

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第167號

上訴人 王錦春
王劉幼專
王澤烽

共同

訴訟代理人 林重仁律師

複代理人 梁芷榕律師

被上訴人 王元河

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人等對於中華民國112年5月11日臺灣雲林地方法院第一審判決(111年度訴字第431號)，提起上訴，本院於113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項所命上訴人等返還房地及遷出部分之給付，履行期間為陸個月。

第二審訴訟費用由上訴人等負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)其家族於民國（下同）50年間在坐落雲林縣○○鎮○○段00地號國有土地（重測前為○○段00-00地號土地，下稱國有地）上搭蓋木石磚造（雜木）建物（門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000巷0號，稅籍編號：00000000000，下稱國有地上房屋），並以被上訴人長兄王錦城（甫過世不久）為起造人即納稅義務人，該土地租金則長期為被上訴人繳納。嗣被上訴人於59年間購得上開國有地毗鄰之同段74地號土地（下稱系爭74地號土地），旋於60年間在前揭國有地上房屋旁另興建加強磚造房屋乙棟（未保存登記，門牌號碼亦同前揭國有地上房屋，惟稅籍編號：00000000000號，下稱系爭房屋，上揭房屋等相關資料詳如附表所示）作為新婚成家之住處。

01 (二)被上訴人嗣因於69年間另購買坐落同鎮○○段351地號土
02 地，門牌號碼為○○○○路0巷0號，乃自系爭房屋遷出，上
03 訴人等見系爭房屋騰出空戶，未經被上訴人同意即擅自舉家
04 遷入。期間前揭國有地係被上訴人繳納租金，然被上訴人搬
05 離後，本應由使用之上訴人等續行繳納，詎上訴人等不願續
06 繳，致被上訴人遭國有財產局催繳租金。時至84年間，上訴
07 人王錦春、王澤烽卻表示欲承租前揭國有地，需被上訴人之
08 印鑑證明，乃自被上訴人處取得印鑑證明以辦理承租人變
09 更，然上訴人等卻未實際辦理承租；且事先未告知而於87年
10 間於系爭房屋自行增建2樓，至同年0月間申報建造完成。惟
11 因系爭房屋之事實上處分權屬被上訴人所有，王澤烽竟持84
12 年間自被上訴人處取得之印鑑暨印鑑證明，另在「監證申請
13 書」上偽造被上訴人之簽名且偽造系爭房屋買賣契約，持向
14 虎尾鎮公所不知情之公務員辦理系爭房屋之買賣申報，王澤
15 烽並向雲林縣稅務局完成契稅之繳納，至此系爭房屋之納稅
16 義務人變更為王澤烽。

17 (三)被上訴人嗣雖曾多次要求無權占有系爭房屋之上訴人等遷
18 出，然上訴人等均置之不理，而繼續居住在系爭房屋之內，
19 被上訴人不知系爭房屋已權利易主，亦不知渠等增建2樓。
20 被上訴人因另案（原審111年度虎簡調字第42號，已撤回），
21 赫然得知系爭房屋竟有「王元河與王澤烽申報買賣」
22 之虛偽情事，繼向虎尾鎮公所政風室查證後，始得知王澤烽
23 竟偽造文書將系爭房屋擅行易主之事。系爭74地號土地為被
24 上訴人所有，豈可能僅將坐落其上之系爭房屋以新臺幣（下
25 同）19,300元賣給王澤烽？遑論被上訴人根本未收到系爭房
26 屋之價金或租金。況被上訴人長期居住在虎尾鎮，系爭房屋
27 亦在虎尾鎮，87年之系爭房屋買賣，竟使用84年之被上訴人
28 印鑑證明？在在顯示前述之買賣契約並不存在，而係上訴人
29 王澤烽所偽造等語，爰依民法第767條第1項前段規定之法律
30 關係，提起本訴，求為判決聲明如附件所示等語（原審為被
31 上訴人勝訴之判決，上訴人等不服，提起本件上訴，被上訴

01 人答辯聲明：上訴駁回）。

02 二、上訴人等則抗辯以：

03 (一)依被上訴人起訴主張之事實可知系爭74地號土地及系爭房屋
04 於60年間同屬於被上訴人一人。而系爭房屋於87年間增建2
05 樓之結構，無獨立之出入口，係為輔助系爭房屋之經濟效
06 用，且同屬於上訴人王澤烽所有，依民法第68條第1項之規
07 定應屬系爭房屋之從物，同屬系爭房屋處分之範圍。

