臺灣高雄地方法院民事判決

109年度簡上字第251號

上　訴　人　江啟明
　　江通益
共　　同
訴訟代理人　吳登輝律師
被 上訴 人　康曜生活多媒體百貨企業有限公司
000000000000000
法定代理人　鄭登鴻
訴訟代理人　謝勝合律師
　　岳忠樺律師
複代理人　　梁馨云律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年10月27日本院高雄簡易庭108年度雄簡字第2297號第一審判決，提起上訴，本院於111年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國108年3月14日因拍賣取得坐落高雄市○○區○○○段00000000000000地號土地（下合稱系爭土地）所有權，及其上4907建號建物（下稱4907建號建物）所有權、21204建號建物（暫編建號之未保存登記建物，下稱21204建號建物）之事實上處分權，並於108年3月27日辦畢所有權移轉登記，詎上訴人仍無權占有該等建物如附件編號D8所示之攤位（下稱系爭攤位）部分，拒不返還。從而，被上訴人自得本於所有權，請求上訴人將系爭攤位遷讓返還予被上訴人。又上訴人無權占用系爭攤位，受有相當於租金之利益，並無法律上之原因，被上訴人自得依不當得利法律關係，請求上訴人於遷讓返還系爭攤位前，按月償還被上訴人新臺幣（下同）3,000元等語，於原審聲明：

上訴人應將系爭攤位遷讓交還被上訴人，並自108年3月27日起至遷讓返還系爭攤位之日止，按月給付被上訴人3,000元。

二、上訴人則以：系爭攤位為獨立之建物，第三人張全發為原始起造人，系爭攤位之事實上處分權先由張全發轉讓於蔡墻、蔡墻再轉讓予林張員、林張員再轉讓予第三人陳桂枝、上訴人再自第三人陳桂枝取得系爭攤位之事實上處分權，足見上訴人係合法取得系爭攤位，非屬無權占有。又被上訴人明知法務部行政執行署高雄分署拍賣公告上載明「本案拍定後不點交」等內容，縱認被上訴人因拍賣而取得21204建號建物（含系爭攤位）之事實上處分權，其取得亦非善意，其請求上訴人返還系爭攤位及給付不當得利，亦有權利濫用之嫌，自應優先保護先行取得系爭攤位事實上處分權之上訴人，應認被上訴人之請求均屬無據等語，資為抗辯，並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行及供擔保免為假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，上訴意旨略以：中正市場雖位於系爭土地，然中正市場一樓（即21204建號建物）係由第三人張全發於58年4月30日興建完成，並由張全發獲得使用執照，於同年開始營業，第三人張全發將中正市場一樓（即21204建號建物）區分為各個獨立之攤位，各攤位均有可供專有使用、管理、收益之獨立空間，並各設有獨立之稅籍，類似於建物區分所有，非原審認定之附屬物，應得類推適用建築物區分所有之規定，得為獨立之交易客體。上訴人之前手陳桂枝係由第三人張全發處輾轉取得系爭攤位事實上處分權，上訴人再於95年間自陳桂枝取得系爭攤位之事實上處分權，足見，上訴人早於95年間即已合法取得系爭攤位之事實上處分權。又中正市場一樓（即21204建號建物，含系爭攤位）於58年間由張全發興建，21204建號建物與其坐落之系爭土地，於陳鬧化於60年間取得系爭土地所有權後，即處於地上建物與坐落基地所有權人各異之情

形，然由陳鬧化取得系爭土地所有權後，仍允許中正市場一樓各個攤位取得事實上處分權之人繼續營業，應可推認陳鬧化曾同意中正市場一樓（即21204建號建物含系爭攤位）占有使用系爭土地，此類似於承租基地前、後發生土地與地上建物個別移轉致土地、建物所有權人各異之情形，應可類推適用民法第425條之1規定或第426條之1規定，認21204建號建物（含系爭攤位）起造人張全發及其受讓人，對系爭土地有基地租賃權存在，亦即系爭攤位就系爭土地，有基地租賃之法律關係存在，則系爭攤位占用系爭土地自屬有權占有，準此，被上訴人不論係以系爭攤位非獨立之物，本於系爭土地所有權人之地位，請求返還系爭攤位，或主張上訴人無權占用系爭攤位，依不當得利法律關係，請求上訴人於遷讓返還系爭攤位前，按月償還被上訴人3,000 元，均屬無據等語等語，並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則以：系爭攤位不具使用上及構造上之獨立性，非獨立之物，系爭攤位屬中正市場一樓（即21204建號建物）之一部，21204建號建物又屬4907建號建物之一部，於被上訴人經拍賣取得4907建號建物所有權時，即一併取得系爭攤位。縱認系爭攤位所在21204建號建物為張全發所興建，亦已附屬於被上訴人所有4907建號建物，且張全發從未取得系爭土地所有權，可見，系爭攤位與其所在系爭土地，顯然不符民法第425條之1所定「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」之要件，自無民法第425條之1規定之適用或類推適用。再者，縱認系爭攤位所在21204建號建物為張全發所興建，張全發亦不曾向所在基地即系爭土地所有權人承租基地興建21204建號建物，亦不符民法第426條之1所定：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存

