

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第359號

上訴人 蔡隆拴

訴訟代理人 陳樹村律師

黃斐瑄律師

林威谷律師

被上訴人 康曜生活多媒體百貨企業有限公司（原名：康曜生活服務企業有限公司）

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 蘇怡慈律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年8月16日本院高雄簡易庭111年度雄簡更一字第1號第一審簡易判決提起上訴，經本院於113年8月21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日經由法務部行政執行署高雄分署（下稱行政執行署）拍賣程序，取得坐落高雄市○○區○○○段0000○0 ○0000○00地號土地（以下各稱1513-5、1514-18地號，合稱系爭土地）所有權，及其上同段4907建號建物（門牌號碼為「光耀里中正市場建物」，層次為二層、地下層，下稱4907建號建物）、暫編同段21204建號之未保存登記建物〔坐落系爭土地位置、範圍、面積如108年度雄簡字第2045號卷一第491頁建物測量成果圖，下稱系爭建物，層次為地上一層，現況為高雄市新興區民有中正零售市場（下稱中正市場）〕之所有權，並於

01 108年3月27日辦畢所有權移轉登記。4907建號建物與系爭
02 建物於構造上、使用上具一體性，為同一建物，系爭建物為
03 4907建號建物之一部，而位在系爭建物內且坐落在1514-18
04 地號土地上、如附圖編號D10所示之攤位（面積7.27平方公
05 尺，下稱系爭攤位），雖有構造上獨立性，但無使用上獨立
06 性，為系爭建物之附屬建物，故系爭攤位自108年3月27日起
07 亦為被上訴人所有。而上訴人自108年3月27日後無權占有系
08 爭攤位，被上訴人自得依民法第767條第1項前段，請求上訴
09 人遷讓返還系爭攤位，縱認被上訴人僅拍賣取得系爭建物之
10 事實上處分權，亦得依民法第179條及第184條第1項，請
11 求上訴人遷讓返還系爭攤位。又上訴人無權占用系爭攤位，
12 受有相當於租金之不當得利，被上訴人應得依民法第179
13 條，請求上訴人給付占有系爭攤位及攤位坐落之1514-18地
14 號土地之相當於租金不當得利。系爭攤位位於中正市場內，
15 附近商店林立，處於繁榮地段，上訴人所受利益應以每月新
16 臺幣（下同）3,000元計算，被上訴人自得請求上訴人從108
17 年3月27日起按月給付3,000元。又倘認上訴人依民法第42
18 5條之1第1項或第425條第1項規定有權占用系爭攤位，
19 則被上訴人備位依民法第425條之1第2項及第439條規
20 定，請求法院核定系爭攤位占用1514-18地號土地之租金為
21 每月3000元，並請求上訴人自108年3月27日起，按月給付租
22 金3000元。為此先位依民法第767條第1項前段、第184條
23 第1項、第179條，備位民法第425條之1第2項、第439
24 條規定，於原審提起本件訴訟，先位聲明：(一)上訴人應將系
25 爭攤位遷讓交還被上訴人。(二)上訴人應自108年3月27日起至
26 遷讓交還系爭攤位之日止，按月給付被上訴人3000元。(三)願
27 供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)核定上訴人就系爭
28 攤位占用系爭土地每月租金為3000元。(二)上訴人應自108年3
29 月27日起，於租賃關係存續期間，按月給付被上訴人3000
30 元。

31 二、上訴人則以：

01 (一)上訴人自80年間起占有系爭攤位至今，系爭攤位是上訴人之
02 母蔡黃素月約於59、60年間，為上訴人及上訴人之胞兄蔡隆
03 仁向訴外人張全發買受，之後蔡隆仁於94年間去世，其應有
04 部分經上訴人父母蔡原福、蔡黃素月繼承後，再於94年4月
05 20日贈與上訴人，且為稅籍登記，按時繳納房屋稅。系爭攤
06 位所在之系爭建物係由中正市場代表人張全發起造，未辦理
07 保存登記，張全發出資興建系爭建物取得原始所有權後，透
08 過區分所有之概念，將系爭建物分割為40個攤位，分別以交
09 付攤位及辦理房屋稅籍變更之方式，將各攤位之事實上處分
10 權出售予包括上訴人在內之攤販，惟因無法辦理所有權移轉
11 登記，故在攤位賣渡證書上以「永久使用權」稱之。系爭攤
12 位有構造上、使用上獨立性，有獨立房屋稅籍，以稅籍之變
13 更為轉讓依據，而有以所有權客體之型態表現於外，且由稅
14 籍登記歷經多次轉讓，足證系爭攤位於社會交易觀念視為獨
15 立之交易客體，性質上與區分所有建物之專有部分並無二
16 致，應類推適用區分所有建物專有部分轉讓之法理，使各該
17 向張全發承買攤位者，得繼受取得專有、專用該區分未辦保
18 存登記建物之權能，故上訴人為系爭攤位之事實上處分權
19 人，並非無權占有。

20 (二)縱認系爭攤位非獨立建物，亦屬系爭建物之一部，而系爭建
21 物與已保存登記之4907建號建物為二獨立建物，並非4907建
22 號建物之附屬建物。系爭建物之原始起造人既為張全發，所
23 有權人自應為張全發，縱認張全發僅係當初共同出資興建中
24 正市場之合夥人之代表人，仍無礙張全發係有權出售系爭攤
25 位之人，故上訴人占有系爭攤位，確有合法權源。

26 (三)4907建號建物及系爭土地在中正市場興建完成後，登記為訴
27 外人陳鬧化所有，陳鬧化於85年6月17日去世後，由其子陳
28 藝元、陳福財共同繼承，嗣因陳藝元、陳福財欠稅，系爭建
29 物竟連同系爭土地、4907建號建物一併遭行政執行署以104
30 年度遺稅特專字第32338號行政執行事件（下稱系爭行政執
31 行事件）執行查封、拍賣，並由被上訴人拍定。惟系爭建物

01 實非陳鬧化之遺產，且張全發並非系爭執行事件之債務人，
02 系爭建物之拍賣程序不合法而無效，被上訴人自無取得系爭
03 建物之所有權或事實上處分權，無權請求上訴人遷讓返還系
04 爭攤位。

