

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第339號

上訴人 臺北市艋舺五福鍾馗爺文化發展協會

法定代理人 謝陳國

訴訟代理人 嚴嘉豪律師

被上訴人 林根榮

訴訟代理人 鄧啟宏律師（法扶律師）

訴訟代理人 郭愛玲

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年4月10日本院臺北簡易庭112年度北簡字第6061號第一審判決提起上訴，本院於114年1月22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

壹、程序部分：

一、按於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項準用第255條第1項但書第2款規定自明。本件上訴人於原審請求權基礎為民法第767條第1項前段物上請求權，於第二審變更訴訟標的為民法第962條占有物返還請求權（見本院卷第30、45頁），核係基於與原訴同一之基礎事實，其所為訴之變更應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人原上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號及159-1號之未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）遷讓交付上訴人（見本院卷第29頁）。嗣於本院審理中，依本院會同兩造至現場勘驗測量後，臺北市建成地政事務所於民國113年12月9日函

01 覆如附件所示之土地複丈成果圖（下稱附圖），上訴人變更  
02 上開聲明第(二)項為：被上訴人應將如附圖所示臺北市○○  
03 區○○段00○○○○地號土地其上編號A、B、C部  
04 分，面積分別為5、6、12平方公尺之地上物（按即系爭房  
05 屋）遷讓返還於上訴人（見本院卷第143頁），核係補充事  
06 實上之陳述，與前開規定相符，自應允准。

07 貳、實體部分：

08 一、上訴人起訴及上訴主張略以：上訴人於112年3月15日向訴外  
09 人林昌平取得系爭房屋所有權，然被上訴人無權占有系爭房  
10 屋，經上訴人發函催請搬離，被上訴人均置之不理。且系爭  
11 房屋為未辦保存登記建物，應無優先承買權之適用。被上訴  
12 人雖主張與林昌平間存有租賃關係，然未舉證說明，尚於林  
13 昌平出售系爭房屋時反問何以未告知房屋出售，足證被上訴  
14 人亦承認林昌平有事實上處分權，且林昌平先前係因不知被  
15 上訴人無事實上處分權，始由被上訴人收取上訴人繳付之租  
16 金，嗣上訴人與林昌平亦另訂租賃契約，且林昌平出售房屋  
17 時，亦將處理無權占有事宜之相關成本作為買賣價金多寡之  
18 考量，而未向被上訴人收取費用，在在足徵林昌平有事實上  
19 處分權，上訴人雖未實際占有系爭房屋，然係向林昌平即有  
20 事實上處分權人買受系爭房屋，業已取得合法之事實上處分  
21 權，被上訴人自應返還占有與上訴人。爰基於對系爭房屋事  
22 實上處分權之同一事實，變更請求權基礎為民法第962條之  
23 規定，請求被上訴人返還系爭房屋等語。

24 二、被上訴人則以：

25 (一)上訴人雖提出稅籍資料、系爭房屋之不動產買賣契約書、房  
26 屋稅繳納證明等證據資料，欲證明系爭房屋原係由其前手林  
27 昌平於繼承取得後，嗣再出賣予上訴人，故上訴人現為系爭  
28 房屋事實上處分權人，惟上訴人所提系爭房屋相關稅籍證  
29 明，僅屬公法上稅籍變更事宜，無從遽論上訴人已取得系爭  
30 房屋事實上處分權。且上訴人就究為何人實際出資且以自己  
31 所有之意思興建系爭房屋之情，迄今仍未盡舉證之責，上訴

01 人顯未就林昌平是否為系爭房屋事實上處分權人予以證明，  
02 自無從遽論其確實已自林昌平處取得系爭房屋之事實上處分  
03 權。又本件經現場履勘後可知上訴人並未占用系爭房屋有事實  
04 上處分權，亦未證明其取得系爭房屋之占有，則其依民法  
05 第962規定請求被上訴人遷讓系爭房屋，顯屬無據。

06 (二)被上訴人自小即居住於系爭房屋內，由被上訴人之母與林昌  
07 平之母，約定被上訴人一家得居住在系爭房屋內至該建物倒  
08 塌為止，並交付金錢以為對價，是被上訴人與林昌平間就系  
09 爭房屋顯存有租賃關係，並約定以系爭房屋倒塌為租賃關係  
10 屆至期限。而林昌平初於繼承系爭房屋稅籍後，從未向被上  
11 訴人請求給付租金，甚且不知悉系爭房屋之存在，可證被上  
12 訴人之母本即有占有系爭房屋之合法權源，嗣被上訴人繼受  
13 系爭房屋之占有，應認被上訴人確有占有系爭房屋之合法權  
14 源等語。

15 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：

16 (一)原判決廢棄，(二)被上訴人應將如附圖所示系爭房屋遷  
17 讓返還於上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項（見本院卷第46頁，並依判決格式調整文字  
19 及順序）：

20 (一)上訴人於112年3月15日向林昌平買受取得系爭房屋。

21 (二)系爭房屋於上訴人買受前之房屋稅納稅義務人陸續為林春  
22 木、林春木之繼承人即林李米珠、林世明、林芳玲、林秋  
23 惠、林昌平5人，經上訴人買受後已改列上訴人為房屋稅納  
24 稅義務人。

