

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第111號

原告 賴瑞珍

訴訟代理人 簡大為律師

複代理人 李嘉恩律師

被告 李益豪

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國115年6月16日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○○地號土地上，如附件照片所標示之建物全部，騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國一百一十五年三月四日起，至騰空遷讓返還第一項所示建物予原告之日止，按月給付原告新臺幣伍佰參拾伍元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣壹拾貳萬捌仟參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項各到期部分，得假執行；但被告每期以新臺幣伍佰參拾伍元為原告預供擔保後，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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時，其訴之聲明原為：一、被告應將新竹縣○○鎮○○里○○○段00000地號上建物（鐵皮造二層乙棟及磚造鐵皮屋頂平房乙棟【按即主文第一項所示之建物，即本院卷第17、19頁照片所標示之建物】，以下合稱系爭建物）騰空，並遷讓返還原告；二、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開建物之日止，按月

給付原告新臺幣（下同）3,000元；三、原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣原告於民國115年5月5日言詞辯論期日，當庭將上開第二項聲明，所請求被告應按月給付原告之金額，變更為1,069元（見本院卷第75頁）。經核原告上開所為訴之變更，係單純減縮應受判決事項之聲明，依上開法條規定，程序上應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）、原告原為坐落新竹縣○○鎮○○里○○○段00000地號土地（下稱系爭土地），及其上未辦保存登記建物（即鐵皮造二層乙棟及相連之磚造鐵皮屋頂平房乙棟建物）之所有權及事實上處分權人。被告於111年5月6日以拍賣之方式，經本院110年度司執字第23037號拍賣抵押物事件（下稱系爭執行事件），拍定成為系爭土地之所有權人，惟因上開未辦保存登記建物，並非上開執行事件之拍賣範圍，被告並未一併拍定取得該等建物之事實上處分權，原告仍為該等建物之事實上處分權人。詎被告未經原告之同意，擅自就上開建物私自加以整修如系爭建物所示，然被告就上開建物所為之整修，並未變更該建物之原來構造及使用，故經被告整修後之系爭建物，與整修前之建物仍屬同一，其事實上之處分權，仍屬原告所有，被告並未取得系爭建物之事實上處分權。然被告却自113年間起，開始無權占用系爭建物，加以破壞、侵奪原告就該等建物之占有，經原告多次向被告請求返還系爭建物未果，是被告無權占用系爭建物，已對原告構成民法第184條所定之侵權行為及同法第179條之不當得利。原告爰依民法第962條、第184條、第179條之規定，依選擇合併之關係，請求被告將系爭建物騰空，並遷讓返還予原告。又被告對系爭建物既無合法占用之權源，則其之占用系爭建物，對原告而言，即屬受有使用、收益系爭建物之不當得利，此不當得利之金額，應以相當於系爭建物之租金計算，是原告爰併依民法第179條不當得利及土地法第97條之規定，請求被

01 告自起訴狀繕本送達翌日起，至其返還系爭建物予原告之日
02 止，按月給付原告以系爭建物課稅現值即申報總價額128,30
03 0元，其年息百分之10計算之相當於租金之不當得利1,069元
04 （計算式： $128,300 \text{元} \times 10\% \div 12 = 1,069 \text{元}$ ）。

