臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第462號

原　　告　陳奕心
訴訟代理人　張智宏律師
　　黃建誠律師
被　　告　日南建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林銘崇
被　　告　日南紡織股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林銘崇
共　　同
訴訟代理人　林益輝律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條亦定有明文。次按民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院106 年度第13次民事庭會議意旨參照）。再按訴之預備合併，雖有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型。惟在被告有二人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮

其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀的預備訴之合併。此種主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即得相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，尚非法所不許。故於此情形，因先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，應以先位之訴有理由判決確定時，該解除條件始告成就（最高法院103 年度台抗字第478 號、98年台抗字第45號裁定意旨參照）。查原告起訴時原僅列日南建設股份有限公司（下稱日南建設）為被告，嗣因日南建設具狀辯稱使用如附圖編號A、B部分所示建物者，為日南紡織股份有限公司（下稱日南紡織），原告遂於民國110年1月5日具狀追加日南紡織為被告（見本院卷第183頁），復於110年4月26日變更聲明為：㈠先位聲明：1.被告日南建設應自如附圖所示編號A部分、面積13平方公尺，B部分、面積132平方公尺之建物（下稱系爭建物）遷出，並將上開建物騰空返還原告。2.被告日南建設應給付原告新臺幣（下同）34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告日南建設應自109年6月21日起至返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元。4.第1、2項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行；㈡備位聲明：1.被告日南紡織應自如附圖所示之系爭建物遷出，並將上開建物騰空返還原告。2.被告日南紡織應給付原告34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告日南紡織應自109年6月21日起至返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元。4.第1、2項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第205頁）。經核原告所為追加被告，先、備位訴訟標的之當事人不同，惟原訴與追加之訴之主要爭點均為系爭建物現由何人占有使用、

占有人有無正當使用權源，當事人於原訴所主張之事實、證據資料，攻擊防禦方法於追加之訴均可相互援用，不致遲滯訴訟程序之進行，又備位被告日南紡織未拒卻而應訴，堪認原告提起本件主觀預備合併之訴，請求之基礎事實同一，應予准許；至其餘聲明之變更，則係為特定請求被告返還建物之面積及位置，乃係補充事實上之陳述，並未變更訴訟標的，揆諸首開規定，均應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落苗栗縣○○市○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）暨其上同段6504建號房屋（門牌號碼苗栗市○○里00鄰○○○00號，下稱系爭房屋）及系爭建物均為原告所有，因系爭建物位於大將軍社區入口處，因日南建設所興建之建物尚未完全出售，其前曾委請廣告或銷售公司銷售餘屋，該等廣告或銷售公司乃就近向原告承租系爭建物作為其銷售中心，自105年起至108年1月20日止，陸陸續續有第三人及訴外人南球廣告有限公司（下稱南球公司）向原告承租系爭建物作為其銷售中心，每月租金2萬元。自108年1月21日起，原告即未再出租系爭建物予南球公司，詎料，日南建設竟擅自占用系爭建物，甚至提供予南球公司人員使用，顯係無權占用系爭建物。為此，爰依民法第767條第1項規定，請求日南建設遷讓返還系爭建物。又被告無權占用系爭建物，依民法第179條之規定，請求日南建設按每月租金2萬元，給付自108年1月21日至109年6月20日止，17個月相當於租金之不當得利共34萬元，及自109年6月21日起至被告返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元。退步言之，若本院認定系爭建物係由日南紡織無權占用，原告則依前開規定，備位請求日南紡織遷讓返還系爭建物及給付不當得利。並先位聲明：㈠被告日南建設應自如附圖所示之系爭建物遷出，並將上開建物騰空返還原告。㈡被告日南建設應給付原告34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告日南建設應自109年6

