臺灣高等法院臺南分院民事判決

107年度上易字第206號

上　訴　人　蔡明益
訴訟代理人　王進輝　律師
被上　訴人　謝芸庭
訴訟代理人　陳福星

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國107年5月24日臺灣臺南地方法院第一審判決（106年度訴字第950號），提起上訴，本院於107年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人於原審法院起訴主張：

一、上訴人之父蔡文成所有坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），原編釘建物門牌號碼為「臺南市○○街○巷○○○○○○號」，嗣經門牌整編為「臺南市○○區○○路○○○巷○○號」； 惟地政事務所於民國（下同）61年11月辦理建物門牌變更登記時，誤載系爭房屋門牌為「臺南市○○區○○路○○○巷○○號」。 而訴外人顏射留所有坐落同段0000地號土地（下稱系爭鄰地）及其上同段000建號建物（下稱系爭鄰屋，與系爭鄰地合稱系爭鄰房地），原編釘門牌號碼「臺南市○○街○巷○○○○○○號」，經門牌整編為「臺南市○○區○○路○○○巷○○號」，惟地政事務所於61年11月辦理門牌變更登記時，誤載系爭鄰屋門牌為「臺南市○○區○○路○○○巷○○號」。

二、上訴人父母於104年過世前， 終其一生居住使用系爭鄰房地，雖上訴人之父蔡文成有令人不解之原因錯住系爭鄰房地，或因不諳法令，或因遭賣屋者蒙蔽，或自願居住系爭鄰房地，已無從查證； 惟上訴人之母於101年間欲將系爭房地贈與上訴人兄長鄭勝中，欲辦理過戶登記時，因系爭房屋之建物

門牌不符致無法辦理，鄭勝中並告知顏射留之女黃惠珠此事，並協議日後任一方如有辦理房地買賣須先知會對方；但黃惠珠於102年間出售系爭房地時， 未依協議告知鄭勝中，且以低於市價之不合理價格出售予被上訴人，黃惠珠動機顯有可疑，被上訴人其心亦有可議。 迨至上訴人之父於104年間往生，上訴人辦理系爭房地繼承登記時，始知悉系爭房屋與系爭鄰屋有門牌錯置之情事，嗣後地政事務所於105年5月間已將系爭房屋與鄰屋之建物門牌號碼辦理更正登記。且依臺南市臺南地政事務所地籍調查表可知，蔡文成與顏射留約於69年及70年間，在系爭土地及鄰地留有互為土地及房屋使用人之記載，足見被上訴人取得系爭房地之正當性顯有疑義。被上訴人無正當權源而占有使用系爭房地，理應歸還上訴人，至系爭房地於上訴人父母離世後，已無人使用，上訴人自可歸還被上訴人。

三、依上，爰本於民法第767條第1項規定之法律關係，起訴求為判命：被上訴人應將系爭房地遷讓返還予上訴人（原審為上訴人敗訴之判決，故其不服而提起上訴，求為判決：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房地遷讓返還予上訴人及其餘共有人）。

貳、被上訴人則以下列等語（與原審判決記載相同者予以引用，不再陳述），資為抗辯：

一、因系爭房地位在最後一間，通風比較好，所以才購買，並請代書辦理手續；上訴人指其侵占他的房子後，有至地政事務所詢問，地政事務所表示可能是之前承辦員犯的錯，手抄本將地號最後之7、9寫錯，只能依現在持有狀態改變門牌，不能改變土地地號；系爭房地已十幾年沒住，我加以整修後已可以使用，依照常理，應是登記的人登記錯才有可能。

二、被上訴人本來就是要買系爭房地，且花很多錢整修，若上訴人要賣房子，可以依實價登錄來談，但上訴人卻提出很高價格出賣，其無法接受。

三、依上，爰答辯聲明求為判決：上訴駁回。

參、兩造不爭執之事實：

一、坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地（即系爭土地）於70年間地籍圖重測前，○○○區○○○段○○○○○○號土地，於52年6月21日登記為訴外人蔡文成所有，嗣蔡文成於104年1月23日去世，上訴人及訴外人鄭勝中於105年7月28日因繼承而登記為所有權人，權利範圍依序為4分之3、4分之1。

