

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

112年度東原簡字第17號

原告

即反訴被告 古玉英

訴訟代理人 文志榮律師（法扶律師）

被告

即反訴原告 黃素梅

訴訟代理人 謝翰儀

林長振律師（法扶律師）

上列當事人間請求確認處分權存在事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應將如附圖編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、B2所示門牌號碼臺東縣○○里鄉○○村○○○○○號之四房屋（面積一百四十五點六一平方公尺）全部騰空遷讓返還予反訴原告。

四、反訴被告應給付反訴原告新臺幣貳拾肆萬元，及自民國一一二年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、反訴原告其餘之訴駁回。

六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

七、本判決主文第三、四項得假執行，但就主文第三項部分，反訴被告如以新臺幣伍萬零伍佰元為反訴原告預供擔保；就主文第四項部分，反訴被告如以新臺幣貳拾肆萬元為反訴原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分

01 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連、
04 非與本訴得形同種訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第25
05 9條、第260條第1、2項分別定有明文。此所稱之「相牽
06 連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
07 間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之
08 法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有
09 其共通性或牽連性者而言（最高法院91年度台抗字第440
10 號、98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。本件原告起訴
11 請求確認其就坐落臺東縣○○里鄉○○段00000地號土地
12 （下稱194-2地號土地）上，門牌號碼臺東縣○○里鄉○○
13 村○○000號之4房屋【範圍如附圖即太麻里地政事務所複丈
14 日期民國112年12月5日複丈成果圖3編號A1、A2、A3、A4、A
15 5、A6、A7、B2所示，占有使用之土地地號、範圍與面積如
16 附表各編號所示，面積共145.61平方公尺（計算式： 0.11m^2
17 $+0.57\text{m}^2+46.63\text{m}^2+82.98\text{m}^2+0.47\text{m}^2+0.59\text{m}^2+8.72\text{m}^2+$
18 $5.54\text{m}^2=145.61\text{m}^2$ ），見本院卷一第252頁、第253頁，下稱
19 系爭房屋】有事實上處分權，而被告提起反訴請求反訴被告
20 遷讓房屋，並請求反訴被告應給付新臺幣（下同）29萬0,50
21 0元（見本院卷一第89頁；本院卷二第253頁），經核被告所
22 提上開反訴各項請求，均與本訴之標的及其防禦方法相牽
23 連，兩者在法律上與事實上關係密切，審判資料有其共通性
24 及牽連性。是以，被告提起本件反訴，與前揭法條規定相
25 符，應予准許。

26 貳、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
27 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
28 經查，原告起訴時請求確認其就坐落194-2地號土地上之系
29 爭房屋，有事實上處分權（見本院卷一第8頁）；而反訴原
30 告起訴時則主張反訴被告應將坐落194-2地號土地之系爭房
31 屋騰空，將該房屋返還與反訴原告，並應給付反訴原告29萬

01 0,500元及法定遲延利息（見本院卷一第89頁）。本、反訴
02 原告嗣經其等補充、更正，其等最後聲明分別如後本、反原
03 告主張之聲明欄所載（見本院卷二第73頁、第74頁、第78
04 頁、第80頁、第262頁、第263頁）。本、反訴原告依地政機
05 關繪製之複丈成果圖補充系爭房屋所占用土地之地號、面積
06 及範圍，核係補充、更正其等事實上之陳述，於法均無不
07 合。

08 參、再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
09 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
10 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
11 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
12 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
13 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
14 受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第124號
15 判決意旨參照）。查未辦保存登記之系爭房屋之所有權或事
16 實上處分權為何人所有乙節為兩造所爭執，則系爭房屋之所
17 有權或事實上處分權之歸屬即因而不明確，致原告在私法上
18 之地位有受侵害之危險，且該等危險得以確認判決除去之，
19 揆諸前開說明，應認本件（本訴部分）有即受確認判決之法
20 律上利益，是原告提起本件訴訟為法之所許，合先敘明。