08 (二)被上訴人自承於69年間因另購置○○鎮○○路0巷0號房屋而
09 自系爭房屋遷出，系爭房屋則改由上訴人等居住，則被上訴
10 人於87年間將系爭房屋之事實上處分權出售予王澤烽，並辦
11 理納稅義務人之變更，符合民間習俗，何來被上訴人指稱之
12 偽造買賣契約之說？又王澤烽於87年間在系爭房屋上增建2
13 樓，乃公示之事實，被上訴人又何能諉為不知？

14 (三)於00年0月間，被上訴人同意將系爭房屋移轉登記予上訴人
15 王錦春或王錦春指定之人，因此提供身分證影本、印鑑章、
16 印鑑證明等予王錦春，以供王錦春辦理上開建物移轉，王錦
17 春方持被上訴人所提供之文件辦理卷內契稅申報書、土地/
18 建築改良物買賣所有權移轉契約書（下稱系爭買賣契約）、
19 委託書、雲林縣虎尾鎮公所（下稱虎尾鎮公所）監證申請書
20 等書類，完成系爭房屋之房屋稅納稅義務人變更為王澤烽。
21 又被上訴人與王澤烽在87年所為之買賣行為是針對系爭房屋
22 所為之移轉行為，至於系爭買賣契約上填載「00-00地號」
23 應該是當時不明房屋之坐落地號所致，兩造就建物移轉之真
24 意，應係系爭74地號土地上之未辦保存登記建物即系爭房
25 屋。是系爭房屋坐落系爭74地號土地，有法定租賃權，上訴
26 人等係屬有權占用74號土地。

27 (四)系爭房屋之房屋稅納稅義務人變更係經被上訴人同意下所
28 為，移轉之原因為買賣隱藏贈與之行為，王錦春並未實際支
29 付被上訴人系爭買賣契約所載之買賣價款19,300元。又系爭
30 房屋移轉之相關資料雖非由被上訴人親自簽名，但有蓋用被
31 上訴人之印鑑章，並且檢附印鑑證明，符合正常交易程序。

01 而因王錦春年事已高，無法清楚記憶上開相關資料係由何人
02 所書寫。再者，依民法第3條規定蓋章與簽名具同一效力，
03 本件被上訴人主張系爭買賣契約上並非渠親自簽名，而主張
04 契約無效，顯然違反社會常情及經驗法則。

05 (五)上訴人等抗辯卷內印鑑證明係用以向國有財產局（即國有財
06 產署之前身）辦理承租土地申請而來，但依照卷內資料84年
07 間兩造並無任何一方向國有財產局申請承租土地，被上訴人
08 就卷內印鑑證明之用途並無敘明真正之用途。而本件最重要
09 者，除卷內之印鑑證明書外，原審法院並向虎尾鎮公所及國
10 有財產局所調取之系爭買賣契約、委託書、監證申請書、被
11 上訴人身分證影本，上面所蓋用之印章皆為被上訴人之印鑑
12 章，且時間從87年1月至3月間，以被上訴人在本件中所主張
13 之行為習慣，若非被上訴人同意，不可能將印鑑章交付他人
14 持續這麼久。

15 (六)依上，本件卷內相關契約書之交易模式符合臺灣社會之交易
16 習慣，且事隔20餘年，此期間被上訴人之住所至上訴人等之
17 住所車程不過3分鐘路程，被上訴人對於上訴人等使用系爭
18 房屋之狀況所知甚明，且兩造間在94年曾因另案不當得利事
19 件而涉訟（即本院95年度上字63號判決王錦春敗訴在卷可
20 稽），如果上訴人等人係無權占用被上訴人之房屋及土地，
21 被上訴人早在之前就已提出爭執，不可能直到112年始主張
22 起訴書之事實而向上訴人等請求等語（依上，上訴聲明：1.
23 原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回）。

24 三、兩造不爭執之事實（本院卷第138-139頁）：

25 (一)國有地上房屋（門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路000巷0號，
26 稅籍編號：00000000000，如附表所示）。

27 (二)系爭74地號土地為被上訴人所有，其上有緊鄰「國有地上房
28 屋」旁增建構造成磚造之系爭房屋乙棟（門牌號碼亦同為
29 雲林縣○○鎮○○路000巷0號，稅籍編號：00000000000
30 號）。

