臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1720號

原　　告　周時屏

訴訟代理人　吳世敏律師

　　苗繼業律師

被　　告　諸世芳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○里○○路○段○○號房屋即如附圖所示A部分騰空遷讓返還原告。

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示D1部分石材板拆除，將上開部分土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣參萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹拾萬貳仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣肆拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰肆拾貳萬參仟壹佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）為新北市所有，管理機關為新北市政府財政局，系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○路0段○00號房屋係於民國85年7月17日門牌初編，嗣於111年1月17日去臨字改編為陽明路1段80號（下稱系爭房屋），為訴外人即被告之弟諸陽明原始出資興建，並未辦理建物所有權第一次登記，其已於109年間將系爭房屋之事實上處分權讓與原告，並由原告向新北市政府財政局承租系爭房屋及附屬範圍占有系爭土地其中面積607.85平方公尺部分，租賃期間自110年1

月1日起至113年12月31日止，被告占有系爭房屋即如附圖所示A部分，並於系爭土地上如附圖所示D1部分鋪設石材板，侵害原告之上開A部分事實上處分權、D1部分租賃權，爰依民法第184條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋即如附圖所示A部分騰空遷讓返還原告，請求被告將系爭土地上如附圖所示D1部分石材板拆除，將上開部分土地返還原告等語。並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上系爭房屋即如附圖所示A部分騰空遷讓返還原告。㈡被告應將系爭土地上如附圖所示D1部分石材板拆除，將上開部分土地返還原告。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告之父諸忠因任職於陽明山管理局，配住宿舍門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號房屋，嗣因不敷居住使用，又自行加蓋系爭房屋，系爭房屋為其父諸忠所建等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠按民法第184條第1項前段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。又無權占有他人承租之土地，自屬侵害他人之租賃權，難謂非不法之侵權行為（最高法院96年度台上字第1787號裁定意旨參照）。

㈡系爭土地為新北市所有，管理機關為新北市政府財政局，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第86頁）。又系爭房屋係於85年7月17日門牌初編為臺北市○○區○○路0段○00號，為諸陽明原始出資興建，並未辦理建物所有權第一次登

記，其已於109年間將系爭房屋之事實上處分權讓與原告，並由原告向新北市政府財政局承租系爭房屋及附屬範圍占有系爭土地其中面積607.85平方公尺部分，租賃期間自110年1月1日起至113年12月31日止，嗣因原告於111年1月14日提出申請，系爭房屋於111年1月17日去臨字改編為臺北市○○區○○路0段00號，此業據證人諸陽明於本院113年3月4日言詞辯論期日到場證述明確（見本院卷第232至233頁），並有房屋稅籍證明書、臺北市房屋稅籍紀錄表（見本院卷第177至178頁）、原告全國財產稅總歸戶財產查詢清單（見本院卷第44頁）、協議書（見本院110年度訴字第470號卷，下稱訴字第470號卷，卷一第116頁）、新北市市有基地租賃契約（見本院卷第46至56頁）、臺北○○○○○○○○○113年1月15日北市士戶資字第1137000561號函及所附門牌改編申請書、初編釘門牌登記申請書（見本院卷第150、152、158頁）可資佐證。且經勘驗並囑託臺北市士林地政事務所測量結果，系爭土地上之系爭房屋，全部位於原告承租上開土地範圍內，即如附圖所示A部分；系爭房屋旁通道，鋪設有石材板，部分位於原告承租上開土地範圍內，即如附圖所示D1部分，有勘驗筆錄（見訴字第470號卷一第315至316頁）、現場照片（見訴字第470號卷一第323至339頁）、複丈成果圖（見訴字第470號卷二第93頁）在卷可稽，堪認屬實。

㈢至被告抗辯其父諸忠因任職於陽明山管理局，配住宿舍門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號房屋，嗣因不敷居住使用，又自行加蓋系爭房屋，系爭房屋為其父諸忠所建云云，並提出申請書（見本院卷第130頁）、同意書（見本院卷第132頁）、切結書（見本院卷第140頁）、臺北○○○○○○○○○戶籍登記催告書（見本院卷第134頁）、系爭房屋現戶全戶戶籍謄本（見本院卷第136至138頁）為證。惟被告提出之上開申請書記載「民父諸忠…」，顯見並非諸忠所書寫之申請書，被告執此抗辯依其父所寫上開申請書可證明系爭房屋為諸忠所建云云，並不可採。被告提出之上開同意書記

載「我等六名子女皆同意先父諸君諱名忠先生所遺下之全部財產，恭請家母王文珍女士繼承，且先父生前所領之公教人員退休月退休俸，依據以原款二分之一由家母承領月退俸，絕無異議」等語，並未提及諸忠所遺財產有系爭房屋；其提出之上開切結書雖記載「一、立切結書人王文珍及配偶諸忠原係陽明山管理局員工，任職期間獲該局配置臺北市○○區○○段0○段000地號之第一宿舍，於民國（下同）55年間偕同家人遷入該宿舍居住，並就該地號上之臺北市○○路○段○00號建物(下稱系爭建物，原編為臺北市○○路○段00號)進行建築及修繕作業。二、諸忠於91年12月9日過世後，立切結書人與六名子女協議，由立切結書人取得遺產之單獨繼承權，系爭建物之事實上處分權亦歸屬於立切結書人所有，迄今仍未將系爭建物之事實上處分權移轉予他人」等語，然諸忠係獲分配職務宿舍第一宿舍102室(該宿舍非眷屬宿舍，地址為臺北市○○區○○路0段00號)，且陽明路1段76、78、80號門牌，陽明山國家公園管理處已於95年1月辦竣拆除及註銷，系爭房屋○○路0段臨80號門牌係85年申請編釘，與該處原列管之○○路0段76、78、80號，顯非同一棟房屋，故非屬公有房舍，有陽明山國家公園管理處會勘紀錄（見本院卷第58至60頁）、臺北市政府秘書處110年7月5日北市秘總字第1103008058號函及所附臺北市陽明山管理處土地及建築物移交清冊、陽明山職一宿舍名冊在卷可稽(見本院卷第214至222頁)，堪認上開切結書記載臺北市○○路0段○00號建物係原編為臺北市○○路0段00號建物，顯然不實，且諸忠於91年12月9日死亡，其遺產稅核定通知書所列之遺產，亦未有系爭房屋(見本院卷第173至174頁)，嗣王文珍於111年12月11日死亡，其遺產稅申報書上所列之遺產，亦未有系爭房屋(見訴字第470號卷二第231至236頁)，被告執此抗辯系爭房屋為諸忠所建云云，並非可採。被告提出之上開臺北○○○○○○○○○戶籍登記催告書、系爭房屋現戶全戶戶籍謄本，僅足認王文珍曾設籍於系爭房屋，無從認

定系爭房屋為諸忠所建，亦無從據此認定系爭房屋之事實上處分權屬於王文珍。

㈣被告占有系爭房屋即如附圖所示A部分，並於系爭土地上如附圖所示D1部分鋪設石材板，業據被告陳明（見本院卷第231至232頁），被告占有上開A、D1部分，並無合法權源，為無權占有，侵害原告之上開A部分事實上處分權、D1部分租賃權，原告請求被告將系爭房屋即如附圖所示A部分騰空遷讓返還原告，請求被告將系爭土地上如附圖所示D1部分石材板拆除，將上開部分土地返還原告，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告將坐落系爭土地上系爭房屋即如附圖所示A部分騰空遷讓返還原告；請求被告應將系爭土地上如附圖所示D1部分石材板拆除，將上開部分土地返還原告，均有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　廖珍綾