

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第1273號

原告 江虹錡

訴訟代理人 王百全律師

被告 信元木業有限公司

法定代理人 賴忠信

訴訟代理人 劉嘉堯律師

上列當事人間請求排除所有權侵害等事件，本院於民國115年3月11日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○○段0000地號土地上之未辦保存登記建物及其如附件所示之門口騰空。

被告應自民國114年5月17日起至騰空前開建物及其如附件所示門口之日止，按月給付原告新臺幣7,934元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔97%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣250,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣747,869元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款及第7款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴聲明第一項及第二項原為：「一、被告信元木業有限公司應將坐落彰

01 化縣二林鎮新萬合段1050地號土地上無門牌平房（建號：同
02 段64號）淨空並將系爭鐵皮屋遷讓交還原告；二、被告信元
03 木業有限公司自民國（下同）114年5月17日存證信函送達翌
04 日起至被告將系爭鐵皮屋淨空、遷讓交還予原告之日，每月
05 應給付原告新臺幣（下同）6,082元。」。嗣迭經變更訴之
06 聲明第一項及第二項為：「一、被告信元木業有限公司應將
07 坐落彰化縣○○鎮○○○段0000地號土地上無門牌鐵皮屋
08 （建號：同段64號）內及四周（含門口）如附件所示物品騰
09 空；二、被告信元木業有限公司自114年5月17日存證信函送
10 達翌日起至被告將系爭鐵皮屋騰空俾原告拆除系爭鐵皮屋之
11 日止，每月應給付原告19,836元。」。經核原告就訴之聲明
12 第一項所為更正位置及應騰空之物部分，僅係補充聲明使之
13 完足、明確，並未變更訴訟標的，而屬事實上陳述之補充及
14 更正，並非訴之變更或追加；原告變更訴之聲明第二項部
15 分，屬擴張應受判決事項之聲明，係本於同一不當得利法律
16 關係之基礎事實，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與
17 前開規定相符，應予准許。

18 貳、實體事項

19 一、原告起訴主張略以：

20 (一)緣原告於114年3月4日以729,885元拍定坐落彰化縣○○鎮○○
21 ○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上無門牌鐵皮屋（下
22 稱系爭鐵皮屋），分經法務部行政執行署彰化分署不動產權
23 利移轉證書、彰化縣地方稅務局核定房屋契價729,885元，
24 並繳納契稅43,793元完竣，可認原告係系爭鐵皮屋事實上處
25 分權人。被告無正當權源於系爭鐵皮屋門口、房內堆棄太空
26 包、三夾板等雜物，影響原告拆卸系爭鐵皮屋四周、屋頂鋼
27 板遷移他用，原告曾於114年5月16日以高雄廣澤郵局存證號
28 碼000079號存證信函催告被告應將系爭鐵皮屋淨空並遷讓交
29 還原告」，被告於收受該存證信函後，仍置之不理。被告自
30 114年5月17日存證信函送達翌日起無權占有系爭鐵皮屋，受
31 有相當於租金之不當得利，致原告受有無法拆卸系爭鐵皮屋

01 四周、屋頂鋼板遷移他用之損害。依最高法院61年度台上字
02 第1695號判決意旨及土地法第97條第1項規定，被告應按月
03 給付相當於租金之不當得利，又依「房屋稅1年徵收1次，以
04 每年2月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按
05 房屋稅籍資料核定，於每年5月1日起至5月31日止一次徵
06 收。課稅期間為上一年7月1日起算至當年6月30日止。」準
07 此，原告於114年3月4日拍定系爭鐵皮屋，嗣於同年7月間本
08 件起訴，是應以同年10月20日系爭鐵皮屋評定現值2,380,30
09 0元計算相當於租金之不當得利，故被告應按月給付原告相
10 當於租金之不當得利19,836元【計算式：2,380,300元×10%
11 ÷12月=19,836元/月】。

12 (二)另依土地法第104條、民法第426之2條之規定，可知基地所
13 有權人或地上建物所有權人之優先承買權，存有地上權、典
14 權或租賃等合法之法律關係為前提，反之，即相互不存優先
15 承買權。本件系爭土地及其上系爭鐵皮屋之租賃關係自99年
16 12月16日至104年12月16日止乙情，業經本院於106年6月16
17 日以105年度訴字第679號民事判決確定在案。而系爭鐵皮屋
18 於114年3月4日拍定時，亦有兩造投標書、兩造於投標當日
19 拍賣筆錄簽名，是系爭土地及其上系爭鐵皮屋間互不存優先
20 承買。

