

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第987號

原告 欣春開發股份有限公司

法定代理人 傅鴻傑

訴訟代理人 施竣中律師

被告 葉林月昭

訴訟代理人 溫宏毅律師

陳宏杰律師

上列當事人間交付買賣標的物等事件，本院於民國114年11月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將附表1所示建物騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國110年9月28日起至遷讓返還第一項所示建物之
日止，按月給付原告如附表2「每月租金」欄所示金額。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之8，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣180,300元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣540,900元為原告預供擔保，得免為
假執行。
- 六、本判決第二項於原告按月以附表2「假執行擔保金」欄所示
金額供擔保後，得假執行。但被告如以附表2「每月租金」
欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、兩造陳述：

一、原告主張：

- (一)如附表所示之未辦保存登記建物（下合稱系爭建物，各自
僅引用門牌號）為訴外人葉贊是興建，並移轉事實上處分
權予訴外人葉忠興、葉育恩，嗣經本院109年度司執字第

44928號清償債務事件（下稱109年執行事件）進行拍賣，由伊拍定取得，於民國110年9月22日取得權利移轉證書，並已辦理稅籍登記在案，故伊已取得系爭建物之事實上處分權。不料被告無權占用並居住於系爭建物迄今，嚴重妨害伊就系爭建物之使用、收益、處分等權益。

(二)又系爭建物鄰近員林市中心，商圈林立、交通便利，已作為商業使用，每月租金至少約新臺幣（下同）18萬元，被告無權占用系爭建物而享有相當於租金之利益。爰依民法第962條、第184條、第179條規定或類推第767條第1項規定，請求擇一為勝訴判決等語。

(三)並聲明：1.被告應自系爭建物遷出，將系爭建物騰空返還原告。2.被告應自110年9月23日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告18萬元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)系爭建物與彰化縣○○市○○路0段000號建物（下稱734號建物）係伊之配偶葉松根出資興建，伊基於葉松根之授權長期居住於734號建物並使用相鄰之系爭建物，係有權占有。再者，倘736號、738號建物原為同一稅籍（下稱原736號建物），原736號建物之稅籍義務人為葉忠興、葉育恩，持分各1/2，於101年間因拍賣始分割為現今之736號、738號建物等情為真，因原736號建物為未辦存登記建物，無法辦理分割登記，不符合民法第759條規定，且原736號建物於構造上、使用上均無法獨立為2建物，亦不符合原物分割之要件，故101年分割行為應屬無效，後續基於該分割結果所為之拍賣亦屬無效，則原736號建物即系爭建物之事實上處分權現仍應由葉忠興、葉育恩持有，伊基於2人授權繼續占有使用系爭建物，係有權占有。且於109年執行事件中，執行法院並未點交系爭建物予原告，則伊並非無權占有。原告自始未取得系爭建物之事實上處分權，請求伊騰空返還系爭建物並無理由。

01 (二)退步言，縱原告取得系爭建物之事實上處分權，然非系爭
02 建物之所有權人，不得依民法第767條第1項規定為請求。
03 又原告拍定後，執行法院或葉忠興、葉育恩2人均未將系
04 爭建物點交予原告，原告未曾占有系爭建物，自無占有被
05 侵奪之情形，無從依民法第962條規定為請求；且原告110
06 年8、9月間拍定取得系爭建物，至113年8月28日始提起本
07 件訴訟，期間已逾1年，與民法第963條規定亦有未符。

08 (三)伊非無權占有，自無受有相當於租金之不當得利；且系爭
09 建物未曾點交予原告，原告尚未享有使用收益權，亦無從
10 主張受有租金之損失，故原告依民法第179條為請求並無
11 理由。退步言，系爭建物過往均僅作為住宅使用，並依自
12 用住宅繳納房屋稅，應有土地法第97條第1項租金上限之
13 適用，原告以店面租金計算相當於租金之不當得利，遠逾
14 伊占有使用系爭建物所受之利益，並無理由等語。

15 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
16 判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

