臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第319號

上　訴　人　葛瑪蘭騎馬場有限公司
兼
法定代理人　邱正雄
共　　同
訴訟代理人　林恒毅律師
被上訴人　　呂慧萍
訴訟代理人　游敏傑律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年3月7日臺灣宜蘭地方法院106年度重訴字第27號第一審判決提起上訴，本院於108年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

被上訴人假執行之聲請駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊所有之宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號（下稱149建號）建物，遭上訴人邱正雄、葛瑪蘭騎馬場有限公司（下合稱上訴人，單指1人則依序逕稱邱正雄、葛瑪蘭公司）無權占有使用如附圖一所示編號A1⑵、面積30.57平方公尺之房間及編號A1⑷、面積30.23平方公尺之機房（下稱系爭占用部分），爰依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請上訴人騰空返還系爭占用部分予伊。

二、上訴人則以：被上訴人非149建號建物之所有權人，邱正雄與被上訴人雖於102年2月22日簽訂協議書（下稱系爭協議），約定將邱正雄所有，坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號（下稱662地號）土地，及其上原宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號（299平方公尺，即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路○○○號房屋，下稱124建號）建物、未辦保存登記建物2,000坪，作價新台幣（下同）2億5,000萬元讓與被上訴人。然系爭協議之簽訂，係因上開房地形式上均已登記於訴外人唐建雄指

定之被上訴人名下，為換取唐建雄同意以149建號向金融機構辦理建築融資以償還邱正雄負債，乃應唐建雄要求被迫簽立。系爭協議並非買賣契約，被上訴人亦未因系爭協議取得149建號建物所有權。又縱認系爭協議為買賣契約，因系爭占用部分始終為邱正雄占有，依民法第373條規定，邱正雄並非無權占有，且因被上訴人並未付清買賣價金，邱正雄並得主張同時履行抗辯而拒絕交付。再縱認149建號建物已為被上訴人所有，然被上訴人曾於102年11月26日出具書面同意讓葛瑪蘭公司使用，是葛瑪蘭公司亦非無權占有等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審聲明求為判命上訴人應將系爭占用部分騰空遷讓返還被上訴人，原審判決上訴人敗訴。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明為：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。㈢如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人除聲明求為判決駁回上訴人之上訴外，另追加聲明：願供擔保，請准宣告假執行。

四、被上訴人主張㈠其於102年2月22日與邱正雄簽訂系爭協議，同日另與邱正雄之子邱顯明訂立租約（下稱系爭租約），約定由邱顯明向被上訴人承租原124建號建物，及未辦保存登記建物2,000元坪作為民宿、馬場使用，租期自102年3月1日至105年2月28日止。㈡嗣被上訴人拆除124建號，於原門牌號碼及上開未辦保存登記房屋所在起造149建號建物，以其名義依序於102年11月22日領取建造執照、103年2月20日取得使用執照，並據以於同年5月12日辦理149建號第一次所有權登記（面積4602.52平方公尺）。㈢其後被上訴人訴請邱顯明遷讓返還149建號如附圖二所示編號A1、B及C部分，經原法院104年度宜訴字第1號、本院104年度重上字第1047號事件（下稱第1047號事件）判命邱顯明應遷讓返還被上訴人確定。㈣被上訴人執1047號事件確定判決聲請強制執行時，發現如附圖一所示編號A1⑵、面積30.57平方公尺之房間及

編號A1⑷、面積30.23平方公尺之機房即系爭占用部分為上訴人占有中等情，業據提出與所述相符之系爭協議（見原審卷一第88至90頁）、系爭租約（見原審卷一第23、24頁）、建造執照（見原審卷一第22頁）、149建號建物登記謄本（見原審卷一第19至21頁）、1047號事件一、二審判決（見原審卷一第25至34頁、卷二第102至118頁）、執行筆錄（原審卷一第35至36頁）為證，經原審現場勘驗確認上訴人占用之情形，囑託宜蘭地政事務所製有土地複丈成果圖可憑（見原審卷二第71至79頁、第120頁），並據本院依職權調取第1047號事件核閱屬實，上訴人就系爭占用部分現為其占有，及前開事實經過並未爭執，應堪信為真實。

五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。查被上訴人就149建號申請建造執照、使用執照，並據以辦理建物所有權第一次登記，為登記之所有權人；而系爭占用部分屬於149建號建物之一部且現為上訴人共同占有中等情，業經本院認定如前揭四所述，上訴人復不能舉證其有合法占用權源，是被上訴人依民法第767條第1項前段規定訴請上訴人遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