21 乙、實體部分

22 壹、本訴部分

23 一、原告主張：

24 (一)伊於81年6月30日出資興建如附表編號2、4、7所示部分房屋
25 (即系爭房屋前半段)，再在其姊蘇古玉蘭提供資金協助
26 下，於90年11月21日增建如附表編號1、3、5、6、8所示部
27 分房屋（即系爭房屋後半段）。伊興建之系爭房屋後半段與
28 前半段為連接相通，且無獨立出入口，亦未裝設水、電表，
29 為系爭房屋前半段之增建物，在構造上及使用上無獨立性，
30 屬系爭房屋前半段之附屬物，是原告就系爭房屋有完整事實
31 上處分權。詎被告於112年2月13日臺東縣○○里鄉○○段00

01 0地號（大溪392-4號房屋範圍）國有原住民保留地協調會
02 中，竟主張被告之父黃萬得（即原告前配偶）為系爭房屋之
03 原始出資興建者，並稱黃萬得已於105年4月將系爭房屋贈與
04 轉讓予被告，故被告對系爭房屋有事實上處分權，可知被告
05 對原告是否有系爭房屋之事實上處分權有爭執。為此，爰依
06 民事訴訟法第247條第1項規定，提起本件訴訟。

07 (二)並聲明：確認原告就如附圖編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、
08 A7、B2所示之系爭房屋（面積145.61平方公尺），有事實上
09 處分權。

10 二、被告抗辯以：

11 (一)系爭房屋係其父黃萬得於81年間所出資興建，並於98年6月
12 間設立稅籍。黃萬得於105年4月18日將系爭房屋贈與移轉予
13 伊，並交付鑰匙以移轉占有於伊。是伊現為系爭房屋之事實
14 上處分權人，原告主張為無理由。

15 (二)並聲明：如主文第1項所示。

16 貳、反訴部分

17 一、反訴原告主張：

18 (一)伊於105年4月18日取得系爭房屋之事實上處分權，反訴被告
19 未經其同意，無權占用系爭房屋，拒不遷離，受有相當於租
20 金之利益。而系爭房屋之每月租金行情為4,000元，是被告
21 應返還自起訴時回溯5年所獲得相當於租金之不當得利。為
22 此，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟。

23 (二)並聲明：

24 1. 如主文第3項所示。

25 2. 反訴被告應給付反訴原告29萬0,500元，及自反訴原告112年
26 8月18日反訴起訴狀繕本送達翌日（即112年9月6日）起至清
27 償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 二、反訴被告抗辯以：

29 (一)伊既就系爭房屋有事實上處分權，即非無權占有。況黃萬得
30 與伊協議離婚時，黃萬得說系爭房屋為伊所有，故黃萬得於
31 離婚後即搬離系爭房屋。

01 (二)並聲明：反訴原告之訴駁回。

02 參、兩造經協議後將下列事實列為不爭執事項（見本院卷二第27
03 7頁至第279頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正），爰
04 採為本判決之基礎事實：

05 一、原告於82年2月16日與黃萬得公證結婚，於83年5月9日申請
06 登記，於93年2月12日協議離婚。

07 二、黃萬得於110年1月26日由本院裁定由被告監護，於112年7月
08 17日死亡。

09 三、系爭房屋由黃萬得於98年6月申報設立房屋稅籍，房屋稅籍
10 編號為00000000000，黃萬得嗣於105年4月將上開房屋贈與
11 予被告。

12 四、系爭房屋為未辦保存登記房屋，該屋坐落範圍如附圖編號A
13 1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、B2所示，面積合計145.61平
14 方公尺。

15 五、原告於110年1月18日向臺東縣稅務局申請設立系爭房屋之房
16 屋稅籍，臺東縣稅務局編定稅籍編號為00000000000，嗣臺
17 東縣稅務局以重複設立稅籍為由，於104年6月16日註銷該房
18 屋稅籍，並函知原告。

19 六、原告與黃萬得結婚時，沒有就夫妻財產以書面約定採分別財
20 產制，且原告與黃萬得婚姻存續期間，不曾以契約訂定以一
21 定之財產為特有財產。

22 七、原告與黃萬得離婚後，原告不曾依96年5月4日修正前之民法
23 第1030條之1之規定，以訴訟方式向黃萬得請求剩餘財產分
24 配。

25 肆、得心證之理由

26 一、原告主張其就系爭房屋有事實上處分權，為無理由。

27 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民
28 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主
29 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
30 證明自己主張之事實為真，縱被告就其抗辯事實即令不能舉
31 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法