05 (二)、又原告就被告整修前之上開建物，已繳納房屋稅多年，確為
06 被告整修前該建物之事實上處分權人，此亦有原告為系爭建
07 物房屋稅籍之納稅義務人乙事可證，被告辯稱整修前該建物
08 係陳正喜所有云云，並非事實。另原告本件對被告之請求
09 權，並未罹於時效消滅。又原告否認積欠被告其所稱之有益
10 費用債務，且此部分依台灣高等法院106年度上字第789號民
11 事判決，所揭示之禁止強迫得利之判決意旨，被告亦不得對
12 原告主張享有有益費用債權，並據以對原告主張抵銷，被告
13 亦無從對原告主張同時履行抗辯，而拒絕返還系爭建物予原
14 告。並聲明：1、被告應將系爭建物騰空，並遷讓返還原
15 告；2、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開建物之
16 日止，按月給付原告1,069元；3、原告願供擔保，請准宣
17 告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)、系爭土地上目前之該建物，係被告於112或113年間，所為重
20 大結構補強、整修及翻新而成，於之前該建物並無水電，且
21 十分破爛、類似廢墟，被告並因此支出該建物重大結構補
22 強、整修、翻新及拉水電等費用，合計已達4,412,700元。
23 又先前原告對被告提起刑事毀棄損壞上開建物之刑案告訴
24 （即台灣新竹地方檢察署112年度偵字第15754號偵查案件，
25 下稱系爭偵查案件）時，原告亦在該案件中，表示系爭土地
26 上之建物非其所有，係陳正喜所有，陳正喜先前亦向被告為
27 此等表示，且同意被告整修該建物。另被告雖不否認系爭土
28 地拍賣時，其上確有建物，但原告應明確說明及指出當時該
29 建物之構造、形式、範圍在哪。又因系爭土地上原先之建
30 物，經被告為重大結構補強、整修、翻新成系爭建物後，已
31 非原本之建物，且該原本之建物亦非原告所有，則原告主張

其為系爭建物之事實上處分權人，並請求被告遷讓返還云云，並無理由。

(二)、又系爭土地拍賣時，民事執行處函文已記載若有人對系爭土地拍賣有異議，應及時提出，且被告於拍賣取得系爭土地後，亦有在系爭土地上之該建物外貼上公告，告知將對拍得之系爭土地做整理，當時原告與陳正喜都知悉該公告，且原告亦已於112年6月7日，對被告提起前述之刑案告訴，可知原告至遲於當時，已知悉被告占用上開建物，當時原告之侵權行為請求權之時效，即應開始起算，則原告遲至115年間始提起本件訴訟，已逾2年之時效期間。又原告於112年間，即知被告動工整修上開建物却不阻攔，待被告花費前述鉅資完成整修後，始提起本件訴訟欲加以收割，其亦屬違反誠信原則及對被告構成權利濫用，其請求自無理由。另被告為系爭建物所支出前述之重大結構補強、整修、翻新等費用4,412,700元，屬民法第955條等所規定之有益費用，是原告主張縱為事實，被告亦得依民法第264條，主張行使同時履行抗辯權，於原告足額給付上開有益費用予被告前，得拒絕返還系爭建物予原告。再者，系爭建物已長期無權占用系爭土地，被告對原告亦因此享有相當於租金之不當得利債權，及為原告代墊111-114年地價稅之債權，暨前述之有益費用債權，並對原告之請求加以主張抵銷等語。爰答辯聲明：1、請求駁回原告之訴及假執行之聲請；2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、經查，被告於111年間3月間，因參與本院系爭執行事件，就原告所有包括系爭土地及另筆土地拍賣程序之投標，而於同年5月6日，拍定取得系爭土地及該另筆土地，且上開2筆土地於本院進行拍賣程序時，本院之拍賣公告中，已載明：「…本院於110年8月24日現場查封時，債務人不在場，據地政人員指界稱，000-0地號土地（即系爭土地）上有鐵皮造二層及磚造鐵皮屋頂平房建物各一，其餘為水泥空地及雜

01 林…又000-0地號上之建物非本件拍賣範圍…」，而系爭土
02 地於當時拍賣時，其上確有未辦保存登記之建物存在，且被
03 告於當時，並未一併拍定取得系爭土地上建物之事實上處分
04 權；被告於112年或113年間，就系爭土地上如上開拍賣公告
05 所示之建物，有加以出資整修成系爭建物，且目前被告亦有
06 占用系爭建物；另目前系爭土地上，其建物僅有系爭建物等
07 情，已據原告提出系爭建物之現況照片、系爭土地登記謄本
08 之影本、本院系爭執行事件之拍賣公告影本、新竹縣政府稅
09 務局就系爭土地上建物之稅款及財務罰鍰繳款書影本在卷為
10 憑（見本院卷第17-27頁），且為被告所不爭執（見本院卷
11 第70、71、76、103頁），故上開情形應堪信為真實。