六、至上訴人所辯：㈠系爭協議並非買賣契約，被上訴人非149建號實質所有權人；㈡縱系爭協議為買賣契約，系爭占用部分始終為邱正雄占有中，依被上訴人與邱正雄間買賣契約關係，邱正雄並非無權占有；㈢縱系爭協議為買賣契約，被上訴人亦未付清價金；㈣被上訴人曾於102年11月26日出具書面同意讓葛瑪蘭公司使用，是葛瑪蘭公司亦非無權占等情是否可採，爰分述如下：

㈠系爭協議第1條之約定性質應為買賣契約，被上訴人得依約取得買賣標的物所有權：

1.查系爭協議第1條約定：……同段第124建號建物面積299平方公尺（門牌號碼：宜蘭縣○○鄉○○路○○○號）持分全部以及未辦理保存登記之二層樓鋼骨建物面積共約2,000坪全

部（含屋內裝璜及生財器具，惟不包含馬匹）則作價1億5,000萬元，甲方（指被上訴人，下同）有意取得上開土地及建物不動產時，須扣除銀行貸款，預估土地增值稅及當初購買土地過戶代書仲介費後，餘額一次付清給乙方（即邱正雄，下同）無誤（見原審卷二第38頁反面）；另系爭協議第3條後段約定：乙方亦可自本協議書簽署日起10年內向甲方主張買回，買回價金約定為3億8,000萬元。系爭協議第1條明定「有意取得上開土地及建物不動產」之對價（其中建物部分1億5,000萬元），觀諸協議約明「預估土地增值稅」，是其所稱取得者，顯為該建物、土地之「所有權」，且當事人間確有移轉所有權之真意，此觀嗣後邱正雄須另給付3億8,000萬元始得買回自明。由是以觀，依系爭協議第1條內容觀之，乃為被上訴人與邱正雄間約定，由邱正雄移轉前揭房地所有權於被上訴人，被上訴人支付價金之契約，其性質自為買賣契約。

2.次查，除約定買賣契約兩造之主給付義務外，系爭協議就被上訴人與邱正雄間之權利、義務關係於同一書面固另有其他約款，然觀此等約款之內容：⑴系爭協議第3條前段係出售所得逾一定金額時價金之分配，第5條、第6條系爭協議訂立後標的物相關費用之負擔，性質上應為民法第373條但書所規定之買賣標的利益、危險負擔「另有訂定」；⑵系爭協議第3條後段則為民法第379條規定之買回條款；⑶系爭協議第4條則為部分價金清償方式之約定；⑷另系爭協議第2條、第7條則為被上訴人取得房地所有權後，應出租予邱顯明之利益第三人約款（民法第269條），並⑸另就被上訴人取得買賣標的所有權後之處分為特別限制約定（系爭協議第8條），上開內容或為本已明定於民法之買賣契約特別約款，或為履行方式之契約條款，或為買受人處分權之限制，均為被上訴人依系爭協議取得買賣標的物所有權後，就兩造權利義務所為特別約定，基於私法自治、契約自由原則，固應拘束兩造當事人，然究不影響系爭協議按主給付之內容定性為買賣

契約，更不影響被上訴人依系爭協議取得買賣標的房地之所有權。又所有權之權能已明定於民法物權編，系爭協議復未就被上訴人之物上請求權行使另為限制約定，是被上訴人於取得149建號建物所有權後，依民法第767條第1項規定行使本件物上請求權，自無不合。上訴人徒憑上開約款內容，一再爭執系爭協議非買賣契約、被上訴人非實質所有權人云云，據以抗辯被上訴人非得對其行使物上請求權，洵屬無據。