01 院17年上字第917號裁判意旨參照)。是在舉證責任分配之
02 原則下，主張權利存在之人，應就權利發生之法律要件事實
03 負舉證責任。次按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦
04 有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權
05 之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於
06 出資興建人，不待登記即原始取得其所有權；房屋之原始取
07 得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房
08 屋所有權而言（最高法院101年度台上字第127號、107年度
09 台上字第1437號判決參照）。本件原告主張系爭房屋係其出
10 資興建，其就系爭房屋有事實上處分權一節，為被告所否
11 認，則原告自應先舉證證明系爭房屋係由其出資興建。

12 (二)原告主張系爭房屋係其於81年6月30日出資興建，於90年11
13 月21日增建乙節，固據提出81年6月30日、90年11月21日土
14 地讓渡書；忠義儲蓄互助社（嗣更名為臺東縣金崙儲蓄互助
15 社）存摺封面及明細、大溪水電材料行免用統一發票收據為
16 證（本院卷一第16頁至第19頁、第107頁至第110頁、第162
17 頁；本院卷二第203頁）。且本院審理時，①證人即原告胞
18 姐蘇古玉蘭證稱：原告興建、增建系爭房屋我都有幫忙出
19 錢，我拿給原告興建、增建系爭房屋的錢分別為30餘萬元、
20 70餘萬元等語（見本院卷二第99頁、第102頁）；②證人即
21 原告之表哥丁俊德證稱：我是鐵工，系爭房屋的鐵皮及鋼架
22 結構是我蓋的，系爭房屋的材料費是由原告拿現金給我去臺
23 東市材料行幫她支付，我也參與系爭房屋的增建，我蓋系爭
24 房屋的工資是原告以現金支付給我的，兩次報酬共約30餘萬
25 元等語（見本院卷二第183頁至第186頁）；③證人即水泥工
26 方建雄證稱：我負責系爭房屋的室內部分，幫忙貼廚房及浴
27 室牆壁的磁磚，工資是原告以現金支付給我，我沒跟黃萬得
28 領過工資等語（見本院卷二第190頁、第191頁、第192
29 頁）。惟查：

30 1. 194-2地號土地於112年3月27日分割自同段194地號土地，而
31 分割前194地號土地之重測前地號為太麻里鄉多良段1569地

01 號，有194地號土地之土地登記公務用謄本及其異動索引、
02 舊簿謄本；原住民族委員會113年5月21日原民土字第113002
03 5945號函及其附件土地登記簿、異動索引及異動清冊查詢資
04 料在卷可考（見本院卷二第35頁至第40頁、第60頁至第66
05 頁）。

06 2. 由①證人蘇古玉蘭於本院審理時證稱：我與原告小時候居住
07 在上大溪，沒有居住在多良過，66年結婚後就跟先生上臺北
08 做生意，婚後很少回臺東；我母親在系爭房屋增建後半部
09 時，住在上大溪，原告與黃萬得則住在系爭房屋前半部等語
10 （見本院卷二第99頁、第100頁）；②證人陳麒譽於本院審
11 理時證述：黃萬得出生在多良，他住我家隔壁；原告與其家
12 人則住在上大溪，上大溪也在多良村，但距離我與黃萬得出
13 生地有一段距離等語（見本院卷二第111頁）；③證人王玉
14 英與本院審理時證稱：我出生在大溪，從小到大都在大溪生
15 活，沒有搬走過，我與黃萬得是同鄉，自幼認識，原告跟我
16 不同村等語（見本院卷二第194頁），可知原告與黃萬得、
17 陳麒譽、王玉英等人為不同部落出生。

18 3. 觀諸原告提出之81年6月30日土地讓渡書（見本院卷一第162
19 頁），其內容係黃萬得於81年6月30日向訴外人林清泉購買
20 大溪一塊面積約21.6坪之土地使用權之契約；並對照原告提
21 出之90年11月21日土地讓渡書上記載之土地地號為臺東縣○
22 ○里鄉○○段0000地號土地（見本院卷一第16頁）。併參
23 酌：①證人即林清泉之子林源豐於本院審理時之證述，我與
24 黃萬得、被告住同一個村莊，被告與我年紀相近，而黃萬得
25 是因他是被告的父親才認識，我是在黃萬得與原告在一起後
26 才認識她；父親過世後，我在老家整理資料時有看到我爸留
27 存的81年6月30日土地讓渡書（見本院卷二第175頁至第176
28 頁、第177頁、第180頁），可知該194-2地號土地並非在原
29 告出生地，而係坐落在黃萬得、林清泉及證人林源豐、陳麒
30 譽等之出生地。本院審酌一般人在購地興建房屋時，通常會
31 依其建屋目的及其對該環境熟悉度選擇房屋坐落地點，則倘

