臺灣高雄地方法院民事判決

109年度簡上字第79號

上　訴　人
即被上訴人　林貴美
訴訟代理人　陳欽煌律師
　　吳哲華律師
被上訴人
即上訴人　　林子期
訴訟代理人　黃瀕寬律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國109年1月31日本院高雄簡易庭107年度雄簡字第636號第一審判決提起上訴，本院於民國110年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回林貴美後開第二項之訴部分及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

林子期應將附圖編號C（含編號D鐵皮屋）所示高雄市○鎮區鎮○路○○號3樓（含編號D）房屋騰空返還林貴美。

林子期上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由林子期負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人林貴美（下稱林貴美）起訴主張：伊所有坐落於高雄市○鎮區鎮○段288之15地號土地上之附圖所示門牌號碼高雄市○鎮區鎮○路○○號未保存登記建物（下稱系爭房屋），係伊於民國82年間出資原始起造興建所有。訴外人林和樹（原名林金樹，配偶為訴外人何美娥）、林金福、林金傳（下稱林金傳等3人）與伊為兄弟姊妹關係，系爭房屋興建完成後，伊遂交由林和樹使用系爭房屋3樓、林金傳使用2樓、林金福使用1樓，而伊迄今均未曾居住於系爭房屋。詎林和樹未經伊授權及同意，竟於86年12月2日盜用伊印章，並委託訴外人張木水於建築物買賣所有權移轉契約書（下稱系爭契約）及授權書上自行填載內容並用印，以辦理系爭房屋買賣移轉及公證等事宜，將系爭房屋移轉為林和樹所

有，嗣林和樹於100年2月17日死亡，系爭房屋由其子即上訴人即被上訴人林子期（下稱林子期）單獨繼承。然系爭契約既遭人偽造而屬無效，系爭房屋仍為伊所有；縱認系爭契約並非偽造，伊並未交付系爭房屋予林和樹，其並未取得系爭房屋之事實上處分權，是林子期亦無合法使用系爭房屋之正當權源；縱林子期有合法使用之權利，當時亦係依無償提供林和樹使用，雙方成立使用借貸契約，而林和樹既已死亡，伊自得以107年6月15日民事追加訴之聲明暨準備狀之送達，或以本院109年1月14日言詞辯論期日向林子期為終止使用借貸契約之意思表示，林子期自屬無權占用，當應將系爭房屋遷出返還予伊，爰依民法第767條第1項前段規定，提起本訴等語。並於原審聲明：林子期應將系爭房屋遷讓並騰空返還予林貴美。

二、林子期答辯：林貴美固為系爭房屋之原始起造所有人，然林貴美前因經濟困頓而陸續向林和樹借款，嗣因無力償還遂將系爭房屋出賣移轉予林和樹，用以抵償借款，雙方並於86年12月2日授權張木水向公證處辦理系爭契約公證，而張木水聲請公證時有提供林貴美之86年12月1日印鑑證明，供公證人參酌，林和樹自無盜蓋印章，是林和樹於斯時已取得系爭房屋之事實上處分權，且由林和樹擔任房屋稅之納稅義務人；林和樹本即居住於系爭房屋內，當時系爭契約成立時即有讓與合意，依簡易交付當發生移轉事實上處分權之效力；縱認雙方間並無買賣之真意，然雙方間亦存有贈與契約；況系爭房屋係未經登記之不動產，林貴美所為請求，業已罹於15年之消滅時效等語置辯。並於原審聲明：林貴美之訴駁回。

三、原審經審理結果，認於86年間林貴美與林和樹間確實於系爭契約就系爭房屋買賣為協議，而系爭契約之實際標的為3樓房屋，所約定之真意為讓與3樓房屋事實上處分權予林和樹，而不及於1、2樓部分。林貴美不服提起上訴，並稱：林貴美從未授與代理權予代書張木水填載系爭契約及辦理公證，系爭契約林貴美之用印係遭盜用，林貴美與林和樹間未曾有

