

最高法院民事判決

115年度台上字第1013號

上訴人 世鎰國際有限公司

兼法定代理人 劉錦煌

共 同

訴訟代理人 宋國鼎律師

謝瓊萱律師

被上訴人 徐鳳美

吳顯忠

共 同

訴訟代理人 張仕享律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國115年2月4日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第136號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、被上訴人主張：伊於民國111年10月10日向訴外人劉○○、柳雅菁（下稱柳雅菁母子）各購買苗栗縣○○鎮○○段0000、0000、0000地號土地（下稱系爭土地）所有權及坐落其上門牌苗栗縣○○鎮○○00之00號未辦保存登記建物【即如第一審判決附圖所示A（面積103.28平方公尺）、B1（面積134.88平方公尺）、B2（面積324.42平方公尺）、B3（面積53.25平方公尺）、B4（面積30.95平方公尺）、C（面積11.15平方公尺）部分之地上物，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產】事實上處分權，已辦竣土地所有權移轉及建物稅籍登記。詎上訴人世鎰國際有限公司（下稱世鎰公司）及其負責人即上訴人劉錦煌無權占用系爭不動產，妨害伊行使系爭建物事實上處分權及系爭土地所有權等情。爰適用或

類推適用民法第767條第1項，及依同法第179條、第184條第1項前段、第962條規定，擇一先位求為命上訴人騰空返還系爭建物，世鎰公司遷出營業登記地址。並於原審以若認世鎰公司為系爭建物所有權人或事實上處分權人，其亦無權占有系爭土地為由，追加備位之訴，依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項前段、第962條規定，擇一求為命世鎰公司拆除系爭建物，騰空返還該占用土地之判決。

二、上訴人則以：世鎰公司出資購買系爭土地及興建系爭建物，伊有權占用系爭不動產，被上訴人無從受讓取得系爭建物事實上處分權，其請求均無理由等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為被上訴人先位之訴敗訴之判決，改判如其上開先位聲明，係以：

(一)系爭土地上000建號即門牌苗栗縣○○鎮○○00之00號建物於96年12月18日申報拆除後所興建之系爭建物，係沿用原建物同一門牌及房屋稅籍編號，納稅義務人登記為柳雅菁，現為上訴人占用，並作為世鎰公司登記營業地址及辦公處所。被上訴人向柳雅菁母子購買系爭不動產，已辦竣土地所有權移轉登記及變更納稅義務人名義等情，為兩造所不爭。

(二)劉錦煌與柳雅菁（下稱劉錦煌夫妻）於00年00月00日結婚後共同經營世鎰公司，股東尚有劉○○，依柳雅菁所言及劉錦煌於訴請柳雅菁裁判離婚等事件（臺灣苗栗地方法院104年度婚字第58號，下稱前案）陳稱柳雅菁婚後登記取得系爭建物，應列入其剩餘財產分配等語；徵之世鎰公司96至113年度之營利事業所得稅結算申報資產負債表均未將系爭建物列入固定資產，且柳雅菁長期登記為納稅義務人等情以觀，堪認柳雅菁出資興建系爭建物。證人葉○○（規劃系爭建物建築圖面）、劉○○（承包系爭建物工程）、黃○○（劉○○之妻）及陳○○（世鎰公司會計）等雖證述劉錦煌出面洽談系爭建物之規劃興建事宜，及世鎰公司支付工程款等語，難謂系爭建物非柳雅菁出資興建，上訴人應係基於劉錦煌夫妻共同經營事業而占用系爭建物，並保管其建築圖面、應付貨款

01 明細單及繳納房屋稅。倘認世鎰公司出資興建系爭建物，柳
02 雅菁亦經由劉錦煌代表而自該公司受讓事實上處分權，自有
03 權處分予被上訴人。

04 (三)柳雅菁以指示交付方式讓與系爭建物之事實上處分權，被上
05 訴人除保留尾款新臺幣50萬元外，已付訖其餘價金，其信賴
06 柳雅菁母子有權轉讓系爭不動產之公示外觀而與之交易，足
07 認係善意第三人所為之真實買賣，其訴請上訴人騰空返還系
08 爭建物及世鎰公司遷出營業登記地址，乃正當行使權利，無
09 權利濫用或違反誠信原則。

