臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1037號

原告 潘麗觀

訴訟代理人 林永祥律師

被告 曾偉勝

張于敏

上一人

訴訟代理人 羅愛玲律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號三樓房屋騰
空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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項第2
款定有明文。查原告起訴時聲明原為：被告曾偉勝應自門牌
號碼臺北市○○區○○街0段000號3樓房屋（下稱系爭房
屋）遷出，並將該屋返還原告【見本院111年度湖簡調字第5
15號卷（下稱湖簡調卷）第9頁】，嗣原告追加張于敏（下
與曾勝偉合稱被告）為被告，並變更聲明為：被告應將系爭
房屋騰空遷讓返還原告（見本院卷一第94、248頁），核係
基於同一基礎事實所為變更、追加，與前揭規定並無不合，
應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊為系爭房屋之事實上處分權人，被告無權占用

01 系爭房屋，爰依民法第184條第1項前段、第179條規定，擇
02 一請求被告騰空遷讓返還系爭房屋等語。並聲明：如主文第
03 1項所示。

04 二、被告則以：原告之前手即訴外人林水源並非系爭房屋之所有
05 權人，縱林水源為系爭房屋之所有權人，其已於民國65年7
06 月27日將系爭房屋之事實上處分權讓與訴外人趙素貞，趙素
07 貞於74年間將系爭房屋之事實上處分權讓與張于敏之母即訴
08 外人江菊子，江菊子再於107年間將系爭房屋之事實上處分
09 權讓與張于敏。另林水源並未將系爭房屋之占用交付與原
10 告，原告尚未取得系爭房屋之事實上處分權等語，資為抗
11 辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)、位在臺北市○○區○○段0○段000○000○000○000地號土
14 地（下稱系爭土地）上各有1棟區分所有建物【共4棟，即桃
15 花新城建案（下稱系爭建案）】，均為4層樓，每層樓各2
16 戶，即每棟8戶（包含位在系爭249地號土地上之系爭房
17 屋）。

18 (二)、林水源於64年8月7日就系爭建案申請建築執照，於同年月14
19 日獲核發64建港字第63號建築執照（下稱63號建照），上開
20 建照登記起造人為林水源，設計監造人為訴外人張尚德。系
21 爭土地之原地主為訴外人劉阿善，其於64年7月1日出具土地
22 使用同意書（下稱系爭A使用同意書）予林水源，同意林水
23 源在系爭土地上興建系爭建案。

24 (三)、林水源於64年9月至65年間對外預售系爭建案，即由林水
25 源、協盈公司分別以系爭土地地主代表人、策劃監造之名
26 義，與購屋者簽訂桃花新城委託興建契約書（含訂購土地委
27 託書）。

28 (四)、63號建照於66年2月16日變更起造人為林水源、訴外人顧樹
29 安、邱靜雅等61人（下稱林水源等61人）。嗣63號建照因逾
30 期遭註銷，於同年3月18日申請復照，並變更起造人為張尚
31 德、訴外人顧樹安、邱靜雅等115人（下稱張尚德等115

01 人)，於同年4月6日獲核發66建港字第20號建造執照（下稱
02 20號建照）。系爭房屋最終未全部完工，未完成第一次建物
03 保存登記。系爭土地原地主劉阿善於66年間出具土地使用同
04 意書（下稱系爭B使用同意書）予張尚德等115人，同意其等
05 在系爭土地上興建系爭建案。

06 (五)、劉阿善基於林水源之指示，於68年8月28日以買賣為原因，
07 依序將247、248、249、251地號土地之應有部分3/8、4/8
08 、4/8、2/8移轉登記予張尚德。

09 (六)、張于敏之母即訴外人江菊子於98年4月17日簽署切結書（如
10 本院卷二第35頁所示），張于敏、訴外人張于國於同日簽署
11 切結書（如本院卷二第37頁所示）。