31 (三)系爭房屋一樓為被上訴人所建造，二樓係上訴人等於87年間

所加蓋，而該2樓無獨立之出入口。

(四)系爭房屋之納稅義務人原為被上訴人，在87年間變更為王澤烽。

(五)系爭房屋87年間之買賣契約、委託書、虎尾鎮公所監證申請書上之「王元河」均非被上訴人親自簽名(原審卷第109至113頁)。

(六)兩造就原審法院於112年1月13日勘驗筆錄及所附照片、雲林縣虎尾地政事務所(下稱虎尾地政)112年2月24日虎地二字第1120200050號函檢送之複丈成果圖形式上均不爭執(原審卷第215至220、231至233頁)。

四、兩造爭執之事項：

(一)被上訴人主張其與王澤烽間就系爭房屋並無買賣關係存在，並依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人等應將系爭74地號土地返還被上訴人，於法是否有據？

(二)上訴人等是否應自坐落系爭74地號土地上系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還被上訴人？

(三)王澤烽是否應將系爭房屋之稅籍納稅義務人辦理變更登記為被上訴人？

五、得心證之理由：

(一)查前揭國有地重測前為○○段00-00地號，其上有「國有地上房屋」；毗鄰之系爭74地號土地重測前為○○段00-000地號(下稱重測前69-147地號)為被上訴人所有，而其上系爭房屋一樓為被上訴人所建造，二樓係上訴人等於87年間所加蓋，而該二樓無獨立之出入口；系爭房屋之納稅義務人為被上訴人，在87年間變更為王澤烽；系爭房屋87年間之買賣所有權移轉契約書、委託書、虎尾鎮公所監證申請書上「王元河」均非被上訴人親自簽名之事實，有土地登記謄本、虎尾鎮公所111年8月30日虎鎮財字第1110016764號函檢附之雲林縣○○鎮○○路000巷0號房屋於87年間被上訴人與王澤烽買賣之原始契稅申報資料乙份、雲林縣稅務局虎尾分局111年9月6日雲稅虎字第1111205635號函暨檢送系爭房屋，因買賣

01 移轉申報契稅時所檢附之系爭買賣契約等證明文件在卷可
02 參，為兩造所不爭執，自堪信為真實。

03 (二)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
04 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
05 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
06 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
07 台上字第1120號民事裁判參照）。本件系爭74地號土地為被
08 上訴人所有，有土地登記簿謄本及所有權影本在卷可稽（見
09 原審卷第21-22頁），並為兩造所不爭執（參兩造不爭執事
10 實之(二)所示），則上訴人等自應就占有系爭74地號土地及其
11 上之系爭房屋合法權源負舉證之責，被上訴人無須舉證證明
12 其為無權占有。次按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
13 者，其意思表示無效；民法第87條第1項前段定有明文。本
14 件被上訴人主張：其與王澤烽間就系爭房屋並無買賣關係存
15 在，而上訴人等亦已明白陳述本件是隱藏贈與之買賣行為，
16 實際上沒有支付買賣價金等語（見原審卷第250頁），則兩
17 造間就系爭房屋無買賣關係存在乙節，已洵堪認定，是以卷
18 內雖附有被上訴人與王澤烽簽訂之系爭買賣契約（見原審卷
19 第91、109頁），姑且不論系爭買賣契約是否有效成立，該
20 「買賣」既因虛偽意思表示，依上開說明，自屬無效。

21 (三)次按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法
22 律行為之規定；民法第87條第2項定有明文。所謂虛偽意思
23 表示隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，
24 係指為虛偽意思表示之當事人間，隱藏有他項真實之法律行
25 為而言。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
26 證之責任；民事訴訟法第277條前段定有明文。依前揭說明，
27 應由被上訴人就所抗辯之事實負舉證責任，且上訴人等
28 係自何時、依何權源占有系爭土地，乃其親身經歷之事實，
29 由上訴人等負舉證責任，難認有何顯失公平情形，尚無民事
30 訴訟法第277條但書規定之適用（最高法院112年度台上字第
31 1669號判決參照）。上訴人等辯稱本件是隱藏贈與之買賣行

