

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第2153號

原告 李照墉

訴訟代理人 陳鼎正律師

被告 林秉宏

訴訟代理人 李志聖律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，上開規定於簡易訴訟程序亦適用之，民事訴訟法第436條第2項、第262條第1項至第4項定有明文。經查，原告於民國112年5月4日對鄭何淑慧撤回本件訴訟，並經其同意（本院卷第40頁反面），此部分撤回合於民事訴訟法第262條第1項規定，應予准許。又原告原聲明為：(一)被告應將如附表一所示坐落桃園市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）之全部騰空返還原告；(二)確認系爭房屋為原告所有；(三)願供擔保請准宣告假執行（本院卷第33頁）。嗣於112年10月16日撤回聲明(二)，被告於期日到場未為同意與否之表示，視為同意撤回（本院卷第101頁），是此部分撤回合於民事訴訟法第262條第1項、第4項規定，亦應准許。

01 二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第43
03 6條第2項、第255條第1項但書第2款分別定有明文。經查，
04 本件原告起訴時，僅依民法第767條為請求（本院卷第40
05 頁）；嗣於113年1月25日具狀追加民法第179條請求返還系
06 爭房屋之占有（本院卷第169頁），經核其追加請求權乃均
07 涉及系爭房屋，為基於同一關係之基礎事實，揆諸首揭規
08 定，與法尚無不合，應予准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：原告於61年間向訴外人林孟購買系爭房屋後，因
11 過於老舊，遂重新興建為3層樓之建物，原告為原始取得系
12 爭房屋之所有權（未辦理保存登記），並將系爭房屋出租予
13 女兒即訴外人李梓瑄（原名李明真）做生意使用，李梓瑄並
14 和當時之配偶即被告居住於系爭房屋內。於90年間因原告積
15 欠鄭何淑慧借款約新臺幣（下同）280萬元，委託李梓瑄代
16 為清償，並約定以租金抵付代償之借款，嗣於92年間原告和
17 李梓瑄終止租約後，李梓瑄即遷離系爭房屋，被告卻遲不肯
18 遷出。原告未於92年7月22日將系爭房屋出賣予鄭何淑慧
19 （下稱系爭第1次買賣），被告無由於92年9月1日向鄭何淑
20 慧買賣取得系爭房屋之事實上處分權（下稱系爭第2次買
21 賣）。爰依民法第767條、第179條之規定提起本件訴訟請求
22 擇一為有利之判決等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋之全
23 部騰空返還原告；(二)願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告並未將系爭房屋重新起造，並非原始取得
25 人，無從主張民法第767條。原告於92年7月22日系爭第1次
26 買賣即經由代書林瑞彬將系爭房屋出賣予鄭何淑慧，並向系
27 爭房屋坐落於桃園市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土
28 地）之所有權人財政部國有財產署為換約申請（下稱系爭換
29 約申請）。嗣92年8、9月間因鄭何淑慧向訴外人鄭棋堂與鄭
30 國中借款但無力償還，遂由被告代鄭何淑慧向鄭棋堂與鄭國
31 中償還借款，作為買受系爭房屋之價金，並於92年9月1日經

01 由林瑞彬辦理系爭第2次買賣向鄭何淑慧買受系爭房屋。是
02 原告已非系爭房屋之所有權人，被告並非無權占用。另被告
03 亦係相信系爭第2次買賣及系爭換約申請而買受系爭房屋，
04 應可善意取得系爭房屋等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
05 駁回。

06 三、兩造不爭執之事項（本院卷第124頁反面，並依判決格式略
07 作文字上之修正）：

08 (一)系爭房屋坐落於系爭土地，系爭土地所有權人為財政部國有
09 財產署。

10 (二)原告於92年7月30日前為系爭土地承租人。

11 (三)原告女兒為李梓瑄，於91年11月1日與被告結婚登記；於104
12 年5月15日經法院裁判離婚。

13 (四)於92年間以前，系爭房屋由原告出租予被告及李梓瑄作生意
14 使用。

15 四、本院之判斷：

16 原告主張被告應將系爭房屋全部騰空返還原告等節，為被告
17 所否認，並以前詞置辯。故本件爭點應為：(一)原告是否為系
18 爭房屋之所有權人或事實上處分權人？(二)被告是否為無權占
19 用？(三)被告是否可善意取得系爭房屋？茲分述如下：

20 (一)原告是否為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人：

21 1.按未辦理建物所有權第一次登記之建物，由出資建造人原始
22 取得所有權。而房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基
23 於他人既存權利，獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為
24 生效要件（最高法院110年度台上字第131號、103年度台上
25 字第1668號裁判意旨參照）。

