

【裁判字號】85,台上,216

【裁判日期】850131

【裁判案由】遷讓房屋等

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二一六號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 邱南英律師

被上訴人 乙○○

丙○○

鄭金城

鄭勝治

陳碧玉

右當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國八十四年七月十七日台灣高等法院台南分院第二審判決（八十四年度上字第一八八號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件上訴人主張：坐落雲林縣古坑鄉○○段二四四號土地及其上建物即門牌號碼雲林縣古坑鄉崁腳村崁腳四七之一號房屋（下稱系爭房地），係伊向法院標得，並已取得所有權，被上訴人無正當權源，擅自占有使用，致執行法院無法點交與伊等情。求為命被上訴人將系爭房地、附屬建物及被上訴人陳碧玉興建之神壇遷讓交還與伊之判決。

被上訴人則以：伊占有使用系爭房地係經前所有人鄭武易及豐義營造股份有限公司（下稱豐義公司）之同意，非無權占有；又被上訴人陳碧玉使用系爭房屋及興建神壇與原所有人間有不定期限租賃關係等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴之判決廢棄，改判駁回其訴，係以：上訴人主張之事實，業據其提出土地及建築改良物所有權狀、執行筆錄、查封筆錄、執行處通知等件為證，並經一審及原審勘驗屬實，有勘驗筆錄、略圖在卷可按，堪信為真實。查系爭房地原分屬債務人豐義公司及其負責人鄭武易所有。鄭武易係被上訴人鄭勝治之長子、鄭金城之長孫，乙○○之胞兄，被上訴人丙○○與被上訴人乙○○則為夫妻，有戶籍謄本在卷可稽，均為債務人鄭武易之家屬，依民法第九百四十二條規定，乃債務人鄭武易及豐義公司之輔助占有人，鄭武易及豐義公司未將系爭房地交付與上訴人之前，占有系爭房地，尚難指為無權占有。又縱非為債務人鄭武易及豐義公司之利益而占有，亦因被上訴人辯稱渠等係於拍定前經債務人鄭武易之同意使用系爭房地，而有使用借貸關係。按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人，上訴人既為拍定人，自應承受出賣人即債務人鄭武易及豐義公司之貸與人地位，故上訴人未終止使用借貸關係前，被上訴人占有使用系爭房地，不能謂為無權占有。至被上訴人陳碧玉於七十八年九月廿七日即設籍於系爭房屋，有戶口名簿影本

在卷足憑。其興建之神壇匾額及香爐，均載明「歲次壬申年」或「民國八十一年」字樣，亦有照片四張在卷可證，復經原審勘驗屬實，有勘驗筆錄足據。按一般社會習俗，匾額及香爐所記載落成之歲次，應無虛假。是被上訴人陳碧玉辯稱該神壇係經系爭土地之原所有人鄭武易及豐義公司之允許，於八十一年間所蓋建，亦可採信。至其抗辯其付有一千元貼補水電費，有對價關係，應視為不定期租賃關係，因乏積極證據證明，應無可採。綜上所述，在上訴人未依買賣法律關係，請求債務人交付系爭房地；或終止使用借貸契約前，被上訴人之占有使用系爭房地，非屬無權占有等詞，為其判斷之基礎。

按所謂輔助占有人，重在其對物之管領，係指受他人之指示，而對於物有管領之力者而言。是否受他人之指示，則應自其內部關係觀之，所謂內部關係，即民法第九百四十二條所指受僱人、學徒或其他類似關係。本件被上訴人鄭金城、鄭勝治、乙○○及丙○○分別為債務人鄭武易之祖父、父及兄嫂，雖均曾設籍於系爭房屋，惟依卷附之戶籍謄本所載，鄭勝治為戶長（缺鄭金城之戶籍謄本），而為家屬之鄭武易、乙○○、丙○○則均已遷出台北縣板橋市○○路○段玉平巷七五弄八○號（見一審卷十三頁），並無居住系爭房屋資料。似此情形，得否逕依上述戶籍謄本之記載，謂被上訴人（陳碧玉除外）為債務人即第三人鄭武易之輔助占有人，非無疑義。倘被上訴人（陳碧玉除外），非屬鄭武易之輔助占有人，上訴人是否不得請求其遷讓交還房屋，即有斟酌之餘地。次按使用借貸契約僅借用人與貸與人間有其效力，非如租賃之有民法第四百二十五條買賣不破租賃之規定，故借用物如讓與第三人，借用人即不得以其與原所有人間訂有使用借貸契約，而主張對現在所有人有使用該物之權利（本院五十九年台上字第二四九○號判例參照）。原審以被上訴人陳碧玉與系爭房地原所有人間有使用借貸契約，上訴人既買受系爭房地，自應承受出賣人即債務人原有之使用借貸關係云云，其法律見解，亦屬違誤。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日
最高法院民事第一庭

審判長法官 李 錦 豐
法官 楊 鼎 章
法官 蘇 達 志
法官 許 朝 雄
法官 顏 南 全

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 九 日