

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第103號

上訴人 林路

連美珠

前列二人

訴訟代理人 黃厚誠律師

莊承融律師

被上訴人 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

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於本院新市簡易庭民國112年3月3日111年度新簡字第367號第一審判決提起上訴，本院於民國112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項履行期間為六個月。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

（一）被上訴人於民國110年2月18日向訴外人林恩廷購買其所有坐落臺南市○○區○○○段000地號土地之應有部分6分之1，及坐落該土地上之未辦保存登記之門牌號碼臺南市○○區○○○街000號房屋（下稱系爭房屋），業已完成移轉登記及變更房屋稅籍登記（下稱系爭契約）。系爭房屋係訴外人即上訴人乙○（下稱乙○）之父林金山出資興

01 建，原始稅籍借名登記於訴外人即乙○之母林鄭金名下，
02 嗣林金山與林鄭金原本有意將系爭房屋之事實上處分權讓
03 與其等二兒子林文郎，然林鄭金於88年12月間死亡，故包
04 含林金山及乙○在內之全體繼承人即一直在協商系爭房屋
05 稅籍繼承登記事宜，詎林文郎復於90年間死亡，迄至92年
06 間包含林金山及乙○在內之全體繼承人始蓋章同意由林文
07 郎之子林恩廷繼承系爭房屋，然林恩廷於斯時尚未成年，
08 遂委由訴外人即林恩廷之母陳麗雪管理系爭房屋，系爭房
09 屋既已交付林恩廷之占有輔助人陳麗雪，林恩廷實已取得
10 系爭房屋之事實上處分權。又林恩廷與被上訴人就系爭房
11 屋除成立買賣契約外，並已將對上訴人之返還請求權讓與
12 被上訴人，以代交付，是被上訴人亦已取得系爭房屋之事
13 實上處分權。林恩廷於92年間取得系爭房屋之事實上處分
14 權後，其占有輔助人陳麗雪因上訴人甲○○（下稱甲○
15 ○，與乙○合稱為上訴人）之請託，答應讓其母女借住系
16 爭房屋，後乙○亦遷入，惟已言明日後系爭房屋出售時，
17 上訴人需搬離，現系爭房屋已出售，故上訴人已無占用系
18 爭房屋之權源，被上訴人自得類推適用民法第767條第1項
19 及依民法第184條第1項之規定，請求上訴人遷讓返還系爭
20 房屋（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上
21 訴）。

22 （二）上訴人係系爭房屋直接占有人（借用人），林恩廷為間
23 接占有人（貸與人），雙方間之借貸關係應在系爭契約於
24 110年2月18日成立時終止，上訴人自斯時起已再無占用系
25 爭房屋之正當權源，然違反返還占有之作為義務，構成對
26 被上訴人於不動產事實上處分權之不法侵害，被上訴人自
27 得依民法第184條第1項前段規定，請求返還系爭房屋。

28 （三）林金山將系爭房屋交付予林恩廷，並不以現實交付為限，
29 林金山亦得將對於保管鑰匙之乙○之返還請求權讓與林恩
30 廷，以代交付。此所以92年甲○○帶三個小孩要搬進去系
31 爭房屋時，會事先徵詢證人陳麗雪之同意。嗣林恩廷當時

01 年僅六歲，證人陳麗雪依民法第76條規定代為或代受領意
02 思表示，於法自無不合。同理，林恩廷將系爭房屋之返還
03 請求權讓與被上訴人，以代交付於法亦無不合。

04 (四) 聲明：請求駁回上訴，上訴費用由上訴人負擔。

05 二、上訴人即原審被告之抗辯及聲明如下：

06 (一) 原判決以被上訴人主張侵權行為法律關係有理由，判令上
07 訴人應遷讓房屋。惟原審認事用法容有違誤，本件並無侵
08 權行為情事存在：

09 1.我國民法第184條侵權行為損害賠償請求權計分為第184條
10 第1項前段、後段及第2項等三項請求權，被上訴人於原審
11 原主張類推適用民法第767條第1項，嗣再追加泛指民法第
12 184條第1項，未細分前段或後段，原判決亦僅以侵權行為
13 法律關係論之，未指明究為民法第184條第1項前段或後段
14 為判決依據，判決理由顯不明亦使上訴人訴訟程序攻擊防
15 禦有所窒礙。