01 系爭房屋確如原告所述，係為供其母居住使用且實際上係由
02 其出資購地（見本院卷一第105頁第1行至第4行，詳後述）
03 之情況下，原告理應會選擇其母原生活之上大溪部落，而非
04 194-2地號土地。再佐以證人王玉英於本院審理時證稱：我
05 前夫開水電行，還沒離婚時，我與前夫一起經營水電行，黃
06 萬得是水泥工，做蓋房子、砌磚等工作，黃萬得為了蓋房子
07 來找我問我前夫的電話，說他要在我叔叔家對面蓋他自己的
08 房子等語（見本院卷二第195頁）。是由系爭土地坐落在黃
09 萬得出生地、原告與黃萬得曾為同居男女朋友嗣結婚同居在
10 系爭房屋，及上開證人王玉英之證述原告等情以觀，尚不能
11 因原告持有上開土地讓渡書，即遽認系爭房屋坐落之土地為
12 原告所出資購買、系爭房屋為原告出資興建。遑論原告雖稱
13 其於81年間向忠義儲蓄互助社（嗣更名為臺東縣金崙儲蓄互
14 助社）貸款18萬元，向林清泉購買194-2地號土地其中約21.
15 6坪之土地使用權云云（見本院卷一第105頁第1行至第4
16 行），然經本院函詢臺東縣金崙儲蓄互助社該筆貸款始末，
17 該儲蓄互助社函復表示：原告之子賴文龍因欲購買中古小貨
18 車，偕同黃萬得為連帶保證人，於81年5月15日向該儲蓄互
19 助社貸款18萬元等情，此有該儲蓄互助社113年7月12日（11
20 3）東儲金字第026號函及其附件借款申請書附卷（見本院卷
21 二第159頁、第160頁）。是原告主張其為向林清泉購買194-
22 2地號土地使用權之實際出資者，核屬無憑，難認可採。

- 23 4. 再由①證人陳麒譽於本院審理時證稱：黃萬得生前是蓋房子的，
24 他有時自己蓋，有時接別人委託，他算是小包工，可以自己
25 蓋一棟完整的房子，他都在大溪部落工作，有時我也在
26 臺東市遇到他；系爭房屋起建時，是黃萬得自己蓋，他也找
27 別人一起蓋，我是在部落裡經過看到的等語（見本院卷二第
28 106頁、第109頁）；②證人丁俊德於本院審理證稱：黃萬得
29 是水泥工，我蓋系爭房屋時，黃萬得也在現場，他負責房屋
30 水泥部分；增建房屋時，黃萬得也在場一起工作；系爭房屋
31 興建、增建時，我有與黃萬得討論架設鋼架、鋪設鐵皮等事

01 宜，當時現場還有其他工人等語（見本院卷二第153頁、第1
02 54頁、第155頁、第186頁至第187頁）；③證人方建雄於本
03 院審理時證稱：我不是大溪人，黃萬得與我爸是朋友，他們
04 都是做水泥的，我與我爸爸在臺東市工作，我是放暑假去打
05 工；當時黃萬得找我爸去大溪蓋房子、做水泥，黃萬得找我
06 爸去蓋的房子是黃萬得跟原告要住的；本院卷一第218頁照
07 片中，廚房後面的部分應該是黃萬得自己做的；我去過系爭
08 房屋2次，負責廚房、浴室部分的抹水泥、貼磁磚，當時黃
09 萬得也一起工作，地板磁磚是黃萬得自己貼的；蓋房子時，
10 遇到工作上的事情是由黃萬得、我父親及我三人一起討論，
11 我是因為黃萬得找我父親去蓋房子才認識原告等語（見本院
12 卷二第189頁、第190頁、第191頁、第192頁）；④證人王玉
13 英於本院審理時證稱：「（問：黃萬德的房子有無再增建、
14 改建過？）我只知道他的房子後面有再拉長一點。」、
15 「（問：黃萬德房子有再拉長一點，你如何得知？）我走路
16 過去就有看到。」、「（問：你自己有無親眼看到黃萬德親
17 自蓋他自己的房子？）有。」、「（問：黃萬德增建他的房
18 子時，你經過時有無看到他在工作？你有無看到原告？）我
19 有看到黃萬德在工作蓋房子，沒有看到原告。」等語（見本
20 院卷二第196頁、第197頁），足見系爭房屋興建、增建過
21 程，黃萬得均親自參與，與證人丁俊德、方建雄一起工作。
22 復佐以黃萬得曾向林清泉購買系爭房屋坐落之土地，並曾對
23 證人王玉英提及其要自行興建房屋一事，已如前述。是被告
24 主張系爭房屋為其父黃萬得原始起造而取得所有權，核屬有
25 據，堪予採信。

