臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1019號

上　訴　人　諸世芳

000000000000000000

訴訟代理人　何文雄律師
　　謝允正律師
　　王秋滿律師

複代理人　　鄭書暐律師

被上訴人　　周時屏

訴訟代理人　吳世敏律師
　　苗繼業律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年3月18日臺灣士林地方法院第一審判決（112年度訴字第1720號）提起上訴，本院於114年11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

壹、程序方面

按在第二審為訴之變更或追加，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255條第1項第2款規定即明。本件被上訴人於原審依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人應將如原審判決附圖所示A部分房屋（門牌臺北市○○區○○路0段00號，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還及將新北市所有坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖所示D1部分（下稱D1土地）上石材板（下稱系爭石材板）拆除並返還所占用之土地。嗣於本院追加依民法第184條第2項、第179條、第962條為同一請求，核其請求之基礎事實同一，宜於本件訴訟一併解決，依前開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：系爭房屋位於新北市政府所有而由財政局管理之系爭土地上，為訴外人即上訴人之弟諸陽明出資興建，未辦理建物所有權第一次登記，諸陽明已於109年間將事實上處分權讓與伊，並由伊向新北市政府財政局承租系爭房屋及附屬範圍占有系爭土地其中面積607.85平方公尺部分，租賃期間自民國110年1月1日起至119年6月30日止。上訴人占有系爭房屋，並於系爭土地上鋪設系爭石材板，侵害伊對系爭房屋之事實上處分權、D1土地租賃權，爰依民法第184條第1項前段、第2項、第179條、第962條規定，擇一求為命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，並將系爭石材板拆除返還所占用之D1土地等語（原審就依民法第184條第1項前段請求部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴；被上訴人並為訴之追加）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋為伊父諸忠於46年間出資興建，諸忠於91年12月9日死亡，經全體繼承人協議由其配偶王文珍單獨繼承取得事實上處分權，嗣王文珍於111年12月11日死亡後，由其全體繼承人即伊及諸陽明、諸祥薇、諸平、諸守渥（即諸祖芳之代位繼承人）、諸吉薇等6人（諸陽明以次合稱諸陽明等5人）共同繼承；諸陽明無權讓與被上訴人系爭房屋之事實上處分權，被上訴人自未取得系爭房屋之任何權利。倘認伊應負侵權行為損害賠償責任及依民法第962條負拆除系爭石材板、返還D1土地之義務，然被上訴人於109年12月間與新北市政府財政局訂立基地租賃契約時，已知悉其所受損害及侵害人為伊，被上訴人遲至112年10月18日始提起本件訴訟，不僅罹於民法第197條之2年時效；且已罹於民法第963條所定1年時效等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查系爭土地為新北市政府所有由財政局管理。系爭土地上之系爭房屋，為諸陽明以房屋現住人身分申請臺北市○○區戶政事務所於85年7月17日門牌初編為臺北市○○區○○路0段○00號房屋（嗣於111年1月17日去○字改編為○○路0段00

號）；且於89年9月28日申請設立系爭房屋之房屋稅籍登記獲准（登記構造木石磚造、登記面積220平方公尺）；另就系爭房屋所占用系爭土地部分，已向新北市政府繳納自92年1月1日起至109年3月31日止之使用補償金等情，為兩造所不爭執（見本院卷㈡148頁），且有系爭土地登記謄本、系爭房屋稅籍資料在卷可稽（見原審卷78、176至181頁）。被上訴人主張伊已自諸陽明受讓取得系爭房屋事實上處分權，並向新北市政府財政局承租系爭房屋及附屬範圍占有系爭土地中之面積607.85平方公尺部分（含系爭石材板所在D1土地），上訴人無權占有系爭房屋及在D1上鋪設系爭石材板，伊自得請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及拆除系爭石材板並返還所占用之D1土地（下稱起訴聲明）等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院於114年10月1日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷㈡149至150頁，並依本院論述之妥適，調整其先後及內容）：

