

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第898號

原告 郭建良

送達代收人 施慧雯

住○○市○○區○○路000○○號0樓

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

陳思紐律師

黃俊達律師

鄭淵基律師

陳妍蓁律師

張嘉琪律師

被告 高滄洋

被告 大集國際室內裝修設計工程有限公司

兼法定代理人 高志豪即老師傅企業

上二人共同

訴訟代理人 賴睿璿

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國110年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人曾金礪於民國88年12月17日將門牌號碼臺南市○○區○○路0段000○○000號未保存登記房屋（下稱416號房屋、418號房屋，並合稱為系爭房屋，又418號房屋此門牌下有2稅籍，此指稅籍編號為0000000000號之418號房屋）

01 贈與原告，原告為上開房屋之事實上處分權人。兩造間並
02 未有租賃或借貸之關係，被告高滄洋、高志豪即老師傅企
03 業（下稱被告高志豪）占有416號房屋1樓經營床鋪賣場，
04 並於416號房屋外牆設置附圖 A、B 部分所示之廣告板；
05 被告高志豪、大集國際室內裝修設計工程有限公司（下稱
06 大集公司）則共同占有418號房屋1樓經營檜木桶、系統家
07 居店面，並於418號房屋外牆架設附圖 C、D 部分所示之
08 廣告看板，被告高志豪另裝設附圖 E 部分所示之雨遮。被
09 告無使用上開房屋之合法權源，已屬無權占有。原告為系
10 爭房屋事實上處分權人，與所有權人之權能實屬無異，又
11 未為所有權登記之建物之占有利益應歸屬於享有事實上處
12 分權之人，爰直接或類推適用民法第767條規定，及依民
13 法第179條規定為選擇合併提起本訴，請求被告遷讓返還
14 房屋及拆除上述廣告看板、雨遮。

15 (二)被告高滄洋所提出之錄音譯文中，訴外人郭志誠提及「當
16 時我和你打是厝還沒賣和你打4年」等語，係指系爭房屋
17 坐落之土地出售予原告之事，而非出售系爭房屋予原告，
18 郭志誠顯係未詳加區分而稱為賣屋，原告長期誤認需取得
19 土地所有權方可要求占有人搬離。曾金礪或郭志誠未經原
20 告同意，擅自以自己名義將系爭房屋出租予訴外人詹淑
21 瑛，基於契約相對性，僅郭志誠得以出租人名義向詹淑瑛
22 收取租金，雖原告為事實上處分權人，亦與原告無涉，該
23 租約不拘束原告。至於曾金礪患有失智症、憂鬱症，故其
24 所述並不可信。又原告最後占有系爭房屋之時間已不可
25 考。

26 (三)並聲明：

- 27 1. 被告高滄洋、高志豪應將416號房屋1樓騰空返還予原告，
28 及將該房屋外牆如附圖 A、B 部分所示之廣告看板拆除。
- 29 2. 被告高志豪、大集公司應將418號房屋（稅籍編號0000000
30 0000號）1樓騰空返還予原告，及將該房屋外牆如附圖 C
31 D 部分所示之廣告看板拆除。

01 3. 被告高志豪應將418號房屋外牆如附圖E部分所示之雨遮
02 拆除。

03 二、被告則以：

04 (一)被告高滄洋：我20年前就開始向曾金礪承租店面並簽合
05 約，兩年前原告之兄郭志誠說房子是他的，因此就跟郭志
06 誠簽合約，承租系爭房屋，109年1月22日曾金礪突然打電
07 話叫我拿支票去，郭志誠說他不要拿我們的支票，並且說
08 房子已經賣給原告和他太太，他已經沒權利了；因為郭志
09 誠讓我們租4年，被告高志豪才貸款100萬元裝潢店面，依
10 民法第425條買賣不破租賃，原告無權請求返還所有物。
11 房子是曾金礪的，20年來我們都是將房租付給曾金礪。並
12 聲明：原告之訴駁回。

