

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1292號

原告 蘇繼鴻
被告 普來利實業股份有限公司

法定代理人 徐文宗
被告 寶雅國際股份有限公司

法定代理人 陳建造
訴訟代理人 吳惠茹
陳美汐

上列當事人間遷出房屋事件，本院於民國115年3月19日辯論終結，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

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；又訴狀送達後，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262條第1項、第2項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件原告起訴時原以普來利實業股份有限公司(下稱普來利公司)、寶雅國際股份有限公司(下稱寶雅公司)及蘇繼棟為被告，並聲明：(一)請求撤銷被告普來利公司及寶雅公司之商業登記。(二)被告普來利公司及寶雅公司應給付原告所欠租金加計5%利息自起訴狀收到日至清償債務日止。(三)請求原收租人蘇繼棟給付原告自民國(下同)113年7月10日起每月租金之不當得利及加計5%利息自收到起

01 訴狀至清償日止。(四)被告欠租達二個月，依法請求遷出被告
02 等登記原址。嗣經本院闡明後，原告撤回聲明第一至三項及
03 對蘇繼棟之起訴，並變更聲明為：被告寶雅公司應自新竹市
04 ○○路○段000號房屋遷出；被告普來利公司應自新竹市○
05 ○路○段000○000○000○000 號及少年街220號房屋遷出
06 (見卷第37、130頁)。經核原告上開撤回對被告蘇繼棟之訴
07 訟行為，合於前開規定，另聲明之變更部分，與原請求之基
08 礎事實同一，亦應准許，先予敘明。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：

11 (一)原告A 0 1 於112年9月18日取得坐落新竹市○○路○段000
12 ○000○000○000號及少年街220號房屋(下稱系爭房屋)之事
13 實上處分權，並於114年4月8日登記為系爭房屋之所有權
14 人，權利範圍2分之1。被告普來利公司雖與訴外人蘇繼棟簽
15 有租賃契約，然其僅可依原租約續租至113年12月9日止。原
16 告已於113年6月20日及7月1日、7月5日通知被告等系爭房屋
17 所有權已變更為原告，並請被告等將租金交付原告，正式書
18 面通告廢止訴外人蘇繼棟繼續收租權利，並請被告等自113
19 年7月10日起每月租金交付予原告，但被告等皆置之不理。
20 至於原出租人蘇繼棟已被原屋主蘇貞貞解除委任收租關係，
21 蘇繼棟已無收租權源，被告應自行處理與蘇繼棟間債權債務
22 關係。爰依民法第767條第1項前段，請求被告清空遷讓返還
23 系爭房屋。

24 (二)系爭房屋已由所有人蘇貞貞於112年9月18日贈與原告，經原
25 告繳清契稅、贈與稅、房屋稅，原告依規定持必要文件向新
26 竹市地政事務所申請建物所有權狀，經新竹市地政事務所按
27 規定公告15日，未見原始出資人即民富公司反對，是原告已
28 依新竹市地政事務所規定完成系爭房屋所有權登記而合法取
29 得系爭房屋所有權。被告普來利公司與訴外人蘇繼棟所簽訂
30 房屋租賃契約之房屋屬原告個人所有，並非蘇家公司共有的
31 房屋，原告否認蘇繼棟為蘇家代表人，30多年來蘇繼棟以同

01 意書自詡為蘇家管理人與所有承租戶簽約收取租金，卻未用
02 以繳納父母親的遺產稅、地價稅及房屋稅。

03 (三)對被告抗辯之陳述：

04 1、原告否認蘇繼棟為本件遺產管理人。原告為系爭房屋所有權
05 人，並未授權蘇繼棟管理系爭房屋。原告母親蘇陳素鑫在世
06 時與蘇繼棟一同管理父親蘇木榮遺產，就規劃系爭房屋給蘇
07 貞貞，經全體繼承人同意才會以蘇貞貞當原始起造人，而原
08 始出資人民富公司在之前法庭公開宣布拋棄占有，依民法第
09 764條規定，系爭房屋又無抵押權人或質權人，故為原始起
10 造人、納稅義務人的蘇貞貞擁有系爭房屋物權。被告為承租
11 人依法應要求系爭房屋出租人提出房屋稅單、身分證及授權
12 委託書，以確保經過原屋主授權簽約，被告與未經屋主授權
13 的出租人簽約，自應承擔無效租約的效果，遷出系爭房屋及
14 損害賠償。