㈡被上訴人已因觀念交付、縮短給付取得149建號建物之間接占有，邱正雄不得執買賣契約關係主張為有權占有：

1.按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。依民法第946條第2 項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示交付，均生移轉占有之效力（最高法院99年度台上字第626號判決意旨參照）。如前揭四、㈠所述，兩造訂立系爭協議之同日，另由邱正雄代理邱顯明訂立系爭租約，約定由邱顯明向被上訴人承租當時尚未辦理保存登記之149建號建物，是系爭租約訂立之結果，自是先由邱顯明以承租人地位取得149建號建物直接占有，而由被上訴人取得間接占有。因149建號建物原應自邱正雄移轉占有予被上訴人以履行出賣人交付買賣標的義務，再由被上訴人移轉占有予邱顯明以履行出租人交付租賃標的物義務，然現實上不可能如此繁複，是基於縮短給付之概念，觀念上即由邱正雄直接將149建號建物之實力支配關係移轉予邱顯明，同時履行邱正雄之出賣人義務及被上訴人之出租人義務，此觀邱顯明未曾要求被上訴人排除上訴人之占有以履行出租人交付租賃物義務，亦未曾抗辯被上訴人未履行租賃物交付義務自明。又邱顯明既因承租而直接占有149建號建物，則上訴人所以得於邱顯明承租期間占有系爭占用部分，自係得邱顯明之同意而占有（葛瑪蘭公司使用部分並已約明於系爭租約前言），此亦相關當事人間自始

有意之安排。亦即，直接占有之形式外觀雖無變化，然邱正雄原基於所有權人地位之占有、葛瑪蘭公司基於與邱正雄間內部關係之占有，已轉換為邱正雄、葛瑪蘭公司基於邱顯明之同意而直接占有，而邱顯明所以得占有149建號，復係基於與被上訴人間之租賃契約。從而，上訴人抗辯：邱正雄未依系爭協議交付149建號建物之占有，被上訴人不得對邱正雄主張無權占有云云之立論，自失所據。又基於債之相對性原則且系爭租約業經終止（如前揭四、㈡所述），上訴人自亦不得以其經原承租人邱顯明同意對抗被上訴人。

2.又按民事訴訟法第401條第1項及強制執行法第4條之2第1項第1款所稱之「訴訟繫屬後為當事人或其繼受人占有請求之標的物」，係指專為當事人或其繼受人之利益而占有請求之標的物者而言（利益說），此觀民法第941條所稱之「間接占有人」，僅規定為「對於他人之物占有者」，初與前者法文明定「『為』當事人或其繼受人占有請求之標的物」之旨趣未盡相同自明。是以基於借貸之法律關係，對於貸與人之物而占有之借用人，貸與人雖為間接占有人，但該借用人占有貸與人之物，乃係為自己之利益而占有，於此情形，自無上揭條項「確定判決既判力或執行力效力所及」之適用（最高法院99年度台抗字第112號裁定意旨參照）。如上所述，被上訴人與邱顯明訂立系爭租約後，已由邱顯明取得149建號建物之直接占有，上訴人得邱顯明同意而無償使用系爭占用部分，其等間應係使用借貸關係，依前揭說明，應非「為」邱顯明利益而占有系爭占用部分，自非1047號事件確定判決確定力或執行力所及之人，被上訴人乃有提起本訴之必要。又基於使用借貸之意思所為占有，係為自己利益之他主占有，非執行名義主觀效力所及，此與為他人利益之占有（強制執行法第4條之2第1項第1款）者為執行名義主觀效力所及，或占有輔助僅以指示人為占有人（民法第942條）之觀念均屬有別，上訴意旨謂：依原審之論述，上訴人應為既判力效力所及，無須對上訴人另行起訴云云，顯係混淆相關概念

，洵非可採。

3.又按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例意旨參照）。上訴人主張被上訴人與邱顯明間系爭租約係基於通謀意思而為，為被上訴人所否認，且系爭租約並非出於通謀虛偽意思表示所訂立，亦經第1047號事件調查後認定無訛（見第1047號事件二審判決第13、14頁），上訴人就前開通謀虛偽意思抗辯復未能舉證使本院確信為真，此部分抗辯自無足取，亦不影響本院前開1.之認定。

㈢被上訴人已取得149建號所有權並受領交付占有，不因被上訴人與邱正雄間價金給付爭議而受影響：

1.查原坐落662地號土地上之系爭協議所載124建號建物，業經被上訴人於102年10月16日拆除完畢後，於103年3月24日向宜蘭縣宜蘭地政事務所申請建物滅失登記，經宜蘭地政事務所派員實地勘查建物確認拆除後，於103年4月3日辦理建物滅失登記，此經宜蘭縣政府於第1047號事件函復明確（見第1047號事件二審卷二第107頁、第120頁至第123頁）。又被上訴人於124建號拆除後，係另於102年11月22日以自己之名義（起造人），領得宜蘭縣政府(000)(00)(00)建管建字第00000號建造執照，委請陳文成建築師設計，於662地號起造地上2層、突出物1層之建物（見原審卷一第22頁建造執照），嗣即如前揭四、㈡所述，於103年2月20日取得使用執照，並據以於同年5月12日辦理149建號建物第一次所有權登記（面積4602.52平方公尺）。是124建號建物已與本件被上訴人訴請遷讓之標的無涉，而系爭協議所載之「未辦保存登記建物2,000坪」，則因被上訴人其後之整建而為149建號建物之一部，被上訴人並已於完成124建號建物滅失登記、建造執照申請、使用執照取得後，以「第一次登記」為原因，登記為149建號建物之所有權人。

