

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第629號

原告 春宇貿易股份有限公司

法定代理人 林玉娟

訴訟代理人 林見軍律師

複代理人 楊小慧

被告 李嘉偉

兼上 一人

訴訟代理人 李文和

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國111年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告之負責人為林玉娟，林玉娟與訴外人蘇明通為夫妻，由蘇明通與夫家方面溝通並取得同意後，以夫家一方之代表將坐落於嘉義縣○○鄉○○村○○段00○○地號之部分土地連同其上未辦保存登記之建物出租與原告，作為公司儲放商品之倉庫，租金部分約定應代繳地價稅等。

(二)因該建物年代久遠，多處破損不堪，一遇下雨便漏水以致無法供為正常使用，該建物已非屬獨立之不動產，原告承租占有使用後，即自行將原先建物舊有之石棉瓦牆壁及屋頂整個敲掉重建。重修後之建物即嘉義縣○○鄉○○村○○○0○○

號（下稱系爭建物），所有權及占有權益均歸屬於原告。被告無權占有系爭建物。爰依民法第179條、第767條規定請求被告遷讓系爭建物。

（三）訴之聲明：

1、被告應將坐落嘉義縣○○鄉00地號上，如嘉義縣水上地政事務所民國110年5月4日複丈成果圖編號B所示面積506.33平方公尺之建物予以騰空遷讓交還予原告。

2、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

（一）被告於109年4月起向訴外人蘇明亮承租系爭建物之一部分。

由於原告對系爭建物主張有所有權，並對被告起訴請求遷讓房屋，原屋主蘇明亮已對原告之法定代理人提出刑法第353條毀棄損壞罪及第355條之侵占罪告訴。

（二）原告與蘇明亮間有系爭建物所有權之爭議，應待確認原告具有系爭建物之所有權，再請求被告遷讓建物。

（三）聲明：

1、駁回原告之訴。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

（一）不爭執事項：

1、被告為系爭建物之現占有人。

（二）爭執事項：

1、原告是否為系爭建物之所有權人？

2、若原告為系爭建物之所有權人，則被告是否有權占有系爭建物？

四、本院判斷：

（一）系爭建物之所有權人是否為原告？

1、證人蘇明亮是否為原告所陳系爭建物整修前之出租人？

（1）證人蘇明亮證稱：「原告之法定代理人林玉娟是我的弟媳。

系爭建物所有人是我，之前我弟弟和林玉娟合開公司，將該建物租給我弟弟和林玉娟，當時約定的租金已經忘記了，一

01 開始因為他們正在賺錢，就沒有收過租金，自始沒有收到租
02 金。後來我弟弟口頭和我表示不租了，當時我有寄存證信函
03 給原告和林玉娟，請求他們搬離，但原告並未搬離，系爭建
04 物亦未交還給我。後來，我弟弟將該建物裡的東西集中在一
05 處，表示另一處我可以完好使用，我便租給被告」等語（本
06 院卷第138頁）。

07 (2)蘇明亮另證稱：「系爭建物為2-2號房屋與另一棟2-1號房屋
08 為同時建造，構造也完全相同，兩棟建物之使用執照為同一
09 張。根據103年6月9日之空照圖，上開2棟建物還好好的，皆
10 堪用，根本不需要整修，2-1號房屋目前租給博堯生物科技
11 有限公司（下稱博堯公司）。據我了解，原告整修房屋是因
12 為他是做家具生意，展示空間太小，無法擺進家具，原告只
13 是為了體面一點，所以才整修系爭建物」等語（本院卷第13
14 9頁）。

15 (3)參酌被告所提之建物使用執照影本，其上之起造人為「明亮
16 木竹加工廠負責人蘇明亮」，建築地點之地址為「司公廊二
17 号-一」，層棟戶數為「壹層貳棟」，建築物概要中記載：
18 「第一層宿舍、第壹層廠房」，此有建物使用執照影本1份
19 在卷可查（本院卷第115頁），可知該使用執照包含兩棟建
20 物，而系爭建物之地址為「嘉義縣○○鄉○○村○○○0○○
21 號」，酌以蘇明亮所述另一棟為2-1號房屋，而使用執照之
22 地址為「司公廊二号-一」，兩者地址記載極為相似。又自1
23 03年6月9日之嘉義縣○○鄉○○段00地號空照圖，可知除了
24 系爭建物以外，另有一類似之大小建物，而目前2-1號房屋
25 由蘇明亮出租與博堯公司，此有林務局農林航空測量所臺灣
26 地區航攝影像繳費單及空照圖、2-1號房屋租約各1份在卷可
27 稽（本院卷第147-158頁），足知103年間除系爭建物外，旁
28 另有2-1號房屋，而蘇明亮為2-1號房屋之現出租人。