12 (二)、至原告主張其係被告整修前，坐落系爭土地上、如上開拍賣
13 公告所載該等建物之事實上處分權人，且被告之後就上開建
14 物之整修，並未變更該建物之結構及使用，故被告整修後之
15 系爭建物，其事實上之處分權仍屬原告所有，被告就系爭建
16 物之占用，對原告構成無權占用、侵權行為及不當得利等
17 情，則為被告所否認，並辯稱如上。故本件兩造間有爭執應
18 予以審究者，在於：1、於111年間被告拍定系爭土地時，原
19 告是否為系爭土地上建物之事實上處分權人？2、被告於拍
20 定取得系爭土地後，就該筆土地上該等建物之整修成系爭建
21 物，是否已變更該建物之結構及使用？原告是否仍為系爭建
22 物之事實上處分權人？3、原告依民法第962條、第184條、
23 第179條規定，依選擇合併之關係，請求被告將系爭建物騰
24 空，並遷讓返還原告，有無理由？被告辯稱：原告之請求違
25 反誠信原則且屬權利濫用，並主張時效抗辯、同時履行抗
26 辯，是否有據？4、原告依民法第179條規定，請求被告按
27 月給付原告，其占用系爭建物之相當於租金之不當得利，是
28 否有據？如有，被告應按月給付原告之金額為多少？被告以
29 原告積欠其整修系爭建物所支出之有益費用、無權占用系爭
30 土地之不當得利，以及被告為原告所代墊自111-114年度系
31 爭土地之地價稅債務，加以主張抵銷，於法是否有據？爰予

以論述如下。

(三)、於111年間被告拍定系爭土地時，原告是否為系爭土地上建物之事實上處分權人？

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條本文固有規定，然按『當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現』，並有最高法院102年度台上字第297號民事判決意旨可資參照。又按「稅捐機關有關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定。」，固有最高法院102年度台抗字第281號裁定意旨可參，然考量房屋稅向房屋所有人徵收之（房屋稅條例第4條第1項前段參照），所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋處分權人，是房屋稅納稅義務人雖不必然為房屋所有權人，惟稅籍資料及相關設籍經過，非不得作為判斷對房屋有無所有權或事實上處分權之佐證。故於未辦保存登記之建物，因無所有權登記資料，以資認定所有權人之歸屬，僅有納稅義務人登記資料，憑以認定該房屋之繳稅義務人，然於通常及大部分情形，亦係房屋之所有權人或事實上處分權人，始願意及需負擔該房屋之繳稅義務，故房屋納稅義務人誰屬，亦應可作為該房屋所有權人或事實上處分權人之認定參考。

2、原告主張其為坐落系爭土地上，於被告整修前該等建物之事實上處分權人乙節，已據其提出本院系爭執行事件之拍賣公告影本、新竹縣政府稅務局房屋稅稅款及財務罰鍰繳款書等件影本為證（見本院卷第23-27頁），而觀以上開之拍賣公告內，已載明：債權人陳報，000-0地號土地上坐落之建物無