26 2.原告主張於61年間向訴外人林孟購買系爭房屋後，因過於老
27 舊，遂重新興建，原告為原始取得系爭房屋之所有權等語。
28 經查，原告弟弟即證人李照塘證稱：我父母親跟原告一起出
29 資蓋的，我17、18歲住在系爭房屋，一起住有20年，當時那
30 一整排的人合資蓋了那一整排，我是在家裡，有聽到原告跟
31 父母親在討論等語（本院卷第94頁反面至第95頁），且觀諸

01 被告所提61年7月21日桃園縣稅捐稽徵處簡復表上記載系爭
02 房屋之房屋構造為中式磚造1層（本院卷第47頁），而本院
03 職權調閱系爭房屋之房屋稅籍證明書上構造別記載為：層次
04 1木造磚造（磚石造）、加強磚造，層次2、3為加強磚造
05 （個資卷），且起課時間為62年12月，足見現系爭房屋構
06 造、層次均與61年間大不相同，且現系爭房屋起課時間為62
07 年12月，堪認李照塘上開證詞所言非虛，原告應係於61年間
08 向林孟購買後，有重新起造之事實而原始取得系爭房屋之所有
09 權，是被告抗辯原告並未將系爭房屋重新起造，並非原始
10 取得人，無從主張民法第767條，並無足採。

11 (二)被告是否為無權占用：

12 1.關於系爭換約申請書、系爭第2次買賣契約書及所附支票上
13 「鄭何淑慧」簽收之簽名之形式上真正：

14 (1)原告雖否認92年7月30日和鄭何淑慧間之系爭換約申請書之
15 形式上之真正（本院卷第38頁）。然文書，依其程式及意旨
16 得認作公文書者，推定為真正，民事訴訟法第355條第1項定
17 有明文，是公文書之效力，非有確定證據，不得任意推翻
18 之。經查，系爭房屋坐落系爭土地之所有權人為財政部國有
19 財產署，經本院向財政部國有財產署北區分署桃園辦事處發
20 函調閱系爭換約申請書原本，經函覆說明此系爭換約申請書
21 為財政部國有財產署於92年7月30日辦理原告將系爭土地之
22 承租申請過戶換約為鄭何淑慧之文書（本院卷第146頁、第1
23 47頁），是依其程式及意旨，系爭換約申請書應為公文書，
24 推定為真正，原告僅空泛否認其真正，未提出其他證據以實
25 其說，實無從推翻此公文書形式上真正之效力。

26 (2)再查，被告提出92年7月22日間原告與鄭何淑慧簽署之系爭
27 第1次買賣契約書（本院卷第48頁至第52頁），此形式上之
28 真正為原告所不爭執（本院卷第103頁反面），是以原告不
29 爭執形式上真正之系爭第1次買賣契約書上鄭何淑慧「筆
30 跡」及「印文」，與原告爭執之系爭第2次買賣契約書上鄭
31 何淑慧之「印文」及所附支票上鄭何淑慧簽收之簽名「筆

跡」，均經本院送請法務部調查局為筆跡及印文鑑定，經該局回覆：系爭第1次買賣契約書與系爭第2次買賣契約書所附支票上鄭何淑慧簽名兩者「筆跡」筆劃特徵相同；爭第1次買賣契約書與系爭第2次買賣契約書鄭何淑慧「印文」相同（本院卷第138頁）。因此，系爭第1次買賣契約書上鄭何淑慧「筆跡」及「印文」形式上之真正既為原告所不爭執，以之對比系爭第2次買賣契約書上鄭何淑慧之「印文」及所附支票上鄭何淑慧簽收之簽名「筆跡」，經鑑定結果互為相符，足認系爭第2次買賣契約書及所附支票上鄭何淑慧簽收之簽名，形式上均為真正。且原告於送請鑑定後，亦不再爭執系爭第2次買賣契約「鄭何淑慧」之印文之真正（本院卷第174頁反面）。

(3)另關於系爭第2次買賣契約書所附支票上「鄭何淑慧」簽收之簽名，亦經證人林瑞彬到庭具結證稱：我看過附表二編號1、2之本票，其中關於手寫字跡「於92年9月12由鄭何淑慧簽收無誤」，除「鄭何淑慧」部份外，是我助理寫的，然後給鄭何淑慧簽名的等語（本院卷第126頁反面），故鄭何淑慧雖於本院具結證稱：我忘記了，很久很久，忘記了等語（本院卷第102頁反面），並不影響上開鄭何淑慧簽名之形式上真正之認定。至於上開鑑定函覆雖就鄭何淑慧當庭書寫之筆跡因質量欠佳，無法與系爭第1次買賣契約書及系爭第2次買賣契約書所附支票上鄭何淑慧簽收之簽名「筆跡」鑑判異同，尚不影響本院上開之認定。從而，系爭換約申請書、系爭第2次買賣契約書及所附支票上「鄭何淑慧」簽收之簽名，均具有形式證據力，得作本院為下列事實判斷之證據。