二、系爭土地及其上同段000建號建物（即系爭房屋）於70年間重測前，為○○區00000-00建號建物，建築日期為48年12月30日，門牌號碼原編為臺南市○○街○巷○○○○○○號，於52年6月21日登記為蔡文成所有，上訴人及鄭勝中因分割繼承而登記為所有權人，權利範圍依序為4分之3、4分之1。

三、坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地（即系爭鄰地）及其上同段000建號建物（即系爭鄰屋）於70年間地籍圖重測前，○○○區○○○段○○○○○○號土地及同段00-00建號建物，並於64年03月17日登記為顏射留所有；又建物門牌號碼原編為臺南市○○街○巷○○○○○○號，嗣於61年11月10日經地政事務所辦理門牌變更時，誤將門牌號碼勘查為○○路000巷00號。

四、訴外人黃惠珠於78年03月23日因贈與（土地登記原因為買賣）而登記為所有權人時，當時門牌號碼仍為○○路000巷00號；後地政機關於98年間辦理門牌整編，將門牌編為○○路1段000巷00號。黃惠珠於102年2月06日以買賣為登記原因，將所有權移轉予被上訴人，嗣地政機關為釐正地籍，於105年5月25日辦理建物門牌更正為○○路1段000巷00號。

肆、兩造爭執之事項：

上訴人依民法第767條第1項前段所有物返還請求權規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房地，於法是否有據？

伍、本院之判斷：

一、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。 而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，

以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第0917號判例參照）。次按負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任（最高法院93年度台上字第2058號裁判參照）。

二、查系爭土地於52年06月21日登記為上訴人之父蔡文成所有，系爭房屋則於同日以買賣為原因登記為蔡文成所有，嗣蔡文成於104年1月23日去世，上訴人及訴外人鄭勝中於105年7月28日以分割繼承為原因登記為系爭房地所有權人，權利範圍依序為4分之3、4分之1；而系爭鄰房地均於64年03月17日登記為顏射留所有，並於78年03月23日以買賣（指系爭鄰地）或贈與（指系爭鄰屋）為原因而登記為訴外人黃惠珠所有，再於102年2月06日以買賣為登記原因移轉所有權予被上訴人；惟兩造目前實際互為占用他造登記所有之房地等情，已據上訴人於原審及本院審理時陳述在卷，有其提出之系爭房地所有權狀及登記第一類謄本、系爭鄰房地登記第二類謄本、分割繼承協議書、拋棄繼承准予備查函、財政部南區國稅局遺產稅免稅證明書等影本在卷可參（見原審卷㈠第07至12頁，原審卷㈡第16至29頁），且為兩造所不爭執；另經本院於107年9月28日至現場履勘，並囑由轄屬地政機關測量結果，目前系爭土地上建物（即編號Ａ）門牌號碼為○○路1段000巷00號，系爭鄰地上建物（即編號Ｂ）門牌號碼為○○路1段000巷00號，則有臺南市臺南地政事務所107年10月30日臺南地所測字第1070107708號函附之土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第135、137頁）；依此，本件上訴人係因繼承而

