

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1649號

原告 高雄榮民總醫院臺南分院

法定代理人 鄭名芳

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

被告 陳道坤

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

張中獻律師

葉怡欣律師

被告 何淑芳

訴訟代理人 陳柏銓律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳道坤應自門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○號房屋
騰空遷出，將上開房屋返還予原告。

被告何淑芳應自門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○號房
屋騰空遷出，將上開房屋返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼台南縣○○市○○路00000號、00000號
（嗣門牌整編為臺南市○○區○○路000○0號、00000號）

未辦理保存登記房屋（下稱00000號、00000號房屋，合稱系
爭房屋），為原告經營管理之公有財產，提供予所屬員工作
眷舍使用，詎被告無權占用系爭房屋，爰依民法第767條第1
項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋等語，並聲明：如
主文第1項、第2項所示。

二、被告方面：

01 (一)被告陳道坤則以：00000號房屋未經登記，被告陳道坤自民
02 國62年間起，以所有之意思，和平、公然、繼續占用00000
03 號房屋，自己時效取得00000號房屋之所有權及地上權等
04 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告何淑芳則以：被告何淑芳因繼承取得由其父即訴外人何
06 天潭出資重建之00000號房屋所有權等語，資為抗辯。並聲
07 明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項（見本院卷第288頁至第289頁）：

09 (一)系爭房屋為原告經營管理之公有財產，提供予所屬員工作眷
10 舍使用。

11 (二)系爭房屋使用情形如附表所示。

12 【附表】

13

編號	門牌號碼	原告提出之91年6月30日經管低度利用公有宿舍清冊所載現住人姓名	目前使用人	取得原因
	臺南市○○區○○路			
1	427之7號	陳道乾	被告陳道坤	原告員工之眷屬
2	427之14號	何天潭	被告何淑芳	原告員工之眷屬

14 (三)訴外人陳庸倫為被告陳道坤之父親，陳庸倫曾受僱原告，經
15 原告於50年間提供「門牌號碼台南縣○○市○○路00000
16 號」房屋予陳庸倫及其眷屬作為宿舍使用，陳庸倫並於50年
17 7月12日將戶籍遷入該房屋。

18 (四)何天潭為被告何淑芳之父親，何天潭於97年6月1日死亡前，
19 曾受僱原告，經原告於50年間提供「門牌號碼台南縣○○市
20 ○○路000000號」房屋予何天潭及其眷屬作為宿舍使用，並
21 登記於公有宿舍清冊中之序號14。

22 (五)系爭房屋使用現況如本院卷第33頁照片所示。

23 四、兩造爭執事項（見本院卷第289頁）：

24 (一)原告主張被告陳道坤、何淑芳為無權占有，請求渠等自系爭
25 房屋騰空遷出，並返還系爭房屋，有無理由？

26 (二)被告陳道坤辯稱其依民法第769條規定，時效取得00000號房
27 屋所有權及地上權，有無理由？

01 (三)被告何淑芳辯稱因出資重建而取得00000號房屋所有權，有
02 無理由？

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
05 民法第767條第1項前段定有明文。

06 (二)關於00000號房屋部分：

07 1.按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記
08 之不動產者，得請求登記為所有人；前5條之規定，於所有
09 權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同，
10 民法第769條、第772條分別定有明文。復按因時效而取得地
11 上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為
12 地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權
13 占有；占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備
14 時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登
15 記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備
16 時效取得地上權之要件，為實體上裁判（最高法院69年度第
17 5次、80年度第2次民事庭會議決議參照）。

18 2.經查，00000號房屋屬未辦理保存登記建物，無從辦理所有
19 權登記，縱被告陳道坤係和平、公然、繼續占有20年，亦無
20 從請求登記為所有人，故被告陳道坤辯稱其因時效取得0000
21 0號房屋所有權，而為有權占用，實無可採。又原告係請求
22 被告陳道坤騰空遷讓返還00000號房屋，並非拆屋還地，與
23 被告陳道坤是否時效取得地上權無關，況依上開說明，即便
24 符合法定要件，被告陳道坤亦僅取得登記為地上權人之請求
25 權，非已取得地上權，而被告陳道坤並未提出已向地政機關
26 請求登記為地上權人或已完成地上權登記之相關證據，自不
27 得執此對抗原告，是被告陳道坤辯稱已時效取得地上權而為
28 有權占用，於法不合，亦屬無據。

29 (三)關於00000號房屋部分：

30 1.按借用人應以善良管理人之注意，保管借用物；借用物之通
31 常保管費用，由借用人負擔；民法第468條第1項、第469條

01 第1項前段分別定有明文。所謂保管費用，係指為維持借用
02 物之性質所必要之費用，借用人於使用借貸關係存續中，對
03 借用物因得為無償使用，乃另課予其保管義務，負擔為盡保
04 管責任所為必要支出，維持借用物之應有價值，以符事理之
05 平。

06 2.依不爭執事項(四)所示，原告於50年間將00000號房屋配發予
07 何天潭，供其與眷屬使用，則何天潭及其家屬因長期以來無
08 償使用00000號房屋受利益，依上開說明，本應以善良管理
09 人之注意義務，保管427-14號房屋，而何天潭在使用借貸期
10 間，為讓00000號房屋得以維持足供居住之功能，陸續支出
11 之修繕費用，即屬為維持00000號房屋性質之必要費用，應
12 由借用居住00000號房屋者自行負擔。

13 3.再按所謂滅失，係指建物在客觀上已失其存在，或建物已頹
14 毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。至建物在變更過
15 程中，將部分樑柱、牆壁或地板等予以拆除，致建物之部分
16 暫時喪失使用效能或部分失其存在，嗣再經修建而使建物得
17 以供經濟上、生活上之使用，該建物即無前開規定所定之滅
18 失情形（最高行政法院92年度判字第1094號判決意旨參
19 照）。是何天潭即便有將00000號房屋拆除重建，然此整建
20 方式不過係為維持00000號房屋之可居住性，甚至提高居住
21 舒適程度，始基於個人考量，選擇將無須拆除即可整修之00
22 000號房屋，以拆除見底之方式翻新，以便其得以新建材重
23 新施作或重新埋設管線，依前揭說明，何天潭此舉，不過使
24 427-14號房屋於整建期間暫時喪失使用效能或失其存在，自
25 無從藉由選擇以拆除方式為借用人履行維持00000號房屋堪
26 用之保管義務，主張00000號房屋已滅失，更無從藉機主張
27 其已原始取得自始即未滅失之00000號房屋之所有權，而巧
28 曲原告交付之00000號房屋。

29 4.基上，何天潭既未因出資重建取得00000號房屋所有權，被
30 告何淑芳自無從依繼承之法律關係取得00000號房屋所有
31 權，是被告何淑芳上開所辯，自不可採。

01 (四)此外，被告未能提出其他得占有使用系爭房屋之正當權源，
02 則原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
03 應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告等語，當屬有據。

04 六、綜上所述，原告請求判決如其聲明所示，為有理由，應予准
05 許。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
08 列，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
10 文。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
12 民事第五庭 法 官 王鍾湄

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
17 書 記 官 黃怡惠