15 2、當初蘇貞貞依母親意思由蘇繼棟簽約及收租事宜，是因為母
16 親要大家把自己房地產收租給蘇繼棟管理以便繳納父親鉅額
17 遺產稅及房屋稅、地價稅，但母親過世前蘇繼棟哄騙母親會
18 繳稅，結果母親過世後卻不繳，20多年來以遺產稅官司尚未
19 確定欺騙兄弟姐妹，故大家沒有意見全權由他處理，後來因
20 欠稅被強制執行，兄弟姐妹的財產被強制處分，甚至限制出境，
21 執行處從個人銀行多收的錢被蘇繼棟抵繳地價稅等欠
22 稅，而其寧願秘藏租金等收入於其妻、兒子帳戶，卻不願繳
23 納母親遺產稅，導致滯納金、滯納利息加總至1億9千多萬
24 元，致原告土地被執行處查封，此引起大家反對，故於112
25 年3月25日簽署委任關係不存在聲明書，表示被告所稱蘇家
26 「遺產」管理人蘇繼棟從此已無權處理蘇家父母親的所有租
27 金收入。又本件並無民法第425條第1項之適用；原告已告知
28 被告尊重原契約至113年12月9日，但被告不肯交付原告租金
29 超過二個月以上，又不肯遷出系爭房屋屬無權占有。又依民
30 法第758條第1項規定，物權採登記生效主義，登記機關就不
31 動產登記的申請，審查後登載於登記簿上即發生不動產權利

01 變動的效果，無須另為執行行為，核其性質為形成處分，被
02 告如主張其因該行政處分而權利或法律上利益受有侵害，應
03 循訴願及撤銷訴訟的行政訴訟途徑以尋求救濟。

04 3、蘇繼棟與被告普來利公司的契約皆超過5年並皆無公證，依
05 民法第425條第2項規定，未經公證的不動產租賃契約、以及
06 期限超過5年或未定期限的租賃契約不適用買賣不破租賃原
07 則，故承租人不得主張繼續占有系爭房屋，依法被告等應遷
08 出系爭房屋。

09 (四)為此聲明：被告寶雅公司應自新竹市○○路○段000號房屋
10 遷出；被告普來利公司應自新竹市○○路○段000○000○00
11 0○000 號及少年街220號房屋遷出。

12 二、被告普來利公司則以：

13 (一)被告普來利公司於90年間，就系爭房屋分別與房屋及土地出
14 租人蘇家代表人蘇繼棟、溫家代表人溫俊法及訴外人鄭錦焜
15 訂立土地及房屋租賃契約，並申請設立營業登記，經新竹市
16 政府於91年2月6日核准被告設立營利事業登記。因當時房屋
17 坐落於蘇家土地之所有權人蘇木榮已過世，尚未辦理繼承登
18 記，全體繼承人同意由蘇繼棟管理繼承前土地租賃事宜。而
19 系爭房屋係於82年12月1日由訴外人民富有限公司(下稱
20 民富公司)租地建屋出資興建，惟並未保存登記，此為本院8
21 8年度竹簡字第153號民事判決所認定，故系爭房屋之所有權
22 人為民富公司。嗣民富公司於87年11月30日終止租約，並依
23 民法第241條規定，以現況交還租賃物並拋棄對系爭房屋占
24 有。故斯時，系爭房屋既已為無人所有，又占用原出租之土
25 地，致基地土地無從為使用、收益，於茲情形，即由原基地
26 土地之所有權人即訴外人溫俊法代表溫家、蘇繼棟以蘇木榮
27 遺產管理人身分代表蘇家，共同占有系爭建物，而行使所有
28 權，將系爭建物出租予被告，依民法第943條第1項之規定，
29 出租人即有推定之效力，被告承租使用系爭房屋即有正當之
30 權源。至於雖然當時土地出租人所指定系爭房屋之起造人為
31 蘇貞貞與溫俊法，然蘇貞貞與溫俊法實際並無出資，亦未曾