買賣系爭房屋之合意，且系爭契約所載買賣標的物之建物完成時間、房屋結構、面積、樓層與系爭房屋均不相符，系爭契約是以不能給付為契約標的，系爭契約應為無效，故對原審判決駁回系爭房屋3樓返還林貴美之不利部分不服，提起上訴，並聲明：　原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。　上開廢棄部分，林子期應將附圖編號C（含編號D）所示系爭房屋3樓（含附圖編號D鐵皮屋）房屋騰空返還林貴美。林子期不服亦提起上訴，並稱：系爭契約之買賣標的內容，應為系爭房屋全部，而非僅3樓部分，又系爭房屋已於86年12月2日由林貴美轉讓與林和樹，倘認系爭契約有瑕疵而無效之情形，因林和樹於86年12月2日即以所有人之意思占有使用系爭房屋，於林和樹過世後由林子期繼承，則請求權自86年12月2日起迄至林貴美提起本件請求時已逾20年，林子期自得為時效抗辯，故對原審判決不利部分不服，提起上訴，並聲明：　原判決不利於林子期部分及假執行之宣告均廢棄。　上開廢棄部分，林貴美在第一審之訴駁回。另林貴美僅就其敗訴中之系爭房屋3樓（含附圖編號D鐵皮屋）部分聲明不服，其餘未聲明部分（系爭房屋1樓）已告確定。

四、兩造不爭執事項：

林貴美與林金傳等3人為兄弟姊妹關係，其等之父死亡後，其等約定由林金傳等3人共同領取違建拆除補助款新臺幣（下同）101萬元。

系爭房屋為3層樓建物，並未辦理保存登記，係林貴美始起造興建單獨所有。

林貴美原始起造系爭房屋完成後，原由林和樹使用3樓、林金傳使用2樓、林金福使用1樓；嗣林金傳於85年間遷離系爭房屋2樓，當時其並囑託何美娥將2樓房屋鑰匙轉交林貴美；而林貴美自系爭房屋起造後迄今均未實際居住使用。

㈠林和樹持其與林貴美之印章及林貴美之印鑑證明，委託張木水辦理系爭房屋之買賣移轉，張木水於86年12月2日在系爭契約自行填載全部內容（包含買賣價金3萬元）並用印，復

於授權書自行填載內容及用印後再以雙方代理人辦理系爭公證書；而張木水聲請公證時有提供林貴美之86年12月1日印鑑證明，供公證人參酌。

ē 張木水當時係依照房屋課稅現值於系爭契約記載買賣價金（原審卷一第197頁）。

張木水受託辦理系爭房屋買賣移轉時起至公證完成後，均未與林貴美為任何聯絡。

ě 系爭房屋於86年12月2日公證時，林和樹已居住使用2、3樓，林金福使用1樓。

林和樹於100年2月17日死亡後，系爭房屋2、3樓（含附圖編號D鐵皮屋）由林子期占有使用。

系爭房屋為3層樓房屋（另有搭蓋4樓鐵皮），客觀上類似區分所有建物，2樓、3樓及4樓搭蓋鐵皮均可利用系爭房屋側方樓梯（包含陽台）（即附圖編號A1、B2、B3、C1、C2、C3、C4、D1）通行，2樓及3樓類似區分所有專有部分，系爭房屋側方樓梯（包含陽台）類似區分所有共用部分，林貴美起造系爭房屋後，除另有搭蓋4樓鐵皮外，迄今客觀狀態並無太大變化。

林和樹及林子期從未取得1 樓房屋之鑰匙。

林金福為1樓房屋（即附圖編號A）現占有人，林子期為2樓及3樓房屋（即附圖編號B、C）之現占有人。

五、本件之爭點：

系爭契約是否合法有效？

林貴美請求林子期遷讓系爭房屋2、3樓（含附圖編號D鐵皮屋）是否有據？

林貴美之返還系爭房屋2、3樓（含附圖編號D鐵皮屋）請求權是否罹於時效？

六、得心證之理由：

系爭契約是否合法有效？

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項前段定有明文。本件林貴美主張，

未曾授代理權予代書張木水簽署系爭契約，代書張木水係無權代理林貴美為系爭買賣行為等語。惟林子期否認之，辯以：林和樹作為使者代林貴美傳達與代書張木水要行代理權之委任等語置辯。是依民事訴訟法第277條前段規定，自應由林子期就代書張木水獲林貴美授予代理權之利己事實，負舉證責任。經查：

