臺灣南投地方法院民事判決

111年度簡上字第69號

上　訴　人　王銀斗
000000000000000000
訴訟代理人　鄭植元律師
被　上訴人　陳秀姑
　　黃陳秀娟
000000000000000000
　　陳秀慧
共　　同
訴訟代理人　賴淑惠律師

上列當事人間遷讓房屋事件，上訴人對於民國111年9月30日本院南投簡易庭110年度投簡字第378號第一審民事簡易判決提起上訴，本院於112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決第一、二項及該部分假執行之宣告暨關於訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張略以：

㈠被上訴人及陳秀敏（即原審原告林咨萱、林榮賀之被繼承人）於民國83年7月14日向訴外人呂秀琴以新臺幣（下同）267,700元購買坐落南投縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地）上之南投縣稅捐稽徵處稅籍牌第3463號（即舊門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路0○0號）之未辦保存登記房屋(下稱系爭舊屋)，並簽立建築改良物買賣所有權移轉契約書（被上訴人及陳秀敏權利範圍各4分之1），且已將系爭舊屋稅納稅義務人變更並將系爭舊屋交付被上訴人及陳秀敏占有使用。又陳秀敏將其就系爭舊屋權利範圍4分之1出售予上

訴人陳秀姑，故系爭舊屋之事實上處分權人目前為被上訴人。

㈡系爭舊屋雖歷經921地震導致2樓木造結構受損，惟因木造建材為珍貴木材，被上訴人故意保留不拆除，且關於系爭舊屋1樓加強磚造部分，仍具有結構完整之屋頂及四牆，足以遮風避雨，具有獨立之經濟功能，故系爭舊屋仍屬完整之建築物，且被上訴人仍然有在系爭舊屋內放置舊家具及雜物作為倉庫使用。再者，南投縣政府稅務局固曾註銷系爭舊屋之稅籍，惟依系爭舊屋歷年街景圖以觀，系爭舊屋實際並無毀損滅失之情形，且南投縣政府稅務局於109年2月26日前往現場勘查系爭土地及南投縣○○鄉○○段00○00○00地號土地時，當時系爭舊屋之2樓木造結構雖已受損，惟系爭舊屋1、2樓間木造樓板梁柱及1樓磚造四牆、水塔等屋況，仍然完好，益徵系爭舊屋當時仍具不動產結構完整之樓板及四牆，而足以遮風避雨，顯係具有獨立經濟功能之完整建築物。

㈢惟上訴人竟於109年11月26日未經被上訴人同意下，擅自將系爭舊屋2樓之木造結構毀壞拆除，且將系爭舊屋1樓加強磚造部分整修並加貼磁磚、沿用舊木造窗、框，更新大門，加蓋1樓遮雨棚及夾層鐵皮建物，現況即為系爭土地上如原審附圖（下稱附圖）所示編號A面積86平方公尺及編號B面積19平方公尺之建物（下稱系爭新屋）。因此，上訴人係先侵奪被上訴人對系爭舊屋之占有，再就系爭舊屋1樓加強磚造部分整修，則系爭舊屋1樓原有主體結構不變，僅外觀加貼磁磚並加蓋1樓遮雨棚及夾層鐵皮建物之整修，並非新建之建物，故系爭舊屋與系爭新屋仍具同一性。

㈣基上，上訴人無權占用系爭舊屋，且受有相當於租金之不當得，致被上訴人受有損害，爰依民法第179條、第184條第1項前段、第962條等規定請求擇一為有利被上訴人之判決。並於原審聲明：上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示系爭新屋遷讓返還予被上訴人及自民事起訴狀繕本送達翌日起至

返還系爭新屋之日止，按月給付被上訴人2,230元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則抗辯略以：

㈠依系爭舊屋歷年街景圖以觀，系爭舊屋之屋頂已有毀壞、嚴重傾斜、僅剩二面牆，且屋內遭樹木貫穿，系爭舊屋已達不堪使用程度，故不具不動產之要件。再者，依南投地方檢察署110年度偵字第693、3209號偵查案件之卷內資料，南投縣政府稅務局已註銷系爭舊物之房屋稅籍資料，顯然被上訴人已知悉系爭舊屋已完全傾倒，並經南投縣政府稅務局依房屋稅條例第8條派員勘查後，認為已達到不堪居住程度，始註銷房屋稅籍並停止課徵房屋稅。因此，系爭舊屋與系爭新屋已不具同一性。