門牌編號，應為債務人（即本件原告）所有。另上開之房屋稅稅款及財務罰鍰繳款書，亦記載其課稅標的為系爭土地上之建物，裁罰對象即上開房屋之納稅義務人，係為本件原告。是被告整修前坐落在系爭土地上之該等建物，既於系爭執行事件進行時，經原告之債權人即新竹縣竹東地區農會（下稱竹東地區農會）調查後，認定屬原告所有並陳報到院，而經本院載明於上開拍賣公告中，且原告亦為該建物在稅籍上之納稅義務人，再參以於系爭偵查案件偵查時，陳正喜亦到庭證稱表示：其知道賴瑞珍（即原告）於新竹縣○○鎮○○○處有一塊土地，該土地上有一個建物，該建物係賴瑞珍於法院拍賣所拍得，上開土地及建物早期是其的，拍賣後由賴瑞珍拍得，該建物為其所興建，賴瑞珍何時所拍得其忘記了，要看法院的資料等語（見系爭偵查案件卷第10頁背面），核已與原告於該案件供陳：係其於90幾年間，拍賣取得系爭土地及其上建物等情（見系爭偵查案件卷第11頁），亦大致相符，此亦據本院依職權調取上開偵查案件卷宗查閱無訛。從而揆以上開原告提出之事證，及本院所依職權調取上開偵查案件卷宗核閱結果，堪認原告主張：被告整修前，坐落在系爭土地上之該等未辦保存登記建物，係屬其所有及擁有該等建物之事實上處分權乙節，即非無憑。

3、被告雖抗辯：原告在系爭偵查案件偵查時，已自承上開建物非其所有，而係陳正喜所有，陳正喜亦曾向被告為相同表示，並同意被告整修該建物等語，然為原告所否認。經查，經本院調閱系爭偵查案件全卷查閱結果，原告於該案警詢及檢察官訊問時，均係陳稱上開建物屬其所有，均未表示係為陳正喜所有等情，且陳正喜在該偵查案件曾證稱：其並無對李益豪（即本件被告）說過，要怎麼處理建物其沒有意見等語（見系爭偵查案件卷第11頁），是被告上開之所辯，已不可採。又陳正喜於系爭偵查案件中，固有到庭證稱：上開建物未辦保存登記、該建物之所有權在法律定位上面，賴瑞珍與其沒有認真溝通這件事，賴瑞珍要怎麼主張，其也沒有辦

法等語（見上開偵查案件卷第11頁），惟陳正喜此部分之所述，尚無從看出其係主張上開建物屬其所有，並有推翻其在同一偵查期日，在前所證稱該建物屬原告所拍得，為原告所有之事實。此外，被告就其整修前之上開建物，係屬陳正喜所有，並非原告所有之事實，並未能再進一步舉證證明，是其辯稱原告非該建物之所有權人及事實上處分權人之情，應難以憑採，原告當時確係該等建物之事實上處分權人乙節，應堪以認定為事實。

(四)、被告於拍定取得系爭土地後，就該筆土地上該等建物之整修成系爭建物，是否已變更該建物之結構及使用？原告是否仍為系爭建物之事實上處分權人？

1、按「所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔保之抵押權範圍亦因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物，而為抵押權之效力所及。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴張，抵押權之範圍亦同」、「所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依法合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成為獨立之所有權客體。」，已有最高法院88年台上字第485號、1

