

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第439號

原告 國軍退除役官兵輔導委員會桃園市榮民服務處

法定代理人 鄭源敏

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 黃有咸律師

余嘉哲律師

洪語律師

被告 董寶僊

訴訟代理人 李昊沅律師

徐華平

被告 劉永富

劉永勝

劉永祥

兼上 一 人

訴訟代理人 劉永富

被告 劉永姝

劉永美

劉永富

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告董寶僊應將坐落於桃園市○○區○○○段000地號土地上未
辦理保存登記之建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000巷00
號）之房屋稅籍登記（房屋稅籍編號：000000000000）辦理變更
納稅義務人為被告董寶僊。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告董寶僊負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
05 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第
06 2 款定有明文。本件原告起訴原聲明請求：「先位聲明：
07 一、被告應坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上未辦
08 理保存登記之建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000 巷
09 00號）騰空、遷讓、返還予原告。二、被告應給付原告新
10 臺幣（下同）24,305元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
11 日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自本訴狀送
12 達翌日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告496
13 元。備位聲明：一、被告應偕同原告將坐落於桃園市○○區
14 ○○段000地號土地上未辦理保存登記之建物（門牌號碼：
15 桃園市○○區○○路000巷00號）之房屋稅籍登記（房屋稅
16 籍編號：00000000000）辦理變更納稅義務人為被告。」，
17 嗣於民國113年9月5日具狀追加被告劉永富、劉永勝、劉永
18 祥、劉永姝、劉永美、劉永富等人，而為備位聲明乙：「被
19 告劉永富、劉永勝、劉永祥、劉永姝、劉永美應將坐落於桃
20 園市八德區新霄裡段739地號土地上未辦理保存登記之建物
21 （門牌號碼：桃園市○○區○○路000 巷00號）之房屋稅籍
22 登記（房屋稅籍編號：00000000000）辦理變更納稅義務人
23 為被告劉永富、劉永勝、劉永祥、劉永姝、劉永美。」（見
24 本院卷第105頁），經核原告所為追加備位聲明乙部分，其
25 主張之事實與原起訴請求之基礎事實同一，且原請求之訴訟
26 資料得以援用，揆諸前開規定及說明，應予准許。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：

29 (一)緣訴外人榮民周維凱為原告轄下所列管輔導，周維凱於88年
30 9月21日亡故，其下無繼承人，遺有一棟具有房屋稅籍登記
31 （整編前房屋稅籍編號為：00000000000，整編後稅籍編號

為：000000000000)之未辦理保存登記之建物(整編前門牌號碼為：桃園市○○區○○里○○路000巷00號，整編後為：桃園市○○區○○里○○路000巷00號，下稱系爭建物)，原告依據台灣地區與大陸地區人民關係條例第68條及退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第4條規定，擔任周維凱之遺產管理人，嗣原告於100年許辦理亡故榮民所有之不動產清查作業，發現被告董寶僊未經原告同意無權占用系爭建物，迭經原告催促被告董寶僊搬離、返還系爭建物予原告，被告董寶僊均未置理。而系爭建物為周維凱之遺產，原告為其遺產管理人，基於保存遺產之必要處置，爰依民法第1179條第1項第2款、第767條第1項前段規定，請求被告董寶僊騰空遷讓返還系爭建物予原告，及返還自起訴狀繕本送達被告董寶僊起回算五年之相當於租金之不當得利24,305元，並至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利496元，如先位之聲明。

(二)倘認為被告董寶僊因買賣之法律關係得本於占有連鎖主張為有權占有，原告本於民法第242條、買賣契約之附隨義務代位買受人，請求被告董寶僊偕同將系爭建物之房屋稅籍登記辦理變更納稅義務人為被告董寶僊，如備位聲明甲。

(三)又查，系爭建物原先確為周維凱所有，由周維凱出賣系爭建物之事實上處分權予劉子雲，劉子雲再出賣系爭建物事實上處分權予楊在元，而房屋稅籍登記之規定乃係向房屋所有人為徵收，且房屋稅籍登記於現行實務運作下得以表彰一定之權利外觀，依照劉子雲與周維凱間之買賣契約，劉子雲應負有系爭建物之房屋稅籍登記變更之附隨義務，劉子雲故於102年6月17日死亡，該房屋稅籍登記變更之附隨義務由全體繼承人為繼承，請求如備位聲明乙。

(四)爰聲明：

1.先位聲明：(1)被告董寶僊應坐落於桃園市○○區○○○段00000000地號土地上未辦理保存登記之建物(門牌號碼：桃園市○○區○○路000巷00號)騰空、遷讓、返還予原告；

01 (2)被告董寶僊應給付原告新台幣貳萬肆仟參佰零伍元，及自
02 民事追加聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率百分之五計算之利息；(3)被告董寶僊應自民事追加聲
04 明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項房屋之日
05 止，按月給付原告新台幣496 元。

06 2.備位聲明甲：被告董寶僊應將坐落於桃園市○○區○○○段
07 000000000 地號土地上未辦理保存登記之建物（門牌號碼：
08 桃園市○○區○○路000 巷00號）之房屋稅籍登記（房屋稅
09 籍編號：000000000000 ）辦理變更納稅義務人為被告董寶
10 僊。

11 3.備位聲明乙：被告劉永富、被告劉永勝、被告劉永祥、被告
12 劉永姝、被告劉永美應將坐落於桃園市○○區○○○段0000
13 00000 地號土地上未辦理保存登記之建物（門牌號碼：桃園
14 市○○區○○路000 巷00號）之房屋稅籍登記（房屋稅籍編
15 號：0000 00 0000 0）辦理變更納稅義務人為被告劉永富、
16 被告劉永勝、被告劉永祥、被告劉永姝、被告劉永美。