為等語，為被上訴人所否認，自應由上訴人等就其主張有利於己之上開事實，負舉證證明之責。經查：

1. 上訴人等於原審法院111年9月21日曾辯稱：「…王元河於87年間將系爭房屋之事實上處分權出售予王澤烽，並辦理納稅義務人之變更，符合民間習俗…」等語（見原審卷第129頁），復於同年11月11日又辯稱：「…00年0月間，王元河同意將系爭74地號土地上加強磚造房屋（門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000巷0號房屋、稅籍號碼：00000000000號）移轉登記予王錦春或王錦春指定之人…」等語，就被上訴人究係出售或贈與系爭房屋於上訴人等，已有齟齬不一；而出售或贈與對象究係王澤烽或王錦春乙節之法律關係，前後所述又不一致，則本件是否如上訴人等所辯稱為隱藏贈與之買賣行為云云，已非無疑。

2. 上訴人等辯稱：系爭買賣契約、委託書、監證申請書、被上訴人身分證影本，上面所蓋用之印章皆為被上訴人印鑑章，且時間從87年1月至3月間，以被上訴人在本件中所主張之行為習慣，若非被上訴人同意，不可能將印鑑章交付他人持續這麼久時間，又王澤烽於87年間在系爭房屋上增建2樓，乃公示之事實，被上訴人又何能諉為不知；再者，以蓋章代替簽名乃臺灣社會常見習俗，本件被上訴人主張系爭房屋之買賣契約書上並非渠親自簽名，而主張契約無效，顯然違反社會常情及經驗法則云云。然查：

(1) 上訴人等上開抗辯所提出系爭買賣契約、委託書、監證申請書、被上訴人身分證影本，上面所蓋用之印章皆為被上訴人印鑑章云云，本無法推求被上訴人確有贈與系爭房屋予王澤烽或王錦春之意，無從解釋為被上訴人與王澤烽或王錦春間就系爭房屋有贈與關係存在，自不足遽為上訴人等有利之認定；而系爭房屋坐落於系爭74地號土地上，有虎尾地政於112年2月24日函檢送之土地複丈成果圖及土地登記謄本等在卷（見原審卷第231-233頁）可稽；倘被上訴人確實有意將系爭房屋贈與王澤烽或王錦春，何以未將其系爭74地號土地一

01 併贈與或出租，或請被上訴人儘速更正系爭房屋之基地為系
02 爭74地號土地；而僅將系爭房屋贈與王澤烽或王錦春而造成
03 房、地分屬不同人所有情形，顯與常情不符而有可疑。

04 (2)況財政部國有財產署中區分署雲林辦事處（下稱雲林辦事
05 處）曾將前揭國有地（即重測前00-00號土地）於64年至75
06 年間出租予被上訴人，租期迄75年12月31日止，因租期屆滿
07 未辦理續租換約而終止，並有隨函檢送之王元河曾為承租人之
08 國有土地租賃契約3份附卷可參；而被上訴人於00年0月間
09 因其積欠租金而為財政部國有財產局台灣中區辦事處聲請原
10 審法院發支付命令、76年度訴字第612號給付租金事件通知
11 書等在卷可稽（見原審卷第193-201頁），為上訴人等所不
12 爭執。惟嗣後經雲林辦事處於00年0月間就受理前揭國有地
13 （即重測前00-00號土地）之基地新申租案通知申請人王澤
14 烽限期辦理補正及訂約等事項，因逾期未補正，申租案予以
15 註銷乙情，有雲林辦事處112年1月18日台財產中雲二字第11
16 222000930號函在卷可稽（見同上卷第221-225頁）。可見被
17 上訴人之主張其因王澤烽、王錦春表示上訴人等欲承租前揭
18 國有地，需被上訴人之印鑑證明，而確有由被上訴人出具印
19 鑑暨印鑑證明以供王澤烽辦理前揭國有地承租人變更，然嗣
20 後卻未實際辦理承租等情，尚非虛妄。且因王澤烽、王錦春
21 逾期未辦理申租案而遭註銷，上訴人等亦未就此承租國有地
22 部分回報予被上訴人，否則系爭房屋之基地豈可能皆書寫為
23 國有地之地號（即「重測前00-00號土地」）？況虎尾鎮公
24 所111年8月30日虎鎮財字第1110016764號函，及雲林縣稅務
25 局虎尾分局111年9月6日雲稅虎字第1111205635號函先後檢
26 送原審法院相同之王澤烽（雙方代理人王錦春）契稅申報
27 書、系爭買賣契約、委託書、監證申請書及稅籍證明書等
28 （見原審卷第87-103、105-121頁）可按。而依上開文件多
29 件除稅捐稽徵處之稅籍證明書有加記編號：00000000000號
30 指向系爭房屋外，所擬買賣之房屋皆指向前揭國有地上房
31 屋，並非指向系爭房屋，亦足認上訴人等申報文件多所齟齬

