

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第184號

原告 張月鈴
訴訟代理人 蔡欣華律師
被告 張麗華
林秉毅

共同
訴訟代理人 林重仁律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月19日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應騰空遷出坐落於雲林縣○○鄉○○段○○村○○000○
0號房屋並將該房屋返還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣447,800元為原告
預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告為門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○0000號房屋（雲林
縣○○鄉○○段000○號建物，下稱系爭房屋）所有權人，茲
因被告張麗華之前配偶、被告林秉毅之父親即訴外人林英彥
為原告配偶即訴外人林英正之大哥，林英彥因經濟不佳處於
居無處所之況，原告基於人倫關係提供予林英彥暫住，是原
告容許林英彥居住，僅係好意施惠行為，被告並無占有系爭
房屋之合法權源。
- (二)若本院認兩造間存有使用借貸關係，因原告有使用、處分系
爭房屋之計畫，原告已於民國113年3月20日以存證信函通知
被告應於7日內搬離系爭房屋，被告於113年3月25日收受，
然被告迄今仍未搬離，自屬無權占有。
- (三)原告爰依民法第767條第1項、第470條第2項及第472條第1
項，請求擇一為原告有利之判決。

01 (四)被告雖辯稱因農業發展條例（下稱農發條例）之限制，林英
02 彥無法保留系爭房屋不移轉等語，但林英彥既明知上開法令
03 限制，應可要求原告設定擔保權利或訂立其他協議，以保障
04 自身權利；依證人林英琳證述，其所述保留系爭房屋予林英
05 彥使用，僅為其建議解決林英彥債務問題之方案，無法證明
06 原告夫妻與林英彥之後有達成林英彥可永久使用系爭房屋之
07 協議；林英彥與被告張麗華雖有持續繳納系爭房屋水電費，
08 但此與房屋使用權無關。故被告辯詞尚乏其據。

09 (五)並聲明：1.如主文第1項所示；2.願供擔保，請准宣告假執
10 行。

11 二、被告則以

12 (一)系爭房屋與隔壁之門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○0000號
13 房屋（即雲林縣○○鄉○○段000○號建物，下稱49-9房
14 屋）均為林英彥起造，並辦理保存登記為林英彥所有，系爭
15 土地亦為林英彥所有，林英彥提供49-9房屋供原告與林英正
16 夫妻使用。嗣因林英彥欠債，林英正出售其所有之土地為林
17 英彥償債，林英正為林英彥償還債務金額不足同時購買系爭
18 房屋與坐落之雲林縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭
19 土地），故林英彥與原告、林英正達成：49-9房屋與系爭土
20 地移轉予林英正或林英正指定之人，林英彥及其家人可保留
21 系爭房屋之協議，然因系爭土地為農地、系爭房屋與49-9房
22 屋為農舍，受限於農發條例規定農舍與坐落農地須併同移轉
23 之限制，林英正、原告即與林英彥達成由與被告將系爭房
24 屋、49-9房屋與系爭土地之所有權均移轉予林英正之配偶即
25 原告，但林英彥與其家人可於系爭房屋存續堪用期間內，以
26 類似所有權人身分使用系爭房屋之協議（下稱系爭協議），
27 證人林英琳亦證述原告夫妻與林英彥達成系爭協議，故被告
28 居住系爭房屋並非無權占有。

29 (二)原告雖稱林英彥經濟情況不佳而處於無居所之況，然系爭房
30 屋之房屋稅、水費及電費均由林英彥與家人自行負擔，且林
31 英正為林英彥償債後，經結算林英正還應該給林英彥合計新

01 臺幣（下同）97萬餘元，原告及林英正於106年起有按月給
02 付1萬元予林英彥，若林英彥與家人係獲原告垂憐始居住系
03 爭房屋，理應感激涕零，豈有仍向林英正收款之道理，故原
04 告所述不實。

05 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
06 決，願供擔保，請准免為假執行。

07 三、本院之判斷

08 (一)不爭執事項

- 09 1.原告之配偶林英正與被告張麗華之前配偶即訴外人林英彥為
10 兄弟；被告林秉毅為被告張麗華與林英彥之子。
- 11 2.系爭房屋與隔壁之49-9房屋坐落於系爭土地。系爭土地為農
12 牧用地，系爭房屋與49-9房屋均為農舍。
- 13 3.系爭房屋為林英彥出資興建，於84年5月25日辦理保存登
14 記，林英彥登記為所有權人。
- 15 4.49-9房屋於84年5月25日辦理保存登記，林英彥登記為所有
16 權人。
- 17 5.系爭房屋與49-9房屋完工後，林英彥與被告居住系爭房屋，
18 原告與林英正居住49-9房屋。
- 19 6.林英正於86年11月22日出售其所有之雲林縣○○鄉○○段00
20 00地號土地（下稱1464土地）予訴外人廖昭華，並於同年12
21 月19日辦理所有權移轉登記。林英正將售地所得款項用以清
22 償林英彥之債務，林英正出售1464土地時，1464土地尚有貸
23 款未清償。
- 24 7.系爭土地、系爭房屋與49-9房屋均分別於96年11月2日、97
25 年4月18日、98年3月11日登記「贈與」為原因，由林英彥陸
26 續移轉應有部分予原告。於98年3月11日後，原告為系爭土
27 地、系爭房屋與49-9房屋之所有權人。
- 28 8.系爭房屋之房屋稅、水費、電費自系爭房屋落成後均由林英
29 彥繳納，林英彥於111年間過世後，上開費用由被告張麗華
30 繳納。
- 31 9.原告與林英正於106年4月至112年7月，每月支付1萬元予林