01 對系爭房屋占有而取得所有權，則蘇貞貞自無法有效贈與系
02 爭房屋與原告。原告雖於114年4月申請系爭房屋第一次所有
03 權登記，乃係行政管理方法之漏洞所致，係屬錯誤、無效之
04 登記。被告普來利公司現與蘇家代表人蘇繼棟、溫家代表人
05 溫俊法(土地所有權人溫俊法、溫明鴻、葉淑鈴、曾幼萌、
06 溫明地)及鄭家代表人鄭嘉吟(鄭錦焜繼承人：鄭意靜、鄭嘉
07 吟、鄭瑞琪、鄭幸枝)續約至121年12月9日止，並依約交付
08 租金，則就系爭房屋於租賃關係存續中，被告普來利公司自
09 有占有、使用之權利。

10 (二)被告普來利公司自90年間起與蘇家洽談租賃事宜之地點即在
11 原告書狀所載地址即新竹市○○街000號，數十年交付租金
12 地址亦同，故原告自始即知悉並同意由蘇繼棟代表蘇家出租
13 系爭房屋予被告普來利公司。再者，依台灣新竹地方法院檢
14 察署檢察官102年度偵字第11291號不起訴書所認定事實，蘇
15 繼棟具有管理與出租包含系爭房地之權限。原告亦於上開案
16 件偵訊中結稱：「系爭房地之(出租)收益，主要係供繳納稅
17 金使用，按照案外人蘇木榮財產之稅率計算，每年須繳約50
18 0萬元之稅金，收益部分租金應無剩餘等語」，而當時系爭
19 房地正出租予被告普來利公司使用，益證原告自始知悉並同
20 意由蘇繼棟代表蘇家出租系爭房屋予普來利公司，且蘇繼棟
21 長期管理蘇木榮遺產，並將租金收益分配予原告，此有簽收
22 紀錄可稽。退萬步言，縱嗣後原告登記為系爭房屋所有權人
23 (此為假設語氣)，基於類推適用民法第425條第1項規定與法
24 理，既然原告自始知悉並同意由蘇繼棟與普來利公司簽署系
25 爭房地租賃契約，縱始被告普來利公司所訂立系爭房地租賃
26 契約未經公證而租賃期限逾五年，基於誠信原則與禁反言原
27 則，原告仍應受系爭房地租賃契約所拘束，不影響被告普來
28 利公司本於租賃契約而有使用系爭房地之權限。又被告普來
29 利公司於112年間因計畫將部分房地面積轉租予寶雅公司，
30 於取得蘇繼棟及溫俊法等人轉租同意後即於113年2月1日與
31 蘇繼棟簽訂續租契約，簽約日早於原告於114年4月8日登記

取得尚有爭議之系爭房屋所有權狀，被告普來利公司對原告與人蘇繼棟之糾紛並無所知，亦與被告普來利公司無涉。被告普來利公司為善意第三人也取得雙方合意之承租權並已支付蘇繼棟所有租期之租金支票，並為蘇繼棟所承認。依民法第943條規定，被告普來利公司當有合法使用系爭房地之權利。

(三)原告主張系爭房屋為其與訴外人溫俊法共有並訴請被告遷出系爭房屋，惟房屋與土地不得分離，被告經營賣場如何就原告主張建物所有權2分之1遷出，故本件訴訟標的，原告必須與訴外人訴外人溫俊法合一確定一同起訴，其當事人之適格，始能謂無欠缺。原告之訴未列溫俊法為原告當事人，法院自應認其訴為無理由判決駁回。又系爭建物係由民富公司「租地建屋」出資興建取得所有權，且民富公司與原告、訴外人溫俊法或第三人間，就系爭房屋並無發生物權變動之合意，原告與溫俊法二人，僅為形式上登記之名義，而未取得真正之權利，自非法定之所有權人，自無民法第767條規定之適用。又依民法第450條第1項、第455條前段、第241條第1項規定，縱原告不同意承租人拋棄其對系爭建物之物權，僅生承租人尚未拆除系爭建物，返還承租土地之義務問題；原告及溫俊法並不因此即取得系爭房屋之真正權利。