25 (三)上訴人於98年1月起至112年3月15日買受系爭房屋前，有向  
26 被上訴人承租系爭房屋並支付租金予被上訴人。

27 (四)上訴人於112年3月30日以存證信函向被上訴人請求將系爭房  
28 屋於函到後7日內騰空返還，被上訴人於收受通知後並未返  
29 還，居住迄今。

30 五、得心證之理由：

31 經本院協同兩造整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第46

01 頁)：(一)上訴人是否為系爭房屋之事實上處分權人？(二)  
02 被上訴人是否無權占用系爭房屋？(三)上訴人依民法第96  
03 2條規定，請求被上訴人返還系爭房屋，有無理由？茲判斷  
04 如下：

05 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之  
06 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事  
07 訴訟法第454條第2項前段定有明文。經查，系爭房屋係未辦  
08 理保存登記之建築物，上訴人欲證明其現為系爭房屋之事實  
09 上處分權人，無非係以臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書及  
10 房屋稅核定稅額通知書、房屋稅繳款書、及上訴人與林昌平  
11 之系爭房屋買賣契約書為證。然按房屋稅納稅義務人，並非  
12 必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權  
13 之證明（最高法院70年度台上字第3760號裁判要旨參照），  
14 且稅捐機關有關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利  
15 課稅而設，與所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人  
16 之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定（最高法院102年度台  
17 抗字第281號裁定意旨參照）。此觀上訴人前開所提出之納  
18 稅義務人即其前手林昌平及前前手林昌平之被繼承人林春木  
19 房屋稅籍證明書上，亦僅記載：「本資料係由房屋稅籍資料  
20 表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用」自明。  
21 故縱系爭房屋之原稅籍登記名義人為上訴人前手林昌平及前  
22 前手林春木，亦僅得證明渠2人先後為系爭房屋原先之納稅  
23 義務人，無從據此推論林昌平及林春木為系爭房屋事實上處  
24 分權人。又臺北市稅捐稽徵處函覆原審略以：「查旨揭2戶  
25 房屋為未辦保存登記建物，依本處房屋稅籍紀錄表之記載情  
26 形，原納稅義務人為林春木（75年3月18日歿），其繼承人  
27 林李米珠君、林世明君、林芳玲君、林秋惠君及林昌平共5  
28 人，於111年8月5日檢附繼承系統表及遺產分割協議書申請  
29 變更納稅義務人為林昌平…」、「本案因年代久遠，初始設  
30 籍資料已無可稽…」等情，可知系爭房屋因年代久遠，已無  
31 初始設籍資料可索，自無從稽考系爭房屋之所有權歸屬，是

01 本件僅得證明林昌平為系爭房屋之原納稅義務人，自無從據  
02 此推認上訴人得從林昌平處取得系爭房屋事實上處分權，是  
03 上訴人請求被上訴人將系爭房屋全部遷讓返還予其，難認有  
04 據等情，業經原判決論述甚詳（見本院卷第6至8頁），本院  
05 意見與原判決相同，爰依上開規定予以援用，不再贅述。

06 (二)本院另補充如下：按房屋並未辦建物所有權第一次登記，須  
07 出資之原始建造人始能取得所有權，是以必直接或輾轉自原  
08 始建造人處受讓該房屋，始得認其有事實上處分權（最高法  
09 院97年度台上字第2158號判決意旨可參）；又租賃契約不以  
10 出租人對於租賃物有所有權為要件（最高法院64年台上字第  
11 424號判決先例參照）。查本件固據被上訴人陳稱：伊母親  
12 曾給付林昌平之母一筆錢，以供居住至系爭房屋不堪使用為  
13 止等情（見原審卷第217頁），惟經證人林昌平於原審證述  
14 其並不知情、長輩亦未曾轉告此事等語明確（見原審卷第22  
15 7頁），是此節尚屬有疑。縱認屬實，然揆諸前揭說明，因  
16 租賃契約不以對租賃物有所有權為必要，被上訴人與林昌平  
17 2人之上一輩間締結者僅屬債權契約，不得反推林昌平之父  
18 林春木即為系爭房屋事實上處分權人。而上訴人對林春木為  
19 系爭房屋之原始建造人或自原始建造人處受讓系爭房屋乙節  
20 皆未能舉證以實其說，依上開說明不得認林春木為系爭房屋  
21 之事實上處分權人，林昌平、上訴人當亦無法以繼承關係或  
22 買賣關係繼受取得系爭房屋之事實上處分權。上訴人既未能  
23 證明係事實上處分權人，自無從以民法第962條規定向被上  
24 訴人請求返還，其餘被上訴人是否無權占用系爭房屋之爭  
25 點，即無庸再予審究。

26 六、綜上所述，因上訴人不能舉證證明林昌平及其父林春木為系  
27 爭房屋之事實上處分權人，自不能本於買賣關係取得系爭房  
28 屋之事實上處分權，上訴人依民法第962條占有物返還請求  
29 權規定，請求被上訴人應將如附圖所示系爭房屋遷讓返還於  
30 上訴人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，  
31 核無違誤，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄

01 改判，為無理由，應駁回其上訴。

02 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經本院  
03 斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本  
04 裁判之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

07 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

08 法官 陳筠諤

09 法官 楊承翰

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

13 書記官 馮姿蓉