臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第62號

上　訴　人
即反訴被告　傅文明
訴訟代理人　林武順律師
被　上訴人　傅文政
被　上訴人
即反訴原告　傅萬年
上二人共同
訴訟代理人　許正次律師
　　李韋辰律師
　　鄭道樞律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國108年10月1日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第295號第一審判決提起上訴，本院於109年9月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、程序部分：

一、按反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第260條第1項定有明文。該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係。查上訴人傅文明(下逕稱其姓名或上訴人)主張兩造均居住於門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路○號（下稱系爭地址），系爭地址上有3筆建物，均坐落於被上訴人

傅萬年（下逕稱其姓名）所有之花蓮縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），被上訴人傅文政（下逕稱其姓名，與傅萬年合稱被上訴人）居住於傅文明所有如使用執照B部分建物（下稱B屋），傅文明與母親陳月英則居住於傅文政所有如使用執照A部分建物（下分稱A、B屋，合稱系爭房屋），有名實不符之處，爰請求被上訴人應自B屋遷出，並騰空占有返還予上訴人；被上訴人傅萬年則以系爭土地上之房屋均係傅萬年原始出資起造之未辦保存登記房屋，上訴人單純得傅萬年默許而無償使用系爭房屋，因上訴人否認傅萬年為系爭房屋所有權人，爰請求確認系爭房屋為傅萬年所有並騰空遷出等語。基此，本訴及反訴均係就系爭房屋所有權關係而為爭執，原因事實及法律關係之審判資料有共通性或牽連性，而得互予援用，依前開規定，傅萬年於本件原審繫屬中提起反訴，於法並無不合，合先敘明。

二、依上訴人108年10月24日民事上訴狀所載，當事人係記載「上訴人(即反訴被告)傅文明、被上訴人(即反訴原告)傅萬年、被上訴人傅文政」；其上訴聲明及上訴理由內容，亦係針對本訴及反訴之聲明及理由表明其主張及敘述原判決理由不當之處，上訴人應係針對本訴及反訴部分全部提起上訴，尚不得以上訴人自行所提上訴狀之聲明不完備，即遽認上訴人未就反訴部分提起上訴，因而，被上訴人抗辯上訴人僅針對原審本訴部分為上訴範圍，顯有誤會。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審起訴主張及反訴答辯：

(一)兩造所居住之系爭地址上有3筆建物，均坐落於系爭土地上，傅文明所有之B屋稅籍編號為00000000000號，現為被上訴人二人占有使用，傅文政所有之A屋稅籍編號為00000000000號，則為傅文明占有使用中，傅文明與訴外人即傅文政之母親、傅萬年之配偶陳月英（下逕稱其姓名）則有稅籍編號000000000000號之木石磚造建物，因被上訴人二人居住於B屋，傅文明反而居住於A屋，爰請求被上訴人二人自B屋遷出並返

還予上訴人等語，並聲明：傅文政及傅萬年應於上訴人自A屋遷出並騰空返還被上訴人之同時，自B建物遷出並騰空返還予上訴人。

(二)系爭房屋係由傅萬年、陳月英及傅文明三人共同出資興建，興建完成後，傅萬年、陳月英及傅文明將B屋讓與傅文明所有，將A屋讓與傅文政所有，則傅萬年起訴請求傅文明遷出A建物，應無理由。又系爭房屋於聲請使用執照時，傅萬年、陳月英及傅文明三人已就該屋之使用為分管之協議，即A屋由傅文政管理使用，B屋由傅文明管理使用，故A屋之起造人及納稅義務人登記為傅文政，B屋則登記為傅文明。惟當時因工作繁忙，未曾多想即陸續進住，致使傅文明與傅文政未依分管協議入住A、B屋。倘傅萬年承認三人間就A、B屋之分管協議，請求傅文明遷出A屋，則傅文政同時間亦應遷出B屋並返還予傅文明等語，資為抗辯，並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、被上訴人於原審抗辯及傅萬年反訴主張：

(一)A、B屋為未辦保存登記之房屋，乃傅萬年出資起造而原始取得所有權，傅文明單純得傅萬年默許而無償使用，卻以所有權人自居，請求傅萬年、傅文政遷讓返還系爭房屋建物B部分，實嫌無稽等語，資為抗辯，並聲明：傅文明之訴駁回。