月21日起至返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元。㈣第1、2項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：㈠被告日南紡織應自如附圖所示之系爭建物遷出，並將上開建物騰空返還原告。㈡被告日南紡織應給付原告34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告日南紡織應自109年6月21日起至返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元。㈣第1、2項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地及系爭房屋原為日南紡織所有，嗣於101年10月1日出售予原告，惟依原告與日南紡織所簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第10條第4款特約事項約定，買賣標的物排除系爭土地上已就近提供使用而產權屬於日南紡織所有之社區內其他設施，是雙方間買賣標的並不包含系爭建物，系爭建物仍為日南紡織所有，原告雖取得系爭土地之所有權，但並未取得系爭建物之所有權；且依民法第425條之1規定，系爭建物於使用期限內，對系爭土地有租賃關係存在，並非無權占有，是原告請求遷讓系爭建物及不當得利，均無理由。又原告所提出其與南球公司間之兩份房地租賃契約書（下稱系爭租約），係因南球公司代銷日南紡織蓋建房屋，以系爭建物作為代銷之接待中心，而原告為訴外人即日南紡織法定代理人林進湖之地下情人，二人已生育三名子女，林進湖為給予原告及子女生活費用，致以原告名義出租系爭建物，然上開租約期限均僅一個月，即委託房屋銷售期間，於房屋銷售期間外之期間，系爭建物均由日南紡織使用。再者，原告與林進湖居住於系爭建物附近之門牌號碼苗栗市北龍岡96號房屋，其自林進湖處取得系爭建物鑰匙，亦屬正常，且自101年10月1日原告與日南紡織簽訂系爭契約後，系爭建物皆係由日南紡織使用，是縱原告取得系爭建物之鑰匙，亦無法證明系爭建物已點交予原告之事實。又系爭建物日南紡織於89年間興建之建物，日南建設從未佔有使用系爭建物，目前派駐系爭建物者，均屬日南紡織之職員，與

日南建設無關，原告列日南建設為本件被告，顯為當事人不適格等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件行集中審理，偕同兩造整理不爭執事項及爭點如下：

（一）不爭執事項：

1.系爭土地及系爭房屋均為原告所有。

2.兩造不爭執他造所提出之書證之形式真正。

（二）爭點：

1.被告占有使用系爭建物，是否有正當權源？

2.原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓系爭建物，有無理由？

3.原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利，有無理由？

四、得心證之理由：

（一）被告占有使用系爭建物，是否有正當權源？

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項前段、中段分別定有明文。而對於物有事實上管領之力者，為占有人，復為民法第940 條所明定。按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102 年度台上字第2053號判決意旨參照）。。若占有人對所有權或事實上處分權有所爭執，應由請求人先舉證其為所有人或事實上處分權人，方由占有人舉證其有正當權源。經查，系爭建物為未辦保存登記之建物，原告又非系爭建物之建造人，為兩造所未爭執，是原告僅可能事後取得系爭建物之事實上處分權，且依前揭說明，本件應由原告先舉證證明其為系爭建物之事實上處分權人，方由被告證明其占有使用系爭建物之正當權源。

2.原告是否為系爭建物之事實上處分權人？

(1)按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並須以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視解釋結果是否符合公平原則（最高法院105 年度台上字第595 號判決意旨參照）。惟解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例、105 年度台上字第2070號判決意旨可資參照）。

（2）原告主張其係依照系爭契約向日南紡織購得系爭建物云云，然觀系爭契約第一條載明：「買賣標的物：建物標示：門牌號：苗栗市○○里○○○00號，建號6504所有權全部，面積426.3坪」等節（見本院卷第87頁）。佐以系爭房屋之建物謄本記載：門牌號碼苗栗市○○里00鄰○○○00號，主要建材：鋼筋混凝土造，層數3層，總面積1409.25平方公尺（相當於426.3坪），主要用途：幼稚園等節。堪認原告在向日南紡織簽訂契約時，所購買之標的僅有系爭房屋，而系爭房屋之建物登記面積，亦與系爭契約所載完全相符，僅有426.3坪，亦佐證系爭契約已就原告購買之範圍精準特定在系爭房屋權狀所載之範圍，而無超過已登記之426.3坪以外部分，系爭建物既係未辦理保存登記之建物，且未在系爭房屋登記部分，顯已超過系爭契約所記載之前開購買範圍。佐以系爭契約第10條第4款特約事項約定：賣方所負移轉登記或交付之標的物，以系爭契約書第一條所「列舉」之範圍為限，不包括系

