

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第61號

原告 鄭博仁
訴訟代理人 張耀聰律師
被告 宋春貴

訴訟代理人 呂郁斌律師
被告 陳季豐

居高雄市○○區○○路00巷0○0號0樓
之0

被告 煜恭企業有限公司

兼法定代理
人 黃國書

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月21日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

被告應自如附圖編號254(1)（面積一七四平方公尺）、255(1)（面
積一八六平方公尺）、257(1)（面積一三四九平方公尺）、257(2)
（面積五八平方公尺）、257(3)（面積五一平方公尺）、258(1)
（面積六七五平方公尺）、258(2)（面積一平方公尺）所示之建
物遷出，並將該建物騰空返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰參拾壹萬貳仟捌佰肆拾肆元，及
自民國一一一年八月三十一日起至遷讓返還第一項建物之日止，
按月連帶給付原告新臺幣壹拾壹萬伍仟參佰陸拾貳元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告陳季豐、煜恭企業有限公司（下稱煜恭公司）、黃國書經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告於民國110年6月28日向本院民事執行處聲明買受如附圖編號254(1)、255(1)、257(1)、258(1)所示之建物（下稱系爭房屋原有部分），並於110年8月9日領得本院核發之不動產權利移轉證書，且已辦理完成稅籍登記，而為系爭房屋原有部分之所有權人，被告宋春貴雖於執行處囑託測量後，又增建如附圖編號257(2)、257(3)、258(2)等部分（下稱系爭增建部分，與系爭房屋原有部分合稱系爭房屋），惟系爭增建部分與系爭房屋原有部分無任何可資區別之標識存在，且做為一體使用，不具構造上及使用上之獨立性，應為系爭房屋原有部分所有權範圍之擴張。是原告既為系爭房屋之所有權人，而系爭房屋原為宋春貴所興建，並無償出借被告陳季豐、煜恭公司及黃國書使用，現仍為被告共同無權占有使用中，原告應得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。另被告既無權占有系爭房屋，即屬侵權行為，亦因而獲有不當得利，則原告亦得依民法第184條第1項前段、第185條、第179條規定，請求被告連帶賠償或返還原告相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1,312,844元，及自111年8月31日起至遷讓返還系爭系爭房屋之日止，按月連帶給付原告115,362元，爰先位請求上開內容。

(二)如本院認系爭增建部分非屬系爭房屋原有部分之所有權擴張，原告除仍得請求被告自系爭房屋原有部分遷出外，宋春貴以系爭增建部分依附原告所有之系爭房屋原有部分，亦屬

01 無權占有系爭房屋原有部分，原告亦得民法第767條第1項前
02 段、中段規定請求宋春貴該系爭增建部分拆除，且仍得就系
03 爭房屋原有部分請求被告連帶賠償或返還相當於租金之不當
04 得利1,312,844元，及自111年8月31日起至遷讓返還系爭房
05 屋原有部分之日止，按月連帶給付原告110,313元，爰備位
06 請求上開內容等語，並先位聲明：1.被告應自系爭房屋遷
07 出，並將系爭房屋騰空返還原告；2.被告應連帶給付原告1,
08 312,844元，及自111年8月31日起至遷讓返還第1項房屋之日
09 止，按月連帶給付原告115,362元。另備位聲明：1.被告應
10 自系爭房屋原有部分遷出，並將系爭房屋原有部分騰空返還
11 原告；2.宋春貴應將系爭增建部分拆除；3.被告應連帶給付
12 原告1,312,844元，及自111年8月31日起至遷讓返還第1項房
13 屋之日止，按月連帶給付原告110,313元。

14 二、被告則以：

15 (一)被告宋春貴以：

16 原告雖於110年6月28日向本院民事執行處聲明買受系爭房屋
17 原有部分，但本院係於110年8月3日始核發不動產權利移轉
18 證書予原告，且原告係於110年9月14日始向稅捐機關辦理納
19 稅義務人變更登記，故原告應自110年9月14日起始成為系爭
20 房屋所有權人。又被告原本使用之廠房面積遠大於原告所標
21 得之樓層面積，且被告在原告標得系爭房屋後並未刻意排除
22 原告之使用權，故原告向被告請求「相當於租金之損害」，
23 尚乏依據，被告願就原告標得之範圍與原告協商後予以區隔
24 清楚，以利兩造後續使用。另系爭房屋原有部分之現值為3,
25 070,100元，故年租金最高僅為307,010元，換算成月租金應
26 為25,584元，況系爭房屋並非處於城市鬧區，且僅做廠房使
27 用，故年租金不應以申報總價10%來計算，應以3%為公允
28 等語資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 (二)被告陳季豐、煜恭公司、黃國書未於言詞辯論期日到場，亦
31 未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、得心證之理由：