05 (四)縱認系爭建物已由被上訴人取得事實上處分權或所有權，惟
06 上訴人及其前手攤販係一次預付永久使用之對價，取得攤位
07 永久使用權，應屬不定期租賃契約之性質，在中正市場未結
08 束營業或變更使用前，該不定期租賃關係仍繼續存在，而不
09 得隨時終止，則縱被上訴人嗣後取得系爭攤位之所有權，依
10 民法第425條第1項買賣不破租賃原則，被上訴人仍應受該不
11 定期租賃關係之拘束，不得於該租賃契約終止前，請求上訴
12 人遷讓返還系爭攤位。且市場攤位租賃為房屋租賃之一種，
13 應有土地法第100條規定之適用，被上訴人自不得依民法第4
14 50條第2項之規定隨時終止租約，故上訴人依該不定期租賃
15 契約，有權占有系爭攤位。

16 (五)又被上訴人由行政執行署之拍賣公告，已知悉系爭建物內之
17 攤位使用狀況，即上訴人或上訴人之前手有系爭攤位之使用
18 權並實際占有，被上訴人又係從事不動產買賣、租賃等業，
19 本於其徵信專業及查封拍賣不動產經驗，應可得知上訴人係
20 因買賣、受贈而輾轉取得系爭攤位之使用權利，被上訴人在
21 此情形下，仍願拍賣取得系爭建物，與法律保障善意第三人
22 不受不測損害之虞之情形不相當，其因而與上訴人發生利益
23 衝突，相較於上訴人取得系爭攤位使用權時，無從知悉日後
24 會與被上訴人發生利益衝突，不應由上訴人承擔不能使用系
25 爭攤位之不利益，從法之價值及社會通念為正義評量，上訴
26 人應有優先受保護之必要，上訴人與系爭建物原所有權人間
27 之債權契約，應例外對於被上訴人發生法律上之效力，而認
28 上訴人有權繼續使用系爭攤位。

29 (六)退步言，縱上訴人係無權占有系爭攤位，系爭攤位附合之系
30 爭建物為未保存登記建物，則系爭攤位之回復請求權，依最
31 高法院40年台上字第258號判例意旨，仍有民法第125條15年

01 消滅時效之適用。上訴人自80年間即占有系爭攤位迄今，被
02 上訴人之回復請求權已罹於15年之時效而消滅。

03 (七)又陳鬧化於60年12月3日以買賣為原因取得系爭土地，而系
04 爭建物是於58年4月30日興建完成，中正市場於58年5月14日
05 開始營業，故系爭建物與系爭土地於60年12月3日即因系爭
06 土地售予陳鬧化，致地上建築物與坐落基地所有權人各異，
07 惟陳鬧化購得系爭土地時，已知悉張全發將系爭攤位出售予
08 各攤販，並同意攤販永久使用各攤位坐落之系爭土地，應可
09 推認陳鬧化有同意攤位承買人及受讓人繼續使用系爭土地之
10 真意存在，以保護其既得之中正市場1樓管理、使用、收益
11 權能。上開情形與承租基地建物前、後發生土地與地上建築
12 物個別移轉由不同人所有之情形相類似，應可類推適用民法
13 第426條之1規定，認系爭建物起造人及其受讓人對系爭土地
14 有基地租賃權存在，並得類推適用民法第425條買賣不破租
15 賃之規定，對系爭土地受讓人即被上訴人繼續存在，是上訴
16 人之系爭攤位占用1514-18地號土地，亦有合法占有權利。
17 且因上訴人當初購買系爭攤位時，所給付之價金已包含土地
18 租金的一次性給付，故被上訴人已不得再請求核定租金、給
19 付租金等語，資為抗辯。並於原審聲明：被上訴人之訴駁
20 回。

21 三、原審審理結果，判決被上訴人先位之訴全部勝訴，上訴人不
22 服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一
23 審之訴駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項：

25 (一)被上訴人於108年3月14日因拍賣取得系爭土地及其上4907
26 建號建物之所有權，並於108年3月27日辦畢所有權移轉登
27 記。

28 (二)系爭土地其上坐落之門牌號碼高雄市苓雅區光耀里中正市場
29 建物，為加強磚造之3層建築物，各層面積均為382.25平
30 方公尺，現況為地上1、2樓及地下室，其中地上2樓及地
31 下室業於64年8月23日辦畢保存登記為4907建號建物，地上

01 1 樓建物即系爭建物則未辦理保存登記，系爭建物現況為中
02 正市場。

03 (三)系爭攤位位在系爭建物範圍內，並坐落在1514-18 地號土地
04 上，占用該土地之面積為7.27平方公尺。

05 (四)上訴人自80年間起占有系爭攤位至今。

06 (五)系爭攤位有房屋稅籍，房屋稅籍登記之門牌號碼為新興區光
07 耀里中正市場攤位D 之10號，房屋稅籍所有人典權人或管理
08 人欄原登記為中正民營市場代表張全發，80年7 月23日因繼
09 承而變更為張勇隆，81年1 月20日因買賣而變更為上訴人及
10 上訴人之胞兄蔡隆仁各1/2 ，94年3 月29日蔡隆仁之1/2 因
11 繼承而變更為其父母蔡原福、蔡黃素月各1/4 ，94年4 月20
12 日因受贈於蔡原福、蔡黃素月，上訴人變更為全部持份的納
13 稅義務人（108年度雄小字第2652卷第51頁），嗣系爭建物
14 於108 年2 月19日拍賣，由被上訴人拍定後，納稅義務人變
15 更為被上訴人。

16 (六)系爭土地及4907建號建物原登記為訴外人陳鬧化所有，陳鬧
17 化於85年6 月17日去世後（見行政執行署卷○000-000頁系
18 爭土地登記謄本），由其繼承人陳藝元、陳福財繼承，嗣因
19 陳藝元、陳福財欠稅，遭行政執行署以系爭行政執行事件查
20 封、拍賣系爭土地及4907建號建物，並由被上訴人拍定。依
21 系爭行政執行事件之拍賣公告記載，系爭土地及4907建號建
22 物、系爭建物均在拍賣標的之列，被上訴人拍定後經行政執
23 行署發給系爭土地及同段4907 建號建物之不動產權利移轉
24 證書，該證書所載不動產包含系爭建物。

