臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第838號

上　訴　人　張于敏
訴訟代理人　施怡君律師
上　訴　人　曾偉勝
被上訴人　　潘麗觀
訴訟代理人　林永祥律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國113年12月31日臺灣士林地方法院112年度訴字第1037號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用民事訴訟法第56條各款規定。所謂必須合一確定，固係指在法律上有合一確定必要之固有必要共同或類似必要共同訴訟而言。惟原告對於多數被告提起共同訴訟之各訴訟標的須否審理及有無理由，在程序法上係以其對於其中一人之另一訴訟標的有無理由為先決條件，該先決之訴訟標的即為共同訴訟各人訴訟標的之共同基礎，且於多數被告間就不同訴訟標的在實體法上有應為一致判斷之共通事項者，為確保裁判解決紛爭之實際效用，作為共同基礎之先決訴訟標的有無理由，尚待審理，共同訴訟各人之訴訟標的當不宜割裂處理，於此情形，自可與在法律上有合一確定之必要同視，以求裁判結果之一致性及達到統一解決紛爭之目的。縱訴訟標的對於共同訴訟之各人，法律上未規定其中一人所受本案判決之效力可及於他人，亦非不得類推適用上開條款之規定（最高法院110年度台上字第2577號判決意旨參照）。查被上訴人於第

一審起訴時，聲明併請求命張于敏、曾偉勝應將門牌號碼臺北市○○區○○街0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還被上訴人，蓋曾偉勝為系爭房屋直接占有人，若不請求曾偉勝遷讓返還該房屋，無從達其實際占有系爭房屋之目的，是依被上訴人主張之事實及訴訟目的，應認其對張于敏及曾偉勝之各請求無從割裂，且對張于敏、曾偉勝應合一確定，張于敏對第一審判決上訴之效力應及於同造之曾偉勝。

二、曾偉勝經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭房屋為訴外人林水源出資興建，未辦理建物所有權第一次登記，其於民國110年10月21日以新臺幣（下同）20萬元之價格將事實上處分權讓與伊。張于敏無權占有系爭房屋，並出租予曾偉勝，侵害伊對系爭房屋之事實上處分權，爰依民法第184條第1項前段、第179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之判決（原審依民法第179條規定為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：林水源於66年間完成○○○○建案（下稱系爭建案）全部結構體，惟因向訴外人張尚德借款無力清償，而將系爭建案房屋之事實上處分權均讓與張尚德，並於66年3月18日將張尚德加入起造人名單後，退出起造人。張尚德於66年間將系爭房屋之事實上處分權讓與訴外人趙素貞，趙素貞於74年9月23日讓與訴外人江菊子、江菊子於98年4月17日讓與伊。則林水源既已將系爭房屋事實上處分權讓與張尚德，自無從再轉讓與被上訴人，被上訴人自不得請求伊遷讓返還系爭房屋。又江菊子自74年9月23日起即占用系爭房屋，伊於98年4月17日接續占用，已長達37年，被上訴人遲至111年7月11日始提起本件訴訟，罹於民法第197條之2年時

效、民法第125條第1項所定15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駁回。

三、曾偉勝未於本院準備程序及言詞辯論期日到庭，亦未具狀抗辯，惟據其於原審則以：伊自110年9月7日起向張于敏承租系爭房屋等語。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第388頁）：

㈠林水源於64年8月7日申請系爭建案之建築執照，經臺北市政府工務局（下稱工務局）於同年月14日核發64建（港）字第63號建築執照（下稱64年建照），起造人為林水源，設計監造人為張尚德。訴外人劉阿善於64年7月1日出具土地使用同意書予林水源，同意林水源在劉阿善所有之臺北市○○區○○段0○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）上興建系爭建案，有64年建照案卷可稽（見本院卷二第507至516頁）。

㈡系爭建案於64年9月至65年間對外預售，由林水源以系爭土地地主代表人之名義，與購買預售屋之人簽訂「○○○○委託興建契約書」（含訂購土地委託書），部分契約將協盈公司列為策劃監造。林水源於65年7月27日與趙素貞簽立系爭房屋預售屋買賣契約，有系爭建案契約書在卷可稽（見原審卷二第11至31、161至303頁）。

㈢64年建照於66年2月16日變更起造人為林水源、訴外人顧樹安、邱靜雅等61人（下稱林水源等61人），嗣因逾期遭註銷，林水源於同年3月18日申請復照，並變更起造人為張尚德、顧樹安、邱靜雅等115人（下稱張尚德等115人），林水源則退出，工務局於同年4月6日核發66建港字第20號建造執照（下稱66年建照）。原地主劉阿善於66年間出具土地使用同意書予張尚德等115人，同意其等在系爭土地上興建系爭建案，有66年建照案卷可稽（見本院卷二第517至530頁）。

㈣江菊子於104年7月17日、107年12月24日將系爭房屋出租予訴外人TALAL，並簽立房屋租賃契約書各1份，約定每月租金為1萬元，租賃期間分別為自104年7月17日起至105年7月17