21 (三)為此，爰依民法第179條、第184條及類推適用同法第767條
22 第1項之規定，請求被告應將系爭鐵皮屋內及四周（含門
23 口）堆置物品騰空，並自114年5月17日存證信函送達翌日起
24 至被告將系爭鐵皮屋騰空俾原告拆除系爭鐵皮屋之日止，每
25 月應給付原告19,836元等語。

26 (四)並聲明：

- 27 1.被告信元木業有限公司應將坐落彰化縣○○鎮○○○段0000
28 地號土地上無門牌鐵皮屋（建號：同段64號）內及四周（含
29 門口）如附件所示物品騰空。
- 30 2.被告信元木業有限公司自114年5月17日存證信函送達翌日起
31 至被告將系爭鐵皮屋騰空俾原告拆除系爭鐵皮屋之日止，每

01 月應給付原告19,836元。

02 3.訴訟費用由被告負擔。

03 4.本件如蒙勝訴判決，願供擔保宣告假執行。

04 二、被告答辯略以：

05 (一)系爭鐵皮屋為坐落系爭土地上之未辦保存登記建物。原告所
06 取得系爭鐵皮屋事實上處分權，乃源於法務部行政執行署針
07 對移送機關為財政部中區國稅局彰化分局，義務人為訴外人
08 威昱興業有限公司（下稱威昱公司）及其法定代理人即訴外
09 人陳平坤，以中華民國106年度營所稅執特專字第00000000
10 號之執行案件拍賣系爭鐵皮屋，並於114年3月4日拍定取得
11 行政執行署彰化分署所核發系爭鐵皮屋權利移轉證書，被告
12 於110年9月17日向系爭土地之原所有權人即訴外人楊金傳以
13 買賣為原因取得系爭土地，並於同年10月6日完成移轉登
14 記，被告為系爭土地之所有權人。由於訴外人楊金傳曾以訴
15 外人昱威公司無權占有為由訴請拆除系爭鐵皮屋並返還所占
16 有之土地，嗣獲本院以105年度訴字第679號拆屋還地事件民
17 事判決勝訴在案，故原告如前所述以拍賣取得系爭鐵皮屋事
18 實上處分權，為繼受取得，基於「無人能將大於自己的權利
19 讓與他人」及「後手之權利不得大於前手」之繼受取得法
20 理，原告之前手即訴外人昱威公司既負有拆屋還地予被告前
21 手即訴外人楊金傳之義務，則原告依拍賣程序取得之權利自
22 無優於前手即訴外人昱威公司之權利，原告自應負有拆屋還
23 地予現土地所有權人即被告之義務，則原告何能再對被告為
24 任何權利之主張？猶有甚者，原告取得該次拍定前之拍賣公
25 告備註欄第2點明確載述：「本件標的無他項權利設定。彰
26 化地院假扣押案於104年7月7日現場查封時，標的為廠房，
27 建物座落土地非義務人所有，非屬本次拍賣範圍，建物係由
28 義務人向土地所有權人承租土地興建，租期至104年12月16
29 日止。嗣後土地所有權人對義務人提起拆屋還地訴訟並經勝
30 訴判決確定，請應買人注意，占有關係由拍定人自理。110
31 年12月13日本分署執行人員現場履勘時，土地所有權人已變

更，建物無人使用，現土地所有權人表示並無意請求拆屋還地。以上本分署不做實體認定，拍定後不點交」等語，顯見原告於參與投標前已熟知系爭鐵皮屋係無權占有其坐落之系爭土地，縱使拍定取得後仍負有拆屋還地予系爭土地所有權人之義務，猶出價參與競標，並於取得後藉此向被告開出高昂價格（500萬元）欲待價而沽，且明知系爭鐵皮屋無合法占有坐落系爭土地之權源，應拆屋還地予被告，仍提起本件訴訟，原告所為猶不足取。又不論原告是否有權利請求被告淨空遷讓系爭鐵皮屋交還原告，惟原告所為相當租金之不當得利請求，並未見其說明該計算之法源依據究係為何，亦不足採。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按拍賣之不動產，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，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。次按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，民法第767條第1項前段及中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。再按違章建築物係指違反建築法令，未經主管機關核發建造執照與使用執照，致無從辦理所有權登記之建築物，即所謂未辦保存登記建物。未辦保存登記建物之所有權，係由出資興建原始取得。未辦保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓

與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將未辦保存登記建物之事實上處分權讓與受讓人。又未辦保存登記建物非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、102年度台上字第1472號判決意旨參照）。

(二)經查，原告主張其為系爭鐵皮屋之事實上處分權人等語，業據其提出法務部行政執行署彰化分署不動產權利移轉證書、彰化縣地方稅務局114年契稅繳款書（北斗分局）、土地登記第一類本、地籍異動索引在卷可稽（見本院卷第19至21頁、第39至45頁），亦為被告所不爭執，原告此部分主張，堪信為真實。原告主張被告無權占有系爭鐵皮屋乙情，為被告所否認，並辯稱被告信元木業有限公司之法定代理人賴忠信為系爭土地之所有權人，原告所有之系爭鐵皮屋無合法占有坐落系爭土地之權源，業經本院以105年度訴字第679號拆屋還地事件民事判決認定在案，故原告不得為本件請求云云。惟原告既為系爭鐵皮屋之事實上處分權人，自得本於事實上處分權，於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分其所有之系爭鐵皮屋，並排除他人之干涉，此與該系爭鐵皮屋是否具占有其所坐落系爭土地之合法權源係屬二事，尚無聯繫，是被告此部分所辯，尚不足採。被告復未就其取得占有系爭鐵皮屋，係有正當權源之事實證明之，則被告將其所有物品堆放於系爭鐵皮屋內及四周（含門口），自屬無權占有系爭鐵皮屋，而侵害原告對系爭鐵皮屋之事實上處分權甚明。從而，原告類推適用民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告應將系爭鐵皮屋內及四周（含門口）騰空，即屬有據。

(三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利

01 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房
02 屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
03 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又按城市地方房屋
04 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，
05 土地法第97條第1項定有明文。上開規定所謂以年息10%為
06 限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價
07 額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業之繁榮程
08 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，並與鄰
09 地租金相比較，以為決定（最高法院46年度台上字第855
10 號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。是依前開說
11 明，計算無權占有他人房屋所受有相當租金利益之不當得
12 利，應受土地法第97條第1項規定之限制。經查，原告主張
13 以系爭鐵皮屋評定現值為基準，該評定現值為2,380,300元
14 等語，為被告所否認。本院審酌系爭鐵皮屋正對農田，左側
15 及右側雜草叢生，商業活動稀少，欠缺生活機能，且聯外道
16 路，路寬狹小，僅容一輛車寬，無法會車，並斟酌被告使用
17 系爭鐵皮屋所能獲利之情形等因素，認本件被告無法律上原
18 因占有使用系爭鐵皮屋期間所受相當於租金利益之不當得
19 利，應以系爭鐵皮屋年息4%計算為適當。又系爭鐵皮屋課
20 稅現值則為2,380,300元，有系爭鐵皮屋稅籍證明書在卷可
21 憑（見本院卷第101頁），則被告自114年5月17日起至騰空
22 系爭鐵皮屋之日止，每月給付原告相當於租金利益之不當得
23 利數額應為7,934元【計算式：2,380,300元×4%÷12月＝7,9
24 34元，元以下四捨五入】。是原告請求被告自114年5月17日
25 起至騰空系爭鐵皮屋之日止，按月給付相當於租金之不當得
26 利7,934元，即屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。原告
27 依民法第179條前段請求既有理由，則其併依同法第184條規
28 定為同一請求，本院即無庸審論。

29 四、綜上所述，原告類推適用民法第767條第1項前段、中段規
30 定，請求被告將系爭鐵皮屋內及四周（含門口）堆置物品騰
31 空，並依民法第179條規定，請求被告自114年5月17日起至

騰空系爭鐵皮屋之日止，按月給付原告7,934元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告之其餘請求既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 3 月 18 日
民事第四庭 法 官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 115 年 3 月 18 日
書記官 石坤弘

附件：