01 不一；且84年之印鑑證明至87年間始提出使用，是否符合被
02 上訴人之授權範圍，顯非無疑。兩造間既未依約給付價金，
03 難遽認兩造關係即成為「贈與」之法律關係；上訴人等就前
04 揭齟齬不一情形，諉為「當時不明房屋之坐落」、「王錦春
05 年事已高，無法清楚記憶相關資料由何人所書寫」云云，尚
06 僅係其等無法查與事實相符之唯一陳述，無從遽採為有利上
07 訴人等主張（被上訴人確有授權贈與系爭房屋之證明）之認
08 定。

09 (3)又上開被上訴人出具之印鑑證明（見原審卷第101頁），既
10 未用於前揭國有地之承租關係，而係檢附於被上訴人與王澤
11 烽間系爭房屋之買賣關係上，僅就系爭房屋之地面層（1
12 層），面積22.5平方公尺，依買賣之法律關係辦理所有權
13 （指事實上處分權）之移轉予王澤烽，契稅申報書、系爭買
14 賣契約、委託書、監證申請書、被上訴人及王澤烽之身分證
15 影本、被上訴人在戶政事務所印鑑證明及房屋稅籍證明書等
16 在卷可稽；其中系爭買賣契約立約日期在87年1月12日、王
17 澤烽及王元河兩造竟皆委託王錦春一人「雙方代理」，此有
18 違民法雙方代理禁止規定之委託書，及王澤烽在虎尾鎮公所
19 辦理之監證申請書則係於87年3月5日暨被上訴人於00年00月
20 0日出具之印鑑證明書（有出具證明之日期相差甚遠情
21 形），涉雙方代理或越權代理之疑慮；另系爭買賣契約、委
22 託書及監證申請書等文件上書寫系爭房屋基地坐落欄內，皆
23 為重測前虎尾段「00-00」地號，並無不明或一時之誤植更
24 正情形；且該地號正與前揭國有地地號相同，容非上訴人等
25 任意誤寫。倘被上訴人如有意買賣隱藏贈與系爭房屋，則何
26 以被上訴人會將系爭房屋之基地即系爭74地號土地，迭次誤
27 寫為前揭國有地「00-00」之地號？又系爭房屋為被上訴人
28 為結婚所購買及興建於自己名下土地上房屋，被上訴人豈可
29 能毫無利益（價金或租金）交易，而仍年須負擔地價稅之繳
30 納（有被上訴人仍於112年繳納地價稅之證明，見本院卷第1
31 44頁）而仍為贈與？

01 (4)此外，尚有自系爭買賣契約、證明書及申請書皆與印鑑證明
02 書（見原審卷第119頁）及經比對前揭國有土地租賃契約
03 （見原審卷第221-227頁）上被上訴人姓名之簽署，肉眼上
04 即可看出「王元河」之筆跡（就其筆跡之運筆書寫方式、方
05 法，神韻及有無熟練、筆尾勾挑筆劃、活躍或呆板等），皆
06 無一相同筆法簽署情形，非為被上訴人所親為簽名，而為兩
07 造所不爭執（見兩造不爭執事實之(五)所示）；為被上訴人指
08 摘係王澤烽、王錦春等偽造，及經證人即兩造（王錦春及被
09 上訴人）之同胞妹妹王素珠證述情節（容後敘述，被上訴人
10 當時不可能與上訴人等交易，且非被上訴人之筆跡）情形，
11 尚非全然無據。

12 (5)又上訴人等除就被上訴人贈與之對象究係王澤烽或王錦春，
13 並未明確說明外，自始至終未能完整說明被上訴人是在何
14 時、何地同意贈與系爭房屋予上訴人等之贈與細節，尚難僅
15 憑系爭房屋之買賣契約相關資料、委託書、監證申請書、被
16 上訴人身分證影本，上面所蓋用之印章皆為被上訴人之印鑑
17 章等，即可遽認系爭買賣契約外存在之被上訴人與上訴人等
18 間有贈與之交易行為。依上開情形，尚難認已符合不動產商
19 業交易及民事禁止雙方代理之邏輯及經驗法則。何況王錦春
20 既為系爭房屋買賣之被上訴人代理人，亦迄未提出有獲得被
21 上訴人特別同意雙方代理，暨依法通知身為「委託人」之被
22 上訴人之依據。被上訴人可能未參與系爭房屋之買賣行為，
23 就隱藏贈與行為，前揭印鑑證明書之授權範圍是否包含買賣
24 隱藏贈與行為，屬有利於上訴人等事項，亦迄未由上訴人等
25 舉證以實其說。