10年度台上字第1169號判決意旨可資參照。

2、查，於被告整修前坐落於系爭土地之上開建物，係屬原告所有，而該等建物經被告於112或113年間整修或翻新後，係成為系爭建物等情，已如前述。又就被告整修、翻新前屬原告所有之該等建物，與被告整修、翻新後之系爭建物，其等之外觀、結構及形式（即範圍），經本院以肉眼觀察比對之結果（按被告於115年3月31日言詞辯論期日，明確表示系爭土地為其所有，其拒絕本院，會同兩造至系爭土地履勘、測量其上之系爭建物，見本院卷第71頁），可知整修前後兩者大致相似，且被告於整修、翻新時，從建物之外觀、結構及範圍而言，其主要係加以增設部分遮雨棚等設施及重新粉刷等，並未拆除原建物而改建為系爭建物，縱使被告有補強原先建物之結構，亦非屬變更原建物之結構，而被告該等增建之部分遮雨棚等設施，其等在構造及使用上，並未能獨立於原有建物外，具備及成為一新的建物所有權之客體，故被告整修、翻新前後之上開建物間，在結構及使用上並無不同，仍具有同一性等情，有原告所提出被告整修、翻新後之系爭建物照片及Google Earth 空照圖影本（見本院卷第17-19、97頁），及被告整修、翻新前，於系爭土地拍賣前之年度、拍賣當時之該年度或之後年度，該等建物之現場照片影本（見本院卷第91頁，為107年間時之建物照片影本）、Google Earth 空照圖影本（見本院卷第93、95頁，各為110、111年間之建物空照圖影本）在卷，復有本院依職權所調取系爭執行事件卷內，於被告拍定系爭土地前，該土地上所坐落上開建物之現場照片影本多張，附於該執行事件卷宗內可供比對得知（見該卷宗卷一內，鑑定報告內所附該建物之照片、該事件債權人竹東地區農會，先後於110年8月27日提出之民事補正狀、於110年11月19日及111年3月29日，提出之民事陳報狀內，所附該建物之照片影本）。則揆以上開之實務見解及說明，堪認被告雖有增建、整修原告所有，坐落在系爭土地上之該等建物，然其整修後之系爭建物，並未因此變更

01 原先建物之同一性，於其整修前後仍屬同一之建物，故原告
02 就被告整修後之系爭建物，仍享有事實上之處分權乙情，應
03 堪以認定。

04 (五)、原告依民法第962條、第184條、第179條規定，依選擇合併
05 之關係，請求被告將系爭建物騰空，並遷讓返還原告，有無
06 理由？被告辯稱：原告之請求違反誠信原則且屬權利濫用，
07 並主張時效抗辯、同時履行抗辯，是否有據？

08 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
10 外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前
11 段、第213條第1項分別定有明文。又按「受讓未辦理所有權
12 第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登
13 記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占
14 有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來
15 為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第一百
16 八十四條第一項前段所稱之權利。」（有最高法院106年度
17 台上字第187號民事判決意旨可資參考）。

18 2、經查，就被告整修後之系爭建物，原告仍係該建物之事實上
19 處分權人，已如前述，而被告目前已占用該建物，為其所不
20 爭執，又被告並未能舉證，其有何合法占用系爭建物之權
21 源，是其之占用系爭建物，對原告即屬無權占用，並已侵害
22 原告身為系爭建物事實上處分權人，本得使用收益系爭建物
23 之權能，致原告受有損害，且被告上開所為與原告受損間具
24 有相當因果關係，則原告依上開民法侵權行為之規定，訴請
25 被告回復原狀，即將系爭建物騰空，並遷讓返還予原告，於
26 法即非無憑。

27 3、被告雖辯稱：本件原告請求返還系爭建物，屬權利濫用及違
28 反誠信原則而不應准許云云。然查，原告既係系爭建物之事
29 實上處分權人，本即享有對該建物之使用、收益等之權能，
30 然因被告加以無權占用，致侵奪、影響到原告就該建物之使
31 用、收益等權能，則原告基於系爭建物事實上處分權人之地

01 位，為維護及回復其就系爭建物得行使之上開權能，而訴請
02 被告騰空、遷讓返還系爭建物予原告，乃係其就系爭建物事
03 實上處分權權能之正當行使，此舉雖使被告喪失就系爭建物
04 之占有及使用，惟應屬被告無權占用系爭建物，遭事實上處
05 分權人依法主張權利之結果，尚難認原告提起本件訴訟，係
06 以損害被告權利為主要目的，自無何權利濫用，亦無被告所
07 稱違反誠信原則之情形，被告此部分抗辯，並不可採。