登記為系爭房地所有權人，被上訴人則因買賣原因而登記為系爭鄰房地所有權人，惟目前兩造實際互為占用他造登記所有之房地，應堪認定。

三、上訴人雖主張被上訴人無正當權源而占有使用其所有之系爭房地，理應歸還上訴人及其餘共有人等語，惟查：

㈠按依本法所為之登記，有絕對效力；土地法第43條定有明文。又土地法第43條所謂登記有絕對之效力，依司法院院字第1919號解釋，係為保護善意第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正權利人之權利（最高法院88年度台上字第2514號裁判參照）。次按因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響；民法第759條之1第2項亦定有明文。依此，土地法第43條所稱依本法所為之登記，有絕對效力，係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物權登記公信力之規定，與98年01月23日修正公布、同年7月23日施行之民法第759條之1第2項，增訂「不動產物權登記之公信力，與因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響」之規範趣旨並無不同（最高法院101年度台上字第1412號裁判參照）。依此，土地法所謂登記有絕對效力，依司法院院字第1919號解釋，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力；故第三人信賴登記而取得土地權利時，真正權利人固不得對之主張其權利，惟若土地權利名義人並非此種第三人，真正權利人主張其所有權之存在自無不可。

㈡系爭土地於70年間地籍圖重測前為臺南市○○區○○○段○○○○○○號土地，於52年6月21日登記為蔡文成所有，系爭房屋於70年間重測前為○○區○○○00—00建號建物，建築日期為48年12月30日，門牌號碼原編為○○街4巷000—00號，並於52年6月21日登記為蔡文成所有，嗣於67年間因行政區

域調整，經轄屬戶政機關將門牌號碼改編為臺南市○區○○路○○○巷○○號，惟臺南地政事務所建物登記簿門牌號碼則記載為臺南市○區○○路○○○巷○○號，嗣臺南地政事務所已於105年07月28日辦理門牌整編為臺南市○○區○○路○段000巷00號。至系爭鄰地於70年間地籍圖重測前○○○區○○○段○○○○○○號，系爭鄰屋為同段00-00建號建物，門牌號碼原編為○○街0巷000—00號，嗣經戶政機關門牌改編為臺南市○區○○路○○○巷○○號，惟臺南地政事務所於61年11月10日辦理建物門牌變更登記時誤載為○○路000巷00號，而系爭鄰房地於64年3月17日登記為顏射留所有，黃惠珠於78年3月23日以買賣（指系爭鄰地）或贈與（指系爭鄰屋）為原因登記為所有權人，再於102年2月06日以買賣為登記原因移轉所有權予被上訴人，嗣地政機關於105年5月25日為釐正地籍，依據戶政機關之門牌整編證明書（臺南市中西區戶政事務所門證字第00000000號）辦理建物門牌更正登記為○○路一段000巷00號之事實，有臺南市中西戶政事務所106年12月20日南市中西戶字字第1060123661號函附之系爭房屋及鄰屋之門牌整編證明、臺南市臺南地政事務所106年7月18日臺南地所登字第1060071907號函附之系爭鄰地、鄰屋買賣登記申請資料、系爭房地及系爭鄰房地登記謄本、臺南市臺南地政事務所106年12月28日臺南地所登字第1060129214號函附之資料等在卷可稽（見原審卷㈡第62至96、183至185、191至217頁），且為兩造所不爭執。依此推求，系爭房屋與系爭鄰房經轄屬戶政機關於67年間因行政區域調整時，將門牌號碼依序改編為臺南市○區○○路○○○巷○○號、00號，惟臺南市臺南地政事務所於67年間及61年間辦理建物門牌登記時卻互為錯置，其後臺南市臺南地政事務所已於105年5月間辦理系爭房屋門牌登記為臺南市○○區○○路○段000巷○00號」，系爭鄰屋門牌更正登記為臺南市○○區○○路○段000巷○00號」，應堪認定屬實。