在。」之要件，自無民法第426條之1規定之適用或類推適用等語，並於本院聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠、系爭土地及4907建物原登記為陳鬧化所有，其中4907建號建物係於64年5月27日為第一次保存登記（登記原因：新建），嗣被上訴人於108年3月14日經行政執行程序，拍定取得系爭土地、4907建號建物之所有權。

㈡、上訴人為系爭攤位之占有人。

五、本件之爭點為：㈠、被上訴人請求上訴人遷讓交還系爭攤位，是否於法有據？1.系爭攤位、21204建號建物有無獨立之事實上處分權？2.被上訴人是否為4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）之所有權人？3.上訴人是否有權占有系爭攤位或系爭土地？被上訴人請求上訴人將系爭攤位遷讓交還上訴人，有無權利濫用？㈡、被上訴人請求上訴人返還不當得利，有無理由？㈢、承上，如有理由，上訴人所得請求之不當得利金額以若干為適當？茲分別論述如下：

㈠、被上訴人請求上訴人遷讓交還系爭攤位，是否於法有據？

1.系爭攤位、21204建號建物有無獨立之所有權或事實上處分權？

①建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體；所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間，尤應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之構造物存在，始足當之；而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言，判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量，最高法院108年度台上字第2241號、106年度台上字第941號、99年度

台上字第1150號判決可資參照。又所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是；此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張；判斷是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷，最高法院109年度台上字第1633號、103年度台上字第919號、100年度台上字第4號判決同此意旨。

②系爭攤位無構造上及使用上之獨立性，屬21204建號建物之一部：查4907建號建物即中正市場第2層、地下層之面積各為382.25平方公尺，21204建號建物即中正市場第1層之面積亦為382.25平方公尺乙節，業經法務部行政執行署高雄分署拍賣公告、不動產權利移轉證書記載明確（原審卷（一）第151-158頁），而21204建號建物即中正市○○0○○○○○○道○○位00○○○號A1至A10、B1至B10、C1至C10、D1至D10）等情，有攤位位置圖附卷可稽（見原審㈠卷第169頁）。又系爭攤位固包括不鏽鋼檯面、樑柱、水泥矮牆等固定設施，然與其他攤位或公共走道間僅有零星柱子、矮牆區分，並無完整牆面、門扇或類似構造物與外部空間區隔遮斷或劃清界線，有原審勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見原審卷（一）第179至195頁），欠缺與外界即中正市場第1層其他部分明確隔離之構造物存在，揆諸前揭判決意旨，系爭攤位既無構造上及使用上之獨立性，自屬21204建號建物之一部，則上訴人主張：系爭攤位應類推建物區分所有之規定，具有獨立之事實上處分權云云，即無足採。

③21204建號建物係4907建號建物之附屬建物，而屬4907建號建物之所有權範圍：查21204建號建物即中正市場第1層之樑

柱、天花板各為4907建號建物第2層樑柱、地板之一部或其延伸乙節，有另案(109年度簡上字第247號、110年度簡上字第5、6、7、35、40、55、56號)勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第283至287頁）在卷足憑，剔除21204建號建物之樑柱、天花板，4907建號建物第2層無從單獨存在，二者間具有物理上之依附關係，在構造上及使用上應視為一體。況21204建號建物之公共走道對外出入口均為開放式，且多達8處，分別通往開封路（2處）、黃海街（2處）、渤海街（2處）、渤海街巷子（2處）等情，有另案(109年度簡上字第247號、110年度簡上字第5、6、7、35、40、55、56號)勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第284頁）在卷足憑，足見21204建號建物為一開放之市場空間，各出入口並無完整牆面、門扇或類似構造物與外部空間區隔遮斷或劃清界線，欠缺與外界即上開道路明確隔離之構造物存在，揆諸前揭判決意旨，應認系爭攤位為21204建號建物之一部，21204建號建物則為4907建號建物之附屬建物，亦即為4907建號建物之一部。