01 英彥與被告張麗華。

02 10.林英正與林英彥之祖母於85年11月5日去世。

03 (二)原告主張被告應遷出系爭房屋，被告則以前詞置辯，則本件
04 爭點應為：原告請求是否有理，茲析述如下：：

05 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按「以
08 無占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為
09 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應
10 就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，
11 則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552
12 號判決意旨參照）。

13 2.被告主張原告與林英正（下稱原告夫妻）與林英彥達成系爭
14 協議，並聲請傳喚知悉其情之證人即林英彥、林英正之弟林
15 英琳，惟查，證人林英琳於本院審理時證述：當時林英彥在
16 外欠債，債權人查封系爭土地，從小扶養其等兄弟長大之奶
17 奶為此擔憂傷心，奶奶北上至長庚醫院就醫，由伊接送，伊
18 建議可由林英正與林英彥互換土地，亦即林英正出售其名下
19 土地，所得款項清償林英彥之債務，系爭土地移轉予林英
20 正，其載奶奶回雲林後，即返回北部，伊講的過戶都是土
21 地，地上物的部分都是奶奶作主等語（見本院卷第242、244
22 頁），是證人林英琳僅先建議奶奶可以交換土地方式解決林
23 英彥債務。且其另證述系爭土地要由林英彥移轉予原告夫妻
24 時，有遇到法律問題，過戶拖很久，一直到奶奶過世仍未移
25 轉完成，在奶奶過世後之某年春節，家族有就此進行磋商等
26 語，伊有問林英彥，林英彥說卡在違建及農發條例，農發條
27 例好像不能用買賣過戶，後來經人指點改用贈與方式過戶等
28 語（見本院卷第243至246頁），佐以系爭土地、系爭房屋與
29 49-9房屋係由林英彥分次以贈與方式移轉所有權予原告（見
30 不爭執事項7.），故證人所述過戶遲延並非源於農地與農舍
31 需隨同移轉之法令限制，則上開家族磋商內容，應非涉及林

01 英彥可否永久使用系爭房屋。故依證人證述，其並無見聞林
02 英彥與原告夫妻達成系爭協議。

03 3.再被告所稱林英彥與原告夫妻達成系爭協議，林英彥及其家
04 人可在系爭房屋存續期間內永久使用，且可決定使用方式，
05 但非民法第470條第2項之未定使用期限之使用借貸關係，則
06 其陳述之權利內容與所有權無異，然被告又稱並非主張自己
07 為所有權人，其主張即有矛盾。

08 4.又被告主張林英正為林英彥償債，少於系爭土地與系爭房屋
09 價值，結算後林英正尚欠林英彥97萬餘元等語。經查，林英
10 正出售1464土地時，其上尚有貸款，固為原告所不否認，且
11 林英正嗣後亦有按月交付1萬元予林英彥、被告張麗華（見
12 不爭執事項9.），然被告自陳不知道林英正變賣1464土地得
13 款多少，以及林英正為林英彥償債數額為多少等語（見本院
14 卷第96頁），又證人林英琳亦證述不知道林英正賣掉1464土
15 地得款數額、以及為林英彥償債之數額（見本院卷第242、2
16 43、246頁），衡以一般民間出售房地亦時有約定先移轉所
17 有權而延後支付尾款之情形者，是亦難排除林英正係拖欠向
18 林英彥買入系爭土地與系爭房屋所有權之部分款項，無從以
19 林英正嗣後有按月支付金錢予林英彥與被告張麗華，即認林
20 英正為林英彥所償債務，少於系爭土地與系爭房屋之價值。

21 5.末被告所述有支付系爭房屋水電費用、房屋稅，欲證明林英
22 彥並無原告所述經濟情況不佳居無處所之情，然林英彥欠
23 債，由林英正償還，而有本件移轉系爭土地、系爭房屋之
24 情，已如前述，衡諸常情，亦多有租屋者自行負擔水、電費
25 及房屋稅者，自難以林英彥自行負擔水、電費與房屋稅，即
26 認其與原告夫妻有達成系爭協議。

27 6.綜上所述，依卷存事證，難認林英彥與原告夫妻達成系爭協
28 議，被告占有系爭房屋，即無合法權源。

29 四、從而，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還
30 系爭房屋，為有理由，應予准許。又原告於本件訴訟係以單
31 一聲明，請求本院依民法第767條第1項、第470條第2項及第

01 472條第1項擇一為原告有利之判決，屬訴之選擇合併，本院
02 已依民法第767條第1項為原告勝訴之判決，則就其主張之其
03 餘法律關係，即無庸於判決中為有無理由之判斷，附此敘
04 明。

05 五、本件係民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告
06 敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。被告聲請宣告免為假執
07 行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔
08 保金額准許之。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
11 斗六簡易庭 法 官 楊 謹 瑜

12 以上正本係依照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴
14 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20
15 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
17 書記官 蕭亦倫