- 26 5. 原告雖提出抬頭記載其姓名之大溪水電材料行免用統一發票
27 收據（本院卷二第203頁），及證人丁俊德、方建雄雖均證
28 稱其等工資係由原告交付現金支付（出處同前）。然稽之上
29 開收據記載之開立日期並不完整，且開立年份欄之阿拉伯數
30 字「8」，其字跡、筆序與字體粗系與總價欄所記載之阿拉
31 伯數字「8」均有不同，顯係為不同人筆跡，已難採憑。且

01 參以證人蘇古玉蘭於本院審理時證述原告與黃萬得當時為同
02 居男女朋友（見本院卷二第99頁），且其後其二人結婚並同
03 居於系爭房屋（見不爭執事項一），則上開單據自有可能係
04 因黃萬得因無暇自系爭房屋興建工程抽身，將材料應付款
05 項、應支付雇工工資等現金交由當時與其同居之女友即原告
06 轉交予材料行及證人丁俊德、方建雄，尚不能因原告持有上
07 開單據即證人丁俊德、方建雄此部分證述，即認系爭建物係
08 原告所出資興建而為原始起造人。

09 6. 至證人即原告胞姐蘇古玉蘭雖證述其前後共提供資金100餘
10 萬元協助原告出資興建系爭房屋，然其亦證稱其係因母親住
11 在系爭房屋，才提供資金協助，原告平常收入來源都是其所
12 提供；我只出錢，不知道房子找誰蓋等語（見本院卷二第99
13 頁倒數第10行以下、第102頁倒數第5行以下），可知原告本
14 身工作收入已不足以支應其生活所需，還須負擔與其同住母
15 親之日用開銷，則原告是否將蘇古玉蘭用於支應其與母親日
16 常所需，亦非無可能。基此，縱認蘇古玉蘭曾陸續匯款共10
17 0餘萬元予原告屬實，亦不足以據此為有利原告之認定。

18 7. 此外，上訴人就系爭房屋為其出資興建之事實，並未提出其
19 他證據加以證明，則其主張系爭建物乃其出資興建，其就系
20 爭房屋有事實上處分權云云，即無可採。

21 二、反訴被告占有系爭房屋應無合法權限。

22 (一)按未辦保存登記之建築物事實上處分權之讓與，除有讓與合
23 意外，並須實際交付占有予受讓人，受讓人始取得事實上之
24 處分權，而發生移轉之效力（最高法院69年度台上字第851
25 號判決參照）。又未辦保存登記之建物雖無法辦理所有權移
26 轉登記，惟仍得讓與事實上處分權，該處分權能係以物為對
27 象，對物為占有、使用、收益及事實上處分，讓與人讓與該
28 事實上處分權，係屬處分行為，以當事人間之讓與合意及讓
29 與人將該未辦保存登記之建物交付，受讓人因受領交付而取
30 得事實上處分權（最高法院102年度台上字第1472號民事判
31 決意旨參照），亦即不動產所有權之讓與本經登記始生效

01 力，但未辦保存登記之建築物無法登記，因此，事實上處分
02 權的讓與係以交付為其要件，而無須經登記。簡言之，事實
03 上處分權之讓與係以交付作為其公示要件。