17 貳、本院之判斷：

18 一、本件原告主張系爭建物為被告所占用，為被告所自認（本
19 院卷第254至255頁），且有109年執行事件卷宗之查封筆
20 錄、債權人所陳報查封照片、員林地政測量成果圖、宸輝
21 不動產估價師聯合事務所函及附件、位置地圖、衛星航
22 照、現況照片等件可稽，是此部分之事實，堪信為真實。

23 二、原告請求被告騰空遷讓返還系爭建物，有無理由？

24 (一)於109年執行事件拍賣前，系爭建物之原始起造人為葉贊
25 是；嗣經贈與、另案拍賣及分割後，736建物之事實上處
26 分權人為葉育恩，738號建物之事實上處分權人則為葉忠
27 興及葉育恩等2人，持分各1/2：

28 1.按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實
29 上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易
30 等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造
31 人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權。至於

01 受讓人是否實際占有使用，原非所問（110年度台上字
02 第890號判決意旨參照）。復按違章建築者，非不得為
03 交易、讓與之標的，其讓與雖因不能為移轉登記而不能
04 為不動產所有權之移轉，但受讓人與讓與人間如無相反
05 之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權
06 讓與受讓人（最高法院109年度台上字第1633號判決意
07 旨參照）。再按證明應證事實之證據資料，並不以直接
08 證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事
09 實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，
10 亦包括在內（最高法院111年度台上字第1068號判決意
11 旨參照）。又稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋之課稅
12 事宜，以稅籍登記方式進行管理，該稅籍登記雖與未辦
13 保存登記房屋事實上處分權之取得無必然關係，然依房
14 屋稅條例第4條第1項前段規定，房屋稅係向房屋所有人
15 徵收，一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常會藉由
16 變更稅籍登記事項之房屋稅納稅義務人名義，作為讓與
17 該房屋事實上處分權之表徵，故未辦保存登記房屋若已
18 申報設籍登記，如無其他反證，應可推認該稅籍登記之
19 納稅義務人為該房屋之事實上處分權人。

- 20 2. 查彰化縣地方稅務局員林分局於114年7月11日以彰稅員
21 分二字第1146208524號函復本院明載：736號及738號建
22 物原為同一稅籍，依該房屋稅籍資料記載原始納稅義務
23 人為葉贊是，起課年月為49年1月（本院卷第291至292
24 頁）。復佐以員林鎮誌，除記載略以：政府為扶植國內
25 自行車產業，於39年先管制部分零件進口，4年後更全
26 面禁止腳踏車成車進口，保護政策推出後，本鎮陸續出
27 現其他自行車組裝廠，羽田機械創辦人葉松根的父親葉
28 贊是原本是人力手拉車生產業者，此時開設富士車推出
29 YAMAYO山葉號富士霸王自行車等語外，所刊載富士車行
30 舊址照片所示者即為系爭建物（本院卷第226至227
31 頁）；又參諸目前系爭建物一樓屋簷外牆處仍留有

01 「YAMAYO BICYCLE 山葉號自行車」標示字樣，被告復
02 自認此係保留家族之歷史遺跡等語（本院卷第151、312
03 頁）；堪認葉贊是於40年代業已在系爭建物處成立富士
04 車行。此亦與前揭稅捐起課年月為49年1月乙情，若合
05 符節。從而原告主張系爭建物之原始起造人為葉贊是等
06 語，並非無據。被告固抗辯：系爭建物之出資起造人為
07 葉松根等語（本院卷第378頁），然並未舉證以實其
08 說，自無從憑採。

09 3.復查736號建物(稅籍編號：00000000000)於74年7月由
10 葉贊是贈與移轉予葉忠興及葉育恩2人，持分各1/2，因
11 101年1月葉忠興持分被拍賣，由葉育恩拍得，故葉育恩
12 持分全部；另738號建物(稅籍編號：00000000000)於
13 101年1月由736號房屋稅籍分割出時，房屋納稅務人已
14 是葉忠興及葉育恩等2人，持分各1/2等情，亦據彰化縣
15 地方稅務局課稅明細表、房屋稅籍證明書、建物測量成
16 果圖、稅籍登記表、紀錄表及員林分局前開函文附卷可
17 稽（本院卷第77至110、292頁）。又於109年執行事件
18 中，葉忠興及葉育恩2人均未否認渠等為系爭建物之事
19 實上處分權人。從而原告主張：736號建物之事實上處
20 分權人為葉育恩；738號建物之事實上處分權人則為葉
21 忠興及葉育恩等2人，持分各1/2等語，應堪採認。