㈠諸陽明是否為系爭房屋之事實上處分權人？諸陽明有無將系爭房屋點交被上訴人？

㈡上訴人於D1土地上鋪設系爭石材板，有無法律上正當權源？

㈢若上訴人無權占有使用系爭房屋及D1土地，則：

1.被上訴人得否依民法第179條、第962條規定請求如起訴聲明?是否已罹於民法第963條規定之1年時效？

2.被上訴人得否依民法第184條第1項前段、第2項請求如起訴聲明?是否已罹於民法第197條第1項規定之2年時效？

四、茲論述如下：

㈠按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為而取得者，興建建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權，依民法第759條規定，固應經登記，始得處分其物權，惟無礙於出資興建人讓與事實上處分權，而將該建築物交付占有及移轉處分權能予買受人。經

查：

1.臺北市政府秘書處（下稱北市秘書處）與新北市政府於94年至96年間辦理系爭土地點交事宜，經會勘及土地鑑界結果，確定北市秘書處經管宿舍外另有占建使用部分土地，系爭房屋之占建戶諸陽明當場請同意承租使用範圍。北市秘書處於96年1月間函請臺北市政府警察局（下稱北市警察局）派員清查系爭房屋實際使用人或現住人身分，北市警察局回覆該址設有戶籍，戶長為諸陽明、寄居人黃重銘等語，有北市秘書處110年5月11日北市秘總字第1103005435號函及檢附之會勘紀錄、相關函文可憑（見原法院110年度訴字第470號卷〈下稱第470號卷〉㈠第56至65頁），堪認諸陽明至遲自89年9月起即以系爭房屋所有人自居，而管理使用系爭房屋。又系爭房屋為諸陽明出資興建，未辦理所有權第一次登記，其已於109年間將事實上處分權出售讓與被上訴人乙情，亦經證人諸陽明證述綦詳（見原審卷232至233頁），並有協議書可佐（見第470號卷㈠116頁）。是被上訴人主張其已自諸陽明受讓取得系爭房屋之事實上處分權，應堪採信。

2.上訴人雖抗辯其父諸忠因任職陽明山管理局，配住宿舍門牌臺北市○○區○○路0段00號房屋（下稱00號房屋），嗣因不敷使用，乃於46年間出資加蓋系爭房屋，其與諸陽明等5人再轉繼承取得事實上處分權，諸陽明無權讓與系爭房屋之事實上處分權云云，並提出申請書、同意書、切結書、臺北市○○區戶政事務所戶籍登記催告書、系爭房屋全戶戶籍謄本為證。然觀諸申請書起始載：「民父諸忠……」等語（見原審卷130頁），難認係諸忠所親書，自不能證明諸忠有申請於00號房屋旁加蓋系爭房屋。同意書僅記載上訴人及諸陽明等繼承人同意諸忠所遺全部遺產由其等之母王文珍繼承（見原審卷132頁），亦不足證明王文珍因繼承取得系爭房屋之所有權。蓋用王文珍印文之切結書雖載有：王文珍與諸忠於55年遷入陽明山管理局宿