2.原告雖主張未於92年7月22日系爭第1次買賣將系爭房屋出賣予鄭何淑慧等語。惟查：

(1)林瑞彬證稱：我確定的是原告、被告、鄭何淑慧有一起到我的事務所，是在傍晚，當時說是原告欠鄭何淑慧錢，房屋稅籍在鄭何淑慧名下，被告說要代為清償，所以要過給被告。原始的房屋所有權是原告的，為了這個三角關係，我有再做

一份協議書，讓原告也有認知這件事情，所以我才印象比較深刻。協議書我沒有保留了，內容大概是，鄭何淑慧之所以有這間房子，是因為原告欠鄭何淑慧錢，於是鄭何淑慧才會取得這間房子。但當時特別寫協議書是因為，我認為取得房子只是作為擔保，我認為要額外寫一份協議書，讓原告確切知道，房子之後是要給被告的，讓原告了解這樣的狀況。鄭何淑慧要擔任新的承租人，是國有財產法的規定，在國有土地上的地上物，如果有更名，國有地的承租關係也要跟著更名等語（本院卷第125頁至第126頁），復核系爭第1次買賣契約時間為92年7月22日、系爭換約申請書為92年7月30日，兩者時間接近，足見原告與鄭何淑慧間92年7月22日確實存在系爭第1次買賣，由原告將系爭房屋出賣予鄭何淑慧，並由林瑞彬代原告與鄭何淑慧於92年7月30日向財政部國有財產署為換約申請，以利系爭房屋得以有合法權源坐落於系爭土地之上，林瑞彬上開證詞所言非虛，與上開事證相符，堪予採信。是該系爭第1次買賣契約書具有實質證據力，系爭第1次買賣應為真實，鄭何淑慧因此取得系爭房屋之事實上處分權。從而，被告抗辯原告於92年7月22日系爭第1次買賣即將系爭房屋出賣予鄭何淑慧等語，尚屬可採，原告前揭主張，難認有理。

(2)原告雖另主張系爭第1次買賣為讓與擔保，並無欲出售及點交系爭房屋等語。惟按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，此觀民法第87條規定即明。又當事人就其有利於己之事實，應負舉證之責，是主張隱藏有他項法律行為之人，自應就此利己之事實，負舉證責任。證人李梓瑄雖於本院具結證稱：做生意做到一半，鄭何淑慧來要系爭房屋，拿了一張原告簽的借據，要求我們1個禮拜內搬走，我和被告當時都靠系爭房屋開的店生活，所以就借了300萬元來還，然後把那個借據拿回來。我沒看過系爭換約申請書，我只有看過抵押的那張借據。我有打給原告，問原告為何簽這麼離譜的抵押。我記得上面寫說，原告

01 向鄭何淑慧借300萬元，如果2年後沒有還，系爭房屋就歸鄭
02 何淑慧。幫原告還的這300萬元，其中100萬元是跟被告的爸
03 爸借的，100萬元是向我阿伯李照煌借的，100萬元是跟系爭
04 房屋隔壁鄰居叫大為借的。去借款時沒有簽任何借據或開立
05 本票等語（本院卷第92頁至第93頁反面），然鄭何淑慧證
06 稱：原告有無跟我借過錢我不懂，我先生叫鄭棋堂都是我先
07 生在處理的等語（本院卷第101頁反面至第102頁），足見鄭
08 何淑慧亦不知悉有無借款或讓與擔保一事，原告復無提出任
09 何借據、本票或其他證據證明有讓與擔保之法律行為存在，
10 僅空泛稱有讓與擔保而無欲出售及點交系爭房屋，難為原告
11 有利之認定。

