

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

111年度新簡字第367號

原告 和興泰建設股份有限公司

法定代理人 陳芊秀

訴訟代理人 林錫恩律師

複代理人 王進輝律師

張嘉琪律師

被告 林路

連美珠

共同

訴訟代理人 黃厚誠律師

莊承融律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年2月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○街000號房屋遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸萬陸仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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。原告起訴時類推適用民法第767條第1項規定，請求被告將門牌號碼臺南市○○區○○○街000號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。嗣於民國111年7月13日具狀追加依民法第184條第1項規定為請求權基礎，核原告所為訴之

01 追加，均係基於同一遷讓房屋之基礎事實，揆諸前揭規定，
02 並無不合，應予准許。

03 二、原告起訴主張：

04 (一)訴之聲明：

05 1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

06 2.願供擔保，請准宣告假執行。

07 (二)原告於110年2月18日向訴外人丙○○購買其所有坐落臺南市
08 ○○○區○○○段000地號土地之應有部分6分之1，及坐落該
09 土地上之未辦保存登記之系爭房屋，業已完成移轉登記及變
10 更房屋稅籍登記。系爭房屋係訴外人即被告戊○之父林金山
11 出資興建，原始稅籍借名登記於訴外人即被告戊○之母林鄭
12 金名下，嗣林金山與林鄭金原本有意將系爭房屋之事實上處
13 分權讓與訴外人即渠等二兒子林文郎，然林鄭金於88年12月
14 間死亡，故包含林金山及被告戊○在內之全體繼承人即一直
15 在協商系爭房屋稅籍繼承登記事宜，詎林文郎復於90年間死
16 亡，迄至92年間包含林金山及被告戊○在內之全體繼承人始
17 蓋章同意由林文郎之子丙○○繼承系爭房屋，然丙○○於斯
18 時尚未成年，遂委由訴外人即丙○○之母甲○○管理系爭房
19 屋，系爭房屋既已交付丙○○之占有輔助人甲○○，丙○○
20 實已取得系爭房屋之事實上處分權。又丙○○與原告就系爭
21 房屋除有成立買賣契約外，並已將對被告之返還請求權讓與
22 原告，以代交付，是原告亦已取得系爭房屋之事實上處分
23 權。

24 (三)丙○○於92年間取得系爭房屋之事實上處分權後，其占有輔
25 助人甲○○因被告乙○○之請託，答應讓其母女借住系爭房
26 屋，惟已言明日後系爭房屋出售時，被告乙○○需搬離，故
27 被告已無占用系爭房屋之權源，原告自得類推適用民法第76
28 7條第1項及依民法第184條第1項之規定，請求被告遷讓返還
29 系爭房屋。

30 三、被告則以下列情詞資為抗辯：

31 (一)聲明：

01 1.原告之訴駁回。

02 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (二)原告縱為系爭房屋之納稅義務人，惟房屋稅籍登記並不能作
04 為認定系爭房屋之所有權人或事實上處分權人之唯一依據，
05 原告仍應就其為系爭房屋之事實上處分權人之事實負舉證責
06 任。又兩造並不爭執系爭房屋係由林金山起造興建而取得所
07 有權，然林金山並無如原告所述將系爭房屋借名登記於林鄭
08 金名下，亦從未將系爭房屋事實上處分權讓與林鄭金，丙○
09 ○無從自林鄭金取得系爭房屋事實上處分權。系爭房屋納稅
10 義務人雖由林鄭金移轉至丙○○名下，惟此至多僅能證明林
11 鄭金過世後包含林金山在內之全體繼承人同意丙○○為系爭
12 房屋之納稅義務人，尚無從依此認定林金山已將系爭房屋所
13 有權或事實上處分權讓與丙○○。丙○○既未曾擁有系爭房
14 屋之所有權或事實上處分權，丙○○自無從將系爭房屋之返
15 還請求權讓與原告，況丙○○從未居住占有系爭房屋，原告
16 自無可能自丙○○處受領系爭房屋之交付，或取得事實上處
17 分權。又丙○○與原告雖另成立補充協議將返還請求權讓與
18 原告，然因丙○○對被告並無返還請求權存在，原告即無從
19 受讓該請求權，自不得請求被告返還系爭房屋。