(四)又系爭房屋坐落土地為新竹市○○段0000○0000○0000地號，原為蘇木榮所有。蘇木榮於81年間死亡後，上開土地迄今尚未辦理繼承登記，仍屬全體繼承人之共同共有遺產。而依蘇木榮繼承人同意書可知，各繼承人同意由蘇繼棟負責管理遺產土地處理出租事務及收取租金並分配收益。再者，共有人就共有物所為之通常管理行為，得由受授權之共有人為之，且其效力及於全體共有人，而出租土地及建物，本質上即屬共有物之管理行為。從而，蘇繼棟基於繼承人授權所為之出租行為，自對全體繼承人(包括原告)發生效力，原告事後否認該租賃行為，顯無理由。至原告雖主張蘇貞貞將系爭房屋贈與原告，並據以在114年辦理建物第一次保存登記，

然蘇貞貞並無實際所有權及處分權，自難僅憑形式登記即認原告對被告享有排除占有權利。且系爭房屋為蘇木榮之遺產土地出租合約附帶之建物，屬蘇繼棟管理土地遺產租賃範圍，故被告普來利公司向蘇繼棟承租為合法等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告寶雅公司辯以：

(一)緣被告寶雅公司向被告普來利公司承租「新竹市○區○○路○段000號部分」之建物(下稱系爭建物)，雙方於113年3月19日簽訂房屋租賃契約書並經公證在案，租期自113年6月15日起至121年6月14日止，約定租金每月新台幣(下同)40萬元(含稅)，每2年調漲一次3%。被告承租系爭建物為經營賣場營業之用，為確認普來利公司有出租權限，普來利公司乃提供與大房東溫俊法之租賃合約書及112年稅單，系爭租賃契約遂得以公證。至原告雖主張其為系爭建物之納稅義務人而取得系爭建物事實上處分權，惟依最高法院102年台抗字第281號民事裁定意旨，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定。

(二)系爭建物為民富公司向蘇家及溫家承租土地所興建，依據土地租賃契約「約定」登記在溫俊法與蘇貞貞名下，在未登記前為溫家及蘇家共有，以分管協議方式，由溫俊法及蘇繼棟(遺產管理人)兩人享有系爭建物的使用借用借貸關係(按蘇貞貞僅係借名登記，長年旅居國外，歷年房屋稅由承租人即被告普來利公司所繳納)。被告普來利公司與溫俊法及蘇繼棟簽定房屋租賃契約，占有系爭房屋再轉租與被告寶雅公司，是被告寶雅公司乃因接續該使用借貸關係之占有權限，該占有關係為原告前已明知之情況，因此應受此分管協議之拘束，而不得對於二房東及被告寶雅公司主張民法767條第1項規定。

(三)系爭房屋未登記前為溫家及蘇家(未經登記之遺產)共有，並由兩家以民法第820條第1項之默示分管協議由溫俊法及蘇繼棟使用系爭房屋，享有系爭房屋使用權。後續由溫俊法及蘇

01 繼棟將使用權出租予普來利公司，基於「占有連鎖」法理，
02 因基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
03 方當事人(所有人)主張有占有之合法權源；如該有權占有之
04 人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經
05 所有人同意(如民法第467條第2項規定)者外，第三人亦得本
06 於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利(參最高
07 法院101年度台上字第224號判決意旨)。系爭房屋原先未登
08 記前，共有人間即存有使用借貸等債之關係，現行即使登記
09 為A 0 1及溫俊法所有，但因此二人均屬明知占有人(二房
10 東及寶雅公司)係基於與債務人(即享有使用借貸權利之溫俊
11 法及蘇繼棟)間之債之關係而占有系爭房屋，對於二房東被
12 告普來利公司及被告寶雅公司而言非屬無權占有，否則溫俊
13 法及蘇繼棟即違反誠信原則。

14 (四)綜上，系爭房屋基地於民富公司契約終止與蘇家溫家兩家之
15 租賃關係後，由民富公司所興建之系爭建物在未登記前為溫
16 家及蘇家共有，以分管協議方式，由溫俊法及蘇繼棟(遺產
17 管理人)兩人享有系爭建物的使用借貸關係，嗣共同出租給
18 被告普來利公司，自91起迄今，於113年間再分租被告寶雅
19 公司，基於「占有連鎖」法理，被告具有合法占有權限。原
20 告明知此事實，更知系爭建物為民富公司出資由蘇家指定蘇
21 貞貞為起造人、溫家指定溫俊法，後續一直由蘇繼棟及溫俊
22 法管理使用中，惟為妨害被告基於債權關係之主張，竟故意
23 於114年4月8日取得系爭房屋第一次所有權登記名義人並行
24 使物上請求權，應認係以損害他人債權為目的，且違反誠信
25 原則，此為違法所不許等語。並聲明：原告之訴駁回；如受
26 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 四、本院之判斷：