(二)被上訴人傅萬年反訴主張：

1.系爭地址共有2幢房屋共3個房屋稅籍，分別為木石磚造房屋（下稱原有房屋），稅籍編號00000000000號、鋼筋混凝土造房屋，稅籍編號00000000000號（即B屋）及稅籍編號00000000000號（即A屋），均為傅萬年原始出資建造。鋼筋混凝土造房屋於民國77年12月14日領得使用執照，其中B屋由傅萬年與傅文政居住使用，A屋則由陳月英與上訴人使用。

2.A、B屋建於原有房屋後方，經由原有房屋與馬路取得聯絡，且以同一出入口進出，並可經由中庭、陽台等附屬建物連接通行；而使用執照亦記載系爭房屋為一棟四層，一樓面積95.16平方公尺、二樓面積95.16平方公尺、三樓62.9平方公尺

、四樓26.78平方公尺，與系爭房屋A、B部分之稅籍證明書所載面積之和相符。系爭房屋使用、管理方法由傅萬年一人決定，亦無數人區分一建物而各專有一部之情形，是系爭房屋從使用上、構造上判斷，應僅有一所有權，並為傅萬年單獨所有。

3.系爭房屋乃傅萬年委託章正琛建築師（下逕稱其姓名）設計監造，並僱請工人而建造完成，與系爭房屋使用執照存根之記載相符；77年間傅萬年一家之家庭經濟，主要由傅萬年、傅文政父子經營汽車貨運之收入為主，陳月英則有零售香菸飲料等雜貨之收入貼補家用，傅文明則尚在服兵役，陳月英、傅文明二人根本無經濟能力可負擔興建房屋之費用，上訴人陳稱系爭房屋為傅萬年、陳月英及上訴人三人共同出資云云，實乃虛妄。傅文明單純得傅萬年默許而無償使用A屋，爰終止借貸關係請求返還，並請求給付相當於租金之不當得利等語。

4.並聲明：(1)確認系爭房屋為反訴原告所有。(2)反訴被告應自A屋遷出，並將上開房屋騰空返還予反訴原告。(3)反訴被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月25日前給付反訴原告7,980元。(4)第二項聲明，反訴原告願供擔保請准為假執行之宣告。(5)第三項聲明，於各期到期後請准假執行。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其陳述除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

本件系爭房屋係於77年3月間申請建造，迄至78年2月間完工，而傅文明於興建期間自其郵局帳戶內提取20萬元，充為建築費用。然系爭房屋以上訴人為B屋之起造人，亦因傅文明確有出資之故，並有使傅文明取得B屋所有權之意，否則被上訴人何以傅文明為起造人。又A、B屋實際上均單獨使用，且使用執照業已載明起造人分別為傅文政、傅文明，並據以為保存登記，而傅萬年非為本件起造人，且未有移轉契約書或其他證明文件，依法無從為申請建物所有權第一次登記，

惟原判決徒以錯誤之推論，遽認僅能有單一所有權，更忽視此一明文規定，竟認傅萬年為系爭房屋所有權人，顯違背法令。況依證人章正琛之證述可知，尚不知系爭房屋係由何人出資興建，而被證1所示之證明書，其上所載「出資」二字係有問題，不足以證明系爭房屋為被上訴人所建，另設計費MENO亦與建造費用無涉，從而，原判決據此認定系爭房屋為傅萬年出資興建，洵有違誤等語。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人傅文政、傅萬年應於上訴人自花蓮縣○○鄉○○路○號A建物遷出並騰空返還被上訴人之同時，自花蓮縣○○鄉○○路○號B建物遷出並騰空返還予上訴人。(三)被上訴人在第一審之反訴駁回。