㈢又系爭鄰房地之原所有權人葉坤茂係於56年08月23日以買賣

為原因登記取得所有權，嗣於61年11月29日由洪秀鑾以買賣為原因取得所有權，又於64年03月17日經顏射留以買賣為登記原因取得所有權，復由黃惠珠於78年03月23日以買賣（指系爭鄰地）或贈與（指系爭鄰屋）為原因而登記取得所有權，已如前述；而證人即系爭鄰房地前所有權人葉坤茂於原審已具結證述：「買的。不是父母留下（指如何取得系爭鄰房地）。」「我買了房子之後，沒有住過。我是出租用（指是否記得其購買系爭鄰房地是在巷子進去第幾間）。」「有（指購買時有無看過系爭鄰房地）。」「房租都是房客寄來給我的，我只去過二、三次。我當時是住臺南，我已經沒有印象是巷子進去第幾間，是在巷子裡。」「我不知道有此情形。因為當初是交給代書去辦理（指其是否知情自前手買的之土地房屋權狀與實際購得之土地、房屋有不一致情形）。」「我不知道，沒有印象。我買賣時，我都是委託代書，代書過戶好後，把錢給我，代書也沒有說門牌有辦理變更情形。」（見原審卷第175至176頁）；另證人黃惠珠於原審具結證稱：「我已經忘記當時將系爭房屋賣給誰，我有賣掉房子，但是不記得是幾年賣的。」「我大約國中及高中時候，住在那裡。之後，我高中畢業，我母親購買國安街買房子，我們全家搬到國安街，我要結婚時，我母親把房子登記我的名字，約78年間結婚後，我就跟先生住在那裡，住了約二、三年，買了新的房屋後，我全家搬走，我把房屋還給我母親，但是沒有辦理過戶登記，房子的事都是母親處理，房租也是母親在收，但是因為我跟母親住的很近，跟母親也常會告訴我房屋出租的事，我也與母親常回去看系爭房屋。之後有出租給一個房客，房客在那個房子裡往生。」「從巷子口進來，是最後一間，但是旁邊還有一個巷子可以通往馬路（指該房屋是否鄰近巷口底第一間）。」「房屋是我母親決定要賣的，但是因為登記的我名字，所以由我簽立契約書，都是由我母親決定，我有印象在賣的時候，好像是跟從巷子進來的第二間房屋有什麼牽連，但是是什麼牽連我不清楚。我記得在

第二間房子好像是要做什麼事時候，跟我家（第四間）好像一些什麼事，而且還來跟我們說，究竟什麼事我也不清楚，這是在我賣給被告（即被上訴人）之前或是之後我不記得。」（見原審卷第126至127頁）；再證人顏射留於原審亦具結證述：「是。是二手房屋。是巷子口進去共有四間，我買最後一間（指其係購買何房地）。」「我購買時，就是第四間（即系爭房地），我沒有跟第二間（即系爭鄰房地）互換房屋居住。」「都沒有（指購買系爭房屋後至訴訟前，第二間住戶有無與其談過產權不清楚之事）。」「沒有（指其前手有無向其你說系爭房屋是跟第二間交換居住，實際產權應該是在第二間。」（見原審卷㈡第127頁反面至128頁）。

㈣依上，綜核系爭鄰房地之買賣過程，及證人葉坤茂等於原審審理時之證述內容以察，堪認被上訴人辯稱：其於102年2月欲購買系爭房地時，經房仲及前手告知系爭房地與系爭鄰房地間有登載錯誤之情事，故其曾向住在系爭鄰房地之上訴人父母詢問，上訴人父母已表示渠等所購買及居住者的確係系爭鄰房地無誤等情，應非虛妄，而堪採信。再參諸系爭土地與鄰地於69、70年間辦理地籍調查時，因發現有登記名義人與實際使用人不符，而有互換之情事，乃由當時系爭土地登記名義人即上訴人之父蔡文成與系爭鄰地所有權人顏射留，共同在系爭土地及鄰地之地籍調查表「指界人」欄蓋章，且經調查人員在系爭土地地籍調查表擬具處理意見「現使用人顏射留，擬照調查結果測量」，在鄰地地籍調查表擬具處理意見「現使用人蔡文成，擬照調查結果測量」，有臺南市臺南地政事務所107年7月27日臺南地所測字第1060077180號函附之地籍調查表影本在卷可憑（見原審卷㈡第100至102頁）以觀；顯見數十年來，上訴人之父雖為系爭土地及系爭房屋之登記所有權人，惟實際由登記為系爭鄰房地之所有人使用，上訴人之父則實際居住使用系爭鄰房地，而在上訴人因繼承登記為系爭房屋所有權人前，雙方均知悉此情，惟從未爭執該等房地之居住使用有名實不符之情形；再者衡諸常情，