12 (七)、張尚德於98年5月7日以買賣為原因，將249地號土地（應有
13 部分10000分之1239）移轉登記予張于敏。

14 (八)、江菊子分別於104年7月17日、107年12月24日簽署房屋租賃
15 契約書各1份（如本院卷一第294至298頁所示、如本院卷一
16 第300至304頁所示），將系爭房屋出租予訴外人TALAL，約
17 定每月租金為1萬元，租賃期間分別為自104年7月17日起至1
18 05年7月17日止、107年1月1日起至109年12月31日止。江菊
19 子於台北富邦商業銀行股份有限公司新莊分行申設帳號0000
20 00000000號帳戶，自100年10月13日起至107年3月1日止期
21 間，分別於本院卷一第260至261頁附表所示日期，收取如附
22 表所示之金額。

23 (九)、張于敏於107年4月23日申請核發系爭房屋之接水電證明，經
24 臺北市政府都市發展局於108年5月20日同意張于敏接水電。
25 張于敏自107年9月19日起至109年4月13日曾設籍於系爭房
26 屋，於108年5月20日臺北市政府都市發展局同意系爭房屋接
27 水電、發給水電證明。

28 (十)、張于敏於109年9月5日簽署如房屋租賃契約書（如本院卷二
29 第75至77頁所示），將系爭房屋出租予訴外人林瑩春，約定
30 每月租金為1萬2,000元，租賃期間分別為自109年9月1日起
31 至110年8月31日止。張于敏分別於110年9月7日、111年9月7

01 日簽署房屋租賃契約書各1份（如本院卷一第262至274頁所
02 示、如本院卷一第276至292頁所示），將系爭房屋出租予曾
03 偉勝，約定每月租金為1萬5,000元，租賃期間分別為自110
04 年9月7日起至111年9月6日止、111年9月7日起至113年9月6
05 日止。曾偉勝現為系爭房屋之直接占有人，張于敏現為系爭
06 房屋之間接占有人。

07 (二)、系爭房屋查無申報設立房屋稅籍之相關資料，依臺北市稅捐
08 稽徵處71年4月房屋稅籍紀錄表記載，系爭房屋房屋稅之起
09 課年月為72年1月，林水源為系爭房屋之納稅義務人，並曾
10 自102年12月25日起至103年4月28日止設籍於系爭房屋。

11 (三)、原告與林水源於110年10月21日簽署不動產買賣契約書（如
12 湖簡調卷第23至35頁所示），並於同日變更系爭房屋之納稅
13 義務人為原告。

14 四、本院得心證之理由：

15 (一)、按民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，
16 繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之
17 物而言。凡屋頂尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達
18 經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物（最高法院63年度
19 第6次民庭庭推總會決議(一)參照）。次按不動產物權依法
20 律行為而取得者，非經登記不生效力，固為民法第758條所
21 明定；惟如非依法律行為而取得者，不以登記為取得所有權
22 之要件；而房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他
23 人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生
24 效要件（最高法院69年度台上字第1581號、89年度台上字第
25 1480號判決意旨參照）。又按尚未向地政機關辦理所有權登
26 記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受
27 讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高
28 法院86年度台上字第2272號、102年度台上字第1472號判決
29 意旨參照）。故未辦保存登記之建物無法辦理所有權移轉登
30 記，僅得讓與事實上處分權，該處分權能係以物為對象，對
31 物為占有、使用、收益及事實上處分，讓與人讓與該事實上

01 處分權，係屬處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將
02 該未辦保存登記之建物交付，受讓人因受領交付而取得事實
03 上處分權。經查：