25 五、兩造爭執事項：

26 (一)被上訴人依民法第767 條第1 項或第179 條、第184 條第1
27 項，請求上訴人遷讓並返還系爭攤位，有無理由？

28 (二)被上訴人依民法第179 條，請求上訴人給付占有系爭攤位及
29 攤位坐落之1514-18 地號土地之相當於租金不當得利，有無
30 理由？若有理由，金額若干？

31 (三)如上訴人依民法第425 條之1 第1 項或第425 條第1 項規定

01 有權占有系爭攤位，則被上訴人備位依民法第425條之1 第2
02 項、第439 條規定，請求法院核定系爭攤位占用1514-18 地
03 號土地之租金，並請求上訴人按月給付租金，有無理由？得
04 請求上訴人給付之租金金額若干？

05 六、本院之判斷：

06 (一)系爭攤位並非區分所有建物，僅為系爭建物之附屬建物：

07 1.按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
08 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
09 共同部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有建築物
10 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者，民
11 法第799條第1項、第2項前段定有明文。所謂構造上之獨立
12 性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以
13 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
14 識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建
15 築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。
16 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
17 性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之
18 依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一
19 般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941 號判決
20 意旨參照）。又倘依附於原建築以助其效用且未具獨立性之
21 附屬建物，依民法第811 條規定，應由原建築物所有人取得
22 增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院
23 109年度台上字第2448 號判決意旨參照）。

24 2.上訴人雖主張系爭攤位具有構造上、使用上獨立性，屬區分
25 所有建物之專有部分云云，惟依上訴人於更審前一審現場勘
26 驗之指界，系爭攤位雖包括不鏽鋼檯面、樑柱、水泥矮牆等
27 固定物，但與其他攤位或走道間，並無明顯屏蔽、區隔之牆
28 垣，亦無完整牆面、門扇或類似構造物與外部空間區隔遮斷
29 或劃清界線，更審前一審測量系爭攤位之位置、面積時，純
30 粹是由上訴人自行指界，此有更審前一審現場勘驗筆錄、勘
31 驗照片在卷可按（見108年度雄小字第2652號卷第159-169

01 頁、原審卷第437-442頁），且中正市場共有40個攤位，攤
02 位間均無牆面分隔，僅部分攤位有柱子、矮牆與其他攤位為
03 界，本院另案現場勘驗D9、B9、A1、C4、B3、B5、C10、A4
04 攤位時，甚至發現A1、C10攤位與其他攤位間並無柱子或矮
05 牆等固定物為區隔（見原審卷第372-374頁），足見包含系
06 爭攤位在內之中正市場攤位，欠缺與外界即中正市場其他部
07 分明確隔離之構造物存在，自難認有構造上獨立性。又系爭
08 攤位係位於中正市場此一集合市場內，始得發揮其經濟使用
09 功能，系爭攤位無獨立出入口，須經由中正市場及周遭建物
10 群之通道，始能對外通行，業經更審前一審、另案勘驗現場
11 而知，有勘驗筆錄、現場照片可證（見108年度雄小字第265
12 2號卷第159頁、原審卷第437、372頁、110年度簡上字第161
13 號卷二第35-47頁），系爭攤位空間功能配置上亦與中正市
14 場即系爭建物為一體使用，可見系爭攤位亦不具使用上獨立
15 性。且上訴人就中正市場通道及通道坐落之系爭土地並無應
16 有部分，與民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2
17 項所示，專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利不得
18 分離之性質顯然不符。是系爭攤位不具構造上及使用上之獨
19 立性，並非區分所有之專有部分，非獨立之物權客體。又系
20 爭攤位之不鏽鋼檯面、樑柱、水泥矮牆等固定物已附合於中
21 正市場即系爭建物，有其固定性及繼續性，非經拆除不能分
22 離，故應認系爭攤位為依附於系爭建築以助其效用，且未具
23 獨立性之附屬建物，屬於系爭建物之所有權範圍。系爭攤位
24 既不屬於區分所有建物之專有部分，自無適用或類推適用區
25 分所有建物規定之餘地。

26 (二)系爭建物為獨立建物，而非4907建號建物之附屬建物：

- 27 1.按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
28 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體
29 （最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照）。又「系
30 爭房屋原計畫蓋建二樓，而建築之程度，二樓結構業已完
31 成，僅門窗尚未裝設及內部裝潢尚未完成，此項尚未完全竣

01 工之房屋，已足避風雨，可達經濟上之使用目的，即成為獨
02 立之不動產。」，最高法院70年台上字第2221 號判決意旨
03 可資參照。

04 2.查系爭建物四周雖無門、窗、實體牆壁，惟有屋頂、樑柱及
05 建物基地地板等構造，有系爭建物照片在卷可稽（見108年
06 度雄簡字第2045號卷一第269、289-291、295頁），其結構
07 體已足以遮風避雨，且有獨立之樑柱、短牆，有足以與4907
08 建號建物、系爭土地區隔，得以明確標識其外部範圍之獨立
09 空間，而具構造上獨立性。又系爭建物於58年5月14日即作
10 為中正市場開始營業，有高雄市政府經濟發展局108年11月
11 15日高市經發市字第10835175800 號函可證（見原審卷第29
12 7頁），另案現場履勘時可見系爭建物對外有8處出入口可通
13 行至外部（見原審卷第372頁），亦可見系爭建物作為集合
14 市場使用，有其獨立之功能及經濟效用，而具使用上獨立
15 性。再依另案現場勘驗筆錄（見原審卷第372頁），4907建
16 號建物即2樓、地下室並無出入口可為通行，顯然已無法使
17 用，但系爭建物卻不因4907建號建物無法使用而受影響，仍
18 可作為集合式市場營業使用，顯見系爭建物原來之利用功能
19 及經濟效用不因4907建號建物而受影響，足證兩者之間並無
20 主從及附屬關係。

21 3.高雄市政府地政局新興地政事務所113年5月16日高市地新測
22 字第11370374500號函，雖表明系爭建物四周無牆，未符建
23 築完成時之統一規定建物平面圖測繪辦法第（五）點規定，
24 亦未符目前地籍測量實施規則第273條規定，且非目前建物
25 所有權第一次登記法令補充規定第9點所列建物，依建築完
26 成時及目前法規命令均無法辦理第一次測量，故亦無法依測
27 量結果申請建物所有權第一次登記，進而辦理建物保存登記
28 （見本院卷第243-252頁）。然依建物所有權第一次登記法
29 令補充規定第7點規定，以樑柱架高形成第一層建物與地面
30 架空部分，仍得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登
31 記；第9點亦規定「無牆之鋼架建物」、「游泳池」、「加