④至上訴人另主張：4907建號建物係於21204建號建物建造完成一定期間後始再增建，4907建號建物與21204建號建物為各自獨立之建物云云，惟查：中正市場興建之初，即已規劃地上3層、地下1層之層棟設計，此觀諸使用執照（原審卷（二）第85至91頁）自明，而依中正市場開業申請資料所示，其於58年5月14日開業之際，即已具備地上3層、地下1層之建築存在（原審卷（二）第139頁）。又關於4907建號建物係新建或增建一事，亦據主管機關函覆以：「建物第1次登記原因包括新建、改建、增建，陳鬧化所有……4907建號辦理建物第一次登記，本所登記簿所載登記原因為『新建』尚無違誤」等內容，此有高雄市政府地政局新興地政事務所110年8月13日高市地新登字第11070579300號函附卷可稽（見本院卷第381-382頁），則上訴人關此部分主張：21204建號建物（即中正市場一樓）先興建完成，4907建號建物（即中正市場二樓、地下室部分）係事後增建，兩者為各自

獨立之物云云，顯與前皆證據資料不符，亦非足採。

⑤依上所述，系爭攤位為21204建號建物之一部，21204建號建物則係4907建號建物之附屬建物，均為4907建號建物之所有權範圍所及。

2.被上訴人是否為4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）之所有權人？

被上訴人就此主張：其已經由前述拍賣程序取得4907建號建物（含系爭攤位、21204建號建物）之所有權等語，上訴人固不爭執被上訴人已經由拍賣程序取得4907建號建物之所有權，惟否認被上訴人已經由前述拍賣程序，取得21204建號建物、系爭攤位之事實上處分權，並抗辯：中正市場一樓（即21204建號建物）之原事實上處分權人為「中正市場」或「中正市場代表人張全發」，上述拍賣程序僅拍賣陳鬧化所有4907建號建物，被上訴人並未經由前述拍賣程序取得21204建號建物之事實上處分權云云，經查：陳鬧化於64年5月27日以新建為原因，就4907建號建物為第一次保存登記乙節，為兩造所不爭執，已如前述（見本院卷第331-332頁），而21204建號建物（含系爭攤位）係4907建號建物之附屬建物乙節，亦如前述，陳鬧化所有4907建號建物之所有權範圍本及於21204建號建物、系爭攤位。又被上訴人於108年3月14日經行政執行程序，拍定取得原為陳鬧化所有之系爭土地及4907建號建物所有權，並於108年3月27日登記為所有權人乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第331-332頁），而該行政執行程序之拍賣公告、不動產權利移轉證書亦已分別載明拍賣、取得所有權之不動產包括系爭土地、4907建號建物、21204建號建物（見原審卷（一）第151-158頁），足見，被上訴人業經由前述拍賣程序，而成為4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）之現所有權人，則上訴人此部分所辯：被上訴人未經由前述拍賣程序，取得21204建號建物、系爭攤位事實處分權云云，亦無可採。

3.上訴人是否有權占有系爭攤位或系爭土地？被上訴人請求上

訴人將系爭攤位遷讓交還上訴人，有無權利濫用？

①上訴人就此部分固抗辯：上訴人之前手係自「中正市場代表人張全發」處取得系爭攤位事實上處分權，縱被上訴人業已取得系爭攤位基地所有權，上訴人仍為有權占有系爭攤位云云，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是關此部分首應就上訴人有無與「中正市場代表人張全發」約定系爭攤位之使用權？該約定得否對抗被上訴人？為審酌，經查：上訴人此部分抗辯，固據其提出高雄市房屋稅籍登記表、公證書、買賣契約書為證，然依上訴人所提出之上開文件，固可看出系爭攤位之權利係由中正市場代表人張全發轉讓予蔡牆、蔡牆再轉給林張員、林張員再售予陳桂枝、陳桂枝再售予上訴人江啟明，有高雄市房屋稅籍登記表、公證書、買賣契約書在卷可稽（見原審卷（二）第11-29頁），惟系爭攤位為21204建號建物之一部，21204建號建物又係4907建號建物之附屬建物，而為4907建號建物之所有權範圍等節，已如前述，上訴人自無單獨取得系爭攤位事實上處分權之可能。又4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）並非「中正市場代表人張全發」所有乙節，亦如前述，則上訴人縱依上開文件對於「中正市場代表人張全發」具有債權（系爭攤位之使用權），依債之相對性原則，亦不得對於4907建號建物現在之所有人即被上訴人主張有權占有，是上訴人此部分抗辯，亦屬無據，並無可採。

②上訴人又抗辯：系爭攤位與其基地（即系爭土地），可類推適用民法第425條之1規定、第426條之1規定，認定有租賃關係存在，則上訴人以系爭攤位占有系爭土地，自屬有權占有云云，惟查：系爭攤位不具使用上及構造上之獨立性，非獨立之物，系爭攤位屬中正市場一樓（即21204建號建物）之一部，21204建號建物又屬4907建號建物之一部，於被上訴人經拍賣取得4907建號建物所有權時，即一併取得系爭攤位，已如前述。縱認系爭攤位所在21204建號建物為張全發所興建亦已附屬於被上訴人所有4907建號建物，張全發從未