02 (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
03 書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項
04 前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事
05 實有舉證之責任，民法第277條前段定有明文。又以無權占
06 有為原因，請求返還不動產者，占有人抗辯非無權占有者，
07 不動產所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，
08 占有人應就其占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99
09 年度台上字第1169號判決意旨參照）。原告主張其經拍賣而
10 取得系爭房屋原有部分，並於110年8月9日領得不動產權利
11 移轉證書乙節，有本院110年8月3日橋院矯109司執梅字第18
12 211號不動產權利移轉證書、送達證書、稅籍證明書在卷可
13 參（見審訴卷第15至17頁、本院卷第241頁），依上開規
14 定，堪認原告業已於110年8月9日取得系爭房屋原有部分之
15 所有權。

16 (二)又按所謂建築物，係指劃定可供吾人利用之一定空間，作為
17 所有權支配客體之構造物，基於所有權標的物獨立性原則，
18 及一物一權主義之要求，建築物之特定部分必須具備構造上
19 及使用上之獨立性，始能成為獨立所有權之客體。所謂附屬
20 建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建
21 築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使
22 用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立
23 性，並常助原建築之效用等是，此類附屬建物依民法第811
24 條規定應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所
25 有權範圍因而擴張。本件系爭增建部分，經本院會同兩造至
26 現場履勘，並囑託高雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱
27 岡山地政）測量109年測量時之建物（即系爭房屋原有部
28 分）及增建部分，經該所測量後製成如附圖所示之複丈成果
29 圖，其中增建之範圍即為系爭增建部分，本院審酌系爭增建
30 部分均屬依附系爭房屋原有部分而增建，構造上及使用上均
31 無獨立性可言，即屬前述附屬建物之範疇，系爭房屋原有部

01 分所有權範圍因而擴張至系爭增建部分，而為系爭房屋所有
02 權之一部，是原告之所有權範圍應亦及於系爭增建部分，而
03 應認原告為系爭房屋全部範圍之所有權人，宋春貴辯稱該部
04 分稍加區隔即可獨立使用云云，顯屬無據。

05 (三)被告宋春貴雖辯稱其興建之房屋面積大於原告經拍賣取得之
06 面積，足徵超過原告拍賣取得面積部分應非原拍賣範圍，而
07 仍應為其所有云云，然宋春貴始終未能特定所謂超過拍賣之
08 範圍為何，且經本院囑託岡山地政測量系爭房屋現況坐落之
09 位置及面積，並套繪於本院執行時測量之複丈成果圖上，經
10 該所測量後除系爭增建部分外，其餘就系爭房屋原有部分與
11 執行時之測量結果相符，足徵原告係經拍賣而取得之範圍，
12 即屬當時測量之建物全部範圍，並無宋春貴所指未經拍賣範
13 圍存在，至於系爭增建部分雖於拍賣當時尚未興建，惟該部
14 分為系爭房屋原有部分所有權範圍之擴張而亦為原告所有已
15 如前述，自亦不能認為屬宋春貴所有，故系爭房屋全部範圍
16 應均屬原告所有，宋春貴辯稱系爭房屋有部分仍屬其所有云
17 云，顯與事實不符，不能採信。

18 (四)被告宋春貴雖又提出本院執行時109年6月15日之執行筆錄、
19 109年6月19日查封筆錄及該執行事件之債權人交通部公路總
20 局第三區養護工程處函文（見本院卷第57至63頁），並辯稱
21 被告搭建之建物範圍大於原告拍賣取得之面積云云，然被告
22 提出之109年6月15日執行筆錄及債權人交通部公路總局第三
23 區養護工程處函文中關於大勇段19-1地號土地超出訴訟範圍
24 等節，係就該執行事件中請求執行高雄市○○區○○段00○
25 00○00地號土地上建物（門牌號碼高雄市○○路00000號）
26 無權占用之拆屋還地部分所為執执行程序，與查封拍賣系爭房
27 屋原有部分（查封時門牌號碼為高雄市○○區○○路00○00
28 號）係為執行不當得利之金錢債權部分之執执行程序完全無
29 關，宋春貴將毫不相干之執执行程序相互混淆，並據以主張其
30 興建之房屋範圍大於原告拍賣取得之範圍，顯屬無據，自不
31 足採。

01 (五)而就原告主張系爭房屋為被告共同占有使用部分，除據宋春
02 貴於本院執行時自承將系爭房屋借予陳季豐，另出借黃國書
03 開設煜恭公司使用等語，有本院執行事件查封筆錄在卷可參
04 （見本院卷第61頁），且經本院會同兩造現場履勘時，陳季
05 豐亦在系爭房屋現場，並有指明其使用範圍為系爭房屋東南
06 側等語，宋春貴則陳稱與陳季豐使用的範圍沒有明顯區隔，
07 大致陳季豐使用東南側，其他為其使用等語，有勘驗筆錄及
08 現場照片在卷可參（見本院卷第106、第123頁），且現場亦
09 可見懸掛煜恭公司實聯制場所代碼之標識，更有煜恭公司之
10 車輛仍停放系爭房屋旁，有現場照片在卷可參（見本院卷第
11 115至117頁、第129頁），足徵系爭房屋現仍供宋春貴、陳
12 季豐、煜恭公司及黃國書共同使用，且系爭房屋內部無明顯
13 區隔，業據本院現場履勘明確，有勘驗筆錄在卷可參（見本
14 院卷第106頁），亦堪認系爭房屋全部範圍現確為被告共同
15 占有使用，且被告均未能提出任何占有使用系爭房屋之合法
16 權源，依首揭說明，應認被告確有共同無權占有系爭房屋之
17 情事，是被告既有共同無權占有系爭房屋之情事，對原告就
18 系爭房屋所有權之行使自有妨礙，則原告依民法第767條第1
19 項中段之法律關係請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋
20 騰空返還原告，即屬有據。