04 (二)次按未辦所有權第一次登記之建物，其買賣事所常見，無從
05 辦理所有權移轉登記，稅籍變更亦不生變動產權之效力，但
06 某種程度仍可作為買賣、占有等事實之佐證，私法上仍具意
07 義，似可解為出賣人之附隨義務。準此，稅籍變更固然不得
08 直接作為未保存建物事實上處分權之認定依據，仍可作為間
09 接證據與其他證據綜合評價。復按法院認定當事人所爭執之
10 事實，應依證據，此證據不以直接證據為限，如能以間接證
11 據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經
12 驗法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可（最高法院10
13 7年度台上字第1961號判決要旨參照）。又當事人一方就其
14 主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不
15 得不提出相當之反證，此為舉證責任分配之原則（最高法院
16 107年台上字第961號判決要旨參照）。

17 (三)系爭房屋為反訴原告之父黃萬得原始起造而取得所有權，業
18 經本院認定如前。又反訴原告主張其父黃萬得將系爭房屋之
19 事實上處分權贈與轉讓予伊，並交付鑰匙以移轉占有於伊，
20 業據提出系爭房屋之房屋稅籍證明書、建築改良物所有權贈
21 與契約書、贈與稅免稅證明書、契稅繳款書、房屋稅課稅明
22 細表為證（見本院卷一第61頁至第69頁）；亦據證人即反訴
23 原告之兄長黃梓凱於本院審理時證述黃萬得曾口頭表示要將
24 系爭房屋贈與予反訴原告，因黃萬得當時行動不便，故委託
25 代為辦理，並交付系爭房屋之鑰匙予反訴原告，要她好好看
26 管房屋等語在卷（見本院卷二第269頁、第270頁、第273
27 頁），且有臺東縣稅務局112年10月16日東稅房字第1120118
28 008號函及其附件系爭房屋之房屋稅籍證明書；房屋新、
29 增、改建現值及使用情形申報書；承諾書；系爭房屋照片、
30 黃萬得之身分證件等件可憑（見本院卷一第141頁至第151
31 頁）。另參酌黃萬得自84年6月28日設址於系爭房屋後至其

01 將系爭房屋之事實上處分權轉讓予反訴原告後之106年11月8
02 日止，期間均設籍於系爭房屋，且為系爭房屋之原始起造
03 人，理當持有系爭房屋之鑰匙；再審酌系爭房屋房屋稅納稅
04 義務人自105年4月18日起即已變更為反訴原告等情，可見黃
05 萬得已將系爭房屋之房屋稅納稅義務移轉予反訴原告，即將
06 系爭房屋之使用收益、負擔等權能，悉數移轉予反訴原告，
07 益徵黃萬得有將系爭房屋之事實上處分權讓與反訴原告之意
08 甚明。依上開說明，反訴原告為系爭房屋之事實上處分權
09 人，堪以認定。

10 (四)至反訴被告雖主張系爭房屋始終為其占有使用，黃萬得未交
11 付系爭房屋之占有予反訴原告云云（見本院卷二第253
12 頁），惟反訴被告在與黃萬得離婚前之89年9月30日即將其
13 戶籍自系爭房屋遷出，有反訴被告之戶籍異動資料在卷可查
14 （見限閱卷）；且黃萬得與反訴被告離婚即起因於黃萬得於
15 92年中風時，因反訴被告早於89年間即遷出系爭房屋居住，
16 留黃萬得一人於系爭房屋居住，無人照顧其吃食，經證人黃
17 梓凱得知後乃將黃萬得接至桃園家中照顧等情，分據證人黃
18 梓凱、陳麒譽於本院審理時證述明確（見本院卷二第108頁
19 至第110頁、第265頁至第267頁）。是反訴被告此部分抗
20 辯，難認有據，不足為採。

21 (五)又反訴被告雖曾主張黃萬得說房子本來就是我的，所以離婚
22 後他就離開系爭房屋（見本院卷二第214頁），然亦自承此
23 部分沒有證據可資證明（見本院卷二第275頁）。而按主張
24 有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源之存在
25 原因負舉證責任（最高法院111年度台上字第985號裁定可資
26 參照）。因反訴被告始終未提出證據證明其有占有系爭房屋
27 之合法權源，而黃萬得將系爭房屋贈與、轉讓予反訴原告，
28 已如前述，是反訴被告占有系爭房屋自無法律上原因，屬無
29 權占有。