20 (三)系爭房屋為林金山所有，因80年間被告戊○於臺南市楠西區
21 購屋供其居住，故林金山將系爭房屋交與被告重新裝潢整修
22 使用，被告於林鄭金過世後，約於90年間花費新臺幣（下
23 同）7、80萬元整建系爭房屋，再陸續搬入系爭房屋居住至
24 今20餘年。倘非如此，任何人豈會同意被告重新整建系爭房
25 屋且居住使用長達20餘年。

26 (四)縱認原告有系爭房屋之事實上處分權或取得返還請求權，然
27 依臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第1
28 3號研討結果，其亦不得主張適用或類推適用民法第767條第
29 1項之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。另原告主張依民
30 法第184條第1項為請求權基礎，然原告究係依該項前段或後
31 段為主張，並未敘明。且丙○○既無系爭房屋所有權或事實

上處分權，亦未曾交付系爭房屋予原告，原告自不可能取得系爭房屋之事實上處分權移轉，原告既非系爭房屋之事實上處分權人，被告占用系爭房屋對原告並無侵害可言，自無從依民法第184條第1項規定，請求被告遷讓系爭房屋。

三、本院得心證之理由：

(一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人，民法第758條第1項、第941條分別定有明文。次按就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院74年度台上字第1317號民事判決參照）。再按系爭房屋既因繼承人全體協議分割遺產而分歸沈○○所有，如果屬實，雖因未辦理保存登記，無從辦理繼承登記及分割登記，惟能否謂沈○○未取得系爭房屋之事實上處分權，尚非無疑。倘沈○○確已取得系爭房屋之事實上處分權，則上訴人請求其拆屋還地，是否不應准許，即有斟酌餘地（最高法院80年度台上字第2516號民事判決參照）。

(二)查系爭房屋係被告戊○之父林金山所建造，未為保存登記，房屋稅籍則登記在林鄭金名下，嗣林鄭金於88年過世後，其子林文郎亦於90年6月11日過世，經林鄭金之其餘繼承人即林金山、被告戊○、林秋香、林素卿、林紋鳳、丁○○同意過繼給丙○○（林文郎之子，斯時6歲，年籍詳卷），而於92年5月15日，以繼承之名義，將系爭房屋稅籍登記在當時未成年之丙○○法定代理人甲○○（林文郎之配偶）名下，嗣於110年2月18日，丙○○與原告簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向其購買臺南市○○區○○○段000地號土地應有部分6分之1及坐落其上之地上建築物及設施（即系爭房屋），買賣價金為350萬元，系爭房屋納稅義務

01 人亦變更為原告，被告目前占有系爭房屋等情，有系爭契
02 約、房屋稅籍資料查覆表、契稅申報書、建築改良物所有權
03 買賣移轉契約書、原告公司登記資料、系爭房屋照片、丙○
04 ○個人戶籍資料、林文郎個人除戶資料在卷可參（調解卷第
05 19-25頁、本院卷第119-129、139-153、165、167頁），並
06 經證人甲○○、丁○○證述在卷（本院卷第89-101頁），堪
07 認屬實。是系爭房屋所有權人係原始起造人林金山，惟當時
08 系爭房屋未為保存登記，其於林鄭金過世後，既於92年5月1
09 5日同意將系爭房屋稅籍登記予其孫丙○○，即同意將系爭
10 房屋事實上處分權讓與當時6歲無行為能力之丙○○，由丙
11 ○○之母甲○○代為受領，而承擔繳納房屋稅之義務。嗣丙
12 ○○與原告於110年2月18日簽立系爭契約，即再將系爭房屋
13 事實上處分權讓與原告，於法自屬有據，準此，原告目前即
14 為系爭房屋之事實上處分權人。

15 (三)被告固抗辯丙○○縱為系爭房屋納稅義務人，然非表示林金
16 山同意將事實上處分權讓與丙○○，且丙○○未曾居住占有
17 系爭房屋，不可能將系爭房屋交付原告或取得事實上處分
18 權，亦無法將系爭房屋返還請求權讓與原告，故被告占有系
19 爭房屋對原告並無侵害，原告不得依民法第184條第1項規
20 定，請求被告返還系爭房屋云云。惟查：