一般人購買不動產時，當極為慎重，輒基於多方考量及價額不低等因素，當會前往現場查看標的物以資確認及作為決定買受與否之參考；而系爭房屋與系爭鄰房係於67年間因行政區域調整經轄屬戶政機關，將門牌號碼依序改編為臺南市○區○○路○○○巷○○號、00號，已如前述；亦即造成○○路000巷00號建物（系爭鄰屋）坐落系爭土地地號上，而○○路000巷00號建物（系爭房屋）坐落系爭鄰地地號上之不符情況；依此，應以系爭房地及系爭鄰房地前手當時買受之標的物，即為渠等居用、使用者（即僅以門牌號碼作為確認之交易標的），惟因門牌號碼有互為錯置之情形，致分別坐落之土地地號有所不符，較為可信併符情理；準此，就系爭鄰房地登記名義人葉坤茂、顏射留、黃惠珠對於系爭房地，及系爭房地登記名義人即上訴人之父蔡文成對於系爭鄰房地而言，渠等既於客觀上占有使用房地、及主觀上對於占有使用之房地，應已具有主張所有權之意思，亦即均無錯誤之認知情事。至系爭房屋及鄰屋之建物門牌號碼曾因地政機關誤為錯置登記，惟仍不影響蔡文成原即在於取得系爭鄰房地所有權，且實際由其占有使用之本意，及葉坤茂、顏射留、黃惠珠、被上訴人等本意在於取得系爭房地所有權，且實際由其占有使用之事實。

㈤至上訴人之父蔡文成何以登記取得系爭房地所有權，被上訴人之前手即葉坤茂、顏射留、黃惠珠何以登記取得系爭鄰房地之所有權，而與其本意及實際所占用之房地不符，致有互為登記錯置之情形，實因年代久遠，人事更迭，現已無從調查知悉，惟被上訴人既為系爭房地之真正權利人，其現實上占有使用系爭房地，即屬正當；上訴人雖為系爭房地登記共有人之一，惟並非系爭房地真正權利人，且其係因繼承登記取得系爭房地持分，並非出於信賴系爭房地之登記而取得權利，已如前述；則揆諸土地法第43條所謂依本法所為之登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，即第三人信賴登記而為新登記而言。基此，不動產登記

之公信力，旨在保障交易之安全，必須依法律行為而取得物權，始有犧牲真正權利人之權利加以保護之必要（最高法院104年度台上字第2023號裁判參照）；是所謂登記有絕對效力，既係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，則上訴人自無土地法第43條有關為保護信賴登記取得土地權利第三人，而剝奪系爭房地真正權利人權利規定之適用。

四、依前所述，上訴人雖為系爭房地登記之共有人，被上訴人為系爭鄰房地之登記所有權人，惟兩造實際互為占用他造名下所有之房地，即上訴人為系爭鄰房地之真正權利人，被上訴人則為系爭房地之真正權利人；是被上訴人占有使用系爭房地具有合法權源，上訴人請求被上訴人遷讓返還系爭房地，自無所據。

陸、綜上所述，上訴人本於民法第767條第1項規定之法律關係，請求判決：被上訴人應將系爭房地遷讓返還予上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判如上訴聲明所示，為無理由，應予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並提出之證據資料，經斟酌後認均不影響本院所為前開論斷，自無逐一審論之必要，附此敘明。

捌、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項及第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　8　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　張家瑛

法　官　張世展

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　高曉涵