代書張木水於86年12月2日同時代理林貴美、林和樹簽署爭爭契約，同日並向本院辦理系爭契約之公證事宜，有系爭契約、授權書在卷為憑（86年度公字第403355號卷宗），惟林貴美否認有授予代理權之事實。訊之證人張木水於原審時證稱：我記得當時林和樹確實住在系爭房屋裡，林貴美當時沒有居住該處，我不認識林貴美。他們只有交付印鑑證明書、印鑑章給我，我就去填寫辦理公證，印章也是我幫他們蓋的，我直接在授權書上面蓋章書寫好，拿到法院公證處辦理。我記憶中沒有跟林貴美談過話，我不認識她。一般產權很清楚，土地房屋都有相關證明，我就會要當事人來簽名授權書，因為這件是沒有土地，老舊房屋沒有價值，且他們又是二等親，我信任他們姊弟間的過戶，所以沒有叫他們親自蓋章於授權書，林和樹他們的人說他姐姐房子要過戶給他，因為時間久了，我忘了是林和樹講的，或是林和樹太太講的，我記憶中，是林和樹這邊的人來講的，林貴美本人沒有住這邊，房屋買賣過程中，印象中沒有見過林貴美，不動產契約書都是我填寫的，都是我的筆跡，公證完我是交給林和樹的太太，並沒有拿給林貴美看，因為當時林貴美沒有居住在那邊，所以我請他們轉交，直到辦完公證為止，都沒有與林貴美通話過等語（原審卷一第103-107頁）；又證人林金福於原審到庭證稱：從來沒有聽過姐姐要把系爭房屋賣給別人，去年（106年）我去調解委員會時才看到系爭契約，那時調解不成立，他拿那張出來說我姐姐賣給他等語（原審卷一第110-113頁）。可見系爭契約書、授權書均係由代書張木水一手填寫、簽名及用印後即送至本院辦理公證，期間代書張木

水僅與林和樹及其妻接洽，未曾見過林貴美亦無通話，也無將系爭契約交予林貴美收執，甚至居住系爭房屋1樓之林金福，20年來未聽聞或得悉系爭房屋已出售予林和樹，則林貴美主張未曾授與代理權予代書張木水，似非無據。

至林子期以林和樹持有林貴美之印鑑及印鑑證明，而辯稱林貴美有委託林和樹為使者，向代書張木水為授與代理權之意思表示云云，惟林貴美曾於87年9月14日委託林和樹之妻何美娥代為申請遷入戶籍至系爭房屋，而該等申請書及委託書所載林貴美之印章與系爭契約之印鑑證明印章相同，有高雄市前鎮區戶政事務所108年3月14日高市鎮戶字第10870140500號函及所附辦理遷入戶籍登記申請書及委託書、法務部調查局108年5月21日調科貳字第10803218040號函及所附鑑定書在卷可稽（原審卷一第192至193頁，卷二第41至49頁），顯見當時林貴美與林和樹一家關係密切，林和樹及其妻亦曾因林貴美委託代為辦理戶籍遷移，而持有林貴美之印鑑章，再參以，申請印鑑證明之程序，得委託他人代辦，且於96年以前印鑑證明申請人委託他人代辦時，基於簡化便民，免繳委任人之國民身分證，戶政機關僅注意查核委任書上所蓋印章與印鑑登記印章及所填身分證統一號碼與原登記之身分證統一號碼相符即可，有高雄市前鎮區戶政事務所108年1月7日高市鎮戶字第10870014000號函覆在卷可佐（原審卷一第166頁），則林和樹縱取得林貴美之印鑑章，取得之目的所在多有，僅能證明有申辦印鑑證明之事實，要難僅憑持有印鑑章及申辦印鑑證明，即遽認林貴美有委託林和樹為使者傳達委任代書張木水為系爭房屋買賣之意。此外，林子期既未能舉其他證據以實其說，要難認所辯為有理由。是以，代書張木水在未經林貴美授權情形下，代林貴美簽名於系爭契約及公證書，又持林貴美之印鑑章蓋於授權書上之行為，自屬未經林貴美授權之無權代理行為，而此無權代理之行為，林貴美既拒絕承認，對林貴美自不生效力，林子期辯稱系爭房屋之事實上處分權移轉林和樹一節，洵屬無據，不足採信。