日止、107年1月1日起至109年12月31日止。江菊子於台北富邦商業銀行股份有限公司新莊分行申設帳號000000000000號帳戶（下稱富邦帳戶），自100年10月13日起至107年3月1日止期間，分別於原審卷一第260至261頁附表所示日期，收取如附表所示之金額，有房屋租賃契約書、江菊子富邦帳戶各類存摺歷史對帳單等件在卷可稽（見原審卷一第294至298、300至304頁、卷二第53至73頁）。

㈤張于敏於109年9月5日將系爭房屋出租予訴外人林瑩春，並簽立房屋租賃契約書，約定每月租金為1萬2,000元，租賃期間自109年9月1日起至110年8月31日止。又於110年9月7日、111年9月7日、113年8月29日將系爭房屋出租予曾偉勝，並簽立房屋租賃契約書各1份，租賃期間分別為自110年9月7日起至111年9月6日、111年9月7日起至113年9月6日、113年9月7日起至115年9月6日，有房屋租賃契約書在卷可稽（見原審卷一第262至274、276至292頁、卷二第75至77頁，本院卷二第85至89頁）。

㈥被上訴人與林水源於110年10月21日簽立不動產買賣契約書，並於同日變更系爭房屋之納稅義務人為被上訴人，有不動產買賣契約書、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、臺北市稅捐稽徵處南港分處112年5月3日北市稽南港甲字第11250001705號函、臺北市稅捐稽徵處112年7月12日北市稽南港乙字第1125002656號函等件在卷可稽（見原法院內湖簡易庭111年度湖簡調字第515號卷第23至35頁，原審卷一第18至20、88頁）。

五、本院得心證之理由：

㈠按民法侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立，故侵權行為賠償損害之訴訟，原告須先就上述要件為相當之證明，始能謂其請求權存在，若原告不能先為舉證，以證明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。次按所謂侵害型不當得利（又稱權益侵害之不當得利），乃指無法律上之原因，侵害歸屬他人權益內容而獲有利益。由於侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，受益人始須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任（最高法院112年度台上字第1225號判決意旨參照）。本件上訴人否認有無權占用系爭房屋之行為，則被上訴人自應就上訴人確有該等侵害行為，並取得應歸屬被上訴人權益內容之利益等節，負舉證之責。

㈡再按房屋未辦建物所有權第一次登記，須出資之原始建造人始能取得所有權。是以現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房屋，始得認其有事實上處分權（最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照）。又按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權。至於受讓人是否實際占有使用，原非所問；設籍或占有之人，亦非必有事實上處分權（最高法院110年度台上字第890號判決意旨參照）。

㈢據證人林水源於原審具結證稱：伊在協盈公司擔任現場監工，公司說要用伊的名字建造，要伊拿一點錢出來投資，伊便投資幾百萬元，所以系爭建案起造人用伊的名字，對外銷售預售屋時，也是以伊係土地地主代表人之名義簽立。嗣後因協盈公司一直要伊加錢投資，但伊沒辦法，便跟協盈公司說要退出，所以系爭建案起造人才變更為張尚德。當時系爭建案已完成4樓結構體及頂版，只剩房間未隔間等語（見原審卷二第514至517頁），另其在本院111年度重上字第320號請求返還不當得利事件（下稱320號事件）中證述：伊於60幾年間到協盈公司上班，在系爭建案工地擔任監工，當時仲

介地主和協盈公司合建蓋系爭建案之仲介人員問伊要不要拿錢出來投資，伊便回鄉下請父母幫忙籌資拿7、800萬出來，所以登記伊為系爭建案起造人，後來伊因父母身體不好，向張尚德借錢，陸續借了約600萬，因此在66年間將系爭建案起造人變更給張尚德，要用房子來抵債。伊沒有分到房子，因為還沒有完全蓋好，且伊把起造人變更為張尚德後，伊就退出了。伊跟協盈公司說把伊應分配到之房子起造人都變更給張尚德等語（見320號卷一第390至392、397至399頁，原審卷二第142至144、149至151頁），又林水源前於原臺灣臺北地方法院士林分院（現改稱為臺灣士林地方法院，下稱士林地院）78年度重訴字第40號（下稱40號事件）被訴第三人異議之訴事件陳稱：系爭房屋為4樓建物，伊完成4樓結構體時，因週轉不靈而交給張尚德蓋，同時將起造人名義變更為張尚德，房屋蓋好後，該案原告均遷入居住，嗣因尾款問題與張尚德發生糾紛，所以才未領取使用執照給該案原告等語（見原審卷一第208頁），核與系爭建案於64年8月7日申請建築執照欲興建地下1層、地上4層建物，同年月14日核發64年建照時之起造人為林水源，66年2月16日變更起造人為林水源等61人；嗣64年建照因逾期遭註銷，於66年3月18日申請復照，起造人變更為張尚德等115人，林水源退出，同年4月6日核發66年建照，及系爭建案於64年9月至65年間對外預售，由林水源以系爭土地地主代表人與購買預售屋之人簽訂「○○○○委託興建契約書」（含訂購土地委託書）等事實相符，堪認林水源出資興建系爭建案，已完成全部即4樓結構體，而足避風雨，可達經濟上使用目的，屬土地之定著物，林水源因週轉不靈將系爭建案交給張尚德，並變更起造人時，已取得系爭建案房屋之所有權，其因向張尚德借款無力清償，而要求協盈公司將其可分配之系爭建案房屋全部轉讓予張尚德，顯已將系爭建案房屋之事實上處分權讓與張尚德以清償借款甚明。

