臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1998號

原　　告　蔡重元

被　　告　林奕佑

訴訟代理人　王聰明律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國109 年3 月30日辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）原為訴外人謝長川出租予伊建築房屋使用，伊因而在系爭土地上建築未辦保存登記建物1 棟，並自行懸掛門牌桃園市○○區○○路○○○ 號建物（下稱系爭房屋），故伊確實為系爭房屋之事實上處分權人，系爭房屋稅籍並不能作為所有權之證明；惟謝長川竟將系爭土地連同系爭房屋一併出售予被告，侵害伊權益甚鉅，而被告無權占用系爭房屋，伊自得依民法第184 條、第113 條、第962 條規定請求被告清空並返還系爭房屋，且系爭房屋面積126.64平方公尺，每平方公尺價格為新臺幣（下同）5,267.36元，故總價為66萬7,058 元，依民法第179 條、土地法第97條規定，伊併為請求起訴時回溯5 年相當於租金之不當得利33萬3,530 元，以及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止按月給付5,559 元之損害賠償。並聲明：（一）確認原告對於系爭土地上之系爭房屋有事實上處分權。（二）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告5,559 元之損害金。（三）被告應給付原告66萬7,058 元，即自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按週年利率5 ％計算之利息。（四）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地含系爭房屋係被告之父林慶揚於民國107 年3 月26日以總價574 萬6,290 元向謝長川所購買。系爭

土地則登記在被告名下，系爭房屋因未辦保存登記，僅有房屋稅之稅籍資料，故將系爭房屋之稅籍自謝長川變更為被告之父林慶揚，系爭房屋與被告無關，且現非被告所使用，原告以系爭土地所有人為被告，並無理由。又林慶揚向謝長川購買系爭土地及系爭房屋時，謝長川皆以所有人姿態處理並提出合法證件，辦理過戶也均能順利辦理完成，並有完成點交程序，系爭房屋點交當時則為空屋並無人居住占有。而原告所提之租賃契約，但僅有出租土地，且無可建築房屋之文字，租約並於99年9月1日到期，益見原告主張並無理由。縱原告可提出系爭房屋為其建造並取得所有權，因系爭土地為被告所有，原告無權占有系爭土地，原告受有相當於租金之損害，自得主張抵銷，亦可請求原告拆屋還地，原告請求並無理由等語以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告於107年4月19日以107年3月26日買賣為原因登記為系爭土地所有人，有系爭土地謄本在卷可參（見本院卷第19頁）；而系爭房屋坐落於系爭土地，且為系爭土地上唯一建物，系爭房屋係由謝長川於100年7月設定稅籍，門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○號，之後因買賣而將系爭房屋稅籍於107年3月26日移轉至被告之父林慶揚名下，門牌則變更為桃園市○○區○○路○○○○○號等情，有桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、108年房屋稅繳款書、桃園市政府地方稅務局0000000桃稅房字第1091002151號函暨稅籍移轉沿革表在卷可參（見本院卷第77、79、131至133頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第114至115頁）；是上情均堪認定。

四、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱

經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號民事判例意旨參照）。經查，被告固為系爭土地所有權人，然系爭房屋之稅籍目前登記在被告父親林慶揚名下，已如前述，且被告表示系爭房屋目前係由被告父母使用（見本院卷第114頁），並經本院向原告確認，原告表示要提告對象確實為被告無誤（見本院卷第119頁）；然查，原告表示提起本件確認系爭房屋事實上處分權之訴的確認利益係涉及得否依法對被告提起遷讓房屋訴訟之權利，或享有事實上處分權之利益云云（見本院卷第5頁），系爭房屋既非被告所使用，原告顯然無從對被告提起遷讓房屋之訴，又因被告為系爭土地所登記之所有人，縱然原告為系爭房屋有事實上處分權人，如原告並無其他權利，亦無從以事實上處分權人對被告主張任何利益。從而，原告對被告提起本件確認之訴，顯無確認利益存在。

五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。是原告既主張其為系爭房屋事實上處分權人，即應由原告負舉證之責。經查：

㈠原告主張其前向謝長川承租系爭土地，謝長川並同意原告得在其上建築房屋，而提出租賃契約1份（下稱系爭甲租賃契約）附卷供參（見本院卷第11至18頁）。經查：

1.系爭甲租賃契約記載出租人為謝長川、承租人為原告，並約定「甲方（即謝長川）土地所在地空地出租與乙方（即原告），地號大發段262號」，租賃期限則自92年9月1日至99年9月1日止；是系爭甲租賃契約並無任何關於原告得在系爭土地上建築房屋之記載，且租賃契約早已到期，原告以系爭甲租賃契約主張其為系爭房屋事實上處分權人，本難認有據。