29 (4)另酌以被告自承其等僅承租系爭建物之一部分，即占有系爭
30 建物之一部分，此為兩造所不爭執，並有租約可證（本院卷
31 第203、111-114頁），與蘇明亮前所證稱：原告騰空系爭建

物之一部分表示此部分我可以使用，所以我就出租給被告等情相符。依一般常理，若原告未向蘇明亮表示可使用該部分，在未確定系爭建物之該部分得以使用之情形下，蘇明亮怎會僅出租系爭建物之一部分與被告。顯見蘇明亮為原告所陳系爭建物整修前之出租人，原告並騰空系爭建物之一部分交予蘇明亮，蘇明亮將騰空建物之部分出租予被告。

(5)原告主張：「本院函詢嘉義縣○○○○○○○○○○段00地號土地上之建物課稅資料，此有嘉義縣財稅字第11001242280號函為證（本院卷第65頁），是更可認定證人蘇明亮並非系爭建物起造人或所有人。又使用執照起造人為明亮木竹加工廠，且建物地址為他處，即便該地址乃對應跨坐在王爺段26、27號土地上面的舊有建物，自使用執照核發日期為66年，截至103年止已有37年歷史已可足證，舊有建物已滅失」等語。然課稅資料本是佐證所有人所用，無稅籍資料並無法推論蘇明亮即非系爭建物之起造人或所有權人。而自使用執照上之記載及有兩棟建物一同建造、蘇明亮為2-1號房之出租人、出租系爭建物之一部分與被告等相關佐證，應可認蘇明亮為原告所陳系爭建物整修前之出租人。至舊有建物是否整修前已滅失而由原告重建原始取得系爭建物所有權，如後所述。

(6)據上可證，蘇明亮為原告所陳系爭建物整修前之出租人，原告並騰空系爭建物之一部分交予蘇明亮，蘇明亮將騰空建物之部分出租予被告。

2、系爭建物於原告整修前是否已不能遮風避雨而滅失房屋之所有權？

(1)按稱不動產者，謂土地及其定著物（民法第66條第1項）。民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。凡屋頂尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物（最高法院63年度第6次民庭庭推總會議決議）。房屋所有權之滅失非限於屋

01 頂、牆壁、樑柱等主結構全部不存在始足當之，倘屋頂、牆
02 壁破損已不足以遮風避雨，房屋內部不堪居住使用，致未能
03 達經濟上使用之目的時，即非屬獨立之不動產，房屋所有權
04 亦隨之滅失而不存在，縱他人利用原牆壁樑柱重新整修、加
05 蓋屋頂，亦無從使已滅失之房屋所有權重新回復。若重修後
06 之房屋有別於重修前房屋之另一獨立不動產，即由該他人取
07 得重修後之房屋所有權。是以系爭建物於原告整修前是否已
08 達不足以遮風避雨，致未能達經濟上使用之目的，而使房屋
09 所有權滅失不存在，為原告得否原始取得系爭建物之重要爭
10 點。

11 (2)原告主張系爭建物於整修前多處破損，一下雨就漏水而無法
12 正常使用，因而將原先建物舊有之石棉瓦牆壁及屋頂整個敲
13 掉重建，而有今日所見完整之鐵皮建物之全新樣貌等語。然
14 觀原告提出系爭建物103年間整修前、後之照片6張（本院卷
15 第23頁），整修前之房屋之主結構仍存在，仍有完整之牆
16 壁，且該牆壁至多為具有多年使用痕跡，看不出有何破損。
17 照片中之建物四周雖散落瓦片，然尚無法自此推斷系爭建物
18 之屋頂瓦片坍塌，而有原告所指屋頂漏水至已不足以遮風避
19 雨之情形。與整修後之建物相比，兩者之牆壁並無太大變
20 動，整修後之系爭建物牆壁仍是有使用痕跡。

21 (3)另原告雖提出中埔倉92-95年整修費用明細總表（本院卷第1
22 05-109頁），有關103年之整修費用包含：「①屋頂自然通
23 風器（新臺幣〔下同〕9,555元）；②整修工資（1,800
24 元）、10月1、2號整修工資（3,200元）；③盛餘鍍鋅鋼板
25 倉庫全翻新工程（251萬元）；④整修零件、餐飲、工資
26 （2,370元）；⑤女兒牆防水工程（5萬5,000元）」，然原告
27 就系爭建物之興建材質、建築完成日期、建築造價，並未提
28 出相關契約或相關單據證明之，縱使上開項目支出為真，亦
29 僅能證明原告就系爭建物為支出上開項目之整修費用，盛餘
30 鍍鋅鋼板倉庫全翻新工程之項目支出亦僅能證明原告將舊有
31 建物整修成鐵皮建物，仍是無法證明系爭建物於整修前屋