01 油站（亭）」、「高架道路下里民活動中心」亦得辦理建物
02 所有權第一次登記（見本院卷第249-250頁），可見四周無
03 牆之建物仍有部分可辦理建物所有權第一次登記。況能否保
04 存登記，究非判斷是否為獨立建物之標準，是以系爭建物有
05 其獨立經濟價值，亦有構造上、使用上獨立性，縱無法辦理
06 保存登記，仍應認係獨立建物，並非4907建號建物之附屬建
07 物。

08 (三)系爭建物之所有權人為張全發及其他出資之股東全體，渠等
09 將事實上處分權讓與陳鬧化，系爭建物被拍賣後，被上訴人
10 因拍賣而取得系爭建物所有權：

11 1.關於中正市場整棟建物當初出資興建、後續攤位販售、系爭
12 土地及4907建號建物登記為陳鬧化所有之緣由，證人即陳鬧
13 化之子陳藝元已於本院審理中證述：當初是中正市場的起造
14 代表人張全發邀我爸爸陳鬧化出資合建中正市場，因為我們
15 有一塊土地被徵收有補償金，中正市場的股東需要資金，我
16 爸爸跟其他股東一起合建中正市場，張全發是起造代表人，
17 所以建築執照、使用執照記載的起造人只寫代表人張全發，
18 私底下他們股東間有一個合資興建的合約書。中正市場完工
19 開始營業後，股東就解散，其他股東把股份賣給我爸爸，我
20 爸爸把其他股東的股份吃起來，留在那邊經營中正市場。股
21 東解散的時候，有股東會議，上面有股東名冊，記載每人多
22 少股份，他們決議解散，把股份賣給我爸爸後，我才開始參
23 與，協助我爸爸去付錢給各股東，全部付完錢後，其他股東
24 才請代書把土地過戶給我爸爸，所以中正市場的土地及剩餘
25 建物都是我爸爸的名字。黃海街、渤海路、開封路這三條路
26 的中間範圍全部都是中正市場，中正市場外圍是商店店面，
27 面路的商店店面蓋好，賣掉的就是買的人的，剩下的外店舖
28 也有股東認購，剩下的中正市場土地、地下室、二樓、一樓
29 攤位、權利都歸我爸爸，所以這些剩下的都是登記我爸爸的
30 名字。（問：中正市場地上2樓、地下室於64年8月23日辦
31 理保存登記時，都登記陳鬧化為所有權人，如果中正民營市

01 場是陳鬧化有把所有合資興建的股份都吃下來，為何當時1
02 樓沒有辦理保存登記？沒有登記陳鬧化為所有權人？）是因
03 為代書的問題，還是當時法令不能登記，我就不知道。那時
04 候我爸爸全部買完，好像代書說一樓不能辦保存登記，意思
05 是一樓只有攤位，不屬於保存登記的範圍，不能辦保存登
06 記，所以就都沒有辦登記。當初一樓的攤位是股東還沒有解
07 散時賣的，應該是中正市場建築快要完成時就開始在賣了。

08 （問：提示111 雄簡更一1 號卷第213 頁，為何當初是張全
09 發在出售攤位？為何賣渡證書上的攤位的賣渡人，會記載
10 「中正市場代表張全發」？為何張全發當時有權能夠賣攤
11 位、與攤商簽約？）張全發就是代表那些股東，總不能每一
12 個股東都出名，因為建造時起造人代表是張全發，所以出賣
13 也是張全發，使用執照也是張全發的名字。（問：所以張全
14 發代表好幾個股東，所以才沒有只寫張全發個人的名字
15 嗎？）是，張全發是代表整個中正市場的全部股東，不是他
16 個人等語（見本院卷第110-113、114-115、116、117頁），
17 本院審酌其自陳與兩造均無親屬、僱傭關係（見本院卷第10
18 9-110頁），又其證述當初係由張全發代表全體股東出資合
19 建中正市場，恰能合理解釋系爭建物之建造執照、使用執照
20 之起造人、系爭攤位之第一手納稅義務人係記載或登記為
21 「中正民營市場代表人張全發」或「中正民營市場代表：張
22 全發」（見原審卷第297、197、189-191、231頁），而非張
23 全發個人，亦能合理解釋系爭土地及4907建號建物在中正市
24 場營業後登記為陳鬧化所有之緣由，本院因認其證述真實可
25 信。

26 2.依陳藝元前開證述，可知中正市場整棟建物及周邊建物係由
27 張全發、陳鬧化及其他不詳股東合資興建，並以張全發為代
28 表，自應認中正市場之興建為渠等合夥事業，興建後之中正
29 市場為合夥財產，由全體合夥人共同共有，所有權人為出資
30 興建之人即全體合夥人。嗣於60年間中正市場攤位售出、開
31 始營業後，合夥即解散。而合夥財產，於清償合夥債務及返

01 還各合夥人出資後，尚有賸餘者，按各合夥人應受分配利益
02 之成數分配之，民法第699條定有明文，其立法理由謂：
03 「合夥之賸餘財產，應由各合夥人分割，使清算終結，蓋合
04 夥財產，本屬合夥人共同所有，既屬共有，自可分割。至分
05 割方法，應依分割共有物之規定，理至易明，無須另設明
06 文」。陳鬧化於合夥解散後分配、分割賸餘財產時，應係出
07 錢與其他合夥人協議，而得以單獨受分配系爭土地及其上建
08 物，陳鬧化因而辦理移轉登記為系爭土地之所有權人，嗣亦
09 辦理4907建號建物之保存登記，而成為4907建號建物所有權
10 人。至系爭建物，則因無法申請建物所有權第一次登記、辦
11 理建物保存登記，故陳鬧化未辦理建物所有權第一次登記及
12 保存登記。又分割屬處分行為之一種，而民法第759條明
13 定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法
14 律行為，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處
15 分其物權」，系爭建物為未保存登記建物，無法為登記後再
16 處分，故系爭建物為共有物分割標的者，係該建物之「事實
17 上處分權」，非該不動產之「所有權」本身，是系爭建物經
18 全體合夥人協議分割後，陳鬧化僅取得系爭建物之事實上處
19 分權。