28 原告主張系爭房屋為其與訴外人溫俊法登記為共有，應有部
29 分各2分之1，而系爭房屋現為被告普來利公司向訴外人蘇繼
30 棟、溫俊法承租占有使用，被告普來利公司並將其中新竹市
31 ○○路000號部分轉租予被告寶雅公司等情，業據提出房屋

01 稅籍證明書、建物登記第一類謄本(見本院卷第23頁、第401
02 頁)為證，並有被告寶雅公司所提出之公證書、房屋租賃契
03 約書(見本院卷第105至112頁)、被告普來利公司提出之房屋
04 租賃契約書(見本院卷第229至251頁)附卷可稽，自堪信原告
05 此部分主張為真正。原告又主張系爭房屋為其所有，被告普
06 來利公司與寶雅公司無權占有，爰依民法第767條第1項前
07 段，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予伊，然為被告所否
08 認，並以前揭情詞抗辯。經查：

09 (一)系爭房屋係由民富公司於82年12月1日，向原告及訴外人蘇
10 繼宗、蘇繼鋒、蘇繼棟、蘇文德承租坐落新竹市○○段0000
11 ○0000○0000地號土地，及向訴人之溫黃佑、溫明鴻、溫明
12 堂、溫明德、溫明地、吳海峰、溫俊法、黃月卿承租坐落同
13 段1561、1561-1、1561-2、1561-3等地號土地後所出資興建
14 完成，當時於租約中，並約定指定該建物之起造人為蘇貞
15 貞、溫俊法，嗣民富公司出資興建完成系爭房屋後，新竹市
16 政府就系爭房屋所核發之使用執照，其起造人乃係蘇貞貞及
17 溫俊法；嗣原告A O 1與蘇貞貞於112年9月18日簽立建築改
18 良物所有權贈與移轉契約書(下稱系爭贈與移轉契約書)，
19 約定由蘇貞貞將其就系爭房屋權利範圍1/2之所有權，以贈
20 與為原因讓與原告，嗣原告並辦理變更為系爭房屋起造人之
21 一，而由其與溫俊法為系爭房屋之共同起造人，其2人亦為
22 系爭房屋之納稅義務人，持分比率各1/2；又民富公司於87
23 年間，已向前開土地共有人主張終止租約，並以現況交還租
24 賃物予出租人，之後該公司事實上未再繼續租用前開土地；
25 另原告A O 1於114年間申請辦理其與溫俊法二人，就系爭
26 房屋之保存登記即第一次登記，並經新竹市地政事務所於同
27 年4月8日辦理登記完成等情，有系爭房屋使用執照影本、本
28 院88年度竹簡字第153號民事簡易判決影本、系爭建物登記
29 謄本、房屋租賃契約書影本(見本卷第173頁、215至225
30 頁、第327頁)，並經本院向新竹市地政事務所調取系爭房
31 屋所有權第一次登記申請資料全卷(見本院卷第145至199頁)