舍後，進行系爭房屋（原編為臺北市○○路0段00號）建築及修繕，諸忠死後由其單獨繼承等語，惟諸忠係獲分配職務宿舍（非眷屬宿舍）第○宿舍000室（地址為臺北市○○區○○區0段00號），且○○路0段00、00、00號門牌，業經陽明山國家公園管理處於95年1月間辦竣拆除及註銷，系爭房屋門牌同路0段○00號係85年申請編釘，與該處原列管之00、00、00號，顯非同棟房屋，非屬公有房舍，有陽明山國家公園管理處會勘紀錄、臺北市政府秘書處110年7月5日北市秘總字第1103008058號函暨所附臺北市陽明山管理處土地及建築物移交清冊、陽明山○○宿舍名冊在卷可憑（見原審卷58至60頁、214至222頁），故上開切結書所載臺北市○○路0段○00號建物係原編為臺北市○○路0段00號建物云云，顯與事實不符。又諸忠於91年12月9日死亡，其遺產經全體繼承人即其配偶王文珍、上訴人及諸陽明等5人協議由王文珍單獨繼承；嗣王文珍於111年12月11日死亡，由其全體繼承人即上訴人及諸陽明等5人共同繼承王文珍所遺留之財產，諸忠、王文珍之遺產稅核定通知書所列遺產均未包含系爭房屋（見原審卷173至174頁、第470號卷㈡231至236頁），為兩造所不爭（見本院卷㈡149頁），且諸祥薇於另案本院113年度上易字第69號返還不當得利等案件中證稱：伊就讀國中前居住於00號房屋，當時房屋旁沒有增建物，伊父為奉公守法之人，沒有蓋增建物，系爭房屋非伊父所蓋，伊母未住過系爭房屋等語（見該案卷120至123頁），益徵系爭房屋非諸忠出資興建而原始取得所有權。至臺北市○○區戶政事務所戶籍登記催告書及系爭房屋全戶戶籍謄本，僅能證明王文珍曾設籍於系爭房屋所在地址，尚難據此推認系爭房屋屬於王文珍所有。是上訴人上開所辯，洵無足取。

3.又被上訴人已變更為系爭房屋稅納稅義務人，且雇工裝修系爭房屋，有財產歸戶清單及房屋稅籍證明、臺北市政府稅捐稽徵處士林分處110年8月6日、北市稽士林丙字第110

5605367號函送資料、嵩錡室內設計裝潢工程估價單等在卷可佐（見原審卷44頁、176至181頁、本院卷㈠487至491頁、㈡177頁）。是上訴人抗辯被上訴人尚未經諸陽明點交而取得系爭房屋事實上處分權云云，亦無可採。

㈡次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條定有明文。查被上訴人於109年12月8日向新北市政府財政局提出非公用不動產承租申請書，經該局以110年1月20日新北財用字第1100076335號函同意其承租系爭土地（承租面積607.85平方公尺），租賃期間為110年1月1日起至113年12月31日止；嗣再簽定新北財用字第1132362669號基地租賃契約續租，約定租期自114年1月1日起至119年6月30日止，為兩造所不爭（見本院卷㈡149頁），且有新北市有基地租賃契約、新北市政府財政局110年1月20日新北財用字第1100076335號函在卷可按（見原審卷46至56頁、本院卷㈠183至184頁）。又被上訴人承租系爭土地範圍包含D1土地部分，為兩造所不爭（見本院卷㈡240頁），則D1土地之使用收益權利即歸屬被上訴人，而新北市政府財政局從未將D1土地等系爭土地，出租予諸忠、王文珍或上訴人，有該局110年8月4日新北財用字第1111439090號函可憑（見原審卷225頁），則上訴人於D1土地上鋪設石板材，自無法律上正當權源。

㈢末按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分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。又第三人無權占有租賃物而受有利益，致承租人受有無法占有使用收益租賃物之損害，承租人自得依民法第179條規定請求該第三人返還之。查被上訴人已自諸陽明受讓取得系爭房屋之事實上處分權，且向新北市政府財政局承租系爭房屋及附屬範圍所在系爭土地（包含D1土地部分），已

如前述，上訴人未經被上訴人同意占用系爭房屋及D1土地，而受有利益，致被上訴人受損害，且上訴人係以鋪設系爭石板材方式占用D1土地，為其所不爭（見原審卷231至232頁、本院卷㈡149頁），自應移除系爭石材板始能返還占有予被上訴人，則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，及拆除系爭石材板並返還所占用D1土地，即屬有據。

㈣被上訴人依民法第179條規定而為上開請求，既有理由，則其併依同法第184條第1項、第2項、第962條規定而為同一請求部分，即無再予論述之必要，附此敘明

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，及拆除系爭石材板並返還所占用D1土地，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院容有不同，但結論並無二致，本院仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　2　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　吳素勤

法　官　徐淑芬

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　2　　日

書記官　林吟玲