臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄簡字第636號

原　　告　林貴美
訴訟代理人　陳欽煌律師
　　吳哲華律師
複　代理人　林廷威律師
被　　告　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，本院於民國109 年1 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將附圖編號B 所示高雄市○鎮區鎮○路○○○號二樓房屋遷讓騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖萬捌仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：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，伊遂交由林金樹使用系爭房屋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，系爭房屋由其子即被告單獨繼承。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，是被告亦無合法使用系爭房屋之正當權源；縱被告有合法使用之權利，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日言詞辯論期日向被告為終止使用借貸契約之意思表示，被告自屬無權占用，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。並聲明：被告應將系爭房屋遷讓並騰空返還予原告。

二、被告則以：原告固為系爭房屋之原始起造所有人，然原告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 日授權張木水向本院聲請86年12月2 日86年度公字第000000號公證書（下稱系爭公證書），而張木水聲請公證時有提供原告之86年12月1 日印鑑證明，供公證人參酌，林金樹自無盜蓋印章，是林金樹於斯時已取得系爭房屋之事實上處分權，且由林金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，當時買賣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契約之真意，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，原告所為請求，業已罹於15年之消滅時效等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告與林金傳等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。

（二）系爭房屋為3 層樓建物，並未辦理保存登記，係原告原始起造興建單獨所有。

（三）原告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，當時其並囑託何美娥將2 樓房屋鑰匙轉交原告

；而原告自系爭房屋起造後迄今均未實際居住使用。

（四）林和樹持其與原告之印章及原告之印鑑證明，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原告之86年12月1日印鑑證明，供公證人參酌。

（五）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（本院一卷第197頁）。

（六）張木水受託辦理系爭房屋買賣移轉時起至公證完成後，均未與原告為任何聯絡。

（七）系爭房屋經公證後，林和樹住居使用2、3樓，林金福使用1樓。

（八）林和樹於100年2月17日死亡後，系爭房屋由被告繼承。

（九）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）（即附圖所示編號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，原告起造系爭房屋後，除另有搭蓋4樓鐵皮外，迄今客觀狀態並無太大變化。

（十）林和樹及被告從未取得1樓房屋之鑰匙。

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

四、本件之爭點：

（一）系爭契約有關原告之用印是否遭偽造？

（二）系爭契約之買賣標的內容實際為何？

（三）原告請求被告遷讓返還系爭房屋，是否有據？

（四）原告請求被告遷讓返還系爭房屋，是否已罹於消滅時效？

五、本院得心證之理由：

（一）系爭契約有關原告之用印是否遭偽造？

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 條定有明文。又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917 號判例意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，又私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任。被上訴人於事實審已自承系爭借據連帶保證人所蓋用之印文為其印鑑，係屬真正，則被上訴人自應就其抗辯係遭他人盜蓋一節，負舉證責任（最高法院86年度台上字第717 號判決意旨參照）。原告主張當時係遭林和樹持其印章盜蓋於系爭契約等語，然為被告所否認，原告自應就此利己之事實，負舉證責任之責。

2、原告戶籍原設於系爭房屋，嗣於86年12月8 日與訴外人吳玉華辦理遷入戶籍至屏東縣○○鎮○○路○○○ 巷○○○ 弄○○號地址，復有原告於87年9 月14日委託何美娥（原名：林何美鵝）辦理申請遷入戶籍至系爭房屋之委託書，而該等申請書及委託書所載原告之印章與原告86年12月1 日之印鑑證明之印章均相同，再原告於91年5 月17日遷入戶籍至臺北縣汐止市（現改制為新北市○○區○○○○街○ 巷○○號，有個人除戶資料查詢結果、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、屏東縣恆春戶政事務所108 年3 月14日屏恆戶字第10830090800 號函及所附遷入戶籍登記申請書，及法務部調查局108 年5 月21日調科貳字第10803218040 號函及所附鑑定書在卷可稽（本院一卷第156 、157 、190 至193 頁，二卷第41至49頁）。據證人何美娥於本院審理時結證稱：伊不知道原告於86年12月8 日遷入戶籍至屏東縣之原因為何，但原告確實於87年9