01 及向新竹市稅務局函調取得系爭房屋之房屋稅籍紀錄表、契
02 稅申報書等在卷為憑（見本院卷第179至199頁），且為兩造
03 所不爭，自堪信為真實。

04 （二）原告雖主張蘇貞貞為系爭房屋之起造人，而原始出資人民富
05 公司已拋棄占有，故為原始起造人蘇貞貞取得系爭房屋物
06 權。嗣蘇貞貞復於112年9月18日將系爭房屋贈與原告，經原
07 告依規定向新竹市地政事務所申請辦理系爭房屋所有權登記
08 而合法取得系爭房屋所有權等情。惟按建造執照僅係行政機
09 關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建
10 物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築
11 人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院85年度台上
12 字第247號民事判決意旨參照）；系爭房屋固於114年4月8日
13 第一次登記時登記為原告及溫俊法二人所有，應有部分各2
14 分之1；惟查，系爭房屋係由民富公司所出資興建，此為兩
15 造所不爭，則民富公司應為系爭房屋之原始取得人，於系爭
16 房屋興建完成時即依法取得所有權。然觀之卷附由原告及訴
17 外人蘇繼棟、蘇繼宗、蘇繼鋒、蘇文德，就前開蘇家土地，
18 與承租人即民富公司，並由訴外人溫明地、溫俊法等溫家之
19 人擔任承租人民富公司連帶保證人，於82年12月1日所簽立
20 之租約影本（下稱民富公司與蘇家之租約，見本院卷第567
21 至573頁），其租約名稱為：房屋租賃契約書，租約第1條載
22 明：甲方（即出租人）房屋所在地及使用範圍：新竹市○○
23 段0000○0000○0000地號土地…承租（按應係出租）予乙方
24 （即承租人），由乙方出資以蘇貞貞名義搭建鐵架使用；第
25 5條後段約定：乙方（即承租人）如不繼續承租，甲方（即
26 出租人）應於乙方遷空、交還房屋後，無息退還押租保證
27 金；另於租約第6、7條，均約定租期屆滿或租約期間內承租
28 人擬遷離他處時，承租人應將租賃房屋照原狀遷讓交還出租
29 人等情。而就溫家等人與民富公司間，就溫家土地所簽訂之
30 租約，雖無書面契約可佐，惟本院參酌新竹市政府就前開出
31 租土地上坐落建物所載之使用執照附表及起造人名冊附表

(見本院卷第154、155頁)，起造人均載為溫俊法及蘇貞貞，並參以本院88年度竹簡字第153號民事簡易判決（下稱系爭另案簡易判決）影本所載（見本院卷第215至225頁），應可認於前述蘇家之人，就系爭蘇家土地出租予民富公司時，溫家之人即包含溫明地、溫俊法等人，亦同時就其等共有之系爭溫家之土地，出租予民富公司，並約定指定溫俊法為民富公司在前開土地上所興建鐵皮屋之起造人，且其等雙方所簽訂之書面租約（下稱民富公司與溫家之租約），衡情應與前述民富公司與蘇家之租約內容大致相同。是系爭房屋固由民富公司出資興建而原始取得，惟從前述民富公司與蘇家、溫家等人，各簽立前述之書面租約時，業已約定該建物之起造人為蘇貞貞及溫俊法，且民富公司興建該建物時，確以蘇貞貞及溫俊法為起造人，而非以自己為起造人。再參以系爭另案簡易判決所載，溫明地及溫俊法等上開租約出租人，於該事件中表示：租約約定系爭建物之起造人由出租人加以指定，目的係為保障出租人之權益，另蘇繼棟於本院114年度訴字第651號確認所有權不存在事件亦陳稱：約定由出租人指定房屋之起造人，係因出租人擔心承租人到時不租土地時，所蓋之系爭建物又擱在土地上不拆除，故乃約定並指定溫家之溫俊法，蘇家之蘇貞貞為起造人等語，業據本院調卷核閱無訛（見114年度訴字第651號卷第115頁），足認前開租約中系爭房屋之起造人，以出租方所指定者為名義人之約定，租賃雙方已合意於承租人民富公司興建完成系爭房屋後，該建物之所有權（或事實上處分權）歸屬於出租方之意思，或至少合意於承租人民富公司不再繼續承租系爭土地，退出租約返還土地予上開出租人時，讓與系爭房屋之所有權（或事實上處分權）予出租人，以便出租人能自行全權合法處分（包括拆除）系爭建物。參以卷附系爭房屋之契稅申報書所載（見本院卷第191至199頁），可知新竹市○○路○段000○000○000○000號及少年街220號房屋之面積均達數百平方公尺，現供被告等作為賣場使用，則民富公司於興建該建

01 物時應所費不貲，衡情該建物於87年間民富公司終止租約
02 時，亦仍應具有相當之價值，倘當時該建物仍屬民富公司所
03 有，何以民富公司迄今始終未曾就系爭房屋主張權利？再參
04 以前述租約名稱為房屋租賃契約書，而非僅記載系爭土地之
05 土地租約，且租約內並約定承租人於租期屆至或提前終止租
06 約時，所應負責遷讓返還之租賃標的物為房屋；暨約定由出
07 租人指定系爭房屋之起造人，而非由出資興建之民富公司自
08 任起造人，及民富公司退出租約時迄今未就系爭房屋主張全
09 何權利等情，益徵民富公司與前述之蘇家、溫家所簽訂之租
10 約內容，其等租賃雙方業已約定，系爭房屋雖由民富公司負
11 責出資興建，但興建完成後，其所有權或事實上處分權，係
12 歸由出租人取得，或至少約定在承租人民富公司退出租約
13 時，該建物之所有權（或事實上之處分權），係歸由出租方
14 所享有及取得，至為明確。是認於民富公司終止上開租約
15 時，該建物已非民富公司所有，從而，原告主張民富公司已
16 拋棄占有，故由原始起造人蘇貞貞取得系爭房屋物權云云，
17 即難憑採。