17 二、被告方面：

18 (一)被告董寶僊則以：周維凱於88年9月21日亡故，因其無繼承
19 人，故由原告擔任遺產管理人，如認為被告無權占有系爭建
20 物，斯時即可請求伊返還系爭建物，原告遲至112年11月17
21 日使提起本件訴訟，該請求權顯已因15年間不行駛而消滅。
22 又劉子雲係於80年間向周維凱購買系爭建物，並出租系爭建
23 物賺取租金，88年6月15日劉子雲將系爭建物再次出售，由
24 伊委託楊在元即伊之姐夫簽訂買賣契約，楊在元與被告間在
25 於同日另行簽訂房屋買賣契約書。且系爭建物於99年間因不
26 堪使用，伊曾出資改建，且系爭建物因座落於國有土地，曾
27 於100年7月4日向國有財產局桃園分處申請承租國有土地，
28 依據當時之國有財產法系爭建物之事實上處分權人方得承租
29 座落之土地，故伊於100年7月4日即為系爭建物之事實上處
30 分權人等語，資為抗辯。並聲明：原告先位之訴駁回。

31 (二)被告劉永富、劉永勝、劉永祥、劉永姝、劉永美、劉永富均

01 以：沒有意見，僅希望訴訟費用非由其等負擔等語。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

04 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
05 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
06 物者，占有人對原告所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
07 權占有為抗辯者，原告對其所有物被無權占有之事實無舉證
08 責任，占有人即被告自應就其取得占有係有正當權源之事實
09 證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決、98年度台上
10 字第863號判決參照）。本件原告主張之事實，業據提出財
11 政部北區國稅局函、桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書
12 等件為證，惟被告董寶僊等人否認原告主張之事實，則被告
13 董寶僊應就其占有具有法律上權源乙事負舉證之責。

14 (二)經查，系爭建物前為周維凱興建並取得事實上處分權，為兩
15 造所不爭執。次查，系爭建物於80年間經周維凱出售與訴外
16 人劉子雲，並將系爭建物出租與第三人，復於88年5月16日
17 將系爭建物出售與訴外人楊在元，楊在元再於88年6月15日
18 將系爭建物出售與被告董寶僊等情，有86年、87年以劉子雲
19 為出租人之房屋租賃契約、房屋收付款項明細表、楊在元與
20 董寶僊間房屋買賣契約書等件在卷可參（見本院卷第53至62
21 頁），核與證人徐連珠即居住於系爭建物相鄰之鄰戶於本院
22 113年8月15日言詞辯論期日證稱：「（你大約何時住在現
23 址？）民國72年，目前還是。」、「（你是否知道60號的
24 屋主是誰？58是誰？）60號是我，58是董寶僊。」、「（你
25 何時認識董寶僊？）他搬進來我就認識了，大約87、86
26 年。」、「之前的屋主是誰是否知道？）知道，劉子雲，我
27 都叫他劉伯伯。」、「請問證人是否聽過周維凱？（聽過。
28 我72年搬進去住的時候，周維凱就住在58號。）」、「（你
29 是否知道當時58號的屋主為何人？）聽說是周維凱。」、
30 「（你有聽說劉子雲跟周維凱買賣房屋？）有聽說，因為周
31 維凱有問我們隔壁鄰居是否要買他的房子。」、「（最後是

誰買房屋？）是劉士官長買的。」、「（你知道大約75年之後，58房屋的使用情況為何？）一直都是劉士官長出租給別人。」、「（劉子雲後來有將房屋賣給別人嗎？）有，我知道的事實就是董寶溪的姊夫有來看房子後來成交，董寶溪一家人搬過來，當時有帶一個小孩，及他的妻子，應該是88年。」等語相符（見本院卷第94頁至95頁），可徵被告董寶溪確係與楊在元成立買賣契約後取得系爭建物之事實上處分權，而為有權占有，原告請求被告董寶溪遷出系爭建物並返還相當於租金之不當得利即非有據，無從准許。原告先位聲明之請求，應予駁回。

(三)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。查原告備位甲主張倘認被告董寶溪因買賣之法律關係為有權占有人，被告董寶溪應將系爭建物之房屋稅籍登記辦理變更納稅義務人，而被告董寶溪與楊在元成立買賣契約取得系爭建物之事實上處分權，為有權占有，業經本原認定如上，被告董寶溪亦於113年6月27日言詞辯論時就上開主張及請求為訴訟標的之認諾（見本院卷第73頁）。則依上規定，本件就備位聲明甲部分應本於其認諾為被告董寶溪敗訴之判決，至備位聲明乙部分，本院即毋庸再予審酌，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第1179條第1項第2款、第767條第1項前段規定，請求被告董寶溪騰空遷讓返還系爭建物予原告，及返還自起訴狀繕本送達被告董寶溪起回算五年之相當於租金之不當得利24,305元，並至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利496元，為無理由，應予駁回。又被告董寶溪對於原告備位主張其應將系爭建物之房屋稅籍登記辦理變更納稅義務人已為訴訟標的之認諾，從而，原告備位依民法第242條、買賣契約之附隨義務，請求被告董寶溪應將系爭房屋稅籍登記辦理變更納稅義務人為被告董寶溪，有理由，應予准許。

01 五、又本件判決係命被告董寶僊辦理房屋稅籍納稅義務人變更，
02 屬命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130 條規定，
03 於該判決確定時視為被告已為此意思表示，性質上不宜為假
04 執行之宣告，附此敘明。

05 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
06 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

09 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

16 書記官 陳家蓁