2.又按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。證人謝長川到庭證稱：系爭甲租賃契約是伊自己寫的內容，租

賃期限也是伊寫的，原告當時拿空白契約給伊蓋章，伊請原告看完沒問題再簽名拿回來，由雙方各執一份，但原告都沒有拿回來給伊，且伊從頭到尾都沒有拿到租金等語（見本院卷第116至117頁），則依證人謝長川所述，其並未收到原告同意承租之意思表示，也未執有系爭甲租賃契約，故難認系爭甲租賃契約係雙方所合意成立，況原告甚至沒有繳納過租金，則原告所提出之系爭甲租賃契約是否為原告為提出本件訴訟才事後簽名於其上，並非無疑。

3.再者，證人謝長川更證稱：出租系爭土地當時並無系爭房屋存在，也不知道是誰蓋的，況且伊如果有同意原告可以在系爭土地上興建房屋，應該會有書面資料，沒有書面資料伊怎麼會同意，伊經常不在北部，搞不清楚原告有無使用系爭土地，原告也沒有告知承租系爭土地要作何用途等語（見本院卷第117至118頁），則縱認兩造間就系爭土地確實有成立租賃契約，謝長川也未同意原告在系爭土地興建房屋，更不知原告有興建房屋乙事，益見原告主張謝長川有同意其承租系爭土地以建築房屋等情，並非可採。

4.另證人謝長川證稱：原告在系爭甲租賃契約之後，還跟伊母親簽房屋租賃契約，從頭到尾只有拿到3萬6,000元之租金，系爭房屋因稅捐稽徵處有來查訪為何沒有繳稅，故伊母親過世前後，伊才去辦理稅籍，伊長期不住在家裡，並沒有聽母親說過系爭房屋是何人興建或何人所有，原告是到八德區公所調解才說房子是其興建等語（見本院卷第117至118頁），並提出租賃契約1份（下稱系爭乙租賃契約）為據（見本院卷第155至169頁）。經查，系爭乙租賃契約之出租人為證人謝長川之母謝蔡滿，承租人為原告，房租收款明細欄記載有收受多筆租金，惟原告表示其上簽名為其所親簽，但沒有見過前面幾頁房租收款明細欄部分，謝蔡滿他們也沒有來收過租金，他們只有要伊自己蓋鐵皮屋居住等語（見本院卷第149頁）；而系爭乙租賃契約並未記載標的物，本難認係就系爭房屋所簽訂之租賃契約，而房租收款明細欄更有多

筆記載內容為「土地租金」、「收母親租金」，則是否係向原告收取房屋租金，亦屬有疑；是系爭乙租賃契約實難認係就系爭房屋所簽訂之租賃契約，故無從認定與本案有何關連，併予敘明。

5.證人陳慶松固證稱：伊前居住在桃園市○○區○○路○○○號，住在原告隔壁，原告所居住之房子是自己搭的，但不知道門牌，伊當初有看到原告自己在焊接、自己搭房屋，是自己從頭蓋房子，而不是在做整修，伊有去過，確定是原告自己居住，原告說是地主叫他自己搭房子，伊並不知道地主是何人，因為伊沒有多問等語（見本院卷第146至147頁）。則證人陳慶松證稱原告確實有搭建房屋之事實；然證人陳慶松證稱地主要原告自己搭房子乙節為聽原告轉述，其正確性自待商榷，況地主同意原告自行搭建房子有諸多可能性，亦有自行出資而請原告代為搭建的可能性，原告又未能證明承租系爭土地後有經地主謝長川同意興建房屋，是原告以證人陳慶松之證述內容主張其為系爭房屋事實上處分權人，尚有不足。

6.從而，原告既未能證明系爭房屋係其所搭建而取得事實上處分權，本院自無從為有利原告之認定。

㈡原告既未能證明其為系爭房屋事實上處分權人，且被告否認有使用系爭房屋，則原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦無所據。

六、綜上所述，原告請求向被告確認系爭房屋之事實上處分權人，及請求相當於租金之不當得利，因無確認利益，且主張並無理由，不應准許。其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　官　丁俞尹

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　4　　月　　13　　日

書記官　劉寶霞