18 （三）按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
19 法第759條之1第1項定有明文。立法理由固謂「登記」與
20 「占有」同為物權公示方法之一，民法就占有既於第943條
21 設有權利推定效力之規定，「登記」自亦應有此種效力。又
22 此項登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接
23 前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記
24 之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻等
25 語。惟民法第943條占有權利推定之規定，係指占有人於占
26 有物上行使之權利，僅推定其適法有此權利而已，占有人行
27 使占有物權利時，因推定之結果，固不須舉證證明其權利，
28 惟否認占有人有此權利之當事人，得提出反證推翻推定之效
29 力（最高法院74年度台再字第1號、80年度台上字第920號裁
30 判參照）。亦即權利推定旨在降低占有人就占有權利之舉證
31 責任，而非賦與無權者實體權利，故容許爭執之當事人舉反

證推翻該推定效力，同此規範意旨，應認不動產物權登記之權利推定效力，於訴訟上舉反證推翻已足，自不待塗銷登記。本件原告雖主張其自蘇貞貞受讓系爭房屋並已為所有權第一次登記，惟如前所述，蘇貞貞及溫俊法僅為系爭房屋之起造名義人，並非出資興建者而原始取得系爭房屋之所有權（或事實上之處分權）。系爭房屋係由民富公司出資興建，並約定興建完成後所有權或事實上處分權歸由出租人取得，或至少約定在承租人民富公司退出租約時，該建物之所有權（或事實上之處分權），係歸由出租方取得。則蘇貞貞顯無權處分或讓與系爭房屋，原告並未取得系爭房屋之所有權，是原告依民法第759條之1第1項規定推定適法有系爭房屋之所有權，已遭被告舉反證推翻，縱原告之所有權登記未經法定程序塗銷，仍不得據以對被告行使真正所有權人之權能。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告被告寶雅公司遷讓返還新竹市○○路○段000號房屋；被告普來利公司遷讓返還新竹市○○路○段000○000○000○000 號及少年街220號房屋，已非正當。

（四）系爭房屋出資興建之民富公司與出租人合意約定系爭房屋興建完成後，建物之所有權（或事實上處分權）歸屬於出租人，或至少合意於民富公司終止租約返還土地予出租人時，讓與系爭房屋之所有權（或事實上處分權）予出租人，已如前述，則系爭房屋應由原告及訴外人蘇繼棟、蘇繼宗、蘇繼鋒、蘇文德等蘇家人，共同取得系爭房屋2分之1；由代表溫家簽約之溫明地、溫俊法等出租人，共同取得系爭房屋另2分之1。而被告普來利公司辯稱：其係於90年間，分別與系爭房屋及土地出租人蘇家代表人蘇繼棟、溫家代表人溫俊法及訴外人鄭錦焜訂立土地及房屋租賃契約，並申請設立營業登記，嗣續租迄今。系爭房屋所坐落於蘇家土地之所有權人蘇木榮已過世，尚未辦理繼承登記，全體繼承人同意由蘇繼棟管理繼承前土地租賃事宜；嗣其於113年3月間，再將系爭房屋其中之新竹市○區○○路○段000號部分轉租予被告寶