13 (二)被告高志豪、大集公司：

14 1. 被告高志豪之母於10數年前向原告之母曾金礪承租系爭房
15 屋，經營販售檜木桶及多層床事業，期間或每年一約，或
16 每二年一約，未有間斷。嗣107年底至108年初期間，被告
17 高志豪所經營之大集公司返回臺南經營，欲承租418號房
18 屋作為店面，當時曾金礪行動不便，租賃事宜均委由原告
19 胞兄郭志誠與被告高志豪之父母商議，期間被告高志豪之
20 父母亦與曾金礪有過聯繫，曾金礪對由郭志誠代其商議租
21 約細節未表示反對意見，最終由被告高志豪之母詹淑瑛向
22 郭志誠承租系爭不動產，租賃期間自108年3月5日至112年
23 3月5日止共計4年，並訂有租賃契約。被告高志豪乃放心
24 耗資於418號房屋進行門市裝潢。裝潢期間被告高志豪之
25 父被告高滄洋與原告之妻、女有所誤會、嫌隙，原告之
26 妻、竟前來警告稱他們家要把房子收回去，要求被告高志
27 豪不得繼續進行店面裝潢工程，惟因郭志誠、曾金礪並未
28 有收回房子之通知，被告高志豪乃認原告妻、女上開警告
29 為氣話，並未理會。詎料裝潢完畢後，郭志誠竟通知被告
30 之父母，稱其有意將系爭房屋出售予原告，惟被告高志豪
31 先前交付予郭志誠之1年份12紙租金支票仍按月兌現。至1

01 09年2月底，被告高滄洋持另12紙支票作為次一年度之房
02 租交付郭志誠、曾金礪，該二人當場欣然收受，未有終止
03 或解除租賃契約之表示；惟曾金礪嗣後竟親自將該12紙支
04 票退還被告高滄洋，稱原告之妻要脅伊不得收受該等支
05 票，但仍未有任何終止租約之意思表示。

06 2. 原告雖以房屋稅籍證明書稱其為事實上處分權人，但稅籍
07 資料的移轉不等於房屋所有權之移轉，上開稅籍證明至多
08 僅能證明原告為系爭房屋之房屋稅納稅義務人，不足證明
09 原告為事實上處分權人；被告一家向曾金礪承租系爭房屋
10 已歷10數年未有間斷，原告所經營之飼料廠亦位於418號
11 房屋同一門牌內，緊鄰被告所承租之系爭房屋；10數年來
12 原告或其家人、員工均未曾向被告一家表示系爭房屋為原
13 告所有，顯與原告主張不符，原告應說明其如何取得系爭
14 房屋事實上處分權，若無法證明，其本件請求即無理由。
15 縱認原告為系爭房屋事實上處分權人，然民法第767條第1
16 項前、中段規定僅所有權人始得主張，原告並非所有權
17 人，顯不符該條規定。又縱原告為事實上處分權人，亦係
18 於詹淑瑛承租系爭房屋後始取得事實上處分權，原本的事
19 實上處分權人是郭志誠，或者郭志誠是受所有人曾金礪之
20 委託來簽署租約，被告得主張買賣不破租賃。

21 3. 均聲明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項及爭點如下：

23 (一) 不爭執事項：

- 24 1. 被告高志豪為獨資商號「老師傅企業」之負責人，416號
25 房屋1樓現由高志豪即老師傅企業經營「老師傅多層床」
26 店舖而占有使用中。被告高滄洋為高志豪之父，亦為「老
27 師傅多層床」商店之實際經營者。
- 28 2. 418號房屋（稅籍編號0000000000號。與位於其東側之稅
29 籍編號0000000000號房屋共用門牌，惟二屋各自獨立，其
30 北側分界點如本院卷一第255頁安南地政事務所土地複丈
31 成果圖A點所示）1樓現為被告大集公司占有使用。

- 01 3. 如附圖藍框A部分（不含直立式金屬框架）、B部分所示
02 「老師傅多層床」招牌為被告高志豪、高滄洋共同設置
03 4. 如附圖紅框C部分（不含直立式金屬框架）、D部分所示
04 招牌為被告大集公司所設置；綠框E部分所示雨遮為被告
05 高志豪所設置。
06 5. 原告現為416號房屋之納稅義務人，該屋納稅義務人原為
07 曾金礪（原告之母），於88年12月17日以贈與為由變更納
08 稅義務人為原告。（本院卷一第31頁）
09 6. 原告現為418號房屋之納稅義務人，該屋納稅義務人原為
10 曾金礪，於88年12月17日變更納稅義務人為原告（未記載
11 異動原因）。（本院卷一第35頁）
12 7. 訴外人詹淑瑛（被告高志豪之母）於108年3月5日與訴外
13 人郭志誠（原告之兄、曾金礪之子）訂立本院卷第65至69
14 頁之房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由詹淑瑛承
15 租416、418號房屋之1樓，租賃期限為108年3月5日起至11
16 2年3月5日止，每月租金為3萬元。被告使用416、418號房
17 屋1樓及設置招牌均經詹淑瑛之同意。
18 8. 被告高志豪前曾與曾金礪訂立①本院卷一第49至54頁之房
19 屋租賃契約書，約定由高志豪承租418號房屋1樓，租賃期
20 限為105年2月5日起至106年2月5日止；②本院卷一第55至
21 61頁之房屋租賃契約書，約定由高志豪承租「418號房
22 屋」、「418號桶店」，租賃期限為106年1月1日至107年1
23 月1日。
24 9. 依googlemap98年12月至105年4月間之歷史街景顯示該段
25 期間內418號房屋1樓為經營「老師傅浴桶、多層床」之店
26 舖，且已設有招牌；416號房屋1樓則為機車行。106年3月
27 至107年10月（此為最新街景資料）間之街景顯示416號房
28 屋已變成「老師傅多層床」店舖。
29 10. 與418號房屋相鄰之同門牌稅籍編號0000000000號房屋係
30 原告所經營之飼料廠，依googlemap歷史街景顯示，原告
31 至少於98年12月起已在該處經營飼料廠。