21 (六)按故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數
22 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法
23 第184條第1項、第185條前段分別定有明文。又就他人之物
24 為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權
25 利，自應成立侵權行為，而負損害賠償責任。次按無權占有
26 他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，而有不當得利
27 之情形，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1965號
28 判決要旨參照）。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而
29 受利益，並致房屋所有權人受有損害，則房屋所有權人自得
30 依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之
31 利益。故無權占有他人之房屋，已使房屋所有權人受有不能

01 使用收益之損害，則房地所有人依侵權行為規定可得請求賠
02 償之金額，自亦得以使用收益房屋之對價即相當租金之損害
03 認定之。而被告共同無權占用系爭房屋，致原告不能為使用
04 收益，顯屬共同侵權行為，原告依侵權行為之規定，請求被
05 告連帶賠償相當於租金之損害，自屬有據。

06 (七)關於原告得請求之數額，分述如下：

07 1.按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不超
08 過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，然其規定之立
09 法意旨，乃城市房屋供不應求，為防止出租人抬高租金，謀
10 取重利，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護經濟上弱
11 者之承租人，使其能取得適當之居住空間，避免造成居住問
12 題，故該條規定應僅限於城市地方供住宅用之房屋始有其適
13 用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤並非供居住，
14 不僅在其承租房屋得以營商，並得享有營業房屋所形成商圈
15 之商業利益，其應付租金不僅為使用房屋之對價，且包括此
16 項特殊利益之對價在內，當非一般住宅用房屋之承租可比，
17 自不受該條房租最高限制之拘束（最高法院54年度台上字第
18 1528號裁判意旨參照）。是本件被告占有系爭房屋，係供開
19 設工廠營業用途之用，有現場照片在卷可參（見本院卷第11
20 1至125頁），本不受上開年息10%之限制，宋春貴辯稱系爭
21 房屋並非處於城市鬧區，且僅做廠房使用，故年租金不應以
22 申報總價10%來計算，應以3%為公允云云，顯不足採。

23 2.又本件經本院囑託廣信不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房
24 屋每月之合理租金為何，經該所針對系爭房屋進行產權、一
25 般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況等比較後，
26 採用租賃實例比價法、積算法之估價方法評估系爭房屋租金
27 價格，並以房地分離方式求出建物與土地每月合理租金價
28 值，另考量系爭房屋係占用公有土地之情形，將占有公有土
29 地之價值分配於房屋及風險溢籌後，推估110年8月31日時房
30 屋使用價值每月每坪為143元；111年8月31日後則每月每坪
31 為153元，有該所估價案號KRK00000000號估價報告書可參，

01 本院審酌該估價報告所採取之評估方法均有所依據，且無明
02 顯錯誤之處，其估價結果應屬可採。

03 3.而系爭房屋原有部分經測量後面積為2,384平方公尺，（計
04 算式： $174+186+1,349+675=2,384$ ），系爭增建部分之
05 面積則為110平方公尺（計算式： $58+51+1=110$ ），合計
06 系爭房屋總面積為2,494平方公尺（計算式： $2,384+110=$
07 $2,494$ ），故110年8月9日至111年8月30日共12月又22日間，
08 就系爭房屋原有部分應給付之損害數額即應為1,313,136元
09 〔計算式： $2,384 \times 0.3025 \times 143 \times (12 + 22/30) = 1,313,136$
10 小數點以下四捨五入，下同〕，原告請求以1,312,844元計
11 算，並未逾其權利範圍；就111年8月31日至遷讓返還系爭房
12 屋之日止之損害部分，則應為每月115,429元（計算式： $2,4$
13 $94 \times 0.3025 \times 153 = 115,429$ ），原告請求以每月115,362元計
14 算，亦未逾其權利範圍，均屬有據。又原告依侵權行為請求
15 被告賠償相當於租金之損害已屬有據，而原告係請求本院就
16 其請求擇一為有利原告之判決，就原告另依民法第179條請
17 求之部分，即無庸予以贅述，併此敘明。

18 四、綜上所述，被告既有共同無權占有系爭房屋之情事，原告先
19 位聲明依民法第767條1項中段、第184條第1項、第185條前
20 段請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告，
21 及請求被告連帶賠償無權占有系爭房屋所受相當於租金之損
22 害1,312,844元，及自111年8月31日起至遷讓系爭房屋之日
23 止按月連帶賠償115,362元，均屬有據，應予准許。又原告
24 所為先位請求既有理由，本院亦毋庸再就其備位聲明加以認
25 定，附此敘明。

26 五、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院逐一
27 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論
28 駁之必要，併此敘明。

29 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
31 民事第二庭 法 官 蕭承信

01 以上正本係照原本作成。

02 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。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

05 書記官 林慧雯