08 4、至就被告抗辯原告侵權行為之請求權已罹於時效部分，按因
09 侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠
10 償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前
11 段定有明文。又所謂知有損害及賠償義務人之知，係指明知
12 而言。如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就
13 請求權人知悉在前之事實，負舉證責任（有最高法院72年台
14 上字第1428號民事判例可資參照）。經查，被告於111年5月
15 間拍定取得系爭土地所有權後，固有於系爭建物外張貼公
16 告，然其公告內容，乃係表示其將於同年6月27日，就系爭
17 土地進行翻土養護，要求有暫置及不法放置物品於系爭土地
18 上者，應於上開期日前加以移除，公告內容全未提及被告將
19 整修及占用該土地上之建物，且之後原告固有於112年間，
20 因認被告涉嫌毀損上開建物之門鎖等行為，而對被告提起系
21 爭偵查案件之刑案告訴，然於該案件之偵查過程中，兩造均
22 未提及被告有整修及占用上開建物之情事，且觀以該偵查案
23 件內之全部卷宗資料，亦未顯示被告當時已有整修、占用該
24 建物之情形及此等之外觀跡像等事證等情，已據本院依職權
25 調取系爭偵查案件全卷卷宗查明無訛（上開公告見系爭偵查
26 案件卷內之112年度他字第1883號卷第15頁），再參以被告
27 就其整修上開建物之時間，一開始係主張於113年間（見本
28 院卷第70頁），其後改為表示係112年間（見本院卷第103
29 頁），且其就本院詢以何時開始使用上開建物，亦拒絕回答
30 （見本院卷第101頁），另觀以原告係居住於新北市（見本
31 院卷第9頁），與系爭建物所在位置，已有相當之距離，衡

01 情，原告就被告占用上開建物一事，亦難即時予以發現、察
02 覺。從而，依上開之事證，自難逕認於原告提起本件訴訟並
03 繫屬於本院之日（即114年12月29日，見本院卷第9頁），其
04 回溯2年即112年12月29日該日之前，被告已開始無權占用系
05 爭建物並於當時已為原告所知悉，而應開始起算時效，且被
06 告就上情亦未能進一步舉證證明。準此，揆以上開之規定及
07 說明，應認原告於114年12月29日提起本件訴訟時，其請求
08 被告遷讓返還系爭建物之侵權行為請求權之時效，並未罹於
09 兩年之時效期間，被告辯稱原告此請求權已罹於時效消滅云
10 云，並不可採。

11 5、至就被告所為同時履行抗辯部分，按因契約互負債務者，於
12 他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有
13 先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項固有規
14 定，惟此乃係因雙務契約所生互為對價之債務，應同時互為
15 履行之制度，為雙務契約履行上之牽連關係，始有其適用。
16 被告雖辯以：其就原建物所為重大結構補強及整修等，已為
17 原告支出民法第955條所定之有益費用4,412,700元，其得請
18 求原告返還上開有益費用，並據此就原告返還建物之請求，
19 為同時履行之抗辯，並提出被證3之施工項目清單及實付金
20 額單據影本一份為證（見本院卷第113頁），然此為原告所
21 否認。經查：

22 (1)、被告所提出之被證3資料，並未蓋有任何施工廠商之印文，
23 已難以認定係施工廠商所出具施工費用之證明，自無從逕認
24 被告就系爭建物之整修，已花費如上開資料所載之金額。又
25 按善意占有人，因改良占有物所支出之有益費用，於其占有
26 物現存之增加價值限度內，得向回復請求人，請求償還，固
27 為民法第955條，然依本院上開之認定，堪認被告係無權而
28 惡意占用原告所有之上開建物，則縱使被告有整修該建物而
29 支出費用，其亦不得依上開之規定，請求原告返還其支出之
30 費用，並據以對原告返還建物之請求，為同時履行之抗辯。

