

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2058號

原告 江建德
訴訟代理人 成介之律師
被告 江鐘榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年1月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）、6樓頂樓加蓋（下稱系爭6樓加蓋房屋）之所有人。然被告自民國90年起即開始占用系爭6樓加蓋房屋，經原告多次要求搬遷，均置之不理，更持續騷擾原告家人並提出各式訴訟，原告不得已提起本件訴訟以維護權利。

(二)被告無權占有系爭6樓加蓋房屋，侵害原告對系爭6樓加蓋房屋之使用收益權能，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭6樓加蓋房屋。另被告無權占有系爭6樓加蓋房屋，其占有本身即受有相當於租金之利益，爰併依民法179條規定，以每月新臺幣（下同）15,000元為計算，請求被告返還起訴前5年之不當得利計900,000元，暨起訴後至遷讓時止按月15,000元計算之不當得利。

(三)被告雖辯稱系爭6樓加蓋房屋之所有人為訴外人即兩造之母江王妙子，然江王妙子業於78年間將系爭5樓房屋連同系爭6樓加蓋房屋，一併贈與原告，此由原告於受讓系爭5樓房屋後即支付系爭6樓加蓋房屋水電、瓦斯費乙情可明。實則，江王妙子之所以將系爭5樓房屋連同系爭6樓加蓋房屋，一併

01 贈與原告，乃係與兩造之父江有棟（於106年10月15日死
02 亡）預先分配財產；被告部分，則為其清償賭債及再給一筆
03 錢讓其購買股票；至小弟甲○○部分，則係給予一筆錢供作
04 其購買天母房地之頭期款。

05 (四)聲明：

- 06 1.被告應自系爭6樓加蓋房屋遷出並騰空返還原告。
- 07 2.被告應給付原告900,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 09 3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭6樓加蓋
10 房屋時止，按月給付原告15,000元。
- 11 4.願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告辯稱：江王妙子於00年0月間購入系爭5樓房屋後，僱工
13 興建系爭6樓加蓋房屋，故系爭6樓加蓋房屋之所有人為江王
14 妙子。江王妙子雖於78年間將系爭5樓房屋贈與原告，但仍
15 保留系爭6樓加蓋房屋供自己及其他家人居住使用。系爭5樓
16 房屋與系爭6樓加蓋房屋各有獨立門戶、衛浴，相互隔離分
17 開、互不干涉，系爭6樓加蓋房屋並未附屬於系爭5樓房屋而
18 隨同贈與原告。另系爭6樓加蓋房屋現由被告及江王妙子同
19 住，江王妙子亦同意被告居住使用，原告未花分文即取得系
20 爭5樓房屋，竟又驅趕被告及江王妙子離開系爭6樓加蓋房
21 屋，其心可議等語，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
22 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 (一)江王妙子原始取得系爭6樓加蓋房屋所有權：

- 25 1.不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為
26 而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因
27 法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建
28 人，不待登記即原始取得其所有權；未辦理建物第一次所
29 有權前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法
30 院101年度台上字第127號、96年度台上字第2851號裁判意
31 旨參照）。

01 2.經查，證人即參與系爭6樓加蓋房屋興建之乙○○到庭結
02 證稱：我和我先生李阿田（已歿）一起做建築工，他是師
03 傅、我是小工，李阿田有時也會包一些工程來做；江王妙
04 子之前有叫我、李阿田和一些師傅等人去加蓋她家頂樓，
05 當時江王妙子已經買了5樓，我們不清楚王江妙子家務
06 事，但李阿田都是跟江王妙子聯絡、收錢，也都是江王妙
07 子指示或討論如何蓋房子等語（見本院卷第180至182
08 頁）。本院審酌證人乙○○就本件訴訟之結果並無利害關
09 係，與兩造復無恩怨或特殊情誼，應無甘冒偽證罪責故為
10 虛偽陳述之必要，是其證言堪以採信。是以，系爭6樓加
11 蓋房屋係由江王妙子出資興建乙節，即可認定。

