臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

109年度員簡字第124號

原　　告　張尚旭
訴訟代理人　林世祿律師
被　　告　張秀蘭
訴訟代理人　蔡易紘律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109 年6 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落彰化縣○○市○○段○○○ ○號土地上如附圖所示編號A 部分（面積117 平方公尺）之磚造平房返還原告。
二、訴訟費用由被告負擔。
三、本判決得假執行，但被告如以新臺幣149,159 元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告原為彰化縣○○市○○段○○○ 號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，並於民國51年間出資新臺幣（下同）28,000元興建如附圖編號A 部分所示之房屋（下稱系爭房屋）自住。嗣於72年間因在另處購屋，因此將系爭房屋借予被告居住，並言明如原告有需要即需歸還。今原告已將系爭土地出售他人，原告依約必須將系爭房屋交付買方，因而向被告索討，然被告卻拒絕遷讓，原告乃以起訴狀再次為終止使用借貸之意思表示，並依兩造約定、使用借貸及所有物返還之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
（一）被告應將系爭房屋返還原告。
（二）願供擔保，請准宣告准予假執行。

二、被告抗辯：系爭土地原為訴外人即兩造之父親張紹錋與他人所共有，張紹錋於84年4 月10日過世後，由兩造及其他兄弟姊妹共同繼承系爭土地，原告於84年4 月10日才因張紹錋過世而成為系爭土地共有人之一，衡情不可能於51年間在無系爭土地所有權之情況下，在系爭土地上出資興建系爭房屋。況且當時系爭房屋由兩造父母及兄弟姊妹共同居住，兩造父

母當時均正值壯年，豈可能讓原告單獨出資興建系爭房屋。又原告於51年時僅25歲，依其當時之經濟能力，顯無可能有28,000元之儲蓄出資興建系爭房屋。再者，依原告及訴外人張尚澤、張尚格與建商訂立之買賣契約中，亦係約定原告及張尚澤、張尚格需負責將地上建物騰空搬遷完成點交買方，而非約定由原告負責將地上建物騰空完成點交，足見系爭房屋非由原告出資興建。此外，被告未曾與原告就系爭房屋成立使用借貸契約，故原告主張依民法第472 條終止契約，及依同法第470 條第2 項請求返還系爭房屋，尚乏其據等語。並聲明：

（一）原告之訴駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、本院判斷：

（一）原告主張其原為系爭土地之共有人之一，原告就系爭土地已於108 年3 月30日與訴外人林文隆訂立買賣契約，系爭房屋現為被告所占有等情，業據其提出土地登記第三類謄本、土地買賣契約書為證（見本院卷第19至33頁），且為被告所不爭執，原告此部分之主張應堪信為真實。

（二）原告另主張系爭房屋為其出資興建等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查，證人即原告之胞弟張尚澤於本院審理時證稱：系爭房屋是我哥哥張尚旭於56年及65年間分兩次蓋的，當時我父親沒有收入沒錢，哥哥和嫂嫂都有在上班，因為家裡有5 個小孩住不下，所以才蓋系爭房屋，後來只有哥哥搬去住，其餘4 兄妹仍住在舊房屋，後來我也在旁邊自己出資蓋了2 間房屋，至於哥哥當時用多少錢蓋的，我不清楚等語（見本院卷第268 至271 頁）。又原告之弟弟張尚格於本院審理時亦證稱：我父親務農，經濟不好，所以如果要蓋房屋要由我們兄弟自己出資興建，我父親有說那間房子是我大哥出錢蓋的，我在52年從臺北師範學校畢業後回來二林和埔心服務3 年，之後在55年到57年去當兵，57年到60年再回來教書，60年到64年去讀師範

大學，我52年畢業回來時，家裡房子的狀況跟我去讀書前一樣，後來我聽說我當兵時原告有在最北邊蓋房子，我當兵回家後就看到北邊那2 間房屋，65年時又蓋了2 間半，這幾間房子我們其他兄弟姊妹都沒有出資等語（見本院卷第299 至301 頁）。互核上開證人之證詞，其證述內容大致相符，就系爭房屋興建之時間雖與原告之主張有所不符，然服兵役乃係人生大事之一，就其時間應會有較為深刻之記憶，且證人張尚格所證稱系爭房屋之興建時間亦與證人張尚澤之證述相符，故應以證人2 人所述較為可採，堪認系爭房屋最初應係於56年所興建。又傳統農業社會中，子女於父母所有之土地上，另行興建房屋居住，並非罕見之事，故原告及上開證人陳稱原告於系爭土地上出資興建系爭房屋，核與常情無違，尚不能因原告於56年間尚未成為系爭土地之共有人，即認其無在其上出資興建房屋之可能。此外，原告當時於稅捐處上班，而原告之妻則於鞋廠當女工，亦據證人張尚澤證述甚詳（見本院卷第269 頁），則原告及其妻既有正常之工作，自可能有相當之資力出資興建房屋；此外，系爭房屋於68年10月19日啟用自來水，用水名義人一直為原告，另於69年6 月新設用電，近10年內無用電戶變更資料，有台灣自來水股份有限公司第十一管理處員林營運所108 年12月10日台水十一員室字第1084204042號函、台灣電力股份有限公司彰化區營業處108年12月13日彰化字第1081257001號函暨函附之用戶資料明細表（見本院卷第71頁、第79至81頁）在卷可憑，自上開用電及用水資料可知，系爭房屋之水、電向來均係以原告名義裝設，堪認系爭房屋落成之初應為原告所使用，此部分核與證人張尚澤證稱因家裡房屋住不下，因此由原告另行出資興建房屋居住之情相符，亦徵原告主張系爭房屋為其出資興建之情屬實。

（三）按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2772號判

決意旨參照）。本件綜合上情，認系爭房屋應為原告所出資興建，又系爭房屋至今尚未辦理建物第一次所有權登記，故系爭房屋之所有權自屬出資興建之原告所有。而本件被告否認兩造間有使用借貸關係存在，且被告亦未就其關於系爭房屋有何占有權源舉證以實其說，故本件原告依民法第767 條第1 項前段請求返還系爭房屋，核屬有據。

四、結論：

原告依民法第767 條第1 項前段請求被告返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、本件合於民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。並准被告為原告預供擔保，而免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

員林簡易庭　法　官　徐啓惟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　張莉秋