31 (2)、又按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還

其利益；又不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任。民法第179條前段、第182條第1項固有規定，然惡意無權占有人由於不法管理而就其所占有之物為添附時，如依不當得利之規定向受益人請求返還其因添附所受之利益，受益人卻不欲享有因不法管理所生之利益時，應許其以強迫得利為由，抗辯利益不存在。而所謂強迫得利，乃指就受益人之財產狀況觀察，形式上雖因他人行為存有得利之情形，然該增加之利益對其而言，實屬違反其個人意見，非在其所計劃之範圍內。對於此種強加於他人財產之利益，受益人原本得依侵權行為之規定，請求回復原狀，或依所有權之物上請求權規定請求除去其妨害。故此情形倘仍使受益人需負擔償還客觀價額之責任，實有不公，此時應就受益人主觀上之經濟計劃為衡量，考量其個人關係、財產之利用計畫與安排，依具體情形認定其財產是否仍有利益，亦即就受益人整體財產而為觀察，該利益是否仍然存在，倘受益人主觀上均無此增加利益之計劃存在，其應無任何利益獲得可言，得主張利益不存在，為拒絕還利益之抗辯（參學者王澤鑑著「不當得利」，2002年3月版，第249至250頁；鄭冠宇著「不法管理、添附與不當得利」，收於元照出版公司「不當得利專題研究」，2016年7月版，第238至239頁）。經查，就本件而言，被告係屬原告所有上開建物之惡意占有人，業如前述，且被告亦未經原告之同意，而自行擅自整修該建物，亦難認原告於被告整修當時，其個人有整修改良及裝潢該建物之意思及計劃存在。準此，堪認被告之所為，對原告而言，係屬強迫得利之情形，則揆以上開之規定及說明，被告就其整修上開建物所支出之費用，亦無從依不當得利之規定，請求原告返還，並據以對原告返還建物之請求，為同時履行之抗辯。何況被告就其對原告之費用請求，與其應返還系爭建物予原告之義務之間，有何具備雙務契約間之對待給付或履行上之牽連關係乙事，亦未加以證明，益見本件被告所為同時履行之抗

辯，並無理由。

6、綜上所述，原告係系爭建物之事實上處分權人，被告無權占用系爭建物，已侵害原告對系爭建物使用、收益之權能，對原告成立民法第184條第1項前段之侵權行為，且被告上開之抗辯並不可採。從而，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項之規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還予原告，於法有據，應予以准許。

(六)、原告依民法第179條規定，請求被告按月給付原告，其占用系爭建物之相當於租金之不當得利，是否有據？如有，被告應按月給付原告之金額為多少？被告以原告積欠其整修系爭建物所支出之有益費用、無權占用系爭土地之不當得利，以及被告為原告所代墊自111-114年度系爭土地之地價稅債務，加以主張抵銷，於法是否有據？

1、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條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。其中計算建築物申報總價額之基準，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。而前開條文所謂以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非一律依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌建物之位置、工商業繁榮之程度、使用人利用之經濟價值及所受利益等情事，並與鄰近房屋租金相比較，以為決定。

2、依上所述，被告未經原告同意而無權占用系爭建物，自屬無法律上之原因，獲有占用系爭建物之利益，並致原告受有損害，且被告於原告本件起訴狀繕本送達其之翌日，即115年3月4日時（見本院卷第61頁），應係已占用系爭建物，從而，原告請求被告返還其自起訴狀繕本送達翌日起，至被告返還系爭建物之日止，按月給付其占用系爭建物相當於租金

之不當得利予原告，即有理由而應予准許。

3、至關於被告每月所獲不當得利之金額，查系爭建物之課稅現值為128,300元，有前開房屋稅籍證明書在卷可憑（見本院卷第37頁），原告雖主張依上開建物課稅現值之年息10%，作為計算被告所受不當得利之金額。惟按，計算被告無權占用系爭建物之相當於租金之不當利益數額，除以該建物之課稅現值為基礎外，尚須斟酌該建物坐落之位置，工商業繁榮之程度，被告即無權占用人利用該建物之經濟價值及所受利益等項，業如前述。經查，系爭建物係位處郊外、山區附近，附近有竹115縣道、農場及里辦公室等情，此有原告所提系爭建物之現場照片（見本院卷第17、19頁），及本院依職權所查詢並列印之系爭建物暨周遭環境Google地圖街景照片影本在卷可參（見本院卷第131-133頁），是本院審酌系爭建物之生活及交通機能非佳，暨被告占用系爭建物使用之經濟價值及所受利益等一切情狀後，認原告所得請求相當租金之不當得利數額，應以按系爭建物之房屋課稅現值128,300元之年息5%計算，始為合理、適當。據此，被告無權占用系爭建物，每月所獲得不當得利之利益應為535元（計算式：128,300元 $\times$ 5% $\div$ 12月=535元，小數點以下四捨五入），是原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即115年3月4日起，至被告騰空並遷讓返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告不當得利535元，於法尚屬有據而應予准許，逾此部分之請求則無理由。