26 3. 證人即兩造之妹王素珠於原審具結後證稱：被上訴人是我三
27 哥，王劉幼專是我二嫂、王錦春是我二哥、王澤烽是我姪
28 子。（是否知道你的二哥、三哥兩個人以前約80年間的關係
29 如何？）二哥以前都沒有在家，他喜歡玩，又是政治犯，被
30 關好幾年，家計也沒負擔，他們二人（指王錦春與被上訴
31 人）沒什麼互動，也未跟我們有什麼互動。（二哥與三哥是

否有什麼合作做什麼事業或合資買東西？是否有感情好的時候？）就是沒有什麼互動，也沒有合資事業，但有合買房子。（既然沒有互動，為何會合買信義路房子『即台北店面』？）那時候大家都要買，三哥出錢出比較多，我大姐買房子怕被姊夫知道，所以用哥哥名字買，但也為了這件事情而互告。（買房子是68年的事情，是否知道你二哥、三哥因為什麼事情感情不好？）都是為了信義路房子、租金的問題。我二哥說租金他分得比較少，不然我大姐對我二哥很好。（是否知道你三哥有將房子讓給二哥與他的家人住？）這我不知道。（你是否知道你三哥有蓋一間房子給二哥住？）也不是蓋給他住，我三哥努力打拼賺錢，他自己買土地蓋房子，才娶三嫂，這我都有親身經歷過。我三哥有買水源路房子，搬去那邊住。（三哥是否有將房子賣給二哥或二哥小孩？）賣是不可能，賣也沒多少錢，而且兩人沒有什麼互動，我三哥也沒有想那麼多，不知道事情為何會變成這樣。（父親過世後，繼承人分配遺產有無什麼爭執？）無，無何財產，知道當時有向國有財產局買房子，我母親說因為我們兄弟姊妹太多，後來我三哥承擔家裡家計，三嫂也都努力幫忙。（你是否知道你父親的遺產如何分配？）我結婚時我父親常常生病，我父親沒有什麼遺產，我父親只有這個房子，土地是向國產局租的。父親的財產是登記在我大哥名下，當時我媽媽說現在都是三哥在賺錢，所以說要登記給三哥，三哥沒有想那麼多，我大哥有交代說往生時要將房子過戶給我三哥。我第四個弟弟說信義路那邊有增值，要我們去買信義路（即台北店面），我當時也有買一間，所以我未投資這間。我父親生前經營太原茶莊，忘記何時交給王元河經營。（你父親有無跟王元河同時經營太原茶莊？）我父親身體沒有很好，所以只幫忙顧店而已。（你哥哥們是否在該地蓋房子？）沒有，都是我父親委託人家蓋的房子。三哥賺錢之後又買另一筆土地，是私人地，登記在自己名下。（三哥蓋房子的土地是承租或是購買的？）我三哥買的與蓋的。

（為何於87年1月20日賣給你的姪子？提示）沒有賣，不可能賣給他，這字也不像我三哥的字。（該資料的地號為原告的土地？）王元河土地為系爭74地號土地，這個地號（指系爭買賣契約所示地號）可能有問題等語（見原審卷第182-188頁）。兩造之妹知悉王錦春曾被關好幾年，家計未負擔，他們2人未有何互動，王錦春亦未與王素珠等姐妹有何互動。王元河既與王錦春2人間無何互動，系爭房屋自不可能賣給王錦春，且系爭買賣契約之筆跡也不像王元河字跡等情。核與被上訴人所陳系爭房屋係王錦春等自己搬進去住，未得被上訴人之允許等語，大致相符。證人與兩造間亦無任何仇隙或利害關係，既經具結擔保其證言之憑信性，衡情應無甘冒偽證重罪之風險，刻意為不實證述以迴護一方之必要，其所為證言，當屬可採。