月14日委託伊辦理遷入戶籍至系爭房屋，當時原告有拿身分證及印章給伊，但伊辦完後就有拿給原告了等語甚明（本院一卷第200 頁）。本院審酌原告上開戶籍遷徙經過，應為原告所明晰，尤其是原告遷至與系爭房屋無關之上開臺北縣戶籍址時，如在戶籍謄本記事欄位發現曾未經授權遭他人遷至屏東縣戶籍址，為維護己身權益，當應報警偵辦，然卷查未見原告該等作為，顯見原告確實於87年9 月14日授權委託何美娥辦理申請遷入戶籍至系爭房屋，足見原告在張木水辦理系爭房屋買賣移轉公證完成後，或自行持印章辦理遷移戶籍，或將印章交付何美娥委託辦理遷移戶籍。

3、原告固主張代書張木水受託辦理系爭房屋買賣移轉均未與原告聯絡，且張木水當時係以系爭房屋課稅現值記載買賣價金3 萬元，故系爭契約係遭盜蓋等節。惟查，林和樹當時持其與原告之印章及原告之印鑑證明，委託張木水辦理系爭房屋之買賣移轉，為兩造所不爭執，是代書張木水縱未與原告聯絡確認，仍可認為原告已授權林和樹辦理系爭房屋買賣移轉，自無悖於常情。再者，一般不動產買賣雙方在地政事務所辦理過戶登記之實務上，亦常見以房屋課稅現值作為買賣價金記載於建築物買賣所有權移轉契約書（即俗稱公契），而張木水當時縱未與原告及林和樹確認實際買賣價金，亦與常情不相違。是原告此情所指，實無法反認系爭契約遭盜蓋，而原告就此復未更為舉證，其主張系爭契約遭偽造，顯難憑採，應屬無據。

（二）系爭契約之買賣標的內容實際為何？

按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上第

1421號判決意旨參照）。經查：

1、原告主張系爭公證書上所附系爭契約記載買賣標的物，與原告所原始起造之系爭房屋並不同，故原告與林和樹就系爭房屋並未達成買賣合意等語，為被告所否認。查系爭契約記載地面層約60平方公尺、二夾層約30平方公尺，共計約90平方公尺，建築物完成日期為60年10月30日，而系爭房屋為3層樓建物，每層面積59平方公尺，有系爭契約書、系爭房屋稅籍證明書在卷可稽（本院一卷第27、42頁），系爭契約所載建物標的固與系爭房屋之客觀情狀並不相同。惟查，不動產買賣契約並不具要式性，系爭契約已記載建物門牌○○○鎮區鎮○路○○號」（本院一卷第42頁），顯與系爭房屋之門牌號碼一致，林和樹當時居住於系爭房屋，且卷查亦未有以該門牌號碼彰顯之其他建物存在，足見當時原告與林和樹間確實於系爭契約就系爭房屋為協議（至於是否為系爭房屋全部之協議，容後述），原告此部分主張，自不可採。

2、依上揭兩造不爭執事項（一）至（三）、（九）所示，可知原告與林金傳等3人為兄弟姊妹關係，其等之父死亡後約定由林金傳等3人共同領取違建拆除補助款101萬元，而原告就系爭房屋原始起造單獨所有後，即將類似分區所有之系爭房屋分層交付林金傳等3人使用，由林和樹使用3樓（即附圖C）、林金傳使用2樓（即附圖B）、林金福使用1樓（即附圖A）。據證人林金福於本院審理時結證稱：當時是原告要蓋系爭房屋，伊兄弟等3人先各借30萬元給原告，其他都是原告出的，當時係伊幫忙找廠商來蓋的，總金額大約200多萬元，蓋完後原告就給伊等兄弟3人各住1層，伊並未與原告提及租金問題，迄今從未支付原告租金，原告亦未返還伊借款30萬元，且伊並不知道系爭契約之存在等語（本院一卷第109至113頁）；及證人林金傳於本院審理時結證稱：當時大家感情都很好，當時我們在鎮東街的違建被拆除，這個違建當時是伊父建造

，伊父過世被拆時有補助款101 萬元，伊領取該補助款後由伊兄弟等3 人均分，後原告要蓋系爭房屋因資金不夠，所以伊兄弟等3 人就將該筆補助款交給原告，但原告出比較多錢，故系爭房屋確實是原告所有的，伊當時有提供意見，因林和樹有比較多的小孩，可以在頂樓加蓋，而因系爭房屋3 層樓各有獨立出入門戶，跟一般公寓一樣，自己家裡的傢俱或其他個人需求之裝潢，由各自出錢處理，伊住進系爭房屋2 樓後原告並未向伊收取租金，隨便伊兄弟等3 人居住，要住多久就住多久，且伊並不知道系爭契約之存在等語（本院二卷第15至27頁）。經相互勾稽結果，可見當時原告欲興建系爭房屋時因資金不足，由林金傳等3 人將所領取違建拆除補助款101 萬元資助原告興建系爭房屋，嗣興建完成後約定由原告取得系爭房屋之單獨所有權，再無償提供林金傳等3 人分層使用系爭房屋，林金傳等3 人各自裝潢所使用之樓層，林金傳等3 人就各自使用之樓層分別與原告成立使用借貸契約。