爭土地上已就近提供使用而產權屬於日南紡織所有之社區內其他設施等節（見本院卷第42-93頁）。堪認原告與日南紡織簽訂系爭契約時，雙方為避免將來就買賣標的物是否包含系爭土地上其他建物或地上物，而嚴格將買賣標的物限制於系爭契約書第一條所之系爭房屋，而排除其他系爭房屋以外之任何建物。此由前開特約事項刻意使用「列舉」兩字解釋系爭契約第一條，亦可得證明雙方已於締約時限縮了其他買賣標的物之解釋範圍，而不能擴張解釋至其他非系爭房屋以外之標的物。足見系爭契約之契約文字業已表示原告與日南紡織之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，自應依照系爭契約之文義，而認原告並未因系爭契約而買受系爭建物部分。原告雖主張系爭建物係因未辦保存登記，因此未記載於系爭契約上云云。惟系爭契約顯然已明白將此未辦保存登記之情形考慮在內，而明示排除，可見原告與日南紡織締約當時之真意，並無移轉任何未辦保存登記建物之意思，原告以未辦保存登記作為推翻系爭契約文義之理由云云，尚難採認。

（3）次按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，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，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是（最高法院100 年度台上字第4 號、裁判意旨參照）。經查，系爭建物為一層樓高鐵皮屋頂之接待中心，前有大門，內有沙發、桌椅、辦公室、廁所，與系爭房屋已有牆壁區隔，並未連通，經本院協同兩造及苗栗縣苗栗地政事務所至系爭土地現場履勘，並有勘驗筆錄及現場照片、空照圖在卷可考（見本院卷第165-179頁）。堪認系爭建物有獨立之大

門，而可獨立進出，無需透過系爭房屋，且與系爭房屋有所分隔，亦有獨立之屋頂可遮風避雨，已有構造上獨立；使用上亦非系爭房屋之廚廁或頂樓，而係有獨立之用之接待中心，與系爭房屋係供原告居住之使用目的有所區隔，亦無助系爭房屋之效用，堪認有使用上之獨立，而非系爭房屋之附屬建物，因此並不會因系爭房屋之買賣或移轉而隨之移轉。是原告單純僅購買系爭房屋，並不因此取得系爭建物之事實上處分權。

（4）原告另以系爭房屋之化糞池位於系爭建物底下而與系爭房屋通連，佐證系爭建物亦為系爭契約之買賣標的物一部分，然化糞池是否通連與是否為同一標的物無涉，且買賣雙方於通常情況下，亦不知悉建物化糞池之實際情形，原告甚至再使用系爭房屋多年後，迄至本件訴訟，才因被告提出系爭建物相關設計圖，始為此部分主張，由此可證原告於締約當下，根本未考量系爭房屋與系爭建物之化糞池狀況，殊難想像原告與日南紡織於締約當下會因化糞池通連，而將系爭建物納入買買標的物範圍。又原告提及系爭房屋稅籍證明中B0記載132平方公尺，與系爭建物占用如附圖所示B部分135平方公尺相當接近，可以以此推測系爭建物屬於系爭契約標的物一部分云云。然觀系爭房屋稅籍證明書中B0部分，起課年月係109年等節（見本院卷第39頁）。縱使前開B0部分確實係系爭建物一部分，然前開B0部分開始課稅之日期與原告提起本件訴訟之時間相近，而系爭契約係於101年10月1日即訂定，實難以109年方課稅之建物反推101年兩造訂約之情形，反可能係因本件訴訟，方由原告提出申請編列，自難以此推論原告因此取得系爭建物之事實上處分權。

