臺灣臺東地方法院民事判決

111年度東簡字第224號

原　　告
兼下四人
共　　同
訴訟代理人　林長明
000000000000000000
追加　原告　林建成
　　林清水
　　林秋美
　　林雄輝
原　　告
兼下四人
共　　同
訴訟代理人　林秀珍
追加　原告　楊美華
　　林偉盛
　　林盈蓁
　　林彩妹
上列林秀珍
及　林長明
共　　同
訴訟代理人　文志榮律師
被　　告　高郁純即高秀蘭
000000000000000000
訴訟代理人　李泰宏律師（法扶律師）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國112年10月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○○○○號房屋遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參萬參仟柒佰陸拾元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬壹仟參佰元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，必須一同起訴或一同被訴，其當事人之適格，始能謂無欠缺，遺產屬於繼承人全體之公同共有，故就公同共有權利為訴訟者，乃屬固有必要共同訴訟，應由公同共有人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺（最高法院99年度台上字第610號民事判決意旨參照）。另公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用，應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院104年度第3次民事庭會議㈠決議要旨參照）。查原告林秀珍、林長明起訴主張：坐落臺東縣○○鄉○○段000地號國有地(下稱系爭國有地)上之房屋，即門牌號碼臺東縣○○鄉○○村0鄰○○○00號（下稱系爭房屋），係由訴外人陳長富(下稱其名)原始出資興建，嗣後出賣予訴外人即原告父親林海清(下稱其名)。林海清於民國87年12月12日死亡後，系爭房屋由林海清之繼承人因繼承而取得事實上處分權之公同共有，原告主張依民法第184條第1項、第179條規定，請求被告返還房屋，為公同共有債權之權利行使，揆諸前開規定，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有

明文。查原告林秀珍、林長明追加對於訴訟標的必須合一確定之林海清其餘繼承人即林建成、林清水、林秋美、林雄輝、楊美華、林偉盛、林盈蓁、林彩妹為原告（下合稱原告），而由公同共有人全體為原告，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭國有地上之系爭房屋，係由陳長富原始出資興建，嗣後出賣予伊等父親林海清。林海清於87年12月12日死亡，系爭房屋由伊等因繼承而取得事實上處分權之公同共有。嗣於111年6月間，伊等發覺被告進行系爭房屋之增建修繕工程，伊等旋以被告係無權占有，要求停工未獲置理，且被告提示稅籍證明宣稱系爭房屋係其所有而拒絕返還。爰依民法第184條第1項前段、第197條第2項、第179條等規定請求被告返還系爭房屋等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋返還給原告及追加原告。㈡原告願供擔保請求宣告假執行。

二、被告則以：訴外人蔡豐高於90年1月5日與財政部國有財產局簽訂國有基地租賃契約書，承租系爭國有地（即重測前臺東縣○○鄉○○段○○○段00000地號），租賃期間自89年3月1日起至100年12月31日；嗣於95年10日1日，蔡豐高復將系爭房屋及坐落之國有基地承租權贈與伊，伊憑以辦理承租系爭國有地，及系爭房屋之稅籍登記及用電申請。原告固主張就系爭房屋有事實上處分權，然現有系爭房屋若已改建，是否仍屬陳長富所興建，且原告主張民法第184條第1項前段、第179條規定，自69年迄今已有40餘年，是否已罹於時效，均有疑義，原告請求被告返還應無理由等語置辨。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第64、91頁，並依判決格式增刪修改文句），爰採為本案判決之基礎事實：

㈠門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○○00號房屋（即系爭房

屋）為未經保存登記建物，坐落於臺東縣○○鄉○○段000地號國有土地(即系爭國有地)上。

㈡被告現占有系爭房屋，系爭房屋自107 年5 月起課房屋稅，被告為納稅義務人。

㈢林海清之全體繼承人為原告林長明、林秀珍，及追加原告林建成、林彩妹、楊美華、林偉盛、林盈蓁、林秋美、林清水、林雄輝等8人，共10人。

四、得心證之理由：

㈠原告為系爭房屋之事實上處分權人：

原告主張陳長富已將系爭房屋之事實上處分權讓與林海清，並由原告繼承該事實上處分權等情。經查：

1.證人陳春妹於本院審理時證稱：陳長富是我哥哥，老家門牌是1鄰9號是陳長富蓋的，分家以後陳長富蓋了1鄰12號的瓦房。我現在70歲，結婚18歲以前有看到兩間房屋蓋的過程，都是陳長富蓋的，我有幫忙蓋。大概我28歲的時候陳長富有跟我說，他把全部的地和房子以10萬都賣給林海清，我有看到林海清交錢給陳長富，且林海清有住進去。蔡豐高是我們鄰居，他家在山上，房子賣了之後，我有看到過林海清在後面9號的房子，蔡豐高在12號的房子，我沒有問過蔡豐高為什麼使用那個房子，我自己猜可能是因為兩很大，所以蔡豐高借住在那裡。111年度東全字第12號聲證4的照片是12號房屋(即系爭房屋)，以前屋頂是瓦房等語（見本院卷第91至97頁），應認系爭房屋為陳長富原始起造而取得所有權。

