 說，未施以強制力阻擋被告，且被告於110年1月間已封住系
09 爭房屋門口，原告未占有系爭房屋，無法排除被告入屋修
10 繕，係被告當時自行考量後始未修繕，其並未阻撓被告修繕
11 云云，應不可採。故原告及其家人自110年1月間起，已多次
12 阻撓，致被告迄至112年間修復該房屋之前，均無法對該房
13 屋為修補行為之事實，亦堪認為實。是以，縱使依甲證22新
14 竹縣建築師公會上開之評估報告，認定於111年4月間，系爭
15 房屋為不堪使用，然依前述系爭房屋之受損屋況情形，及被
16 告於112年間以原材質，就系爭房屋進行修補而未做結構變
17 更情況下，該房屋其後歷經較大之地震，目前仍堪使用等
18 情，自無從遽認該房屋於110年1月間，即被告取得該房屋之
19 事實上處分權時，即已達不堪使用之狀態。惟被告自110年1
20 月間開始，欲進行該房屋之修繕時，却一直遭到原告方面之
21 阻撓，長達一年多之久，已如前述，以致該房屋其後於111
22 年4月間，達於不堪使用之情狀，則被告主張該房屋之不堪
23 使用，係可歸責於原告，即非無憑。準此，既因原告之阻擋
24 被告修繕房屋，致該房屋達於不堪使用之狀態，則原告再以
25 系爭房屋不堪使用為由，主張該房屋使用系爭土地之租賃關
26 係已經消滅，即有違誠信原則而不可採。據此，應認被告之
27 系爭房屋，占用原告之系爭土地，係有租約關係，乃屬有權
28 占用，則原告依民法物上請求權之規定，訴請被告拆屋還地
29 及給付相當於租金之不當得利，於法即屬無據而不應准許。

30 (三)、綜上所述，應認被告已因受讓而取得系爭房屋之事實上處分
31 權，且其該房屋占用系爭土地，係有租約關係存在，仍屬有

01 權占用系爭土地，則原告先位聲明，訴請確認被告就系爭房
02 屋之事實上處分權不存在，並備位聲明，請求被告應將系爭
03 房屋拆除，並返還占用之系爭土地予原告及其他共有人，暨
04 給付原告不當得利及其法定遲延利息，即均無理由，而應予
05 以判決駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
06 附麗，應併予駁回。

07 (四)、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 四、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日
12 民事第一庭法 官 鄭政宗

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
17 書 記 官 黃志微