20 3.按因強制執行而拍定取得不動產所有權者，自領得執行法院
21 所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，此觀民
22 法第759條及強制執行法第98條第1項規定即明。未辦理建物
23 所有權第一次登記之建物，由出資建造人原始取得所有權，
24 建造人之債權人對該建物為強制執行，經拍定人取得權利移
25 轉證書時，即取得該建物之所有權，縱無法辦理所有權移轉
26 登記，仍無礙於該建物所有權之取得（最高法院110年度台
27 上字第131號判決意旨參照）。又系爭房屋係由某甲原始起
28 造，其未經辦理保存登記即出售予某乙，則某乙僅取得系爭
29 房屋之事實上處分權，所有權人仍為某甲，嗣後某乙因積欠
30 債務，致買受之上開房屋為債權人聲請法院查封，經拍賣
31 後，該房屋由某丙拍定取得，依照民法第759條之規定，丙

01 已因強制執行而取得該房屋之所有權〔司法院83年12月14日
02 (83)廳民一字第 22562 號參照〕。陳鬧化雖僅取得系爭
03 建物之事實上處分權，但陳鬧化於85年6月17日去世後，由
04 其子陳藝元、陳福財共同繼承，嗣因陳藝元、陳福財欠稅，
05 系爭建物連同系爭土地、4907建號建物一併遭法務部行政執
06 行署以系爭行政執行事件執行查封、拍賣，並由被上訴人拍
07 定等情，業經本院調取系爭行政執行事件卷宗核閱而知，揆
08 諸民法第759條、強制執行法第98條第1項規定及前揭實務見
09 解，被上訴人自108年3月14日領得執行法院所發給權利移轉
10 證書之日起（見原審卷第449-450頁），即因強制執行而取
11 得系爭建物所有權。

12 4.證人陳藝元固證述：（問：照你方才所述，一樓已經賣給攤
13 販了，感覺你是認為你爸爸陳鬧化當初只有取得地上二樓跟
14 地下室的建物所有權及土地所有權，一樓建物本身已經賣給
15 攤販了，是否如此？）是。（問：但是你剛才又說，攤位是
16 你爸爸吃下其他股東的股份之前就已經賣給攤販了，你爸爸
17 吃下股份是攤位賣出去之後才吃下，等於說你爸爸去跟其他
18 股東買股份的時候，你認為只有取得土地、地上二樓、地下
19 室的所有權而已嗎？地上一層在股東解散之前就已經賣給其
20 他攤販了，是否如此？）是。地上一樓在股東還沒有解散的
21 時候都已經賣給別人了，如果我們再賣的話，就是一屋二
22 賣。如果可以保存登記，地上一樓不會登記我爸爸的名字，
23 因為已經賣出去了等語（見本院卷第125、127、131頁），
24 惟證人陳藝元亦證述：對我來說，一樓是包括在土地裡面，
25 因為一樓只有攤位賣給攤販，中間的走廊走路的地方並沒有
26 賣給攤商，還是屬於我爸爸的，我講的已經賣給攤販不能再
27 賣給林振宗的，指的是攤位的部分，舉例來說，法庭上原告
28 席、證人席、被告席的桌子範圍都當作是攤位，桌子範圍內
29 都已經賣使用權給攤販，這三張桌子中間的走道，還是屬於
30 我爸爸的。（問：所以你的觀念，你剛才說到的地上一樓建
31 物，指的都是攤位，是否如此？）是（見本院卷第130、131

01 頁)。可見陳藝元認知之一樓即為攤位，與本案兩造及法官
02 所指系爭建物係指一樓建物有所不同，其對於土地與建物亦
03 有概念混淆之情形，故陳藝元關於「中正市場1樓已出售給
04 攤商，陳鬧化並非事實上處分權人」之主觀認知，應不影響
05 本院就系爭建物物權歸屬之認定。

06 (四)系爭建物自108年3月14日起所有權人為被上訴人，系爭攤位
07 為系爭建物之一部，上訴人無權占有系爭攤位，被上訴人依
08 民法第767條第1項前段，請求上訴人遷讓返還系爭攤位，為
09 有理由：

10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
11 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，
12 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
13 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
14 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
15 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
16 (最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照)。

17 2.系爭攤位為系爭建物之一部，而被上訴人因拍賣而於108年3
18 月14日取得系爭建物所有權，業如前述，則自108年3月14日
19 起，被上訴人即為系爭攤位之所有權人，已堪認定。又上訴
20 人自80年間起即占有系爭攤位至今，亦為兩造所不爭執，被
21 上訴人主張上訴人自108年3月27日後，係無權占有系爭攤
22 位，依民法第767條第1項前段請求遷讓返還系爭攤位，上訴
23 人雖以上開情詞，辯稱其非無權占有，然查：

24 (1)上訴人主張系爭攤位係其母蔡黃素月約於59、60年間，為上
25 訴人及蔡隆仁向張全發買受，之後蔡隆仁於94年間去世，其
26 應有部分經上訴人父母蔡原福、蔡黃素月繼承後，再於94年
27 4月20日贈與上訴人，故上訴人占有系爭攤位有合法權源云
28 云，惟上訴人並未提出與張全發簽訂之攤位買賣契約為證，
29 且系爭攤位之房屋稅籍登記表，顯示上訴人及其胞兄蔡隆仁
30 之前手為張全發之繼承人張勇隆，而非張全發（見原審卷第
31 231頁），亦與上訴人所述不符。縱上訴人所述為真，系爭

01 攤位並無獨立所有權，業如前述，且觀諸其他攤位之第一手
02 買受人與中正市場代表人張全發簽訂之民營中正市場攤位賣
03 渡證書（見原審卷第203-223頁，以下簡稱攤位賣渡證書）
04 第1條約定：「……A-1號漁類零售攤位壹位雙方議價10萬
05 元賣渡乙方使用……」、第2條明訂：「乙方向甲方買受該
06 攤位以後甲方不得再向乙方請求土地價款及租金，永久由乙
07 方使用權」（見原審卷第204頁），可知各攤位之第一手買
08 受人當初僅買受取得攤位之永久使用權，則上訴人買受或輾
09 轉受讓取得之權利，亦僅為系爭攤位之永久使用權而已，而
10 非攤位所有權。