四、被上訴人除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

依證人章正琛證述，可知系爭房屋設計之初及監造，皆係傅萬年委託章正琛擔任設計及監造建築師；且興建之初乃由傅萬年一人之指示，請章正琛將之規劃為A、B部分，考其用意應係當年身為父親之傅萬年，為幫忙在家經營家業之兒子即傅文政、傅文年而興建。至傅文明陳稱有出資20萬元用以興建系爭房屋云云，迄今未舉證以實其說，且章正琛亦對上訴人毫無印象。況系爭房屋起建之際，實不可能由未滿21歲之上訴人出資起建房屋，而遣其父傅萬年跑腿代勞聯繫章正琛設計、監造系爭房屋之事宜，遑論上訴人於鈞院始改稱當年係借用傅萬年之名義興建系爭房屋情事，據此，傅文明歷來陳述不一，實有悖於常理等語置辯。答辯聲明：上訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)傅文明主張為B屋所有權人，依民法第767條第1項請求傅萬年、傅文政遷讓返還B屋，為無理由：

1.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條第1項定有明文。其次民事事件之證據法則，應採優勢證據法則，非如刑事案件之採嚴格證明達於無可懷疑之程度，所謂優勢證據，係指證據之證明力，足以使法院對於爭執之事實認定其存在，勝於不存在，即可基於事

實之蓋然性，認為符合真實之經驗，而肯定待證事實之存在，此時法院即得信該當事人所主張之事實為真，反之則應認該當事人主張之事實為偽。故民事法院依當事人提出之證據，就有利於己之事實主張所須負擔之舉證責任，達於足可轉換舉證責任之優勢證據程度為已足，在他造否認該事實之主張者，改由他造負舉證證明優勢證據瑕疵之責任。又原告就其主張清償之事實，所提出之證據，依經驗法則及論理法則，已足使法院形成確信時，即應由被告對該待證事實之相反事實提出證據反駁，以動搖法院原就待證事實所形成之確信，否則即應就事實真偽不明之狀態承擔此一不利益，方符合舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第1633號判決意旨可參）。

2.查傅萬年主張系爭房屋為伊原始出資建造乙節，業據提出章正琛建築師出具之證明書、章正琛建築師事務所之傅萬年君設計費MEMO等件為憑（原審卷第93至94頁），復經證人章正琛先後於原審即本院具結證述，堪認系爭房屋為傅萬年出資興建(理由詳如下述)。

3.至於傅文明雖另主張其與傅文明、陳月英共同出資興建系爭房屋，興建完成後，協議將系爭房屋分別贈與傅文政(A屋)、傅文明(B屋)或約定由傅文政、傅文明分管A屋、B屋云云，然傅文明迄未能提出證據證明上開主張，其此部分之主張亦無足採。

4.從而傅文明訴請被上訴人2人遷讓返還B屋予傅文明，為無理由，應予駁回。

(二)反訴部分：

1.傅萬年請求確認系爭房屋為其所有，並請求傅文明自A屋遷出，為有理由：

(1)按建物未辦理建物第一次所有權以前，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2851號判決意旨參照）。次按以所有之意思興建房屋，即為原始建築人而取得該房屋之所有權，其取得所有權非以登記為要件，至究

以何人名義請領建造執照，在所不問。又行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院70年度台上字第1970號、85年度台上字第247號判決意旨參照）。再按不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。而自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列（最高法院41年度台上字第1039號判決意旨參照）。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之，民法第767條第1項、第2項定有明文。

(2)傅萬年主張系爭房屋為伊原始出資建造乙節，業據提出章正琛建築師出具之證明書、章正琛建築師事務所之傅萬年君設計費MEMO等件為憑（原審卷第93至94頁），復經證人章正琛於原審具結證述：多年前受他們家第四個兒子傅文宏與我聯絡，我到現場碰到他父親傅萬年，使用執照是傅萬年，誰出資我不清楚，是傅萬年委任我沒有錯。我不記得系爭房屋起造人是誰，要看使用執照等語（原審卷第140頁反面至141頁）；復於本院證述：當時傅文宏有跟我聯絡，但是到現場時是傅萬年先生接待我的，與我接洽建築事宜；我不記得A棟之起造人是傅文政，B棟的起造人傅文明，我先說明一下建築執造跟使用職照是建築管理之用，並非所有權登記之用，上面記載哪個是A棟、哪個是B棟，登記是誰的名字都經過業主的確認；我不是營造廠，我不知道是誰出資的，我的設計費是傅萬年先生支付的；這件建案是由傅萬年委託我，錢也是由傅萬年交到我手上；我所稱的業主是傅萬年，因為在討論圖的過程中都是由傅萬年跟我接觸，印象中我應該是去傅萬年那邊與他討論的；(問：你的意思為這張圖會有A、B兩