㈣林水源雖於原審作證時改稱：伊分配到系爭建案4、5間房

屋，包含系爭房屋，國稅局有開房屋稅籍予伊等語（見原審卷二第516至517頁），惟此與其於本院320號事件證稱係將全部獲分配之房屋均轉給張尚德之證述不符，已難遽為採信，且稽之系爭建案A棟（含門牌號碼臺北市○○區○○街0段000號至000號、同段000巷0弄雙號門牌0號至00號、單號門牌0號至00號、同巷0弄雙號門牌0號至00號，共192戶）、B棟（含門牌號碼臺北市○○區○○街0段000號至000號、同段000巷0弄雙號門牌00號至00號、單號門牌00至00號、同巷0弄雙號門牌00號至00號，共128戶）共320戶之稅籍資料，其中有252戶原始納稅義務人列為林水源，有臺北市稅捐稽徵處南港分處115年1月29日北市稽南港乙字第1155000510號函檢附南港區舊莊街1段等房屋稅籍資料可參（見本院卷二第119至131頁），可知系爭建案共320戶，其中高達252戶列林水源為原始納稅義務人，亦非林水源所稱其所分配到4、5間房屋列其為原始納稅義務人，益徵林水源前開證述與事實不符，顯不可採。

㈤林水源雖另於本院109年度重上字第171號返還不當得利事件（下稱171號事件）中證述：系爭建案係建商張尚德、訴外人張國樑要蓋，有找地主劉阿善協商合建之事。伊係協盈公司員工，張尚德係協盈公司負責人，張國樑係張尚德哥哥，協助張尚德經營協盈公司。系爭建案施工時，伊有借給張尚德7、800萬元，有簽借款契約，故張尚德將起造人登記為伊，給伊一個保障，而張尚德只有還伊200多萬元，要求伊將系爭建案起造人變更登記予張尚德，說其餘款項將來再還給伊等語（見本院109年度重上字第171號卷第511至516頁，原審卷二第325至335頁），惟前開證言除與其在本案及320號、40號事件之陳述大相逕庭外，依其前開證詞觀之，可認其就系爭建案已提供高達7、800萬元之資金，因身為張尚德之債權人而獲登記為系爭建案之起造人，目的應係在待建物完成後，取得房屋所有權作為債權擔保，其卻在張尚德僅清償200多萬之情形下，即應其要求辦理起造人變更，擔保作

用盡失，顯非合理之安排，其在171號事件之證言，亦難採信。

㈥被上訴人雖主張：林水源為系爭房屋原始納稅義務人，而趙素貞、江菊子及張于敏從未要求林水源變更納稅義務人，可證林水源為系爭房屋事實上處分權人云云，並舉臺北市稅捐稽徵處南港分處112年5月3日北市稽南港甲字第1125001705號函為證（見原審卷一第18至20頁）。惟依前開函文內容，固可認林水源為系爭房屋原始納稅義務人，110年10月21日變更為被上訴人等情，惟如前述，系爭建案共320戶，其中有252戶原始納稅義務人列為林水源，可見登記為系爭建案房屋之原始納稅義務人，並非即有事實上處分權，被上訴人此部分主張自難採信。被上訴人另主張林水源自102年12月25日起至103年4月28日設籍於系爭房屋，以證明林水源得使用系爭房屋，可證其有事實上處分權，並提出林水源戶籍謄本（現戶全戶）為憑（見原審卷一第100頁），惟該戶籍謄本縱能證明林水源曾有4個月短暫時間設戶籍於系爭房屋，亦無從據此推認系爭房屋事實上處分權為林水源所有，是被上訴人上開主張，亦難信取。

㈦依上所述，系爭建案乃林水源出資興建，已取得系爭建案房屋之所有權，其為清償對張尚德之借款債務，將系爭建案其得獲配全部房屋之事實上處分權均讓與張尚德，則林水源既未有系爭建案房屋之事實上處分權，被上訴人當無從自林水源處受讓甚明。是被上訴人未能舉證證明係自就系爭房屋有事實上處分權之人受讓權利，其主張上訴人侵害其對系爭房屋之事實上處分權，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，於法不合，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

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，經本院斟酌後，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，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　呂如琦

法　官　江春瑩

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　學妍伶