11. 被告高滄洋與曾金礪間曾以電話為本院卷一第229頁譯文所示的對話。

(二)爭執要點：

1. 原告是否為416、418號房屋之事實上處分權人？

2. 被告有無占用416、418號房屋及設置招牌之合法權源？即原告是否受系爭租約之拘束？

3. 原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告遷讓房屋及拆除招牌，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字第917號裁判意旨參照）。本件原告主張其為系爭房屋事實上處分權人，並據此依民法第767條第1項、第179條規定請求被告遷讓返還系爭房屋及拆除設於房屋上之招牌、雨遮，然為被告所否認，揆諸上開說明，自應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任。

(二)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號民事裁判要旨參照）。又違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，買受人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院84年度台上字第2483號、91年度台上字第2154號判決意旨參照）。是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；亦即需原所有權人或事實上處分權人與受讓人間有讓與不動產事實上處分權之合意，並將標的物交付

01 予受讓人，始生事實上處分權移轉之效力。

02 (三)系爭房屋為未經所有權第一次登記之建物，為兩造所不爭
03 執。原告主張其為系爭房屋事實上處分權人，無非以其現
04 為系爭房屋房屋稅納稅義務人乙情為憑據；查系爭房屋之
05 房屋稅納稅義務人雖均於88年12月17日由曾金礪變更為原
06 告，惟房屋稅籍資料僅為公法上納稅義務人之認定，不能
07 僅以房屋稅籍之記載，作為認定未辦保存登記建物之所有
08 權人或事實上處分權人之唯一依據。況被告高志豪於105
09 年至107年間，均係向曾金礪承租系爭房屋，復於108年3
10 月5日起由詹淑瑛向郭志誠承租系爭房屋，而原告所經營
11 飼料廠緊鄰418號房屋，且依98年12月至105年4月間之goo
12 glemap歷史街景所示（見本院卷一第301至305頁），系爭
13 房屋於該段期間均有懸掛「老師傅檜木」、「老師傅多層
14 床」等招牌，原告顯可知悉系爭房屋為他人所用，然仍任
15 由曾金礪、郭志誠以其等之名義出租系爭房屋，此與一般
16 事實上處分權人得管領、使用未保存登記建物之情形有
17 異；此外，曾金礪曾於不爭執事項第11點所示對話中，向
18 被告高滄洋陳稱：「（高滄洋：現在這間厝到底是誰
19 的？）他們兄弟，自己去抽勾，也沒有我的同意，厝本地
20 是我的」等語（見本院卷第229頁），則系爭房屋於88年1
21 2月17日納稅義務人之變更，是否係出於曾金礪與被告間
22 讓與系爭房屋事實上處分權之合意所為，亦有可疑；是僅
23 憑上開房屋稅稅籍資料之記載，尚不足證明原告現為系爭
24 房屋之事實上處分權人，及其與曾金礪間存有事實上處分
25 權之讓與合意。況原告始終未能具體陳明曾金礪有無將系
26 爭房屋交付予原告，自難認其已就取得系爭房屋事實上處
27 分權之要件事實為舉證。

28 (四)綜上，原告既無法證明其已取得系爭房屋之事實上處分
29 權，則其本於事實上處分權人地位，依民法第767條第1
30 項、第179條規定，請求被告遷讓返還房屋、拆除招牌、
31 雨遮，自均為無理由，應予駁回。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日

03 臺南簡易庭 法 官 張玉萱

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日

10 書記官 鄭伊汝