11 (2)據證人陳藝元於本院審理中證述：中正市場一樓攤位是股東
12 還沒有解散時賣的，中正市場建築快完成時就在賣，攤位賣
13 渡證書上之賣渡人記載「中正市場代表張全發」，是因為張
14 全發是代表整個中正市場的全部股東，當初所有股東應該是有
15 同意賣這些攤位。陳鬧化把其他股東的股份吃下來，是在
16 中正市場開始營業之後，此前40個攤位已經賣給攤販等語
17 （見本院卷第116-118、112、125、126、130頁），可見陳
18 鬧化因協議分割合夥財產而取得系爭建物事實上處分權、系
19 爭土地所有權時，系爭建物內之攤位已出售予攤販。又由陳
20 藝元另證述：陳鬧化是把股份都買下來經營中正市場，攤販
21 不用繳攤位使用費給陳鬧化，因為攤位已經賣給他們了，陳
22 鬧化只有每個攤位收取清潔費、土地使用費，後來6、70年
23 左右有一段時間是我在收，我們要負責清運垃圾，還要負責
24 管理，系爭土地是陳鬧化的，要繳地價稅，所以就跟攤販收
25 取土地使用費，後來攤販以攤位賣渡證書第2條：「乙方向
26 甲方買受該攤位之後，甲方不得再向乙方請求土地價款及租
27 金，永久由乙方使用」跟我爭執，我才說不是租金，而是使
28 用費，之後改為其他人收費時，攤商就以該條約定為據，拒
29 絕給付使用費，所以使用費後來都沒有收。攤位賣渡證書有
30 記載要過戶的話，要到中正市場管理處過戶，變成我們也要
31 管理等語（見本院卷第114、115-116、117、118頁），亦可

01 知陳鬧化受讓取得系爭建物事實上處分權、系爭土地所有權
02 時，乃明知系爭建物內之40個攤位，已出售永久使用權予攤
03 商，並願受合夥代表人張全發與各攤商簽署之攤位賣渡證書
04 之條款約束，足見陳鬧化受讓系爭建物事實上處分權、系爭
05 土地所有權時，應有繼受張全發與攤商間之攤位賣渡證書、
06 承受攤位出賣人地位之意。陳鬧化並基於前引賣渡證書第2
07 條，及第3條第1項所揭槩攤商得自由轉讓攤位予他人，僅須
08 報備市場管理事務所及負責繳納過戶手續費之約定（見原審
09 卷第204頁），因而同意、容任第一手攤商及攤位轉讓之受
10 讓人占有使用各攤位及坐落之土地，陳鬧化去世後，其繼承
11 人陳藝元、陳福財亦因繼承而同受攤位賣渡證書之拘束，上
12 訴人及其胞兄、父母始得以長年占用系爭攤位及坐落之土
13 地。

14 (3)按買賣契約僅有債之效力，買受人之占有原則上不得對抗契
15 約當事人以外之第三人，倘第三人因讓與或強制執行拍賣已
16 取得買賣標的物之所有權，除法律另有規定或其他特別情形
17 外，買受人不得以其與出賣人間之買賣關係對抗該第三人
18 （最高法院110年度台上字第131號民事判決意旨參照）。上
19 訴人縱有向中正市場代表人張全發買受系爭攤位之永久使用
20 權，然該買賣契約僅有債之效力，依債之相對性及占有連鎖
21 之法律關係，僅得對抗出賣人張全發及陳鬧化、陳藝元、陳
22 福財，而不得對抗因強制執行拍賣取得系爭建物（含系爭攤
23 位）所有權之被上訴人，故上訴人即不得執系爭攤位之攤位
24 賣渡證書，對被上訴人主張為有權占有。

25 (4)上訴人固又主張其與中正市場代表人張全發間就系爭攤位成
26 立之契約，係約定一次預付永久使用之對價，取得攤位永久
27 使用權，屬不定期租賃契約之性質，在中正市場未結束營業
28 或變更使用前，該不定期租賃關係仍繼續存在，而不得隨時
29 終止，被上訴人取得系爭建物（含系爭攤位）所有權後，依
30 民法第425條第1項買賣不破租賃原則，仍應受該不定期租賃
31 關係之拘束，上訴人係有權占有系爭攤位云云，惟張全發與

01 第一手攤商簽訂之攤位賣渡證書，核其一次交付之價金係使
02 用權買賣對價，並非租金，而其所為得永久使用之約定，亦
03 與民法第449條規定最長租賃期間為20年之意旨有違。再不
04 定期租賃之出租人隨時可依據民法第450條第2項規定，先期
05 通知承租人後終止契約，且因「不定期」、出租人無法預知
06 期限為何，故僅能於各期收取租金，尚難一次給付，故上訴
07 人「買斷」系爭攤位之永久使用權，亦與租賃關係具有繼續
08 性質迥異，核其性質實與租賃有別，其契約目的亦與民法租
09 賃章節規範目的不符。況本件倘承認上訴人基於其與中正市
10 場代表人張全發間之債權契約，得於一次預繳全部租金後，
11 永久使用系爭攤位，日後被上訴人即無從再向上訴人收取系
12 爭攤位租金，無非變相剝奪被上訴人基於所有權衍生之使用
13 收益權，對被上訴人亦有失公平，本院因認上訴人一次買斷
14 取得攤位永久使用權之契約性質，仍與租賃契約有別，而無
15 民法第425條買賣不破租賃規定之適用。是上訴人主張依民
16 法第425條而有權占有系爭攤位，亦非可採。

- 17 (5)上訴人雖援引最高法院97年度台上字第1729號判決意旨：
18 「特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目
19 的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使
20 用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，
21 因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以
22 登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓
23 之第三人繼續存在，此乃基於『債權物權化』法理所衍生之
24 結果」，主張上訴人買受系爭攤位之永久使用權，係為長期
25 占有使用系爭攤位，被上訴人拍賣取得系爭建物時，明知上
26 訴人占有系爭攤位且有合法使用權，應有債權物權化法理之
27 適用，使上訴人使用系爭攤位之債權契約，對於被上訴人繼
28 續存在。並謂：縱無債權物權化法理之適用，被上訴人明知
29 上訴人已就系爭攤位與前手間訂有債權契約，猶惡意受讓系
30 爭建物（內含系爭攤位），其行使物上請求權，乃權利濫用
31 或違反誠信原則，應駁回其請求云云，惟：