3、系爭契約所載建物標的與系爭房屋之客觀情狀並不相同，至多僅能證明原告與林和樹間確實於系爭契約就系爭房屋為協議，則原告與林和樹當時係就系爭房屋全部為協議？抑或僅有3 樓房屋為協議？顯非無疑，被告自應就系爭房屋全部為協議之利己事實，負舉證責任之責。證人何美娥固證稱：因為當時原告欠我們錢，沒有辦法清償，故以系爭房屋為抵償等語（本院一卷第199 頁）。惟查，林金傳等3 人有提供資金支助原告系爭房屋，並分別與原告成立使用借貸契約，林和樹當時既僅使用3 樓房屋，倘原告同時將1 樓及2 樓房屋與林和樹為協議，衡情應會告知林金傳及林金福，然林金傳及林金福卻不知道當時系爭契約之存在。是本院審酌證人何美娥與被告為母子關係，此部分之證述，顯係迴護被告之詞，自難單憑何美娥之證述，逕採信為有利被告之認定，是被告抗辯系爭契約之買賣標的為系爭房屋全部，自屬無據。再者，被告固無法說明系爭

契約當時實際買賣價金為何，姑不論被告所辯抵償債務之情是否為真，衡以原告與林和樹為姊弟關係，當亦有買賣及贈與等混和契約之可能，然本院審酌原告就起造系爭房屋即將系爭房屋分層交付林金傳等3 人使用，林和樹及被告從未取得1 樓房屋之鑰匙，顯見林和樹及被告從未支配1 樓房屋。而原告與林和樹既於系爭契約已有協議，林和樹當時亦已居住於3 樓房屋，顯見當時雙方應係就3 樓房屋為協議，無論雙方係單純買賣或買賣及贈與等混和契約等關係，雙方間就3 樓房屋已有讓與事實上處分權之合意。

4、綜上，系爭契約之實際標的為3 樓房屋，而所約定之真意為讓與3 樓房屋事實上處分權。

（三）原告請求被告遷讓返還系爭房屋，是否有據？

1、按借用人死亡者，貸與人得終止契約；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，民法第472 條第4 款、第767 條第1 項定有明文。原告與林和樹就系爭契約僅有讓與系爭房屋3 樓事實上處分權之合意，而林和樹於系爭契約成立前已居住系爭房屋3 樓，是林和樹死亡後由被告繼承占有，被告並非無權占用，再1 樓房屋之現占有人為林金福，並非被告，是原告就系爭房屋之1 樓房屋及3 樓房屋請求被告遷讓返還，即屬無據。

2、原告起造系爭房屋後即與林金傳就2 樓房屋成立使用借貸關係，而林金傳於85年間遷離系爭房屋，當時其並囑託何美娥將2 樓房屋鑰匙轉交原告，系爭房屋經公證後，林和樹住居使用2 樓房屋，為兩造所不爭執，顯見林金傳遷離2 樓房屋後已與原告終止使用借貸關係，復由林和樹與原告就2 樓房屋成立使用借貸契約。而林和樹於100 年2 月17日死亡，被告既為林和樹繼承人，是原告於本院109 年1 月14日言詞辯論期日向被告為終止使用借貸契約之意思

表示，依前揭規定所示，2樓房屋經原告終止使用借貸契約後，被告已屬無權占用，是原告請求被告遷離返還2樓房屋，應屬有據。

（四）原告請求被告遷讓返還系爭房屋之2樓房屋，是否已罹於消滅時效？

按不動產所有權之回復請求權，應適用民法第125條關於消滅時效之規定，故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，則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）。系爭房屋為未保存登記之不動產，林和樹與原告就2樓房屋成立使用借貸契約，嗣林和樹死亡後由原告於109年1月14日向被告為終止使用借貸契約之意思表示，是原告請求被告遷返還並未罹於時效，被告所辯，實屬無據。

六、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段之規定，請求被告應將系爭房屋之2樓房屋（即附圖編號B）遷讓騰空返還之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍外之請求，則屬無據，應予駁回。

七、就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並由本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　31　　日

高雄簡易庭　法　　官　饒志民

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　109　　年　　1　　月　　31　　日

書　記　官　吳韻芳