

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第362號

上訴人 葛揚漢

被上訴人 萬金企業股份有限公司

法定代理人 李英郎

訴訟代理人 陳魁元律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國109年7月23日臺灣臺南地方法院第一審判決(109年度訴字第751號)提起上訴，本院於110年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為台南市○○區○○段000000地號土地，及其上同段0000建號房屋（門牌號碼台南市○○區○○街00號，下稱系爭建物）之所有權人。系爭建物遭上訴人無權占有，經多次請其遷讓返還，均置之不理，爰依所有物返還請求權之法律關係，請求上訴人將系爭建物遷讓交還予伊。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：(一)系爭建物は祖産，伊之父親葛忠是被上訴人公司董事，家中手足無人願至系爭建物居住，致系爭建物毫無人氣，伊係應葛忠之請求始至系爭建物居住，亦即葛忠同意伊居住系爭建物。(二)伊之姊姊葛湘瓊私自將系爭建物賣給被上訴人，藉此攻擊伊作為報復手段。(三)伊只有使用系爭建物四樓及偶而使用三樓廚房，且葛忠既同意伊居住，伊並非無權占有系爭建物云云資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)上訴人於民國(下同)92年回台南工作後便居於系爭建物至今，109年8月份上訴人將系爭建物門鎖換鎖。

01 (二)系爭建物原為葛忠所有，已於108年12月31日出賣予被上訴
02 人，並於109年2月14日完成所有權之移轉登記。

03 (三)葛忠曾於109年2月4日寄發台南新南郵局存證號碼第61號存
04 證信函予上訴人請求其於109年2月28日前遷離系爭建物(見
05 原審卷第57-58頁)。

06 四、兩造爭執事項：

07 (一)上訴人占有使用系爭建物是否為無權占有？

08 (二)被上訴人依照民法第767條第1項前段之規定請求上訴人遷讓
09 系爭建物，有無理由？

10 五、得心證理由：

11 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
12 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第767條
13 第1項定有明文。

14 (二)本件系爭建物為被上訴人所有，業據其提出建物登記第一類
15 謄本為證（見原審卷第17頁），堪信為真實。上訴人固抗辯
16 系爭建物為葛忠所有，葛忠同意其居住云云。然查：

17 1.系爭建物權利範圍二分之一，係由葛忠借名登記在上訴人名
18 下(另二分之一，葛忠係借名登記在上訴人哥哥葛揚雄名
19 下)，葛忠終止借名登記契約，訴請上訴人為所有權移轉登
20 記，上訴人拒不返還，業據原審法院以107年度訴字第770
21 號、及本院以108年度上字第4號，判決上訴人應將系爭建
22 物，權利範圍二分之一之所有權移轉登記予葛忠確定，此有
23 判決書在卷可按（見原審卷第65-80頁，下稱前案判決）。
24 上訴人於前案判決確定後，並未自系爭建物遷讓，葛忠復於
25 109年2月4日寄發台南新南郵局第61號存證信函(下稱系爭存
26 證信函)予上訴人稱：「門牌號碼台南市○○區○○○街00
27 號建號建物（系爭建物）所有權已經法院判決確定為本人所
28 有，台端目前為無權占有，請於109年2月28日前遷離並賠償
29 台南地方法院107年度訴字第770號判決所示26,344元之訴訟
30 費用入聯邦銀行府城分行葛忠、帳號...之帳戶內。」等
31 語，此有系爭存證信函及掛號函件執據在卷可按（見原審卷

01 第57-58頁），上訴人自承已收受系爭存證信函（見原審卷
02 第54頁），則上訴人既收受系爭存證信函，應已知悉葛忠令
03 其自系爭建物搬遷之意，其猶抗辯：葛忠同意伊使用系爭建
04 物，伊非無權占有系爭建物云云，自無可採。

05 2.證人葛湘瓊於本院證稱：「（上訴人剛剛陳述葛忠有同意把系
06 爭建物4樓以每個月五千多元的價金租賃給上訴人葛揚漢，
07 你在場是否有聽到？）沒有，這不是事實。」等語（見本院
08 卷第59頁），此外，上訴人並無法舉證伊與葛忠間就系爭建
09 物間存在租賃契約，則上訴人所稱：葛忠已依民法第421條之
10 規定與伊約定每月5,000元之租金，葛忠同意伊使用系爭建
11 物乙節，即無可取。

12 3.況系爭建物已於109年2月14日由葛忠出售予被上訴人，並完
13 成所有權移轉登記（見原審卷第17頁），縱令上訴人主張葛
14 忠同意伊居住使用系爭建物，伊與葛忠間成立使用借貸契約
15 或葛忠同意把系爭建物4樓以每個月五千多元的金額出租予
16 伊，伊與葛忠間成立租賃契約乙節屬實，基於債之相對性，
17 亦不得執此對被上訴人主張就系爭建物具有占有權源。

18 4.次按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
19 利。」、「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為
20 為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不
21 實而受影響」，民法第759條之1第1、2項定有明文。上訴人
22 固抗辯稱系爭建物係葛湘瓊私自出賣給被上訴人云云，然系
23 爭建物既已於109年2月14日以買賣為原因，將所有權移轉登
24 記予被上訴人，已如上述，上訴人對葛湘瓊如何私自出賣葛
25 忠之財產復未能提出證據以資證明，自應推定被上訴人適法
26 有系爭建物之所有權。上訴人固抗辯：伊只有使用系爭建物
27 四樓及偶而使用三樓廚房，惟上訴人亦自承伊於109年8月將
28 系爭建物門鎖換鎖（見兩造不爭執事項(一)）等情，未得上訴
29 人同意，其他人並無法出入系爭建物，而具有排除他人占有
30 使用之效力，應認上訴人已無權占有系爭建物全棟，要不因
31 其辯稱：只有使用系爭建物四樓及偶而使用三樓廚房云云而

有不同。被上訴人已取得系爭建物之所有權，上訴人復未能舉證證明有何合法占有系爭建物之權源，其空言抗辯為合法占用云云，洵屬無據。

六、綜上所述，被上訴人為系爭建物合法登記之所有權人，上訴人占有系爭建物並無法律上之權源，從而，被上訴人基於所有物返還請求權之法律關係，訴請上訴人應遷讓返還系爭建物，洵屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請，分別附條件准為或免為假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 18 日
民事第五庭 審判長法官 吳森豐

法 官 郭貞秀

法 官 孫玉文

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 3 月 18 日

書記官 黃雁勤