16 2.再按侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，行為須有不
17 法性，始有構成之餘地，否則即非屬侵權行為，不得以之
18 適用。本件先退言之，縱如原判決所認，上訴人與林恩廷
19 間為使用借貸關係，且使用借貸關係已終止，則所生者乃
20 借貸關係消滅後之上訴人占有使用系爭房屋關係，與侵權
21 行為何關？本件被上訴人除非屬系爭房屋之事實上處分權
22 人，無有何權利受侵害外(詳後述)，亦無從依民法第184
23 條第1項向上訴人主張遷讓房屋。原判決以侵權行為法律
24 關係判令上訴人應遷讓房屋，認事用法容有疏誤，應予廢
25 棄。

26 (二) 系爭房屋所有權人係起造人林金山(兩造均不爭執)，林
27 金山從未將系爭房屋所有權或事實上處分權讓與林恩廷。
28 原判決僅以系爭房屋稅籍登記變更，逕認林金山同意讓
29 與，實乃速斷，並非事實：

30 1.原判決認定92年5月15日系爭房屋稅籍登記予林恩廷，即
31 同意將系爭房屋事實上處分權讓與當時6歲無行為能力之

林恩廷。依此邏輯推論，原判決怎不論於稅籍登記林鄭金即已將處分權讓與林鄭金呢？原判決不為如此認定，顯乃知房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明，變更房屋登記之納稅義務人，不代表讓與該房屋事實上處分權。倘認林金山同意變更納稅義務人為林恩廷係讓與之意思，則為何林金山會將系爭房屋之鑰匙交付予乙○，而非交付給林恩廷（詳後述）？顯示林金山與林恩廷間並無讓與合意。

2. 系爭房屋納稅義務人雖由林鄭金轉至林恩廷名下，惟此至多僅能證明林鄭金之全體繼承人（含林金山）同意林恩廷為系爭房屋之納稅義務人，並不得如原審逕認林金山已將系爭房屋事實上處分權讓與林恩廷。蓋事實上處分權之讓與，以有讓與合意及標的物之交付為要件，然並無證據資料顯示林金山有讓與合意及將系爭房屋交付予林恩廷，反可由林恩廷之母陳麗雪於原審證述：「（問：系爭房子鑰匙有無交給被上訴人公司？）我們沒有鑰匙，因為已經讓甲○○住了將近20年，從92年開始住到現在。」、「（問：系爭房子沒有人住的時候鑰匙誰保管？）那時我也沒有鑰匙。鑰匙是乙○在保管，辦完我婆婆過世之後我們就沒有進出系爭房子。我們從頭到尾都沒有拿到系爭房子的鑰匙。」系爭房屋乃林金山交付予上訴人乙○夫妻使用，上訴人乙○才得以長年保管系爭房屋鑰匙，林金山從未將系爭房屋交付予林恩廷或陳麗雪；倘林金山欲將系爭房屋讓與交付林恩廷，則林恩廷怎有可能從未取得鑰匙？
3. 是以，系爭房屋之所有權人為起造人林金山，林金山並未將系爭房屋事實上處分權讓與林恩廷。而林恩廷既未曾有系爭房屋事實上處分權，其雖與被上訴人另成立補充協議，將系爭房屋返還請求權讓與被上訴人，然因林恩廷對上訴人無返還系爭房屋請求權，林恩廷自無從將系爭房屋之返還請求權讓與被上訴人。況林恩廷從未居住占有系爭房屋，被上訴人自無有可能自訴外人林恩廷處受領系爭房

01 屋之交付，或取得事實上處分權。原判決逕認被上訴人係
02 系爭房屋事實上處分權人，且取得系爭房屋之返還請求
03 權，自有違誤。被上訴人既主張其已取得系爭房屋之事實
04 上處分權人(上訴人否認)，被上訴人仍應就其為此系爭
05 房屋之事實上處分權人之事實負舉證責任。