4、又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文固有明文。是以債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則他方即無從主張抵銷。被告固辯稱：原告縱得請求被告給付相當於租金之不當得利，其亦得以原告積欠其整修系爭建物所支出之有益費用、原告無權占用系爭土地之不當得利，以及其為原告所代墊自111-114年度系爭土地之地價稅債務，加以主

張抵銷云云。惟查：

- (1)、依上所述，被告就其整修系爭建物所支出之費用，並不得向原告請求，其未對原告取得該等支出費用之債權，已如前述，又被告就其所辯為原告代墊系爭土地111-114年地價稅之事實，並未舉證證明，即難認原告積欠其此部分之代墊款返還之債務。是被告以原告積欠其上開債務，而加以主張抵銷，並無理由。
- (2)、又就被告主張原告之系爭建物，長期無權占用其之系爭土地，對被告負有占用系爭土地之不當得利債務部分，經查，按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項已定有明文。又民法第425條之1所謂房屋所有人之概念，不僅指因登記而取得所有權之人，併應包括不能辦理所有權第一次登記，但已取得房屋事實上處分權之人，即在土地所有權與房屋事實上處分權同屬一人所有之情形下，仍應有該條所謂「土地及房屋同屬一人」規定之適用。再按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院49年台抗字第83號判決意旨足參）。
- (3)、經查，於被告在111年間拍定取得系爭土地所有權之前，系爭土地之所有權人及其上之前述未辦保存登記建物之事實上處分權人，均係原告1人等情，已如前述，則依上開之規定及說明，於被告在111年間經由拍賣程序單獨買受系爭土地時，依上開民法第425條之1第1項之規定，應推定兩造間在上開建物得使用期限內，就上開建物所占用之系爭土地，有租賃關係存在，而被告亦未舉證證明當時上開建物及目前之系爭建物，已無法使用，是該等租賃關係並未消滅而仍屬存在。故原告享有事實上處分權之上開建物及具同一性之系爭

01 建物，其占用被告之系爭土地，係有合法之權源，即無對被
02 告負有無權占用系爭土地之不當得利債務，被告據此加以主
03 張抵銷，亦無理由。

04 (七)、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項規
05 定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物予原告，及依民法第17
06 9條規定，請求被告自115年3月4日起至遷讓返還系爭建物予
07 原告之日止，按月給付原告535元，為有理由，應予准許，
08 原告逾此範圍之請求，則屬於法無據，應予以駁回。又原告
09 就系爭建物，另主張依民法第962條、第179條之規定，請求
10 被告遷讓返還部分，因與原告所獲准之民法第184條第1項前
11 段、第213條第1項規定之請求，為選擇合併之關係，故本院
12 就此部分毋庸另予審酌，亦併此敘明。

13 (八)、本件係依民事訴訟法第427條第1項及第2項第4款適用簡易訴
14 訟程序，所為被告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分，應依
15 同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，而被告
16 就原告上開勝訴部分，亦陳明願供擔保，聲請宣告免為假執
17 行，經核亦合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。
18 至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁
19 回。

20 (九)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
22 明。

23 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
25 竹北簡易庭 法 官 鄭政宗

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 8 月 4 日
30 書 記 官 李怡萱