

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1670號

01
02
03 原 告 黃永輝
04 訴訟代理人 李典穎律師
05 被 告 彭美熒
06 訴訟代理人 黃建智律師
07 被 告 彭勝康
08 訴訟代理人 林彥革律師
09 被 告 彭美春

10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月11日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
14 二、訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序部分

17 一、一造辯論

18 被告彭美春經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無
19 民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其
20 一造辯論而為判決。

21 二、訴之變更、追加、更正

22 (一) 按民事訴訟法第255條第1項第2款規定：「訴狀送達後，
23 原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一
24 者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。」同法第25
25 6條規定：「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
26 律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」

27 (二) 本件原告起訴時，係以民法第767條第1項前段、179條為
28 請求權基礎，其訴之聲明為：「1.被告應將桃園市○○區
29 ○○路000號房屋遷讓返還原告。2.被告應給付原告120萬
30 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
31 5%計算之利息3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第

01 1項房屋之日止，按月給付原告2萬元。4.願供擔保請准宣
02 告假執行。」

03 (三) 嗣原告陸續追加請求權基礎為民法第767條第1項前段、96
04 2、470、184、179條，並更正、變更訴之聲明，其最後訴
05 之聲明為：「1.被告彭美熒應將桃園市○○區○○路000
06 號房屋，即如附圖所示部分（下稱系爭房屋）遷讓返還原
07 告。2.被告應於繼承彭武鑑之遺產範圍內連帶給付原告12
08 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
09 利率5%計算之利息3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至11
10 1年5月7日止，於繼承彭武鑑之遺產範圍內按月連帶給付
11 原告2萬元。被告彭美熒應自111年5月8日起至返還第1項
12 房屋之日止，按月給付原告2萬元。4.願供擔保請准宣告
13 假執行。」（見本院卷第108頁第19至29行）

14 (四) 經核原告追加之訴訟標的，均係主張被告應返還系爭房
15 屋，僅提出不同之請求權基礎，其請求之基礎事實同一。
16 聲明第2、3項部分，係因被告於訴訟繫屬中繼承彭武鑑之
17 遺產，而變更為於遺產範圍內連帶給付，其請求之基礎事
18 實同一，是原告訴之變更追加應屬適法。至於原告特定系
19 爭房屋範圍部分，而僅更正事實上陳述，非屬訴之變更追
20 加。

21 貳、實體部分

22 一、原告主張

23 (一) 訴外人彭武鑑為系爭房屋之起造人，嗣於80年9月17日將
24 系爭房屋之事實上處分權出售予原告，並以占有改定之方
25 式將系爭房屋交付原告，原告再與彭武鑑訂定使用借貸契
26 約，由彭武鑑繼續使用系爭房屋。

27 (二) 彭武鑑於111年5月7日死亡後，被告均為其繼承人。因上
28 開使用借貸契約未定期限，原告得隨時請求被告返還而終
29 止契約。於使用借貸契約終止後，被告使用系爭房屋即屬
30 無權占有，並侵害原告之權利。而被告占有系爭房屋並受
31 有相當於每月租金2萬元之不當得利。系爭房屋於彭武鑑

01 死亡後，由被告彭美熒占有使用，然於彭武鑑死亡前之不
02 當得利債務，應由被告於繼承彭武鑑遺產範圍內連帶負擔
03 等語。爰依民法第767條第1項前段、962、470、184、179
04 條之規定提起本件訴訟，請擇一為勝訴判決等語。並聲
05 明：如上開變更追加後訴之聲明。

06 二、被告答辯

07 (一) 被告彭美熒答辯

08 被告彭美熒為系爭房屋之現占有人。原告非系爭房屋之所
09 有權人，彭武鑑為系爭房屋之起造人，彭武鑑並未將系爭
10 房屋出售予原告，係因原告前曾向彭武鑑租用系爭房屋一
11 半，故原告自行由彭黃菊妹處取得文件辦理稅籍登記，登
12 記為納稅義務人。縱使彭武鑑有將系爭房屋出售，原告亦
13 未曾交付買賣價金，彭武鑑亦未曾將系爭房屋交付原告。
14 且如依原告所述，被告就系爭房屋為無權占有，則自彭武
15 鑑占有迄今已逾15年，原告請求應已罹於時效。又原告請
16 求之不當得利數額過高等語。並聲明：1.原告之訴駁回。
17 2.願供擔保請准宣告免假執行。

18 (二) 被告彭勝康答辯

19 原告非系爭房屋之所有權人，彭武鑑為系爭房屋之起造
20 人，彭武鑑並未將系爭房屋出售予原告，係因原告前曾向
21 彭武鑑租用系爭房屋一半，故原告自行由彭黃菊妹處取得
22 文件辦理稅籍登記，登記為納稅義務人。縱使彭武鑑有將
23 系爭房屋出售，原告亦未曾交付買賣價金，彭武鑑亦未曾
24 將系爭房屋交付原告。又原告請求之不當得利數額過高等
25 語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免假
26 執行。