- 04 1.林水源於64年8月7日就系爭房屋所屬之系爭建案申請建築執
05 照，於同年月14日獲核發63號建照，上開建照登記起造人為
06 林水源。系爭土地之原地主劉阿善於64年7月1日出具系爭A
07 使用同意書予林水源，同意林水源在系爭土地上興建系爭建
08 案。林水源於64年9月至65年間對外預售系爭建案，即由林
09 水源、協盈公司分別以系爭土地地主代表人、策劃監造之名
10 義，與購屋者簽訂桃花新城委託興建契約書（含訂購土地委
11 託書）；63號建照於66年2月16日變更起造人為林水源等61
12 人。嗣63號建照因逾期遭註銷，於同年3月18日申請復照，
13 並變更起造人為張尚德等115人，於同年4月6日獲核發20號
14 建照。系爭房屋最終未全部完工，未完成第一次建物保存登
15 記。系爭土地原地主劉阿善於66年間出具系爭B使用同意書
16 予張尚德等115人，同意其等在系爭土地上興建系爭建案等
17 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)、(四)）；又證人
18 林水源於本院到庭證稱：伊當初在協盈公司現場監工，該公
19 司說要用伊的名字建造系爭建案，要伊拿錢出來投資，伊有
20 拿幾百萬元出來，所以就用伊的名字當起造人，嗣伊無法再
21 拿出錢來，所以於66年間，將起造人過給張尚德等115人，
22 當時系爭建案已完成4樓之結構體及頂版，系爭建案變更起
23 造人為張尚德等115人後，伊有叫張尚德要繼續完工交給買
24 受人，但他沒有再繼續施工完成興建。伊退出系爭建案時，
25 有分到4、5間房屋（包含系爭房屋），後來國稅局有開房屋
26 稅籍給伊等語（見本院卷二第514、516、517、519頁）、於
27 臺灣高等法院111年度重上字第320號事件（下稱320號事
28 件）審理中證稱：伊有投資系爭建案7、800萬元，並交給協
29 盈公司，因此將伊登記為系爭建案之起造人等語（見本院卷
30 二第349頁），核與本院78年度重訴字第40號（下稱40號事
31 件）民事判決記載林水源擔任被告之陳述略以：系爭建案如

01 40號事件判決附表所示房屋為4樓建物，林水源完成4樓結構
02 體時，因週轉不靈而交給張尚德蓋，同時將起造人名義變更
03 為張尚德，該案原告均知情，房屋蓋好後，該案原告均遷入
04 居住，嗣因尾款問題與張尚德發生糾紛，所以才未領取使用
05 執照給該案原告等語（見本院卷一第373頁），並無不合，
06 亦與林水源初始擔任系爭建案之起造人，並以其名義對外銷
07 售、簽立預售屋契約，嗣於66年間始變更起造人為張尚德等
08 115人之客觀事實相符，是林水源前開證述內容，堪予憑
09 採。由上情以觀，足認系爭建案乃林水源出資興建，嗣系爭
10 建案完成4樓結構體時，因林水源資金週轉不靈，始將該建
11 案交付張尚德，並變更起造人為張尚德等115人。

12 2.至林水源雖於臺灣高等法院109年度重上字第171號事件（下
13 稱171號事件）審理中證稱：協盈公司負責人是張尚德，張
14 尚德與其兄張國樑找地主劉阿善協商合建桃花新城，伊係負
15 責桃花新城之工地監工、管理，當初伊有借貸7、800萬元給
16 張尚德，故協盈公司將桃花新城建照起造人登記伊，嗣因部
17 分預售屋買受人未給付款項，協盈公司經營不善，後來因張
18 尚德要自己負責桃花新城建案，故將建照起造人變更為張尚
19 德等語（見本院卷二第325頁），與其於本院及320號事件所
20 為前揭證述內容不甚相符，惟林水源於320號事件中已證
21 稱：伊在171號事件中證稱張尚德把伊登記為系爭建案之起
22 造人是伊搞混了，當時伊拿7、800萬元出來投資，是協盈公
23 司把伊登記為系爭建案起造人等語（見本院卷二第353
24 頁）；又衡諸系爭建案之相關事件發生於64至66年間，與林
25 水源於109年10月27日在171號事件為上開證述時，已相隔40
26 餘年，自應以其在78年間之40號事件中所為陳述較為可採，
27 而林水源於本院及320號事件中所為證述內容與其於40號事
28 件中所為陳述大致相合，應可採信，已如前述，則被告以林
29 水源證詞前後不一為由，抗辯其於本院證述內容不可採信云
30 云，不足為取。