4. 又被上訴人主張：至85年間之際，其與王錦春、大姐王月珠（即李王月珠）3人因合資買受臺北市○○路0段0號一樓店面一間（指台北店面），然王錦春違背良心想獨佔王月珠之投資（投資比例王月珠為百分之33.333，被上訴人為48.4317，王錦春僅18.2349），應有部分借名登記在王錦春名下，王月珠屢次催討王錦春過戶予其，但王錦春置之不理，日子一久王錦春想霸占那一份投資，所以自85年之後，兄弟互不往來，王錦春做人不厚道，因而3人爭論不休常起衝突，已失去和睦，其等與王錦春互不往來，怎可能於87年間還將其起家厝以19,300元之廉價出賣予王澤烽等語，並有原審法院94年度訴字第524號（下稱原審另案）、本院95年度上字第63號，及臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）96年度訴字第4641號請求不動產所有權移轉登記事件等各該判決暨民事訴狀資料（外放）等在卷可稽（見本院卷第87頁）。此參原審另案判決內事實及理由欄內被上訴人曾於該事件證稱：「購屋當時，因原告（指李王月珠）不便具名，而將原告對於系爭房地（指台北店面）應有部分3分之1登記於被告名下。嗣系爭房地出租第三人使用後，原告則按出資比例按年收取每

01 年租金之3分之1等語，雖為被告所否認，經查，證人王元河
02 到庭證述：『系爭房屋是在69年買的，當時房屋要400多萬
03 元，原告找了被告還有我3個人合資購買，大家出一樣的
04 錢，被告在買房子的時候，因為錢不夠，只出了73萬元，不
05 夠的錢是由我來代墊，所以租金是按照當時出資的比例來分
06 配。』『（問：歷年來租金的收租，是如何收取？）是按照
07 當時買房子的出資比例來收取，所以我1年收6個月的租金，
08 原告1年收4個月的租金，被告1年收2個月的租金。這樣子收
09 租金的時間，至少已經1、20年了。』等語…查系爭房地之
10 購屋資金，被告僅出資約6分之1，已見前述，則被告未經原
11 告同意，擅自收取原告原應收取之租金，拒不交予原告，自
12 屬無據。從而，原告基於兩造間按出資比例收取租金之約
13 定，請求被告給付原告1,614,788元，及自94年10月1日起至
14 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
15 許。」等語（見原審法院上開判決，證物外放）。金額非
16 小，王錦春不服上開另案判決，提起上訴後，經本院95年度
17 上字第63號判決結果，亦同認定：「…可見原本雖約定上訴
18 人有3分之1持分權利，惟因後來上訴人出資未達3分之1，故
19 已將約定變更為按出資比例收取租金，則上訴人前開所辯，
20 即難憑採。…綜上所述，系爭房地之購屋資金，上訴人（即
21 王錦春），僅出資約6分之1（即73萬元），卻收取2分之1租
22 金，而將被上訴人（指李王月珠）應分配之3分之1租金總計
23 1,614,788元，拒不交予李王月珠，自屬無據。從而…原審
24 為上訴人敗訴之判決…於法並無不合。上訴人上訴意旨指摘
25 原判決不當，求予廢棄改判如上訴聲明之請求，為無理由，
26 應予駁回。」，並有王元河之存證信函（內容為王錦春就前
27 揭台北店面一人向銀行貸款50萬元卻未曾返還本息事項），
28 及本院95年度上字第63號確定判決等在卷可稽（見原審卷第
29 165-167頁、本院卷第87頁、尚有被上訴人提供之民事訴狀
30 資料），王錦春受該事件敗訴判決確定在案。可見王錦春所
31 辯不實，且經被上訴人及其弟王元海有相關不利之證言而致

敗訴在卷。嗣李王月珠又提起請求前揭台北店面有關不動產所有權應有部分移轉登記事件，亦經臺北地院96年度訴字第4641號判決在卷，判命王錦春、王元河（因認諾）各應將如該案附表一所示之不動產移轉登記予李王月珠，有該判決（證物外放）附卷可稽。足認被上訴人主張其與王錦春、李王月珠等間因當時合資購買前揭台北店面而發生如何資金比例（借名登記）、租金如何分配（不當得利）及台北店面不動產移轉登記等事件，因王錦春拒絕分配租金予李王月珠、辦理過戶予李王月珠等情，失去和睦，而與王錦春交惡，互不往來（見本院卷第49、87頁），而且不斷纏訟；而被上訴人亦曾於前揭另案事件與其弟王元海參與作證為不利於王錦春之證言。本件亦經被上訴人指訴其因另案訴訟始發現系爭房屋產權變成王澤烽所有，始再提起本件訴訟（見原審卷第13、144、251頁），兩造感情不睦，被上訴人迭指責王錦春心懷不軌，並非無因。