06 (二) 本件事實是，系爭房屋為林金山所有，因80年間乙○於楠
07 西區購屋供其居住，故林金山將之交予上訴人重新裝潢整
08 修使用，此由原審證人林紋容證述：「(問：父親(指林
09 金山)是否還在?)於109年過世。(問：離世前住在那
10 裡?)楠西區。(問：楠西區的房子誰的?)我父親的。
11 (問：如何取得?)應該是乙○去買的。說要請我爸去管
12 理，所以我父親就搬去楠西。」等語，可知乙○於楠西區
13 購買房屋供林金山居住(並非證人林紋容所述請林金山去
14 管理，而係供林金山養老生活)，林金山因此搬離系爭房
15 屋並將系爭房屋交予乙○、甲○○重新裝潢整修使用。上
16 訴人2人於林鄭金過世後，約於90年間重新花費7、80萬元
17 整建系爭房屋，再陸續搬入系爭房屋居住至今20餘年。倘
18 非如此，任何人怎會同意上訴人重新整建且居住使用20餘
19 年?顯非如原審所認定上訴人與林恩廷間有使用借貸關
20 係。

21 (三) 退萬步言，如法院仍認上訴無理由。按「判決所命之給
22 付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧
23 原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期
24 給付。經原告同意者，亦同。」民事訴訟法第396條第1項
25 定有明文。本件上訴人重新花費7、80萬元整建系爭房
26 屋，居住系爭房屋已長達二十餘年迄今，上訴人及3位女
27 兒之個人物品均已堆置安放其內，仍需時間安排遷移及生
28 活事宜，況重新覓屋亦非能立時可就。請審酌上訴人之上
29 開情狀，就有關上訴人遷讓房屋部分，給予1年之履行期
30 間。

31 (四) 聲明：

01 1.原判決廢棄。

02 2.被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

03 3.第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)系爭房屋為訴外人林金山起造。

06 (二)系爭房屋之房屋稅納稅義務人為林鄭金；後於92年5月15
07 日因繼承變更為林恩廷；再於110年2月18日因買賣變更為
08 被上訴人（原審卷第119頁）。

09 (三)訴外人林恩廷形式上將系爭房屋事實上處分權、對上訴人
10 之系爭房屋返還請求權讓與被上訴人（調解卷第19頁、原
11 審卷第63頁）。

12 (四)上訴人目前占有系爭房屋。

13 四、得心證之理由：

14 (一)被上訴人是否取得系爭房屋之事實上處分權？經查：

15 1.查系爭房屋係乙○之父林金山所建造，未為保存登記，房
16 屋稅籍則登記在林鄭金名下，嗣林鄭金於88年過世後，於
17 92年5月15日房屋稅納稅義務人因繼承變更為林恩廷；再
18 於110年2月18日因買賣變更為被上訴人，此為兩造所不爭
19 執，並經臺南市政府財政稅務局新化分局函覆在卷（原審
20 卷第117-119頁），堪認屬實。

21 2.上開系爭房屋稅籍變更為林恩廷之經過，業據證人陳麗雪
22 於原審審理中具結證稱：系爭房屋本來是要過戶給我先生
23 林文郎，但未辦理好，他就重病過世，其他人同意過繼給
24 我兒子林恩廷，他當時6歲，乙○因欠林文郎錢，所以才
25 委由甲○○拿文件給我同意過戶，系爭房屋係由我管理，
26 惟鑰匙由乙○保管。系爭房屋於92年間過繼給林恩廷時，
27 並沒有人住，沒多久甲○○沒錢租房子帶三個小孩找我，
28 問我可否讓他們搬進系爭房屋，我雖答應但說如果系爭房
29 屋以後有買賣時，他們要返還，我並未收取任何費用，乙
30 ○是後來才搬進去的，每年掃墓與甲○○見面時，都會再
31 提醒上開事項，她說她知道，也有跟乙○說等語（原審卷