31 3.再林水源於66年間變更系爭建案起造人為張尚德等115人

01 時，已完成系爭建案之全部結構體等情，為兩造所不爭執
02 （見本院卷二第388、389頁），並有63號建造內之承辦人員
03 便簽可考（見本院卷二第7頁），可認林水源於66年間變更
04 系爭建案起造人為張尚德等115人之際，系爭建案（含系爭
05 房屋）因已足避風與可達經濟上使用目的，屬土地之定著
06 物，其所有權已由原始建築之林水源取得，系爭建案之起造
07 人名義嗣雖變更為張尚德等115人，然張尚德等115人後續既
08 無建築之事實，又未辦理保存或移轉登記，自不能因其為起
09 造名義人而變更原起造人林水源出資興建而原始取得系爭建
10 案（含系爭房屋）所有權之事實。又林水源於本院證稱：40
11 號事件、本院79年度訴字第441號事件、80年度訴字第138號
12 事件判決後，伊有到南港區公所調解委員會簽調解書，讓客
13 戶取得房屋之權利，這些判決的原告都有跟公司簽買賣契約
14 書，所以伊都有去簽調解書，本院卷二第429至431頁就是伊
15 所稱的調解書等語（見本院卷二第517頁）；復參諸證人林
16 水源分別與訴外人石希讓、范慶霖簽署之調解書內容分別記
17 載：聲請人（即石希讓、范慶霖，下同）或聲請人之前手向
18 對造人（即林水源，下同）購買南港區舊莊街1段151號2樓
19 之1（石希讓部分）、南港區舊莊街1段163號4樓之1（范慶
20 霖部分），面積65.94平方公尺，建物所有權全部，座落基
21 地為南港區中南段四小段251地號，依契約規定土地及房屋
22 之買賣總價金為35萬元（石希讓部分）、28萬1,000元（范
23 慶霖部分），聲請人尚應給付對造人之金額為17萬4,000元
24 （石希讓部分）、7萬2,500元（范慶霖部分）。前開房屋已
25 拖延十數年仍未完工，臺北市政府尚未核發使用執照，土地
26 及房屋均未辦理所有權移轉登記，上開房屋曾經鈞院78年度
27 重訴字第40號民事判決，確認為林水源所有。調解內容：
28 一、聲請人依「桃花新城」契約書規定尚負有給付尾款之義
29 務，對造人依「桃花新城」契約書規定亦負有繼續施工並申
30 領使用執照之義務。茲兩造約定自調解期日起就互有債權、
31 互負債務同意互為抵銷，即聲請人同意捨棄對造人應將房屋

01 完工及有關遲延責任之請求，對造人亦同意捨棄聲請人未給
02 付金額之請求權。二、對造人應於調解期日給付聲請人其戶
03 籍謄本、印鑑證明等證件以作為房屋納稅義務人移轉之用。
04 三、自調解期日起南港區舊莊街一段151號2樓之1房屋移轉
05 為聲請人所有。對造人願協同辦理「建物所有權第一次登
06 記」。四、土地之部分不在本件調解之範圍等語（見本院卷
07 二第429、431頁、本院107年度重訴字第396號卷一第275、2
08 76頁），足見系爭建案所屬之房屋嗣後係由林水源出面轉
09 讓、交付占有予承購者，益徵林水源確實為系爭建案（含系
10 爭房屋）之原始所有權人。