30 三、反訴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予反訴原告

31 按民法第179條前段規定，無法律上原因而受利益，致他人

01 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
02 違反權益歸屬對象取得利益者，即應對該對象成立不當得
03 利。未為所有權登記房屋的占有利益，應歸屬於享有事實上
04 處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建
05 物，受有該占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無
06 法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規
07 定，請求返還其占有。反訴原告為系爭房屋之事實上處分權
08 人，則系爭房屋之占有利益，自應歸屬於反訴原告，反訴被
09 告並欠缺法律上原因占用系爭房屋而為無權占有，是其受該
10 占有之利益，致反訴原告受損害，則反訴原告擇依民法第17
11 9條前段規定，請求反訴被告返還其占有，洵屬有據，應予
12 准許。
13

14 四、反訴原告得請求反訴被告給付相當於租金之不當得利

15 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
17 額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有
18 他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
19 念。經查，被告無權占用系爭房屋迄今，妨害原告對系爭房
20 屋之使用收益致受有相當於租金之損害，則原告請求被告按
21 月給付相當於租金之不當得利，核屬有據。

22 (二)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
23 年息10%為限，土地法第97條設有明文。所謂土地及建築物
24 之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地
25 價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又
26 所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依
27 該法規定所申報之地價。

28 (三)經查，系爭房屋112年度房屋課稅現值為41,100元，有房屋
29 稅籍證明書在卷可憑（見本院卷一第143頁）。參以被告占
30 用系爭房屋並未供商業使用，且系爭房屋坐落地點鄰近馬路
31 為雙向道路，周遭有民宅、柑仔店等，生活機能尚屬便利，

01 有現場履勘照片附卷可參（見本院卷一第209頁、第210
02 頁）。輔以反訴原告陳報之系爭房屋毗鄰之相類房屋出租行
03 情在每月租金3,000元、4,000元及5,000元不等（見本院卷
04 一第91頁至第92頁）。本院認以每月4,000元計算反訴被告
05 無權占用之不當得利金額，應屬適當，則反訴被告占用系爭
06 房屋每月相當於租金之不當得利金額為24萬元【計算方式：
07 4,000元/月×12月×5年=24萬元】。從而，反訴原告得請求
08 反訴被告之相當於租金之不當得利，應為24萬元。逾此範
09 圍，則不應准許。

10 伍、綜上所述，原告請求確認其就如附圖編號A1、A2、A3、A4、
11 A5、A6、A7、B2所示之系爭房屋（面積145.61平方公尺），
12 有事實上處分權，為無理由，應予駁回。反訴原告依民法第
13 179條之規定，請求反訴被告將如附圖編號A1、A2、A3、A
14 4、A5、A6、A7、B2所示之系爭房屋（面積145.61平方公
15 尺）全部騰空遷讓返還予反訴原告及給付24萬元，為有理
16 由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

17 陸、本件反訴原告勝訴部分係適用簡易程序所為反訴被告敗訴之
18 判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
19 告假執行；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告反訴被
20 告得預供擔保免為假執行。

21 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78頁、第79條。因反訴
24 原告敗訴部分僅為相當於租金之不當得利之部分請求，且僅
25 扣除反訴原告請求金額超過依其主張之每月租金金額所計算
26 之不當得利部分，始駁回反訴原告部分請求，對反訴原告並
27 無不利，且該部分請求依112年12月1日修正施行前之民事訴
28 訟法第77條之2第2項不併算其價額，故本件反訴訴訟費用應
29 由反訴被告負擔全部。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
31 臺東簡易庭 法 官 吳俐臻

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

06 書記官 鄭筑安

07 附表

08

編號	坐落土地 段、小段	坐落土 地地號	附圖 代碼	占用土地 面積	備 註	出處頁數
1	臺東縣太麻里鄉 大溪段	139-47	A1	0.11m ²	附圖代碼B1部分與此重疊	本院卷一 第253頁
2		194-1	A2	0.57m ²		
3		194-2	A3	46.63m ²	附圖代碼B3部分與此重疊	
4			A4	82.98m ²		
5		195	A5	0.47m ²	附圖代碼B4部分與此重疊	
6			A6	0.59m ²	附圖代碼B5部分與此重疊	
7			A7	8.72m ²		
8		139-47	B2	5.54m ²		
合計				145.61m ²		