第90-95頁）。證人林紋容於原審審理中具結證稱：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，才給他兒子林恩廷，我跟林金山拿資料時，他有同意將系爭房屋過戶給林恩廷，其他兄弟姊妹也同意，要登記給林恩廷時，甲○○才去問陳麗雪可否住系爭房屋等語（原審卷第96-100頁）。按房屋稅納稅義務人，雖然並非必為房屋所有人，惟房屋稅條例第4條第1項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」依上開規定，房屋稅原則上向房屋所有權人徵收，例外時才向典權人徵收，故原則上可推定納稅義務人為房屋所有人。訴外人林恩廷於92年5月15日登記為系爭房屋之房屋稅納稅義務人時，年僅6歲，若非林金山將系爭房屋之事實上處分權轉讓林恩廷，應無可能毫無緣故由年僅6歲之林恩廷負擔系爭房屋之房屋稅繳納，而未取得相對應之權利，證人陳麗雪、林紋容證稱，是要將系爭房屋過戶給林恩廷才辦理房屋稅籍變更應可採信，且與前開房屋稅條例規定向所有權人徵收房屋稅之原則相符。況當時系爭房屋之原始起造人林金山尚生存，如無轉讓事實上處分權予林恩廷之意，實無變更房屋稅納稅義務人為林恩廷之必要，上訴人抗辯林鄭金之全體繼承人（含林金山）只同意林恩廷為系爭房屋納稅義務人，林金山未讓與事實上處分權云云，與常情有違，並不足採。系爭房屋之原始起造人林金山同意將系爭房屋事實上處分權讓與林恩廷，惟因林恩廷當時僅6歲，為無行為能力之人，故由其母陳麗雪代為意思表示及受領意思表示，並已辦畢系爭房屋之房屋稅籍變更，此部分之事實應可認定為真正。

3. 雖上訴人主張，未辦保存登記之建築物事實上處分權之讓與，除有讓與合意外，並須實際交付占有予受讓人，受讓

01 人始取得事實上之處分權，而發生移轉之效力，系爭房屋
02 的鑰匙一直在乙○持有中，林恩廷未占有系爭房屋，未取
03 得系爭房屋之事實上處分權云云。然查：

04 (1)「未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與
05 之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人
06 因受領交付而取得事實上處分權。」最高法院著有102
07 年度台上字第1472號判決可參。又「貸與人係經由借用人
08 維持其對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定
09 為間接占有人，不失為現在占有人。」最高法院87年
10 度台上字第213號民事判決可資參照。

11 (2)查系爭房屋在林金山讓與事實上處分權予林恩廷之後，
12 林恩廷雖未持有系爭房屋之鑰匙，然已取得系爭房屋事
13 實上之管領力，此由證人陳麗雪證稱：「（問：當初系
14 爭房屋由誰管理？）我。（問：甲○○為何會住在系爭
15 房子）在92年時，甲○○帶三個小孩找我，因我婆婆於
16 他們二人結婚時有買一間房子給被告二人居住使用，但
17 該房子被查封，她沒有錢租房子來找我，問我可否讓他們
18 搬進去系爭房子。我有答應，但我有條件，我說如果
19 以後我房子要買賣，他們要還我房子，因為我沒有收任
20 何費用。乙○則是後來才搬進去的。甲○○每年會跟我去
21 掃墓，見面時我都會跟甲○○提醒說如果系爭房子我要
22 買賣，他們就要搬出去，每年掃墓見面時我都會提醒
23 甲○○，甲○○也會回說她知道。我也會跟甲○○提醒
24 說一定要跟乙○說，甲○○也回應說她會跟乙○講。民
25 國98年房仲來找我談買賣，我有打電話給甲○○，有一
26 天乙○半夜打來罵我說我沒有權利處理林家的房子，所
27 以我確定乙○知道如果系爭房子要買賣他們就要搬走的
28 事情。」（原審卷第91、92頁）；及證人林紋容證稱：
29 「我母親走了，要登記給二哥時，那段時間她們還沒有
30 去住，是要登記給林恩廷時，甲○○才去找我二嫂（即
31 陳麗雪）問可否住系爭房子。」等語明確（原審卷第99

頁)。按所謂占有係指對物有事實管領力言，占有之成立，應對於物已有確定與繼續之支配關係，並達排除他人干涉狀態者，始足當之。本件當時之狀況，乙○或甲○○雖曾持有系爭房屋之鑰匙，但其對系爭房屋並無事實管領力，此由其等占有系爭房屋仍需得到林恩廷法定代理人陳麗雪之同意可知。蓋系爭房屋之鑰匙可隨時更換，持有房屋鑰匙，並非等同占有建物，林金山將系爭房屋交付予林恩廷，並不以現實交付為限，林金山亦得將對於保管鑰匙之乙○之返還請求權讓與林恩廷，以代交付。而林恩廷法定代理人陳麗雪既然可以決定由何人進住系爭房屋，並將系爭房屋無償借給上訴人占有使用，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，林恩廷在92年間已占有系爭房屋，取得系爭房屋事實上處分權應可認定，上訴人抗辯林恩廷未占有系爭房屋，未取得事實上處分權云云為無理由。