12 3.原告雖再否認於92年9月1日鄭何淑慧與被告間有系爭第2次
13 買賣等語。惟查：

- 14 (1)被告有為系爭第2次買賣之價金支付，業據被告提出6紙支票
15 為證（詳附表二），並參以鄭何淑慧證稱：鄭棋堂是我先
16 生，是我先生在處理。鄭國中是鄰居朋友等語（本院卷第10
17 1頁反面至第102頁），及林瑞彬證稱：系爭第2次買賣契約
18 書是在我事務所做的，這份是公契。我看過附表二編號1、2
19 之本票，其中關於手寫字跡「於92年9月12由鄭何淑慧簽收
20 無誤」，除「鄭何淑慧」部份外，是我助理寫的，然後給鄭
21 何淑慧簽名的；附表二編號3至6之本票，因為年代久遠，除
22 了簽收的那字跡我記得，其他沒有簽收的東西我沒有印象。
23 這些應該是價款，因為我只有經手價款，非價款的部分我
24 是不經手等語（本院卷第126頁至反面），足見被告應有於系
25 爭第2次買賣契約書簽立後，交付予鄭何淑慧附表二之支票
26 作為買賣價款，雖該等附表二支票憑票支付予鄭棋堂、鄭國
27 中，然鄭棋堂為鄭何淑慧之配偶且為其處理系爭房屋之事
28 務，鄭國中為其鄰居朋友之關係，被告向該2人為支付，尚
29 屬合情，並非向無故之第三人為支付，至於鄭何淑慧與鄭棋
30 堂、鄭國中之間內部關係是否有如被告所稱有債務關係，由
31 被告代鄭何淑慧向該2人為清償乙節，則非所問，並不影響

01 被告有向鄭何淑慧交付系爭房屋價金之事實，是鄭何淑慧證
02 稱：我沒有欠鄭棋堂、鄭國中債務等語（本院卷第102
03 頁），不影響本院上開之判斷。

04 (2)再者，就系爭土地之承租人乙節，經本院函詢財政部國有財
05 產署北區分署桃園辦事處，該處函覆：原告租期自89年1月1
06 日至93年12月31日止；於92年7月30日申請過戶換約為鄭何
07 淑慧，並於92年8月13日與鄭何淑慧訂立租約，租其自92年7
08 月30日至100年12月31日止，惟被告復於92年9月18日申請過
09 戶換約，本處則於92年10月6日與被告訂立租約，租期自92
10 年9月18日至100年12月31日止，迭經續租換約，目前承租人
11 仍為被告，租期至116年12月13日等語（本院卷第146頁），
12 足見鄭何淑慧原租期至110年12月31日止，倘若無系爭第2次
13 買賣之意思，應無可能申請換約，且自92年9月18日迄今長
14 達20年之久均由被告持續承租系爭土地，並提出103年至109
15 年租金繳款收據（本院卷第61頁至第71頁），是該系爭第2
16 次買賣契約書具有實質證據力，系爭第2次買賣亦應為真
17 實，被告因此自鄭何淑慧取得系爭房屋之事實上處分權。從
18 而，被告抗辯於92年9月1日經由林瑞彬辦理系爭第2次買賣
19 向鄭何淑慧買受系爭房屋等語，亦屬可採，原告前揭主張，
20 亦難認有理。

21 4.按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以
22 占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有
23 之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求
24 權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得
25 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
26 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質
27 上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三
28 人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
29 利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相
30 對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自
31 己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第2

24號判決意旨參照)。經查，系爭房屋係由原告興建而取得系爭房屋所有權，嗣再經系爭第1次買賣、系爭第2次買賣，而由被告占有並取得對系爭房屋之事實上處分權，揆諸前揭裁判意旨，則被告基於前開占有連鎖之法律關係，對於系爭房屋即非無權占有，亦無侵害原告之權益歸屬。從而，原告主張被告對系爭房屋為無權占有，請求依民法第767條或民法第179條等語，即屬無理，不應准許。

(三)原告既不得向被告主張民法第767條或民法第179條，則被告是否可善意取得系爭房屋等節，即無再事審究之必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條或民法第179條規定，請求被告應將系爭房屋之全部騰空返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回之。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
桃園簡易庭 法 官 王子鳴

附表一：系爭房屋

1. 稅籍編號		0000000000
2. 門牌	鄉鎮市區	龜山區
	街路	大崗里18鄰
	段巷弄	新興街
	號樓	284號
3. 建物坐落	段	桃園市龜山區下湖段
	小段	

(續上頁)

	地號	7
4. 面積 (平方公尺)	一層	90.5
	二層	78.7
	三層	78.6

附表二：被告主張系爭第2次買賣支付之支票

編號	憑票支付	票號	票面金額	發票日	備註
1	鄭棋堂	L0000000	3萬1,030元	92年9月12日	有手寫字跡：92年9月12日由鄭何淑慧簽收無誤
2	鄭棋堂	L0000000	2萬元	92年9月12日	有手寫字跡：92年9月12日由鄭何淑慧簽收無誤
3	鄭棋堂	FF0000000	150萬元	92年8月26日	有手寫字跡：以下支票2紙於92年8月28日由鄭何淑慧收訖無誤
4	鄭棋堂	FF0000000	100萬元	92年8月26日	有手寫字跡：以下支票2紙於92年8月28日由鄭何淑慧收訖無誤
5	(空白)	L0000000	11萬元	92年9月8日	
6	鄭國中	L0000000	12萬5,000元	92年9月8日	

以上為正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
書記官 許寧華