22 4.被告抗辯：原736號建物未辦保存登記，無從辦理分割
23 登記，不符合民法第759條規定，故葉忠興及葉育恩之
24 分割行為自屬無效等語（本院卷第332至335頁）。惟按
25 因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前
26 已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民
27 法第759條定有明文。又未辦理保存登記建物因未辦理
28 保存登記而不得就建物「所有權」為分割之處分權行
29 為，然未辦理保存登記建物之「事實上處分權」，係所
30 有權能之集合，得為讓與之標的，並具財產權之性質，
31 屬民法第831條規定之「所有權以外之財產權由數人共

有或共同共有」情形，而得成為分割之客體（臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民事類提案第5號審查意見參照）。查原736號建物未辦理保存登記，揆諸上開見解，原共有人葉忠興及葉育恩固不能分割原736號建物之「所有權」，惟得分割原736號建物之「事實上處分權」，故渠等所為協議分割，應屬有效。從而被告前揭所辯，難認可採。

(二)原告於109年執行事件經拍賣取得系爭建物之事實上處分權：

- 1.按因強制執行而拍定取得不動產所有權者，自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，即取得該不動產所有權，此觀民法第759條及強制執行法第98條第1項規定即明。而此所有權之取得，雖非基於登記，但除登記前不得處分該所有權外，其權利內容與因登記而取得之所有權，尚無二致；又強制執行法第98條既已規定拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起取得該不動產所有權，而該條並未將不能辦理建物所有權第1次登記之違建物排除在外，則縱為未辦所有權第1次登記之建物，只要係經由法院拍賣並發給權利移轉證書，拍定人仍取得該建物之所有權，僅依民法第759條規定不得處分其所有權而已(最高法院90年度台上字第162號判決、司法院78年3月16日(78)廳民二字第261號研究意見參照)。同理，如拍定人經由拍賣取得未辦所有權第1次登記建物之事實上處分權，自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，拍定人即取得該建物之事實上處分權。
- 2.查系爭建物未辦理所有權第1次登記，原告係於110年8月17日經由109年執行事件拍賣程序得標買受系爭建物權利範圍全部，並經執行法院於110年9月22日核發不動產權利移轉證書，於同年月28日送達原告(本院卷第389至391頁)，依前開說明，上訴人自受領該不動產權利移

01 轉證書之日(即110年9月28日)起，取得系爭建物之事實
02 上處分權。

03 (三)原告得依民法第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭
04 建物：

05 1.按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，
06 致他人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得
07 利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘
08 欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，
09 即應對該對象成立不當得利。又未為所有權登記之建物
10 之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人
11 未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利
12 益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，
13 該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還
14 其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參
15 照）。在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不
16 當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為
17 而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要
18 受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之
19 原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原
20 因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之
21 原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任（最高法
22 院100年度台上字第899號判決意旨參照）。

23 2.被告固抗辯：其係基於葉松根之授權，或葉忠興及葉育
24 恩等2人之授權而占有等語（本院卷第378頁），惟並未
25 提出確切之證據相佐，已無從為被告有利之認定。

26 3.被告復抗辯：109年執行程序並未點交系爭建物予原
27 告，則伊並非無權占有等語（本院卷第234、235、307
28 頁）。惟查強制執行法所謂「點交」程序，係指買受人
29 或承買人在符合強制執行法第99條第1項至第3項之情形
30 下，得請求執行法院強制解除債務人或第三人占有之權
31 利而言。執行法院所為「拍定後不點交」之意義，僅在

01 於限制買受人拍定後不得向執行法院聲請點交而已，並
02 非逕認債務人或第三人即有實體上合法占有之權源。是
03 縱令拍賣公告上註記不點交，亦僅限制拍定人即原告不
04 得向執行法院聲請點交而已，不能遽認被告就系爭建物
05 即有正當占用之權源。故被告執此為辯，亦不足採。