㈡系爭新屋為上訴人改建，與系爭舊屋並不具同一性，則上訴人自為系爭新屋之所有權人，即無所謂無權占有系爭新屋之情形。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認被上訴人請求上訴人應將系爭新屋遷讓返還予被上訴人，及上訴人應自110年10月6日起至返還系爭新屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣2,230元，均為有理由，並駁回原審原告林咨萱、林榮賀之訴（未據上訴部分，已告確定），暨依職權宣告假執行及准上訴人供相當擔保後得免為假執行。上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄；上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

㈠被上訴人及陳秀敏於83年7月14日向呂秀琴以26萬7,700元購買系爭舊屋（即坐落系爭土地上之南投縣稅捐稽徵處稅籍牌第3463號房屋，舊門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路0○0號），並簽立建築改良物買賣所有權移轉契約書（被上訴人及陳秀敏）權利範圍各4分之1，且已完成系爭舊屋稅納稅義務人變更及將系爭舊屋交付被上訴人及陳秀敏占有。嗣陳秀

敏於88年8月26日將其就系爭舊屋權利範圍4分之1讓與被上訴人陳秀姑。

㈡上訴人曾於109年11月26日開始就系爭舊屋僱工動工整修改建後，現門牌號碼為南投縣○○鄉○○路00巷0號，稅籍編號Z00000000000。

㈢南投縣○○○○○○000○0○00○○○00○○○○○○鄉○○段00○○○○○地○○00○00○00地號等4筆土地變更新使用人課徵地價稅異議案而派員至上開土地勘查。

㈣系爭房屋距離水里市區近，附近有中山路1段、水信路1段，生活機能尚可。

五、兩造爭執之事項：被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭新屋及給付相當於租金之不當得利有無理由？

六、本院之判斷：

㈠被上訴人及陳秀敏於83年7月14日向呂秀琴以26萬7,700元購買系爭舊屋（即坐落系爭土地上之南投縣稅捐稽徵處稅籍牌第3463號房屋，舊門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路0○0號），並簽立建築改良物買賣所有權移轉契約書（被上訴人及陳秀敏）權利範圍各4分之1，且已完成系爭舊屋稅納稅義務人變更及將系爭舊屋交付被上訴人及陳秀敏占有。嗣陳秀敏於88年8月26日將其就系爭舊屋權利範圍4分之1讓與被上訴人陳秀姑。南投縣○○○○○○000○0○00○○○00○○○○○鄉○○段00○○○○○地○○00○00○00地號等4筆土地變更新使用人課徵地價稅異議案而派員至上開土地勘查。又上訴人曾於109年11月26日開始就系爭舊屋僱工動工整修改建後，現門牌號碼為南投縣○○鄉○○路00巷0號，稅籍編號Z00000000000等情，為兩造所不爭，堪認屬實。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1項前段、中段固有明文，惟上開法文規定自

以舉證證明對所有物有所有權存在為前提。次按民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，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。準此，已為不動產之建築物，具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。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。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。則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，始屬獨立之建築物，方為物權之客體。再者，以所有之意思興建房屋，即為原始建築人而取得該房屋之所有權，則未辦理建物第一次所有權（即保存登記）以前，房屋所有權應屬於出資興建之原始建築人。被上訴人主張其原坐落系爭土地上之系爭舊屋2樓，雖木造結構有受損，惟仍足以遮風避雨，與上訴人整修改建後之系爭新屋具一性等等，惟為被上訴人所否認並以前詞置辯，則兩造爭執之重點在於系爭舊屋與系爭新屋是否具有同一性，依上開說明，本件應由上訴人就其取得系爭新物所有權之有利事實負舉證責任。

㈢經查：

1.上訴人曾於109年11月26日開始就系爭舊屋僱工動工整修改建後，現門牌號碼為南投縣○○鄉○○路00巷0號，稅籍編號Z00000000000；又系爭舊屋為南投縣稅捐稽徵處稅籍牌第3463號房屋，舊門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路0○0號等情，業如前述，足見上訴人確有就系爭舊屋為出資整修改建，且系爭舊屋與系爭新屋之稅籍編號、門牌號碼已不同。

