

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第632號

原告 楊惠珠
被告 廖武將
訴訟代理人 李惠暄律師
複代理人 王世品律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號二樓之房屋遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）原為原告配偶即訴外人廖春生（已歿）所有，原告與廖春生於民國00年00月00日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告向廖春生購買系爭房屋，並於91年12月16日辦畢所有權移轉登記。惟被告即原告小叔未經同意迄今仍占用系爭房屋，致原告無法使用收益，原告多次致電要求被告搬離均未獲回應，至區公所調解亦未果，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋為廖春生及被告2人父親廖平和於80年2月7日所購買，為廖平和所有，僅係借名登記在廖春生名下，廖平和自系爭房屋購買時起，即已同意被告得無償居住在系爭房屋內，是被告係基於使用借貸法律關係有權占有系爭房屋。廖春生於91年間為他人作保，為避免系爭房屋遭債權人強制執行，與原告通謀虛偽簽訂系爭買賣契約，並將系

01 爭房屋過戶至原告名下，廖平和曾多次向原告請求返還系爭
02 房屋暨其坐落土地，惟原告均置之不理。又廖春生已於112
03 年8月8日身亡，則廖平和與廖春生之借名登記契約依民法第
04 550條規定應歸於消滅，是系爭房屋之所有權應回歸登記於
05 廖平和名下，廖平和始為系爭房屋所有權人。退步言之，縱
06 認被告係無權占用，因系爭房屋相關稅賦均係由被告繳納，
07 因認原告之請求權有民法第125條消滅時效規定之適用等語
08 資為置辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由

10 (一)、原告主張其於91年11月25日以買賣為原因登記為系爭房屋之
11 所有權人乙節，業據其提出系爭房屋登記第一類謄本為證
12 (本院113年度訴字第632號卷【下稱本院卷】第20至22
13 頁)。又系爭房屋現為被告所占有使用，原告無法為使用收
14 益等節，亦為兩造所不爭執，堪信為真實。

15 (二)、被告雖抗辯系爭房屋原為廖平和所有，僅係借名登記在廖春
16 生名下，且廖春生於00年00月00日係與原告基於通謀虛偽意
17 思，將系爭房屋以買賣原因移轉登記予原告，故該不動產登
18 記行為應為無效，系爭房屋之所有權應回歸登記於廖平和名
19 下，而廖平和自80年間購屋時起即已同意被告得無償使用系
20 爭房屋，是被告基於與廖平和間之使用借貸契約，乃有權占
21 用系爭房屋等語。惟查：

22 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
23 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
24 法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
25 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利
26 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
27 翻其登記之推定力（最高法院111年度台上字第1617號判決
28 意旨參照）。廖春生於00年00月00日即將系爭房屋所有權移
29 轉登記予原告，有前揭系爭房屋第一類登記謄本可稽，果
30 爾，系爭房屋既登記於原告名下，依上說明，即推定原告適
31 法有此權利，此項登記之推定力，除不得援以對抗其直接前

01 手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。被告抗辯廖和
02 平為系爭房屋之真正權利人，或廖春生係基於通謀虛偽意思
03 將系爭房屋以買賣原因移轉登記予原告等情，縱使為真，亦
04 無從據以對抗原告。

05 2.再按，債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自
06 己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生
07 之權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅
08 得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外
09 之人請求（最高法院100年度台上字第715號判決意旨參
10 照）。換言之，債權契約有所謂債之相對性，即在債之關係
11 中，其法律關係原則上僅建構於參與債之關係之法律主體
12 間，亦僅契約債權人得對契約債務人有所主張，至契約以外
13 之第三人原則上不受他人間債權契約之拘束，亦不得以該債
14 權契約對當事人為請求。本案被告主張廖平和自80年間購屋
15 時起即已同意被告得無償使用系爭房屋，被告與廖平和間存
16 在使用借貸契約云云，縱令屬實，因締結使用借貸契約之兩
17 造為被告及廖平和，原告並非契約當事人，自難認原告應同
18 受拘束。

19 3.綜上，被告執前詞抗辯其非無權占有，尚屬無稽。

20 (三)、至被告復抗辯縱認被告係無權占有，然因系爭房屋自81年以
21 來即由被告占有使用，相關房屋稅賦亦係由被告繳納，故被
22 告應得援引釋字第107號理由書向原告主張時效抗辯云云。
23 惟按，已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條
24 消滅時效規定之適用，業據大法官以釋字第107號解釋在
25 案。蓋民法第769條、第770條，僅對於占有他人未登記之不
26 動產者許其得請求登記為所有人，而關於已登記之不動產，
27 則無相同之規定，足見已登記之不動產，不適用關於取得時
28 效之規定，為適應此項規定，其回復請求權，應無民法第12
29 5條消滅時效之適用。復查民法第758條規定：「不動產物
30 權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不
31 生效力」，土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕

01 對效力」。若許已登記之不動產所有人回復請求權，得罹於
02 時效而消滅，將使登記制度，失其效用。況已登記之不動產
03 所有權人，既列名於登記簿上，必須依法負擔稅捐，而其占
04 有人又不能依取得時效取得所有權，倘所有權人復得因消滅
05 時效喪失回復請求權，將仍永久負擔義務，顯失情法之平
06 （釋字第107號理由書參照）。被告雖抗辯系爭房屋自81年
07 以來均由其占用，相關房屋稅賦亦均係由其繳納，故應得主
08 張時效抗辯云云，惟被告本非法定納稅義務人，其自願負擔
09 相關稅捐乙節，縱令屬實，亦與上開解釋文理由書所指因法
10 律規定導致義務人與受益人不一之顯失情法之平之情形不
11 符，被告前開所辯，自難謂可採。

12 (四)、此外，被告就其占用系爭房屋有何其他正當權源，未能再為
13 釋明並舉證以實其說，則原告依首揭民法第767條第1項前段
14 所有人物上請求權之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返
15 還予原告，即屬有據。

16 四、從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭
17 房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。又原告陳
18 明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保
19 金額准許之。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
21 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
24 民事第三庭 法官 黃瀨儀

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
30 書記官 宋姿萱