4.又查，林恩廷已將系爭房屋事實上處分權、對上訴人之系爭房屋返還請求權讓與被上訴人，此有買賣契約書、補充議書在卷可按（調解卷第19頁、原審卷第63頁）。被上訴人因林恩廷轉讓系爭房屋事實上處分權，及讓與對上訴人之返還請求權以代交付，被上訴人已取得系爭房屋之間接占有，故被上訴人主張其已取得系爭房屋之事實上處分權為有理由。

（二）被上訴人依類推適用民法第767條第1項前段、民法第184條第1項規定，請求上訴人遷讓系爭房屋，是否有理由？
經查：

1.按林恩廷之法定代理人陳麗雪代林恩廷將系爭房屋無償借給甲○○使用，並約定系爭房屋於買賣時收回，上訴人及其子女也知悉此情，系爭房屋出售後，乙○打電話罵陳麗雪沒有權利處理系爭房屋，上訴人子女則回應會盡快去找房子，此經陳麗雪證述在卷（原審卷第92頁、第95頁），

01 上訴人與林恩廷之使用借貸契約因系爭房屋出賣之條件成
02 就，雙方間之借貸關係應於系爭契約於110年2月18日成立
03 時終止，上訴人自斯時起已再無占用系爭房屋之正當權
04 源。

05 2.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
06 責任。」、「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約
07 另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。」民法第
08 184條第1項前段、第213條第1項定有明文。又民法第184
09 條第1項前段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權
10 利。所謂既存法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規
11 章）、習慣法、習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第
12 一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登
13 記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占
14 有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以
15 來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第
16 184條第1項前段所稱之權利（最高法院第106年度台上字
17 第187號民事判決參照）。查事實上處分權，具占有、使
18 用、收益、事實上處分及交易等支配權能，屬民法第184
19 條第1項前段所稱之權利。上訴人於其與林恩廷使用借貸
20 契約終止後，已無合法使用權源，林恩廷復將系爭房屋事
21 實上處分權，及其對上訴人之返還請求權讓與被上訴人，
22 上訴人侵害被上訴人對系爭房屋之占有使用權益，被上訴
23 人主張上訴人侵害其對系爭房屋之事實上處分權，依民法
24 第184條第1項前段規定其得請求上訴人損害賠償回復原
25 狀，於法有據。是被上訴人訴請上訴人將系爭房屋騰空遷
26 讓返還予被上訴人，為有理由，應予准許。

27 3.又被上訴人係在單一聲明下，為同一之目的，依類推適用
28 民法第767條第1項前段、民法第184條第1項規定，請求上
29 訴人遷讓系爭房屋，此為訴之選擇合併，而法院既已依民
30 法第184條第1項前段規定准許被上訴人之請求，即無庸審
31 酌其餘之請求權是否有理由，附此敘明。

01 (三) 如被上訴人的請求為有理由，則本件判決請求上訴人遷讓
02 系爭房屋履行期間應為若干？經查：

03 1.按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
04 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履
05 行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同。民事訴訟法
06 第396條第1項定有明文。

07 2.經查，本院審酌上訴人及其子女居住系爭房屋已20餘年，
08 應已習慣於現住之環境，並有大量之家庭設備用品，如欲
09 其等遷移，仍應給予相當時間尋找新居，爰就上揭命上訴
10 人遷讓房屋之判決，依民事訴訟法第396條第1項之規定，
11 定履行期間為6個月。

12 五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段之規定，請求
13 無權占用系爭房屋之上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理由。
14 原審判命上訴人給付，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，指摘
15 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴，並
16 酌定上訴人遷讓返還系爭房屋之履行期間為6個月，以兼顧
17 兩造利益。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
19 酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此
20 敘明。

21 七、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1、第
22 463條、第449條第1項、第396條第1項前段、第78條，判決
23 如主文。

24 中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
25 民事第一庭 審判長法官 葉淑儀
26 法官 李杭倫
27 法官 張麗娟

28 以上正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日
31 書記官 高培馨