2.又陳長富原始起造而取得系爭房屋之所有權後，將系爭房屋出賣並交付林海清占有使用，雖因系爭房屋未辦理所有權第一次登記，而不能為所有權移轉登記，但林海清已取得系爭房屋之事實上處分權。嗣林海清87年12月12日死亡，有除戶謄本在卷可參（見本院卷第146頁），原告為其繼承人，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可參（見本院卷第25、179至200、202至203頁），原告即因繼承取得系爭

房屋之事實上處分權之公同共有，是以原告主張為系爭房屋之事實上處分權人，應屬有憑。

3.至於被告辯稱系爭房屋已改建，否認現有系爭房屋為陳長富所興建之該屋，及辯稱其自蔡豐高受讓系爭房屋，自107年5月起課房屋稅，為系爭房屋之事實上處分權人云云。然查：

⑴依證人陳春妹證稱於42年前陳長富出賣系爭房屋給林海清後，就有看到蔡豐高使用系爭房屋等語，且其以現有系爭房屋照片之外觀，即得辨識照片中之房屋為陳長富原始起造之系爭房屋，足見系爭房屋之主要結構並未因修建而滅失，故陳長富之所有權並未消滅，系爭房屋之所有權人應為陳長富。

⑵又蔡豐高於89年2月16日申請系爭國有土地基地承租，經勘查結果現況為系爭磚木造平房及附屬建物，蔡豐高遂出具切結書為系爭房屋之所有權人，據以申請承租系爭國有地，承租期間自89年3月1日至100年12月31日，嗣管理機關於108年12月11日因他案辦理現場勘查後，現使用人即被告於109年12月17日主張原建物所有人已死亡，地上物由其繼受並提出相關資料申請變更占用人，有財政部國有財產署南區分署臺東辦事處112年6月26日台財產南東三字第11209069640號函暨附件承租國有非公用不動產申請書、切結書、出租契約及勘查資料附卷可參（見本院卷第107至130頁），蔡豐高係以切結為系爭房屋之所有權人之方式，據以聲請承租系爭國有地，然與前開證人陳春妹證述系爭房屋建造過程相違，亦未提出有何原始起造之證明，足見蔡豐高並非系爭房屋之所有權人，被告自無從自蔡豐高繼受占用系爭房屋之事實上處分權，故被告所辯尚嫌乏據。

㈡原告主張依民法第179條規定，請求被告返還系爭房屋給原告有無理由？

1.按民法第一百七十九條前段規定，無法律上之原因而受利

益，致他人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又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一百七十九條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號民事判決意旨參照）。

2.查原告為系爭房屋之事實上處分權人，被告無法律上原因，未經原告同意而占有系爭房屋，受有占有之利益，致原告受有損害，則原告自得依民法第179條前段規定，請求被告返還其占有，故原告請求被告返還系爭房屋，為有理由。

3.至於被告辯稱原告主張之民法第179條前段不當得利請求權，自69年迄今已40餘年而罹於時效等語。然查，被告雖提出95年10月1日建物及國有土地承租權贈與同意書（見本院卷第41頁），惟經原告否認其真正，且被告亦未提出其他證據證明其真正，故難認具形式上證據力，無從佐證被告自95年10月1日已取得系爭房屋之占有。又被告於108年12月11日經管理機關辦理現場勘查後，於109年12月17日主張繼受地上物而申請變更占用人，依國稅地方稅查調作業（見本院卷第129頁）所載，系爭房屋稅籍之納稅義務人為被告，自107年5月起課房屋稅，應可認被告自107年5月起應已占用系爭房屋，而原告已於111年9月2日提起本件訴訟，有原告起訴狀上本院收文章附卷可稽（見本院卷第7頁），足見原告未有15年間不行使請求不當得利請求權而消滅之情事，被告所辯難認有憑。

五、綜上所述，原告主張其等為系爭房屋之事實上處分權人，被告無法律上原因受有占有之利益，主張依民法第179條前段規定，請求被告返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。原告就此陳明願供擔保聲請准予假執行，僅係促使本院為上開職權發動，此應併予敘明。又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，經核無不合，爰依同法第392 條第2 項規定，酌定被告得預供相當之擔保金額而免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

臺東簡易庭　法　官　徐晶純

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　張耕華