個區塊是經過傅萬年先生與你討論所要求？)一定是他要求的等語(本院卷第271至277頁)，由此可知系爭房屋乃傅萬年委託章正琛設計監造，且支出設計、監造費用。而未辦理所有權第一次登記之建物，其所有權屬於出資興建之原始建築人，與建造執照所載起造人名義未必有關。又房屋稅籍登記僅係為稅務行政之目的而為辦理，是以房屋起造人及稅籍登記與所有權之歸屬係屬二事，傅萬年就系爭房屋興建一事涉入較深，有客觀第三人章正琛建築師之證稱如前，堪認傅萬年就其有利於己之事實已舉證證明達優勢證據證明之程度，傅萬年的主張較為可採。

(3)至於傅文明雖提出其與陳月英之郵局存摺影本，主張系爭房屋係其與陳月英共同出資興建云云，然上開證物僅能證明傅文明與陳月英有提款之事實，尚不足以證明提款後之用途為何，而傅文明迄未能提出其他證據證明取款後實際用於支付工資、材料等建築費用，其所主張自無足採。且傅文明亦無從證明傅萬年所舉之上開證據有何瑕疵，應認系爭房屋所有權屬於出資興建之原始建築人即傅萬年。

(4)再者，依前揭最高法院判決意旨，未辦保存登記之建物所有權，縱使未經登記，亦生所有權登記之效力，且實務上已承認所謂「事實上處分權」，其性質實為所有權權能之集合，況民法物權篇修正後，已新增所有權人以外之物權，均可主張民法767條第1項之物上請求權（同條第2項），則未辦所有權保存登記之建物所有人，自有類推適用民法767條第1項規定之必要。綜上，傅萬年主張系爭房屋為其所有，並請求傅文明自A屋遷出為有理由，應予准許。

2.傅萬年得請求傅文明給付相當於租金之不當得利：

(1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

(2)傅文明無權占用A屋已如前述，自足認其受有相當於租金之

利益，並致傅萬年受到損害，則傅萬年依不當得利法則，請求傅文明給付自反訴起訴狀繕本送達傅文明之翌日即107年9月29日起至傅文明將系爭房屋返還傅萬年之日止，相當於租金之不當得利，即屬有據。

(3)查系爭土地面積為643.9平方公尺，107年度申報地價為每平方公尺1,076元，系爭房屋課稅現值為264,800元等情，有系爭土地登記謄本、A屋房屋課稅現值證明書可參（原審卷第96、98頁）。又系爭房屋為鋼筋混凝土造四層建物，有系爭房屋之使用執照存根附卷可稽（原審卷第11頁），且坐落於○○鄉面臨舊台九線上，鄰近公車站、郵局、警分局、新秀農會新城分會，離嘉新冰果店、秀林國中、新城海堤步行約5分鐘等情，有原審108年6月28日現場勘驗筆錄為憑（原審卷第168頁），認系爭房屋之租金以總價額年息10%尚屬適當。依此，傅萬年請求傅文明給付，並應自反訴起訴狀送達翌日即107年9月29日（原審卷第86頁）至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利7,980元【計算式（1,076×643.9＋264,800）x 10%÷ 12＝7,980，元以下四捨五入】即屬有據。從而，傅萬年請求傅文明自107年9月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付傅萬年7,980元，為有理由，應予准許。

(三)綜上所述，傅文明主張為B屋所有權人，依民法第767條第1項請求被上訴人2人遷讓返還B屋，為無理由，應予駁回；傅萬年請求確認系爭房屋為其所有並請求傅文明遷讓返還A屋，並自107年9月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付傅萬年7,980元，均為有理由，應予准許。原判決就本訴請求為上訴人敗訴之判決，而就傅萬年反訴請求部分，確認系爭房屋為傅萬年所有並請求傅文明遷讓返還A屋，並自107年9月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付傅萬年7,980元，均為有理由，自無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，核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、據上論結，本件上訴人之上訴(含本訴及反訴部分)，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　陳有信