10 (四)從而，被上訴人依不當得利及侵權行為法律關係，求為如先
11 位聲明所示，為有理由，應予准許。被上訴人先位之訴既有
12 理由，其另主張適用或類推適用民法第767條第1項、第962
13 條規定所為先位請求及備位之訴均無庸審究等詞，為其判斷
14 之基礎。

15 四、按判決理由矛盾，足以影響判決結果者，其判決當然為違背
16 法令。查原審先謂系爭建物為柳雅菁出資興建，應歸其所有
17 （原判決第6頁第28行），繼認劉錦煌代表世鎰公司將系爭
18 建物之事實上處分權讓與柳雅菁（原判決第9頁第3至5
19 行），則就系爭建物究為何人出資興建？柳雅菁究係所有權
20 人或事實上處分權人？所為論述前後不一，已有判決理由矛
21 盾之違法。次按取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職
22 權，惟其採證、認事如與經驗法則、論理法則或證據法則有
23 悖，即難謂非違背法令，當事人自得援為上訴第三審之理
24 由。且法院判斷當事人所爭執待證事實之真偽時，應斟酌全
25 辯論意旨及調查證據之結果，通觀各事證綜合判斷之，不得
26 將證據割裂觀察。又認定事實之依據不以直接證據為限，如
27 能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以符合
28 論理及經驗法則，而推認待證事實者，亦無不可。而未辦理
29 建物第一次所有權登記前，房屋所有權屬於出資興建之原始
30 建築人，不能僅憑起造人及納稅名義人認定權利歸屬。讓與
31 未登記房屋之事實上處分權，須對於該房屋有所有權或事實

上處分權之人，始得為之。查劉錦煌夫妻共同經營世鑑公司，系爭建物為該公司登記之營業所，上訴人長期占用為辦公處所、保管建築圖面、應付貨款明細單及繳納房屋稅，為原審認定之事實。又劉錦煌於前案稱其將個人薪資及世鑑公司盈餘毫無保留匯入柳雅菁帳戶係委託其保管，上訴人出資購置之公司工廠房地悉登記於其名下等語（見原審卷一第158、161頁），似見劉錦煌於前案主張系爭建物係其出資取得，僅登記柳雅菁名義（納稅義務人），並未自承柳雅菁出資興建該建物。另柳雅菁證稱：「蓋廠房（指系爭建物），當然裡面可能有一些部分是（世鑑）公司每個月的盈餘也幫忙支付」、「有可能開（世鑑）公司的票」、上訴人使用系爭建物不需要經過伊同意等語（見一審卷第357頁第21至22行、第361頁第13行、第363頁第21行），證人葉○○、劉○○、黃○○及陳○○等亦證述系爭建物之規劃興建事宜，全由劉錦煌出面洽談，工程款均係以世鑑公司名義付款，世鑑公司盈餘及劉錦煌薪資都入至柳雅菁個人帳戶等語（見一審卷第343至353頁、第503頁、原審卷一第203至206頁），依其等所言，世鑑公司似確支付系爭建物興建費用。則上訴人一再抗辯世鑑公司出資興建系爭建物等語（見一審卷第133、135頁、原審卷一第352至354頁），是否毫無足取？系爭建物所有權人為何人，攸關被上訴人有無合法受讓系爭建物之事實上處分權？自應釐清究明，原審未詳予研求審認，徒以柳雅菁長年登記為系爭建物之納稅義務人，推認其出資興建系爭建物，並讓與事實上處分權予被上訴人，進而為不利上訴人之判斷，不免速斷，亦有違反論理、經驗及證據法則之違法。上訴意旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查被上訴人就系爭建物先位之訴有無理由既尚待事實審調查審認，則其備位之訴（即追加之訴），應併予移審至原法院，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
02 最高法院民事第九庭
03 審判長法官 周 舒 雁
04 法官 陳 麗 玲
05 法官 方 彬 彬
06 法官 陳 婷 玉
07 法官 蘇 姿 月
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 吳 依 磷
10 中 華 民 國 115 年 8 月 7 日