01 頂、牆壁已經破損不堪，而不足以遮風避雨，致未能達經濟
02 上使用之目的，而已滅失房屋。

03 (4)由蘇明亮所提108年4月之GOOGLE街景現況照片（本院卷第15
04 9頁），照片顯示有兩棟建築結構類似之廠房，右側廠房呈
05 現深藍色之鐵皮屋頂，左側廠房有博堯公司之招牌。上開照
06 片之右側廠房與原告所提之系爭建物整修後照片相對照，皆
07 為深藍色之鐵皮屋頂、牆壁外觀亦有類似之使用痕跡，可認
08 蘇明亮所提之街景現況照片之右側建物即為系爭建物。又蘇
09 明亮證稱系爭建物與2-1號建物為同時建造，構造也完全相
10 同等語，上開照片所示之2-1號建物之屋頂建材亦為瓦片材
11 質，建物外觀狀況尚屬良好，並無破損之情形，且目前2-1
12 號建物尚出租與博堯公司，依一般常情，兩棟建物為同時建
13 造、構造也相同，則建物使用狀態會大致上相同，而自103
14 年6月的空照圖以觀（本院卷第149頁），系爭建物之屋頂並
15 無原告所述毀損至不堪使用之狀態，並無呈現黑色之破洞，
16 僅有白色區塊，此白色區塊應為節電用所鋪設之透光屋頂，
17 則系爭建物是否於103年時破損至不堪使用，尚屬可疑。

18 (5)另蘇明亮對原告之法定代理人林玉娟提出告訴，告訴意旨略
19 以：「89年間被告即林玉娟委由其夫蘇明通向告訴人蘇明亮
20 口頭承租嘉義縣○○鄉○○村○○○0○○號房屋（告訴狀誤
21 載為2-1號房屋）作為存放家具之倉庫。被告於103年間破壞
22 系爭房屋並拍照，將原本石棉瓦部分修繕為鐵皮覆蓋。106
23 年蘇明通向告訴人表示解約後，拒不返還該屋。109年告訴
24 人將該屋部分空間租與李文和後，被告竟對李文和提起遷讓
25 房屋之訴訟。」，此有刑事告訴狀影本1份可證（本院卷第1
26 17頁）。衡情若蘇明亮當時有同意被告整修系爭房屋應不會
27 對於林玉娟提出刑事告訴。當租賃建物有破損至不堪使用之
28 時，承租人一般會通知出租人負責修繕，原告卻未說明是否
29 有通知其出租人，於未通知之情形下逕自整修，與常情不
30 符。承前，蘇明亮證稱：原告是為展示家具而整修系爭建物
31 等語，參酌原告之股份有限公司變更登記表之所營事業編號

01 8為「家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業」，此有春宇
02 貿易股份有限公司變更登記表1份在卷可參（110訴135號卷
03 第69頁），可證蘇明亮所言原告當時可能是為了展示家具而
04 整修系爭建物，應可採信。

05 (6)綜上所述，原告所提證據僅有系爭建物整修前之照片，尚不
06 足認定系爭建物已達破損不堪，整修前之系爭建物之所有權
07 並未滅失，應認原告僅是整修系爭建物，未達重建之程度。
08 是以，原告並非系爭建物之所有權人。

09 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益（民法第179條）；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
11 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
12 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之（民法第767條第1
13 項）。如前所述，(1)系爭建物為蘇明亮所有，原告並非系爭
14 建物之所有權人。(2)原告已騰空系爭建物之一部分交予蘇明
15 亮，蘇明亮將該騰空建物之部分出租予被告。是原告非系爭
16 建物之所有權人，原告騰空交還蘇明亮之部分，由蘇明亮出
17 租予被告，被告即非無權占用，自無不當得利。從而，原告
18 依所有人之物上請求權及依不當得利之規定，請求被告騰空
19 遷讓系爭建物並交還予原告，為無理由。

20 (三)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
21 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此說明。

22 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
24 民事第三庭法 官 馮保郎

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
27 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
28 判費。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 111 年 1 月 19 日
30 書記官 蔡沛圻