2.次查，邱正雄曾另訴請被上訴人依系爭協議第4條約定給付餘款1,200萬元，經臺灣臺北地方法院104年度訴字第1307號

事件以被上訴人業已履行為由，判決駁回邱正雄之訴，兩造並不爭執前開判決已確定（見本院卷三第277頁），是基於該事件之爭點效，被上訴人已為該部分義務之履行，兩造應不得再事爭執，顯見被上訴人與邱正雄間已合意並開始履行系爭協議第1條之作價移轉所有權約款。雖兩造就其餘價款已否付清猶有爭執，然如前揭㈡所述，邱正雄已經由契約安排，以觀念交付方式將149建號建物交付予被上訴人，且被上訴人已取得149建號建物所有權亦如前揭1.所述，是就具有買賣契約性質之系爭協議第1條約款，邱正雄實已履行其出賣人之義務（其現時之占有權源原係於邱顯明承租期間之同意），自無由再主張同時履行抗辯，邱正雄與被上訴人間買賣價金是否已完全給付之爭執，亦不影響被上訴人已取得149建號建物所有權及間接占有，被上訴人自得依民法第767條第1項規定，請求已喪失占有權源之上訴人返還系爭占用部分。

㈣上訴人抗辯被上訴人曾於102年11月26日出具書面同意讓葛瑪蘭公司使用乙節：

按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例意旨參照）。如前揭㈢1.所述，102年2月22日簽立系爭租約後，149建號建物之使用、收益權限已歸承租人邱顯明，被上訴人自無權再將149建號建物提供他人使用，是該承諾應難解為係被上訴人與葛瑪蘭公司間就1049建號建物之使用另成立使用借貸契約。觀諸該承諾書開宗明義提及：「茲為葛瑪蘭騎馬場有限公司負責人呂慧萍在102年11月26日改為邱顯明當負責人……」（見原審卷一第141頁），且該承諾書書立於102年11月26日，顯係因應葛瑪蘭公司法定代理人變更所為。鑑於租賃契約原有相當之屬人性（民法第443條參照），被上訴人於102年2月22日與邱顯明訂立系爭租約、同意邱顯明於租賃期間轉提供葛瑪蘭公司使用時，葛瑪蘭

公司之法定代理人原為被上訴人，書立上開承諾書時則已有前述情事變更，是基於此等背景事實，再參諸承諾書之末記載「『可』讓葛瑪蘭騎馬場有限公司繼續營運使用」等字，該承諾書之用意自係重申訂立租約之初，承租人邱顯明可將租賃標的轉交葛瑪蘭公司占有使用之承諾，不因被上訴人未繼續擔任葛瑪蘭公司法定代理人而受影響，以杜爭議。如前揭四、㈢所述，被上訴人與邱顯明間系爭租約既經終止，葛瑪蘭公司於系爭租約存續得使用149建號建物之承諾即失所附麗，不得據為繼續占有系爭占用部分之權源。

㈤末按因被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，並應於脅迫終止後，1年內為之。此觀民法第92條第1項本文、第93條規定自明。上訴人一再抗辯系爭協議係受唐建雄脅迫所簽立，然並未於簽立系爭協議後1年內為撤銷之意思表示，系爭協議之效力自不因上開抗辯而受影響。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人應將系爭占用部分（即如附圖一所示編號A1⑵、面積30.57平方公尺之房間及編號A1⑷、面積30.23平方公尺之機房），騰空遷讓返還被上訴人，為有理由，應予准許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人聲請就勝訴部分供擔保為假執行，惟本件訴訟標的經原審核定為24萬8,149元（裁定外放），且兩造就此核定亦不爭執（見本院卷三第278頁），因未逾150萬元，於本院判決後已經確定，被上訴人聲請宣告假執行，核無必要，應予駁回。

八、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　12　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　林晏如

法　官　王本源

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　黃麒倫