06 4.查原告為系爭建物之事實上處分權人，則該部分之占有
07 利益，自應歸屬於原告。被告迄未舉證其占有系爭建物
08 之合法權源，堪認其占有系爭建物即欠缺法律上原因，
09 而為無權占有。是被告侵害取得本應歸屬於原告權益內
10 容而受利益，致原告受損害，欠缺正當性，從而原告依
11 民法第179條規定，請求被告騰空返還系爭建物，應屬
12 有據。

13 (四)另本院既認原告依民法第179條規定為請求有理由，則關
14 於原告主張依同法第962條、第184條規定或類推第767條
15 第1項規定所為請求部分，即無再加審究必要，附此敘
16 明。

17 三、原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？數
18 額為何？

19 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益。依其利益之性質不能返還者，應償還其價額。民法
21 第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他
22 人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
23 （最高法院61年台上字第1695號判決參照）。查原告於
24 110年9月28日受領權利移轉證書，自斯時起對系爭建物具
25 占有、使用、收益等支配權能，系爭建物遭被告無權占用
26 迄今，則原告主張被告自110年9月28日起受相當於租金之
27 利益，應自該日起至遷讓返還系爭建物之日止，應按月給
28 付相當租金之利益，自屬有據。

29 (二)又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
30 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。當事人
31 間約定之租金倘超過此限制，其超過部分無請求權，且上

開限制，係指房屋租金之最高限額而言，非謂所有房屋租金均照申報價額年息10%計算（最高法院43年台上字第392號、46年台上字第855號、59年台上字第793號、68年台上字第3071號判決意旨參照）。所謂土地價額，係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價。舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦分別定有明文。所謂建築物價額，參酌土地法第164條、房屋稅條例第10條第1項及第11條之規定，足認各縣市不動產評價委員會所核定之房屋課稅現值，可供認定系爭建物法定價額之基準。準此，占有人無權占有他人之房屋自用，其可能獲得相當於租金之客觀利益，自以土地法第97條第1項所定土地及其建築物申報總價年息10%為上限，並應斟酌其基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用房屋之經濟價值、所受利益等項以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。再按無權占用他人土地建屋所獲得之不當得利，固應以基地之價額為基準，而無權占用上開房屋所受之不當得利，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不當得利，至於房屋占有人無權占有他人土地建屋，僅生應否返還不當得利與土地所有人而已，係屬別一問題，不影響其得向房屋占有人請求給付其全部不當得利（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。亦即建物性質不能脫離土地之占有而存在，建物所有權人或事實上處分權人縱與土地所有人不同，亦不影響其依建物及其基地之總價額為其基準，向建物無權占有人請求給付其全部不當得利。經查系爭建物位於員林市中山路1段，鄰近員林車站，住宅密集，商店林立，有GOOGLE地圖查詢資料在卷可考（本院卷第381頁）。是本院斟酌系爭建物之位置、周遭環境、繁榮程度及占用人利用系爭建物

01 之經濟價值及所受利益等情狀，認應以系爭建物課稅現值
02 10%計算本件不當得利金額，較為適當。準此，按系爭建
03 物價額及所占用土地價額綜合計算，原告請求被告自110
04 年9月28日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付如附
05 表2「每月租金」欄所示金額，為有理由，逾此部分之請
06 求，則屬無據。

07 參、綜上所述，原告本於民法第179條規定，請求被告將系爭建
08 物騰空返還原告，並請求被告給付自110年9月28日起至遷讓
09 返還系爭建物之日止，按月給付如附表2「每月租金」欄所
10 示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
11 由，應予駁回。

12 肆、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執
13 行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔
14 保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
15 所附麗，應併予駁回。

16 伍、至被告雖具狀聲請再次函詢彰化縣地方稅務局員林分局、調
17 閱航攝影像或國土利用現況調查成果圖（本院卷第335、339
18 頁），然本件事證已臻明確，因認無調查之必要。兩造其餘
19 攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調
20 查及一一論列，併此敘明。

21 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

23 民事第一庭 法 官 徐沛然

24 以上正本係照原本作成。

25 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
26 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

28 書記官 游峻弦