林貴美請求林子期遷讓系爭房屋2、3樓（含附圖編號D鐵皮屋）是否有據？

按貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者、借用人死亡者，貸與人得終止契約，民法第472條第1、4款訂有明文。查系爭房屋為未保存登記之不動產，由林貴美原始起造後並與林金傳等3人成立使用借貸契約，由林和樹使用3樓、林金傳使用2樓、林金福使用1樓，其後林金傳於85年間遷離系爭房屋2樓，何美娥向林貴美商借使用2樓，經林貴美同意2樓由林和樹一家使用，嗣林和樹於100年2月17日死亡，林貴美以其年邁欲搬至系爭房屋2樓居住，為林子期所拒，林貴美遂於107年2月23日提起確認系爭房屋所有權訴訟，並於107年6月25日追加起訴請求返還系爭房屋，於109年1月14日當庭向林子期為終止借貸契約之意思表示，業經兩造歷次書狀及陳述在卷可參（本院卷第197-198頁、第236頁、原審卷一第3頁、第68頁、原審卷二第227頁），故林貴美既為系爭房屋事實上處分權人，且於109年1月14日向林子期為終止使用借貸契約之意思表示，林子期已無合法權源繼續占有使用系爭房屋2、3樓，本件林貴美請求林子期遷讓返還，當屬有據。又附圖編號D之鐵皮屋為系爭房屋之附屬建物，為兩造所不爭執（本院卷第279頁），林貴美請求一併返還，亦屬有據。

林貴美之返還系爭房屋2、3樓（含附圖編號D鐵皮屋）請求權是否罹於時效？

按所有人未經登記之不動產，自被他人占有而得請求回復之時起，已滿15年尚未請求者，不問占有人之取得時效已否完成，而因消滅時效之完成，即不得為回復之請求（司法院院字第1833號解釋參照）；又按契約之終止，乃繼續性契約之當事人一方，因他方之契約不履行而行使終止權，使繼續性之契約關係向將來消滅之意思表示，而就契約之終止權，民法並無一般原則性之規定，必須法律有特別明文規定時，始得據以行使，最高法院100年度台上字第1632號判決可資參

酌。林子期固抗辯，林和樹於86年12月2日簽立系爭契約時，即以所有人之意思，而非借用人之意思占用系爭房屋，以86年12月2日起算至林貴美提起本訴訟，已罹於15年之請求權時效云云。惟系爭契約對林貴美不生效力，已如前述，縱於86年12月2日林和樹單方變更主觀上為所有人之意思占用系爭房屋，亦不影響林和樹與林貴美間使用借貸契約之效力。本件林貴美於109年1月14日當庭向林子期為終止使用借貸契約之意思表示，是林貴美請求林子期遷返並未罹於時效，林子期所辯，實屬無據。

七、綜上所述，林貴美依據民法第767條第1項前段之規定，請求林子期應將系爭房屋2、3樓（含附圖編號D鐵皮屋）騰空返還林貴美，為有理由，應予准許。上開應准許部分，原審就系爭房屋3樓部分為林貴美敗訴之判決，尚有未洽，林貴美上訴求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第1、2項所示。至原審就返還系爭房屋2樓部分為林貴美勝訴判決，並為假執行之宣告，經核無不合，林子期上訴求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資料，均經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件林貴美上訴有理由；林子期上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　29　　日

民事第六庭　審判長法　官　顏珮珊

法　官　林玉心

法　官　鄧怡君

附圖：高雄市前鎮地政事務所土地複丈成果圖

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　　吳語杰