01 ①按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，
02 僅對當事人發生效力。以占有特定不動產為標的所訂立之繼
03 續性債權契約，其目的在配合社區發展，促進社會經濟及公
04 共利益者，為使社區共同團體多數人之一方繼續占有他方所
05 交付之不動產，該債權契約如對受讓特定不動產所有權之第
06 三人發生效力，始能維持契約原先所欲達成之目的，為維持
07 法律秩序之安定，使當事人締結契約之本旨及社會公益得以
08 完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於不動產繼續
09 占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債權契約
10 存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產權受不
11 測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，始為適法（最
12 高法院108 年度台上字第 787 號民事判決）。又買受土地
13 者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借
14 貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土
15 地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應
16 衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；
17 社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明
18 知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否
19 符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買
20 受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即
21 謂其應受原使用借貸契約之拘束（最高法院111 年度台上字
22 第721 號民事判決意旨參照）。倘認債權契約僅於當事人間
23 發生效力，法院於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意
24 思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地
25 所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人
26 為主要目的，應駁回其請求。惟所謂誠信原則，係在具體之
27 權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內
28 容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人
29 及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上
30 作用，於具體個案妥善運用之方法。又當事人行使權利，本
31 足使他人喪失利益。在自由經濟市場機制下，當事人斟酌情

01 況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結
02 買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人
03 為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損害，而違
04 背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其為權利濫
05 用或違反誠信原則（最高法院110年度台上字第1842 號判決
06 意旨參照）。

07 ②系爭建物之拍賣公告固載明「查封時中正市場1樓有攤販占
08 有使用中，據...到場陳述，攤位是由陳鬧化所建造，陳鬧
09 化將攤位使用權賣給攤販使用，但未將所有權一併移轉給攤
10 販，攤販非無權占有、本案拍定後不點交」等語（見原審卷
11 第448頁），但拍賣公告並無認定私權存否之效力，其未實
12 體認定攤販有永久使用權，亦未認定攤販有權對拍定人就系
13 爭攤位主張永久使用權，其載明拍賣後不點交，僅表示執行
14 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
15 權後，不得依法請求占有人遷讓。且該拍賣公告於「本案拍
16 定後不點交」後，亦敘明「至於拍定後，攤販與拍定人之間
17 的權利義務關係，應循民事訴訟途徑解決」等語（見原審卷
18 第448頁），故被上訴人是否明知或可得而知攤位永久使用
19 權買賣契約之存在及各攤位之占有實況，尚非無疑。又被上
20 訴人係於行政執行程序中，依法投標、拍定取得系爭建物
21 （含系爭攤位）之所有權，並無證據證明被上訴人及其法定
22 代理人與陳鬧化、執行債務人陳福財、陳藝元、上訴人間有
23 何親屬或利益關係，應可排除被上訴人為規避法律規定、脫
24 免陳藝元、陳福財容忍上訴人占有之義務，而故意受讓系爭
25 建物之可能。再中正市場為民有民營市場，攤位永久使用權
26 買賣契約之訂立，雖不無促進社區發展、社會經濟及公共利
27 益之間接目的，但主要目的仍係攤商之私人營業利益。而中
28 正市場係於58年5 月14日開始營業，有高雄市政府經濟發展
29 局108 年11月15日高市經發市字第10835175800 號函可證
30 （見原審卷第297頁），營業至被上訴人取得系爭建物時已
31 約50年，上訴人自80年間起亦已使用系爭攤位營業長達28

01 年，衡以系爭建物（含系爭攤位）不論興建材質為何，本不
02 可能永久存在，復依使用執照所載，系爭建物（含系爭攤
03 位）為加強磚造（見原審卷第191頁），而加強磚造供商店
04 用之房屋依固定資產耐用年數表，其耐用年數為35年，可見
05 中正市場確已營運超過耐用年數而盡其效用，當初簽訂攤位
06 永久使用權買賣契約欲達成之契約目的應已達成。況近年來
07 因現代賣場及連鎖超市、超商、網路線上購物之崛起，已嚴
08 重衝擊傳統市場之營業收益，被上訴人另案對上訴人以外之
09 其他攤商訴請遷讓返還攤位，即有多件攤商與被上訴人成立
10 調解或和解，但未選擇繼續向被上訴人承租攤位營業，而係
11 收取和解金後將攤位交付被上訴人（案號：本院110年度雄
12 簡移調字第21、22號、109年度雄簡移調字第5、8、9號、11
13 0年度簡上移調字第5、6、7、9號、110年度訴字第913
14 號），此為本院職務上已知，且被上訴人拍賣取得系爭建物
15 及系爭土地後，亦表示願意承租攤位予現占有攤販，使其在
16 一定期間內繼續營業（見108年度雄簡字第2045號卷四第38
17 頁），未完全阻絕上訴人營業維生之權利，有其提出起訴前
18 其他攤販向被上訴人承租攤位之租賃契約書、點交切結書可
19 證（見108年度雄簡字第2045號卷四第41-121頁），被上訴
20 人對其他攤商提告，亦有二件於本院審理中被上訴人與攤商
21 達成承租攤位之訴訟上和解或調解〔案號：本院109年度簡
22 上字第209號、111年度雄簡更一字第4號（改分111年度雄
23 簡移調字第25號）〕，此為本院職務上已知，益可證明。是
24 以，不適用債權物權化之法理，即認定攤位永久使用權買賣
25 契約不拘束被上訴人，未必會造成上訴人無法繼續占有系爭
26 攤位、無法繼續營業之情形，亦難謂將因此造成中正市場關
27 閉、上訴人或國家社會極大之損害，或使社會公益無法實
28 現。反之，倘攤位永久使用權買賣契約例外對被上訴人發生
29 效力，被上訴人將永久無法使用收益系爭建物及系爭土地，
30 更因上訴人前已一次性給付買賣價金，導致被上訴人無法再
31 向上訴人收取使用攤位、土地之對價，卻仍須負擔高額稅

01 捐，恐將致其財產權受不測損害，實難謂符合公平正義及誠
02 信原則。是本院權衡原債權人（即上訴人）與買受系爭建
03 物、系爭土地之被上訴人之權益、攤位永久使用權買賣契約
04 原先所欲達成之目的、法律秩序之安定有無必要繼續維持、
05 對社會經濟及公共利益之影響、公平正義及誠信原則等因
06 素，認本件攤位永久使用權買賣契約，並不符合應適用債權
07 物權化法理，例外令被上訴人受拘束之要件，故應回歸債之
08 相對性，僅於當事人間發生效力，而不得對抗被上訴人。