取得系爭土地所有權，顯然不符民法第425條之1所定「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。」自無民法第425條之1之適用。又姑不論系爭攤位、中正市場一樓（即21204建號建物）是否張全發所興建，張全發既不曾向上開建物所在基地即系爭土地所有權人承租基地興建21204建號建物（含系爭攤位），上開情形顯然亦不符民法第426條之1所定：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」之要件，自無民法第426條之1規定之適用。再者，系爭攤位不具使用上及構造上之獨立性，非獨立之物，屬4907建號建物之一部，則系爭攤位與4907建號建物所在基地間，亦無類似於民法第425條之1、民法第426條之1規定所示獨立建物與所在基地所有權人各異之權利狀態，故上訴人抗辯：本件具有類似於民法第425條之1、民法第426條之1規定所示，獨立建物與所在基地，所有權人各異之權利狀態，應有前皆規定之類推適用云云，亦屬無據。

③上訴人另抗辯：縱被上訴人經拍賣程序取得系爭攤位之事實上處分權，但拍賣公告已載明：本案拍定後不點交等語，足見，被上訴人非善意第三人，有權利濫用之嫌云云，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：被上訴人並非透過買賣契約，而係於行政執行程序中依法拍定始取得4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）之所有權，且被上訴人及其法定代理人與陳鬧化及其後手間並無任何親屬或近鄰關係，實難逕認其在主觀上係為規避法律規定以脫免執行債務人容忍其占有之義務而受讓4907建號建物。況斟酌前揭被上訴人取得4907建號建物所有權之原因、被上訴人與陳鬧化及其後手之關係，及被上訴人一併拍定取得系爭土地之所有權，暨4907建號建物屋齡已逾50年等一切情狀，自難遽論被

上訴人行使4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）所有權之物上請求權有何權利濫用或違反誠信原則或公共利益之情事。至上訴人固抗辯：被上訴人明知拍賣公告上載明「本案拍定後不點交」等內容，足見其非善意第三人云云；然拍賣公告並無認定私權存否之效力，其載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權後，不得依法請求占有人遷讓，最高法院70年度台上字第19號、69年度台上字第2054號判決同此意旨，而在場之人就標的物表示有權占有之主張，更無一經記載於拍賣公告，即生擬制其主張為真實之效力，自不待言。遑論該拍賣公告於「本案拍定後不點交」後，旋即敘明「至於拍定後，攤販與拍定人之間的權利義務關係，應循民事訴訟途徑解決」等語（見原審卷（一）第147頁），是被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭攤位遷讓交還被上訴人，為其權利之正當行使，並無權利濫用可言，併此敘明。

4.依上所述，系爭攤位為21204建號建物之一部，21204建號建物為4907建號建物之附屬建物，被上訴人經由前述拍賣程序，而成為4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）之現所有權人，上訴人既不能舉證上訴人占有系爭攤位具有得對抗被上訴人之正當權源，被上訴人本於4907建號建物（含21204建號建物、系爭攤位）所有權，依民法第767條規定，請求上訴人返還系爭攤位，亦為正當權利之行使，殊無權利濫用可言，自屬有據，應予准許。

㈡、被上訴人請求上訴人返還不當得利，有無理由？

按無權占有他人不動產，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號判決意旨參照）。經查：上訴人自108年3月27日起即無權占有系爭攤位及土地乙節，既如前述，揆諸前揭判決意旨，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人返還自108年3月27日起相當於租金之利益，自屬有據。又審酌系爭攤位及土地之實際狀

況及面積，暨其近捷運信義國小站，附近交通及商業機能尚佳等情，有原審勘驗筆錄在卷可稽（見原審卷（一）第181頁參照）等一切情狀，認被上訴人主張：上訴人所獲相當於租金之利益應以每月3,000元計算等語，尚屬適當。

六、綜上所述，本件上訴人之系爭攤位占用系爭土地如原判決附圖所示攤位編號D8部分面積6.95平方公尺，並無合法權源，被上訴人依第767條第1項規定，請求上訴人返還系爭攤位，併依民法第179條規定，請求上訴人自108年3月27日起至返還系爭攤位之日止，按月給付相當於租金之不當得利3,000元，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行及供擔保免為假執行之宣告，經核均無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　18　　日

民事第六庭　　審判長法　官　顏珮珊

法　官　楊詠惠

法　官　林綉君

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　羅崔萍