01 雅公司等情，業據被告普來利公司提出營利事業登記證、蘇
02 木榮全體繼承人同意書、房屋租賃契約書為證(見本院卷第2
03 11、213頁、第227至253頁)，核與蘇繼棟於另案(臺灣新竹
04 地方檢察署115年度偵字第948號)侵占刑事案件警訊中陳
05 稱：房子坐落的土地是我父親蘇木榮與溫家個別所有的，我
06 們家的地因為還沒辦理繼承登記所以還在蘇木榮名下，房子
07 當初是82年12月1日蘇家與溫家將土地出租給民富育樂有限
08 公司後，由承租人出租興建，並以蘇貞貞、溫俊法為指定起
09 造人並非所有權人，房屋所有權人是民富育樂有限公司，他
10 們當初因為違約故拋棄對土地的佔有，後續我們家與溫家於
11 90年9月30日自行向普來利公司將上述建物簽訂租賃契約迄
12 今，113年12月10日與溫家向普來利公司簽約時，雖然沒有
13 經過A O 1同意，但我們之前就有將遺產管理收益另外交給
14 A O 1，所以我們才直接跟普來利公司簽約，另外再經我們
15 同意由普來利公司將部分面積供給給寶雅使用等語相符，業
16 據本院依職權調取臺灣新竹地方檢察署115年度偵字第948號
17 全卷查明屬實(見114年度他字第3914號卷第6、7頁正、反
18 面)，而蘇繼棟與原告因共同繼承蘇木榮、蘇陳素鑫遺產，
19 蘇繼棟業已交付至103年6月30日止管理遺產之收益2億元予
20 原告，交付103年7月1日至104年6月30日管理遺產收益720萬
21 元予原告，並於105年7月1日至106年6月1日，交付每月30萬
22 元之管理遺產之收益予原告，於106年7月1日至108年2月1
23 日，交付每月25萬元之管理遺產之收益予原告等情，業據蘇
24 繼棟提出經原告簽名之收據附於前揭偵查卷內可稽(見114年
25 度他字第3914號卷第57至61頁)，足見蘇繼棟確有獲授權代
26 表蘇家管理包含系爭房屋在內之蘇木榮遺產事宜。至原告雖
27 否認前揭蘇木榮全體繼承人同意書(見本院卷第213頁)之真
28 正，惟原告曾於臺灣新竹地方檢察署102年度偵字第11291號
29 侵占案偵查中結稱：系爭房地之收益，主要係供繳納稅金使
30 用，按照案外人蘇木榮財產之稅率計算，每年須繳約500萬
31 元之稅金，收益部分租金應無剩餘等語(見103年8月26日訊

問筆錄)，而當時系爭房地正出租予被告普來利公司使用，益證原告自始知悉並同意由蘇繼棟代表蘇家管理包含系爭房屋在內之蘇木榮遺產。再者，共有人就共有物所為之通常管理行為，得由受授權之共有人為之，且其效力及於全體共有人，而出租土地及系爭房屋，本質上即屬共有物之管理行為。從而，蘇繼棟基於繼承人授權所為之出租行為，自應對包含原告在內之全體繼承人發生效力，原告事後否認系爭租賃契約，應非有理。

(五)至原告雖提出112年3月25日委任關係聲明書(見本院卷第269頁)，主張蘇繼棟自此已無權處理蘇木榮遺產及所有租金收入云云。惟細繹前開聲明書內容：敬告承租人：茲因父親蘇木榮遺產土地、房屋部分完稅之後，公同共有人蘇繼棟故意不辦理遺產協議分割登記，以不存存的同意書與承租人簽訂租賃契約，隱匿父母親的租金收益，又拒不繳納母親遺產稅及父母親地價稅、房屋稅等稅款。特此聲明公同共有人沒有授權蘇繼棟簽訂任何租賃契約的委任關係等語，並無撤銷或終止82年8月1日同意書(見本院卷第291頁)委託之意，且該聲明書係由蘇貞貞、林東明、蘇灼灼、原告、蘇文德、蘇純怡、蘇莊寶貴所簽立，亦與書立前開同意書之人並非完全一致，原告亦未舉證其已出示此同意書予被告等人，自不得以此聲明書對抗被告，附此敘明。

五、綜上所述，系爭房屋係為蘇木榮之繼承人即蘇家等人與溫家等人所共有，非原告單獨所有，原告僅為共有人之人，且前已同意由蘇繼棟出租系爭房屋予被告，應受系爭租約之拘束。從而，原告依民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟，請求被告寶雅公司應自新竹市○○路○段000號房屋遷出；被告普來利公司應自新竹市○○路○段000○000○000○000 號及少年街220號房屋遷出，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
02 民事第一庭法 官 楊明箴
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
07 書記官 郭家慧