09 ③再被上訴人為系爭建物（含系爭攤位）之所有權人，其為避
10 免自己建物遭他人無權占用，致無法使用收益，依法行使物
11 上請求權，訴請上訴人返還系爭攤位，俾利其回復權利狀態
12 之完整性，應屬正當權利行使之範疇，縱致上訴人無法繼續
13 占有系爭攤位、無法繼續營業而喪失利益，仍難認係以損害
14 他人為其主要目的。揆諸前揭判決意旨，被上訴人依民法第
15 767條第1項之規定，請求上訴人將系爭攤位遷讓交還被上訴
16 人，為其權利之正當行使，並無權利濫用或違反誠信原則、
17 公共利益。上訴人抗辯應駁回被上訴人之請求，洵無可採。

18 (6)上訴人復抗辯：系爭建物為未保存登記建物，上訴人自80年
19 間起即占有系爭攤位迄今，被上訴人之回復請求權已罹於15
20 年之時效而消滅云云。惟消滅時效，自請求權可行使時起
21 算，民法第128條前段定有明文。上訴人在108年3月14日以
22 前係有權占有系爭攤位，此後始無法對抗被上訴人而變為無
23 權占有，被上訴人在108年3月14日取得系爭建物所有權後，
24 始得對上訴人行使物上請求權，故其請求權時效應自108年3
25 月14日起算，而被上訴人於108年6月28日即對上訴人提起本
26 件訴訟，請求上訴人遷讓返還系爭攤位，此有起訴狀上收文
27 章戳可證（見108年度雄小字第2652號卷第9頁），是被上訴
28 人起訴時，其物上請求權之15年時效期間尚未屆滿，自不生
29 請求權時效完成而消滅之問題。上訴人所為時效抗辯，為無
30 理由。

31 (7)綜上，被上訴人自108年3月14日起為系爭攤位之所有權人，

01 上訴人自斯時起無權占有系爭攤位，且被上訴人之物上請求
02 權並未時效消滅，是被上訴人依民法第767條第1項前段，請
03 求上訴人遷讓返還系爭攤位，要屬有據。

04 (五)上訴人自108年3月14日起亦無權占有1514-18地號土地：

05 被上訴人自108年3月14日起取得系爭土地之所有權，而張全
06 發與第一手攤商簽訂之攤位賣渡證書，雖有約定不得再向攤
07 位買受人請求土地價款及租金，攤位買受人得永久使用（見
08 原審卷第204頁），然僅為債權契約，不得對抗被上訴人，
09 業如前述。又陳鬧化係於60年間合夥解散後，經全體合夥人
10 協議分割而取得系爭建物事實上處分權，亦經敘明如前，其
11 並於60年12月3日完成系爭土地之所有權移轉登記（見108年
12 度雄簡字第2045號卷四第551、555頁人工登記簿謄本），陳
13 鬧化去世後，即由陳藝元、陳福財繼承系爭土地所有權、系
14 爭建物事實上處分權，迄108年3月14日再由被上訴人拍賣取
15 得系爭土地及系爭建物所有權，由此一物權變遷歷程，可知
16 從陳鬧化至被上訴人，系爭建物、系爭土地均係歸屬於同一
17 人，並無民法第426條之1所定租用基地建築房屋之情形，自
18 無適用或類推適用上開規定，認定系爭建物（含系爭攤位）
19 與系爭攤位坐落之1514-18地號土地間有租賃關係之餘地。
20 是上訴人主張因系爭攤位所在系爭建物與1514-18地號土地
21 有民法第426條之1法定租賃關係，並因民法第425條第1項之
22 買賣不破租賃規定，對拍賣取得1514-18地號土地之被上訴
23 人繼續存在，上訴人因此有權占有該土地之辯詞，應非可
24 採。上訴人在被上訴人取得1514-18地號土地所有權後，對
25 該土地即無得對抗被上訴人之合法占有權源，而構成無權占
26 有。

27 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於
30 租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得民法
31 則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。

01 上訴人自108年3月14日起無權占有系爭攤位及攤位坐落之15
02 14-18地號土地，顯係無法律上原因受有利益，致被上訴人
03 受有不能使用之損害，則被上訴人依民法第179條規定，請
04 求上訴人返還自108年3月27日起之相當於租金不當得利，即
05 屬有據。爰審酌系爭攤位位在中正市場內及其面積，暨中正
06 市場近中正三路、捷運信義國小站、消防局，附近交通及商
07 業機能尚佳，業經本院另案現場勘驗而知（見原審卷第372
08 頁），復斟酌被上訴人在起訴前與中正市場其他攤販協商，
09 出租攤位予攤販所約定之每月租金為1000元至3000元間，有
10 租賃契約書在卷可查（見108年度雄簡字第2045號卷四第4
11 1、47、53、59、63、69、75、81、87、93、99、105、11
12 1、117頁）等一切情狀，認被上訴人主張上訴人所獲相當於
13 租金之利益以每月3,000元計算，尚屬適當，是被上訴人請
14 求上訴人自108年3月27日起至遷讓交還系爭攤位之日止，按
15 月給付被上訴人3000元之相當於租金不當得利，洵屬有據。

16 (七)被上訴人先位之訴係依民法第767條第1項、第184條，請求
17 法院擇一為其勝訴之判決，本院既認被上訴人依民法第767
18 條第1項前段後請求為有理由，則其另依民法第184條第1項
19 請求部分，即毋庸審究。又被上訴人先位之訴既有理由，則
20 其備位請求核定租金及租金給付部分，亦毋庸審酌。

21 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條
22 定，請求上訴人將系爭攤位遷讓交還被上訴人，並自108年3
23 月27日起至遷讓交還系爭攤位之日止，按月給付被上訴人3,
24 000元，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判
25 決，理由雖有不同，然結論並無二致，仍應予維持。上訴意
26 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
27 訴。

28 八、兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結
29 果不生影響，無逐一論列之必要，併此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
31 第3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日
02 民事第一庭 審判長法官 李育信

03 法官 趙 彬

04 法官 陳筱雯

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日
08 書記官 何秀玲