27 (三) 被告彭美春答辯

28 被告彭美春雖未於最後言詞辯論期日到場，然其先前答辯
29 略以：原告非系爭房屋之所有權人，彭武鑑為系爭房屋之
30 起造人，彭武鑑並未將系爭房屋出售予原告，係因原告前
31 曾向彭武鑑租用系爭房屋一半，故原告自行由彭黃菊妹處

01 取得文件辦理稅籍登記，登記為納稅義務人。縱使彭武鑑
02 有將系爭房屋出售，原告亦未曾交付買賣價金，彭武鑑亦
03 未曾將系爭房屋交付原告。又原告請求之不當得利數額過
04 高等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告
05 免假執行。

06 三、本院得心證之理由

07 (一) 彭武鑑有無就系爭房屋與原告成立買賣契約？

08 1.按民事訴訟法第279條第1、3項規定：「當事人主張之事
09 實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受
10 託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定
11 外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為
12 之。」

13 2.原告主張彭武鑑有將系爭房屋出售予原告等語，並提出買
14 賣契約（下稱系爭買賣契約）為證。查系爭買賣契約確實
15 記載彭武鑑將系爭房屋出售予原告，並有彭武鑑之印文
16 （見本院卷一第63頁）。且被告於111年10月24日言詞辯
17 論期日，表示不爭執其形式上真正（見本院卷第70頁第11
18 行）。被告雖於112年5月24日言詞辯論期日撤銷自認，然
19 未提出任何證據證明其自認與事實不符，難認其撤銷自認
20 可採。是應認彭武鑑確實有與原告簽訂系爭買賣契約。

21 (二) 原告是否為系爭房屋之事實上處分權人？

22 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
23 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
24 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
25 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
26 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
27 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參
28 照）。次按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不
29 得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，
30 受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102年
31 度台上字第1472號判決意旨參照）。再按民法第761條第

01 1、2項規定：「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效
02 力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。
03 讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受
04 讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代
05 交付。」

06 2. 彭武鑑有無現實交付系爭房屋予原告？

07 依上開說明可知，事實上處分權之移轉，應以交付為要
08 件。然兩造並未爭執系爭房屋於系爭買賣契約簽訂後，仍
09 係由彭武鑑所占有，於彭武鑑死亡後，現則由彭美熒所占
10 有，堪認彭武鑑並未將系爭房屋實際交付予原告，原告即
11 未取得系爭房屋之事實上處分權。

12 3. 彭武鑑有無以占有改定方式將系爭房屋交付予原告？

13 (1) 原告雖主張彭武鑑以占有改定方式交付占有云云。然依
14 上開占有改定之規定，須讓與人與受讓人間訂立契約，
15 使受讓人取得間接占有，始足當之。系爭房屋之事實上
16 處分權既由彭武鑑出售予原告，自應由彭武鑑與原告訂
17 立契約，始符合占有改定之規定。

18 (2) 然原告於起訴時，先主張彭武鑑與原告間並無使用借
19 貸、租賃或其他合法使用之合意（見壠簡卷第3頁）。
20 於被告提出系爭房屋之使用執照（見本院卷第55頁），
21 證明系爭房屋原始起造人為彭武鑑後，原告旋即翻異前
22 詞，改稱係與彭武鑑配偶彭黃菊妹訂定使用借貸契約云
23 云（見本院卷第165頁）。然彭黃菊妹既非系爭房屋之
24 讓與人，則原告與彭黃菊妹訂定使用借貸契約，與占有
25 改定之規定，自不相符。

26 (3) 而於被告為上開占有改定之答辯後，原告又隨即改稱係
27 彭黃菊妹代理彭武鑑訂定使用借貸契約云云（見本院卷
28 第303頁）。可見原告對於有無使用借貸契約、使用借
29 貸契約存在於何人之間，說詞一再反覆矛盾，且係於被
30 告提出相應答辯，證明原告主張不可採後，原告隨即翻
31 異前詞提出其他主張，堪認原告關於使用借貸契約之主

01 張，僅係臨訟杜撰，原告與彭武鑑間，並無使用借貸契
02 約存在。

03 (4)原告與彭武鑑既無使用借貸契約存在，即無從以占有改
04 定之方式，取得系爭房屋之間接占有，原告此部分主
05 張，並不可採。

06 4.彭武鑑既從未將系爭房屋以現實交付或占有改定之方式，
07 將系爭房屋之占有交付原告，則原告即無從取得系爭房屋
08 之事實上處分權。原告既非系爭房屋之事實上處分權人，
09 則其請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告給付不當得
10 利，即均屬無據。

11 四、綜上所述，原告依767條第1項前段、962、470、184、179條
12 之法律關係，請求被告彭美熒騰空遷讓返還系爭房屋、並請
13 求被告給付不當得利，均無理由，應予駁回。其假執行之聲
14 請亦失其依據，應併予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
16 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
19 民事第二庭 法 官 周仕弘

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
26 書記官 蘇玉玫