21 1.按未滿7歲之未成年人，無行為能力。無行為能力人由法定
22 代理人代為意思表示，並代受意思表示。因故意或過失，不
23 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風
24 俗之方法，加損害於他人者亦同。民法占有之移轉，因占有
25 物之交付而生效力。前項移轉，準用第761條之規定。讓與
26 動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三
27 人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。民法第13條第
28 1項、第76條、第184條第1項、第946條、第761條第3項分別
29 定有明文。次按請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物
30 之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦
31 包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用物之事實上管

領力，依民法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人（最高法院87年度台上字第213號民事判決參照）。再按民法第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（最高法院第106年度台上字第187號民事判決參照）。

2. 證人甲○○於本院審理中具結證稱：系爭房屋本來是要過戶給我先生林文郎，但未辦理好，他就重病過世，其他人同意過繼給我兒子丙○○，他當時6歲，被告戊○因欠林文郎錢，所以才委由被告乙○○拿文件給我同意過戶，系爭房屋係由我管理，惟鑰匙由被告戊○保管。系爭房屋於92年間過繼給丙○○時，並沒有人住，沒多久被告乙○○沒錢租房子帶三個小孩找我，問我可否讓他們搬進系爭房屋，我雖答應但說如果系爭房屋以後有買賣時，他們要返還，我並未收取任何費用，被告戊○是後來才搬進去的，每年掃墓與被告乙○○見面時，都會再提醒上開事項，她說她知道，也有跟被告戊○說等語（本院卷第90-95頁）。證人丁○○於本院審理中具結證稱：系爭房屋是父親林金山蓋的，但登記給母親林鄭金，林鄭金生前表示系爭房屋要登記給林文郎，但林文郎後來先過世，才給他兒子丙○○，我跟林金山拿資料時，他有同意將系爭房屋過戶給丙○○，其他兄弟姊妹也同意，要登記給丙○○時，被告乙○○才去問甲○○可否住系爭房屋等語（本院卷第96-100頁）。顯見林金山確同意將系爭房屋事實上處分權讓與丙○○，惟因丙○○當時僅6歲，為無行為能力之人，故由其母甲○○代為受領，嗣甲○○既代為同意將系爭房屋無償借與被告使用至將系爭房屋轉賣他人之

01 時，被告即系爭房屋直接占有人（借用人），丙○○為間接
02 占有人（貸與人），雙方間之借貸關係應於系爭契約於110
03 年2月18日成立時終止，被告自斯時起已再無占用系爭房屋
04 之正當權源。

05 3.次查，丙○○與原告於111年7月16日簽立補充協議書，將系
06 爭房屋之返還請求權讓與原告，以代交付等情，有該補充協
07 議書在卷可參（本院卷第63頁）。是丙○○既依第946條準
08 用第761條第3項規定，將系爭房屋返還請求權讓與原告以代
09 交付，原告即已取得系爭房屋之間接占有，難謂其未取得系
10 爭房屋之事實上處分權。

11 4.又揆諸上揭最高法院判決要旨，事實上處分權既為民法第18
12 4條第1項前段所稱之權利，故原告本於系爭房屋之事實上處
13 分權人之地位，依侵權行為法律關係，請求無權占用系爭房
14 屋之被告遷讓返還系爭房屋，核屬有據，被告上開抗辯，尚
15 屬無據。

16 四、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告遷讓返還系
17 爭房屋，為有理由，應予准許。

18 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
19 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
20 論列，併此敘明。

21 六、本件係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告
22 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴
23 部分應依職權宣告假執行。至原告陳明願供擔保以代釋明，
24 聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，本院自無庸為
25 准駁之裁判。另被告陳明願供擔保免為假執行，經核於法並
26 無不合，爰參酌系爭房屋之課稅現值，宣告被告如預供如主
27 文第3項後段所示之相當擔保金額，得免為假執行。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 3 日

30 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 3 日
06 書記官 吳佩芬