12 3.又系爭6樓加蓋房屋有獨立出入口，且有外牆屋頂足以遮
13 風避雨，內部空間亦與其他建物有所區隔，此觀系爭6樓
14 加蓋房屋外觀、內部照片甚明（見本院卷第69至73、173
15 頁），可見系爭6樓加蓋房屋構造上及使用上具有獨立
16 性，乃為一獨立建物。系爭6樓加蓋房屋既為獨立建物，
17 復未辦理第一次所有權登記，揆諸前揭說明，應由江王妙
18 子原始取得系爭6樓加蓋房屋所有權，自不待言。

19 (二)江王妙子無從移轉系爭6樓加蓋房屋所有權，亦未將系爭6樓
20 加蓋房屋之事實上處分權讓與原告：

21 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
22 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
23 分其物權，此為民法第759條所明定，是以如欲處分未辦
24 保存登記建物之占有、使用、收益及交易等支配權能，僅
25 能移轉其事實上處分權，以符合當事人約定及維持社會交
26 易秩序。原告雖主張江王妙子於78年間已將系爭5樓房屋
27 連同系爭6樓加蓋房屋一併贈與原告，故其為系爭6樓加蓋
28 房屋之所有人云云，然稽之前揭說明，系爭6樓加蓋房屋
29 既未辦理保存登記，江王妙子即無從處分系爭6樓加蓋房
30 屋所有權，原告自無因江王妙子之贈與而取得系爭6樓加
31 蓋房屋所有權之可能，先予指明。

01 2.再者，證人江王妙子到庭結證否認其將系爭6樓加蓋房屋
02 （事實上處分權）贈與原告：我是兩造之母，於77年間購
03 入系爭5樓房屋，後來僱工興建系爭6樓加蓋房屋；我雖然
04 於78年間將系爭5樓房屋贈與原告，但我還是留下系爭6樓
05 加蓋房屋自己住並供奉神明、祖先，沒有一併贈與原告；
06 我同意被告繼續住在系爭6樓加蓋房屋，但因為原告不想
07 被告住，才提起本件訴訟等語（見本院卷第104至105
08 頁），而證人甲○○亦到庭結證稱：系爭6樓加蓋房屋是
09 江王妙子買下系爭5樓房屋後才加蓋的，是江王妙子付的
10 錢；我事後才知道江王妙子將系爭5樓房屋贈與原告，不
11 過江王妙子應該沒有把系爭6樓加蓋房屋一併送給原告
12 的意思，因為原告一直住在國外，而且系爭6樓加蓋房屋
13 主要是放祖先的牌位；我不知道江王妙子為什麼要把系爭5
14 樓房屋贈與原告，不過當初父母並未資助我買士林區忠義
15 街房地，我也不知道父母有無為被告清償債務等語（見本
16 院卷第183至187頁）。本院審酌系爭6樓加蓋房屋所有人
17 江王妙子業已到庭否認其將系爭6樓加蓋房屋（事實上處
18 分權）贈與原告，證人甲○○亦否認有原告所指父母預先
19 分配財產之情；至原告迄今仍繳納系爭6樓加蓋房屋水電
20 費乙情（此為兩造所不爭執，見本院卷第170頁），亦與
21 原告是否取得系爭6樓加蓋房屋事實上處分權之事實間不
22 具高度蓋然性，稽上各情以觀，即難認定江王妙子已將系
23 爭6樓加蓋房屋之事實上處分權讓與原告。

24 (三)原告既非系爭6樓加蓋房屋之所有人，亦非事實上處分權
25 人，其依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告遷讓
26 返還系爭6樓加蓋房屋，併依民法第179條規定請求被告返還
27 無權占有之不當得利，均屬無據，應予駁回。又原告所為假
28 執行之聲請，因訴遭駁回而失所依據，應併予駁回。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
02 民事第二庭 法 官 楊雅萍
03 以上正本係照原本作成
04 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。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
07 書記官 廖宇軒