11 4.另酌以張于敏提出以其前前手趙素貞為買受人之桃花新城契
12 約書（見本院卷二第9至31頁），與林水源前於64年9月至65
13 年間對外預售系爭建案，由林水源、協盈公司分別以系爭土
14 地地主代表人、策劃監造之名義，與購屋者簽訂桃花新城委
15 託興建契約書（含訂購土地委託書）之格式俱為相同乙節，
16 為兩造所不爭執，檢視趙素貞之桃花新城契約書內容，乃趙
17 素貞將價款交付林水源，於房屋建成後，由林水源將房屋及
18 土地過戶與趙素貞，可見趙素貞亦係向林水源購買系爭房
19 屋，是縱張于敏抗辯系爭房屋之事實上處分權乃輾轉受讓自
20 趙素貞等語為可採，其權利來源之源頭仍為林水源，揆諸前
21 開說明，未辦保存登記之建物，受讓人須受領交付始取得事
22 實上處分權，則在林水源將系爭房屋之占有交付予趙素貞
23 前，趙素貞仍非當然取得系爭房屋之事實上處分權。而林水
24 源於本院到庭證稱：伊並未將系爭建案之任一房屋交付趙素
25 貞，趙素貞亦未向伊請求交付等語（見本院卷二第516
26 頁），被告復未能舉反證證明趙素貞確已受領系爭房屋之交
27 付，即難認趙素貞已自系爭房屋之原始所有權人林水源處，
28 取得系爭房屋之事實上處分權，被告抗辯林水源已將系爭房
29 屋之事實上處分權轉讓予趙素貞云云，並非可採。

30 (二)、按讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對
31 於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付；占有之

01 移轉，因占有物之交付而生效力；前項移轉，準用第761條
02 之規定，民法第761條第3項、第946條第1項、第2項分別定
03 有明文。又按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得
04 所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物
05 於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。依民法第946
06 條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦即
07 移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示
08 交付，均生移轉占有之效力。經查，原告與林水源於110年1
09 0月21日簽署不動產買賣契約書，約定由原告向林水源購買
10 系爭房屋，並於同日變更系爭房屋之納稅義務人為原告等
11 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項^(三)），並有不動產買賣
12 契約書可稽（見湖簡調卷第23至35頁）；再參以該買賣契約
13 書第9條第7項約定：本案為未辦保存登記房屋，目前有第三
14 人占用中，賣方（即林水源）不負排除占用點交，由甲方
15 （即原告）自行排除占用事宜（見湖簡調卷第23至35頁），
16 及林水源於本院證稱：伊出售系爭房屋給原告前，沒有到現
17 場查看，是原告有去現場看，發現被其他人占用來跟伊說，
18 才寫了契約第9條第7項的約定，伊沒有向占用人主張權利，
19 直接交給原告處理等語（見本院卷二第520、521頁），堪認
20 林水源已將其對被告之返還請求權讓與原告以代交付，揆諸
21 前開規定及說明，系爭房屋之事實上處分權業已轉讓予原告
22 無訛，被告抗辯原告尚未取得系爭房屋之事實上處分權云
23 云，不足為取。

24 (三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段分別定有明文。又未為所有權登記之
26 建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人
27 未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，
28 致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上
29 處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高
30 法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。經查，原告已
31 取得系爭房屋之事實上處分權，業認定如前，又張于敏自11

01 1年9月7日起將系爭房屋出租予曾偉勝，曾偉勝現為系爭房
02 屋之直接占有人，張于敏則為系爭房屋之間接占有人等情，
03 為兩造所不爭執（見不爭執事項(十)、本院卷二第554頁），
04 而張于敏所舉證據尚不足以證明其已取得系爭房屋之事實上
05 處分權，被告復未能舉證證明有何占用系爭房屋之正當權
06 源，揆諸前開說明，原告依民法第179條規定，請求被告騰
07 空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

08 (四)、又原告雖併援引民法第179條、第184條第1項前段規定，以
09 客觀訴之合併，請求擇一為其勝訴之判決，然本院已認原告
10 依同法第179條規定之請求為有理由，就其依同法第184條第
11 1項前段之請求有無理由，即無庸再論。

12 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告騰空遷讓返
13 還系爭房屋，為有理由，應予准許。

14 六、至張于敏聲請訊問證人張于龍，以證明張于敏於107年間正
15 式申請系爭房屋之水電前，乃私接張于龍在同段157號3樓房
16 屋之水電，惟上開待證事實與本院前揭認定無涉，而無調查
17 之必要。此外，本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦
18 方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判
19 決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
21 文。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

23 民事第二庭 法官 黃筠雅

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

29 書記官 陳芝霖