2.觀諸兩造所提系爭舊屋照片及系爭舊屋歷年街景圖所示（見原審卷第119頁至第128頁、第219頁至第227頁，本院卷第90頁至第92頁），並對照系爭新屋之情形（見原審卷第173頁至第179頁、第255頁），乃為系爭舊屋自109年11月26日後之系爭新屋為整修改建前、後之情形。系爭舊屋整修改建前之狀況，四周牆面多有龜裂，甚至有部分崩落之跡象，門窗老舊，已有使用多年之老舊痕跡，且屋頂及2樓木造結構已受損倒塌並有樹木貫穿屋內之情形，系爭舊屋旁另有堆置遭廢棄之物品。又證人曾黛君證稱：其有看過系爭新屋改建前、後之狀況，當時系爭舊屋之屋頂為木造且已經傾斜，裡面看得到樑柱及木條等語（見本院卷二第64頁）。復審酌系爭新屋係經上訴人拆屋木造屋頂後出資整修改建乙節，則上訴人於系爭舊屋之上開屋況情形下，雖有存有部分牆面，惟經上訴人拆除系爭舊屋屋頂後，系爭舊屋否尚具有構造上之獨立性並足以避風雨，即屬有疑。

3.佐以財政部106年2月3日台財稅字第10604512060號令修正發布之固定資產耐用年數表，第一類「房屋建築及設備」第一項「房屋建築」，住宅用房屋之耐用年數，木造者為10年，磚構造者為25年。又被上訴人及陳秀敏於83年7月14日向呂秀琴購買系爭舊屋後，迄自109年11月26日止，顯見系爭舊屋之木造結構已逾耐用年數甚多。再者，依房屋稅條例第8條規定，房屋有焚燬、坍塌，或拆除至不堪居住程度者，由納稅義務人申請當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。故在納稅義務人申報以後，稽徵機關需依房屋稅籍所載資料，實地查核房屋拆除樓層及面積等語，此有南投縣稅務局112年7月3日投稅房字第1120113732號函附卷可佐（見本院卷二第39頁至第40頁）。又被上訴人因稅籍牌第3463號房屋（即系爭舊屋）在921地震毀損，而於91年6月5日向南投縣政府稅務局申請拆除註銷房屋稅籍獲准，而稅籍牌第3463號房屋當時屋況為無人居住，底部木材部分崩落傾斜之木造建築，且稅籍牌第3463號房屋2樓木頭結構部

分，於109年10月30日已傾倒至地面，傾倒建物旁立有道路施工之警示告示牌等情，此有臺灣南投地檢署檢察官110年度偵字第693號不起訴處分可參，且有南投縣政府稅務局110年2月9日投稅房字第1100001564號附於上開偵查卷可稽（見上開偵查卷第8頁）。足見系爭舊屋業經被上訴人因921地震毀損，向南投縣政府稅務局申請拆除註銷房屋稅籍獲准，且系爭舊屋於109年10月之現況為無人居住，底部木材部分崩落傾斜之木造建築，房屋2樓木頭結構亦於109年10月30日已傾倒至地面。則系爭舊屋之原始構造客觀上應已達坍塌或至不堪居住程度，且被上訴人應已無居住之意思，難認有使用上之獨立性等情，應堪認定。此外，系爭新屋之屋頂已重新興建，外牆多為水泥加強磚造及磁磚，屋頂、外牆、門窗之材質結構均顯非系爭舊屋原先之情形，明顯經大幅改建其主要結構，已非原初之面貌及材料，堪認系爭舊屋與系爭新屋應不具同一性。因此，系爭舊屋在上訴人整修改建後應已因標的物滅失而消滅，不因系爭舊屋部分牆壁遺留之事實，而使系爭舊屋之事實上處分權恢復，自難僅以系爭舊屋遺留之部分牆壁，即認被上訴人對系爭新屋有所有權存在。

4.基上，被上訴人對於系爭舊屋之事實上處分權已因系爭舊屋滅失而消滅，被上訴人對上訴人整修改建後之系爭新屋應無所有權，是被上訴人依民法第767條第1項規定請求被上訴人遷讓返還系爭新屋，即屬無據。至被上訴人主張上訴人無法律上原因占用系爭舊屋且受有不當得利等節，惟上訴人出資興建系爭新屋而取得所有權，本應享有對系爭新屋之占有權益，被上訴人即無未取得上訴人同意而占有系爭新屋，致上訴人受有損害等情形。是上訴人請求被上訴人返還其對系爭新屋之占有及所受相當於租金之不當得利等語，亦屬無據。

七、綜上所述，被上訴人之系爭舊屋事實上處分權已不存在，且被上訴人無法舉證證明其為系爭新屋之所有權人，自不得本於所有權人或占有人之地位，請求上訴人遷讓返還系爭新屋及給付相當於租金之不當得利。從而，被上訴人依民法第76

7條第1項、第962條、第179條前段規定而訴請如其聲明，為無理由，應予駁回；渠等假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2 項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436 條之1第3 項、第450 條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　13　　日

民事第二庭　審判長法　官　鄭順福

法　官　葛耀陽

法　官　鄭煜霖

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　13　　日

書記官　黃子真