（5）證人劉一秀雖證稱系爭建物之租金一直是原告領取，因前開代銷公司曾有3次請其轉交租金給原告等語（見

本院卷第341頁）。然依劉一秀所證稱其係原告之表弟，且係由原告介紹其至日南紡織工作等語（見本院卷第338、340頁）。可見其與原告有親戚關係，且係因原告之原因而至日南紡織工作，其證詞難免有偏頗原告之虞。況原告於臺灣高等法院臺中分院109年度上字第379號事件中，亦自承其與日南紡織之前董事長林進湖於85年、87年、91年育有林銘泉、林銘慧、林銘盛3名子女（下稱林銘泉等3人）等語。堪見原告與日南紡織前董事長關係緊密，則其代銷公司縱將系爭建物之租金交付予原告，亦可能是原告代為收受，或者因原告與林進湖共同生活或撫育林銘泉等3人所用，衡諸一般常情，僅能證明原告有收取租金，但無法以此反推系爭建物之事實上處分權為原告所有。更何況縱使原告與前開代銷公司或者其他企業就系爭建物定有租賃契約，然租賃契約僅係債權契約，並不以有事實上處分權為前提，不論原告是否為系爭建物之事實上處分權人，均得為之，自難以原告為系爭建物之出租人，推論原告為系爭建物之事實上處分權人。再者，原告與日南紡織之董事長間既已有3名子女，外界之判斷上，自會推論兩人關係緊密，而由原告代為出面訂立租約，亦符合社會常情，故系爭建物或可能長期由原告出面訂立租約，但原告終究僅係出租人身分，並不因此取得系爭建物之事實上處分權。至劉一秀雖提及現場工作人員同事聊到系爭建物是屬於原告云云（見本院卷第339頁），然此僅為劉一秀聽聞之傳聞，且工作人員、同事均非特定，其所言自難採信。況只是工作人員或同事之身分，能否正確得知系爭建物之產權歸屬，亦非無疑，實難以此推認系爭建物之事實上處分權歸屬，而仍應回歸系爭契約為解釋。至於原告雖取得系爭建物之鑰匙，然衡諸原告與林進湖之關係，原告又生活在此，由原告進出系爭建物，並無違

反一般經驗法則，惟系爭建物事實上處分權之歸屬何人與得進入系爭建物並無關係，難以因原告取得系爭建物之鑰匙，而推論原告為系爭建物之事實上處分權人。何況遍觀系爭契約，其中並無註記交付原告有關系爭建物之鑰匙乙事（見本院卷87-74頁），原告亦未提出系爭房屋點交程序中，有何點交系爭建物鑰匙之證據。堪認日南紡織並未以交付系爭建物鑰匙作為點交系爭建物予原告之方式，而原告日後取得系爭建物之鑰匙，可能因其他原因如代為管理或因與林進湖之關係而生，自難以此推論此為點交系爭建物予原告之行為，因此亦難認日南紡織曾因系爭契約而交付系爭建物予原告，此亦可徵原告並未取得該建物事實上處分權。

（3）原告並未因系爭契約而買受取得系爭建物之事實上處全，原告又未能舉證其取得系爭建物事實上處分權之方式，尚難認原告為系爭建物之事實上處分權人。

2. 原告既非系爭建物之事實上處分權人，則不論被告是否取得系爭建物之占有權源，均與本件勝敗無涉（詳述如下），尚無庸細究占有權源之問題。另原告並未請求被告占用系爭土地之部分，僅針對占用系爭建物部分主張，因此不論被告辯稱占用系爭土地之權源有無理由，均與本件勝敗無關，附此敘明。

（二）原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓系爭建物，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。前開物上請求權，主張者必須符合所有權人及對方無權占有之要件。

2. 經查，原告並非系爭建物事實上處分權人，則原告自不能依照前開法文對任何人主張返還系爭建物，原告此部分主張自屬無據。

（三）原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利，有無理由？

1.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條前段定有明文。

2.原告未以其為出租人身分受損主張不當得利，而係以其所有權或事實上處分權受損主張之。然原告既非系爭建物所有權人或事實上處分權人，則不論何人占有、使用系爭建物，均不造成原告之損害，原告自不得以此對被告請求不當得利。

五、綜上所述，原告非系爭建物事實上處分權人，則原告對被告主張遷讓系爭建物及不當得利均屬無理由。是原告先位聲明㈠被告日南建設應自如附圖所示之系爭建物遷出，並將上開建物騰空返還原告。㈡被告日南建設應給付原告34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告日南建設應自109年6月21日起至返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元。㈣第1、2項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：㈠被告日南紡織應自如附圖所示之系爭建物遷出，並將上開建物騰空返還原告。㈡被告日南紡織應給付原告34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告日南紡織應自109年6月21日起至返還系爭建物予原告之日止，按月給付原告2萬元，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，認於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　何星磊

以上正本係照原本作成。

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（須

附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　李宜娟

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　20　　日