5. 又上訴人等辯稱：王澤烽於87年間在系爭房屋上增建2樓，乃公示之事實云云；查上訴人等居住之雲林縣○○鎮○○路000巷0號，本地處巷內，而系爭房屋係建築在系爭74地號土地上，較隱蔽不易查覺，已無法自空照圖看出，亦無法自馬路邊看到系爭房屋全景，有空照圖之相片在卷可稽；即被上訴人如自同鎮○○路0巷0號如步行前往系爭房屋，亦約須16-17分鐘之久，惟如搭汽機車亦須約4-8分鐘，有系爭房屋之相片、街景圖及虎尾地政現狀測量圖、相片等附卷可稽（見原審卷第17、215-220、231-233頁、相片部分外放）。上訴人等在系爭74地號土地增建2樓，僅22.6平方公尺（換算僅約6.8433台坪），範圍甚小，並非臨街大廈一目了然之情形，難遽認上訴人等此之抗辯即可採為有利於其之論據。
6. 此外，上訴人等復未提出其他積極證據足以證明係被上訴人為無償贈與系爭房屋予上訴人等，且經上訴人等允受之事證，是以上訴人等徒以國有地上系爭買賣契約等文件暨被上訴人原擬授權王錦春或王澤烽辦理上開國有地承租事宜之印

01 鑑暨印鑑證明，及前揭契約諸多疑問、齟齬不一之情形，遽
02 認本件系爭房屋係隱藏贈與之買賣行為云云，尚不足採為有
03 利上訴人等之認定。

04 (四)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。查系爭74地號土地為被上
06 訴人所有，而其上之系爭房屋現由上訴人等占有使用及系爭
07 房屋之納稅義務人為被上訴人，嗣後於87年間變更為王澤烽
08 乙節，為兩造所不爭執；被上訴人暨與王澤烽間就系爭房屋
09 並無買賣關係存在，其2人間之買賣行為固屬無效；又上訴
10 人等迄未舉證證明系爭房屋有隱藏贈與其等之法律行為存
11 在，已如前述，則兩造間就系爭房屋既無買賣或贈與關係存
12 在，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人等
13 應將系爭74地號土地返還被上訴人；上訴人等應自系爭房屋
14 遷出，並將系爭房屋返還被上訴人；王澤烽應將系爭房屋之
15 稅籍納稅義務人辦理變更登記為被上訴人，於法即屬有據。

16 六、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項前段法律關
17 係，請求上訴人等應將系爭74地號土地暨其上房屋返還被上
18 訴人；上訴人等應自系爭74地號土地上之系爭房屋遷出，並
19 將系爭房屋返還被上訴人；上訴人王澤烽應將系爭房屋之稅
20 籍納稅義務人辦理變更登記為被上訴人，自屬正當，應予准
21 許。從而原審法院所為上訴人等敗訴之判決，理由雖不盡相
22 同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不
23 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又原判決主文
24 第1項所命上訴人等應返還房地及遷出，因顧慮上訴人等多
25 年居住，及實際覓屋、騰空遷出須費相當時日（參酌被上訴
26 人於兩造多次調解時同意之履行期間），爰酌定履行期間為
27 6個月，以兼顧兩造利益。

28 七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本
29 判決之結果不生影響，爰毋庸逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項
31 第1項及第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
02 民事第四庭 審判長法官 張世展

03 法 官 陳春長

04 法 官 莊俊華

05 上為正本係照原本作成。

06 不得上訴。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

08 書記官 楊宗倫

09 附表：

10		雲林縣○○鎮○○段00地號土地	雲林縣○○鎮○○段00地號土地
	重測前地號	00-00地號	00-000地號
	所有權人	國有土地	被上訴人
	其上之未保存建物	國有地上（雜木）建物 （複丈成果圖編號B部分）	「國有地上房屋」旁增建構造加強 磚造 （複丈成果圖編號A部分）
	建物起造人	王錦城（已歿）	一樓：被上訴人 二樓：上訴人等
	稅籍編號	00000000000	00000000000
	納稅義務人	王錦城→王家任→被上訴人	被上訴人→上訴人王澤烽
	門牌號碼	均為雲林縣○○鎮○○路000巷0號	

11 附件：原判決主文

12 被告應將系爭74地號土地全部返還原告，並自系爭房屋遷出，
13 將房屋返還原告。

14 被告王澤烽應將系爭房屋之稅籍登記（稅籍編號：0000000000
15 0號，權利範圍：全部）辦理變更納稅義務人為原告。

16 訴訟費用由被告負擔。