

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第121號

上訴人 鄭清海

陳思仔

共同

訴訟代理人 黃心賢律師

被上訴人 洪家好即安寶產後護理之家

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 朱怡瑄律師

洪法岡律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年8月30日本院新竹簡易庭112年度竹簡字第421號第一審判決提起上訴，並在二審為訴之變更、擴張，本院於114年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被上訴人應將如附圖編號B所示建物騰空遷讓返還予上訴人陳思仔。

原判決關於駁回上訴人陳思仔後開第三項之訴部分，及該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應自本判決確定之日起，至騰空遷讓返還第一項建物之日止，按月給付上訴人陳思仔新臺幣肆仟零肆拾柒元。

其餘上訴及擴張之訴均駁回。

第二審訴訟費用關於變更之訴部分，由被上訴人負擔；關於上訴部分，由被上訴人負擔百分之一，餘由上訴人負擔；關於擴張之訴部分，由上訴人負擔。第一審訴訟費用關於廢棄部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人在原審起訴主張：坐落新竹市○○段00000○00000○000000○00000地號國有土地及同段792、793地號土地上如附圖編號B所示未辦保存登記之磚造建物（面積合計65平

方公尺，下稱系爭建物），有獨立之水電設施及出入口，屬獨立之建築物，上訴人鄭清海於民國95年間（或謂7、80年間）購入該建物後，曾作為車庫自用，嗣於111年12月6日再將其事實上處分權移轉予配偶即上訴人陳思仔。而該建物所坐落之790-1地號國有土地，前由陳思仔經營之瑛弘興業股份有限公司（下稱瑛弘公司）向財政部國有財產署中區分署（下稱國產署中區分署）承租，租期自109年1月1日起至116年12月31日止。至與系爭建物毗鄰之地下1層、地上11層建物（門牌號碼分別為新竹市○○路000號、248號、240號地下一層之1、240號地下一層之2，新竹市○○街0號2至11樓，下合稱毗鄰建物），原為瑛弘公司與聖昌營造股份有限公司（由鄭清海經營，下稱聖昌公司）所有，其中新竹市○○街0號5至9樓原由寶兒產後護理之家（下稱寶兒之家）使用，經由1樓大廳進出，嗣因瑛弘公司將該1樓大廳出租予阿默企業有限公司（下稱阿默公司）作為阿默蛋糕店營業使用，故將毗鄰建物1樓與系爭建物間牆面打通後，供作寶兒之家1樓出入口，以利產婦通行。惟系爭建物與毗鄰建物之結構、地板材質均有不同，系爭建物未使用毗鄰建物之牆壁，尚無法倒果為因，遽認系爭建物係毗鄰建物之附屬建物，且寶兒之家已於107年11月間停止營業。嗣毗鄰建物於109年3月間遭法院強制執行拍賣，由訴外人鄭聚然拍定買受，拍定範圍並未包含系爭建物。乃被上訴人受訴外人安寶國際股份有限公司（下稱安寶公司）委託，於安寶公司向鄭聚然之後手即訴外人玉寶文創股份有限公司（下稱玉寶公司）所承租之毗鄰建物5至9樓，經營安寶產後護理之家，竟無權占用系爭建物作為其警衛室及停車場出入口，不法侵害上訴人就系爭建物之事實上處分權，並受有使用該建物之不當得利，爰類推適用民法第767條及依民法第179條規定，求為判決：(一)被上訴人應將系爭建物全部騰空遷讓返還陳思仔。(二)被上訴人應給付鄭清海新臺幣（下同）28萬5294元、陳思仔13萬9949元本息。(三)被上訴人應自起訴狀繕本送達之

01 翌日起，至騰空遷讓返還系爭建物予陳思仔之日止，按月給
02 付陳思仔2萬4843元（上訴人請求騰空遷讓返還建物超過如
03 附圖編號B之部分，業經其於二審為訴之減縮而致訴訟繫屬
04 消滅，於茲不再贅述）。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
05 不服，提起上訴，就遷讓返還建物部分變更訴訟標的，改依
06 民法第962條前段、中段或第179條規定擇一請求，就金錢給
07 付部分並為訴之擴張（所為訴之變更、擴張，分別合於民事
08 訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2、3款規定，程
09 序上並無不合；變更前之原訴，因訴之變更合法而視為撤
10 回）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭建物
11 全部騰空遷讓返還陳思仔。(三)被上訴人應給付鄭清海38萬76
12 27元、陳思仔19萬0146元本息。(四)被上訴人應自起訴狀繕本
13 送達之翌日起，至騰空遷讓返還系爭建物予陳思仔之日止，
14 按月給付陳思仔3萬3754元。

15 二、被上訴人則以：系爭建物為毗鄰建物之附屬建物，已由鄭聚
16 然一併拍定取得，上訴人無權就系爭建物行使權利；系爭建
17 物現由安寶公司委託龍門保全股份有限公司（下稱龍門保全
18 公司）設置駐衛保全，故係由安寶公司占有使用，伊並非系
19 爭建物之占有人；另上訴人請求比照阿默蛋糕店之租金計算
20 不當得利金額，顯屬過高而非適當等語，資為抗辯。答辯聲
21 明：變更之訴、上訴及擴張之訴均駁回。

22 三、查系爭建物未辦保存登記（建物所有權第一次登記），為兩
23 造所不爭執。該建物坐落新竹市○○段00000○00000○0000
24 0○00000地號國有土地及現屬玉寶公司所有同段792、793地
25 號土地，其門旁標示「水田街1號」門牌等情，業經本院赴
26 現場勘驗及囑託新竹市地政事務所測量屬實，有測量勘驗筆
27 錄、現場照片及土地複丈成果圖可按（見二審卷(一)第311至3
28 15頁），並有土地登記謄本足稽（見二審卷(二)第191至205
29 頁）。又，毗鄰建物雖編有水田街1號2至11樓門牌號，但並
30 無水田街1號1樓門牌號，其1樓門牌編列為中正路240號、24
31 8號，有本院民事執行處109年3月10日新院平108司執聖字第

13683號函之附表可稽（見原審卷第57至60頁）；佐以新竹○○○○○○○○復函所稱：「經查本所檔存資料，查無新竹市○區○○街0號1樓磚造建物之門牌編訂資料」等語（見二審卷(一)第97頁），堪信上訴人自認系爭建物門旁所標示「水田街1號」門牌由其自行製作（見二審卷(一)第414頁）一節屬實。

四、按所謂附屬建物，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（最高法院100年度台上字第4號判決意旨參照）。附屬建物（從物）具有輔助原建築物（主物）之經濟目的，與之相依為用，客觀上須具恆久之功能性關聯，而居於從屬關係者，始足當之。倘僅具暫時輔助他建築物之經濟目的，或縱與之分離亦不致喪失他建築物之利用價值或減損其經濟效用者，均難認屬他建築物之附屬建物（最高法院81年度台上字第72號判決意旨參照）。經查，毗鄰建物及所坐落新竹市○○段000○000○00000○000地號土地，原屬瑛弘公司、聖昌公司所有，嗣經本院108年度司執字第13683號拍賣抵押物事件（下稱系爭民事執行事件）強制執行拍賣，由鄭聚然於109年2月25日拍定，並於同年3月16日領得執行法院所發給之權利移轉證書等情，業據上訴人提出台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台灣金服公司）中部分公司通知、本院民事執行處函為證（見原審卷第51至61頁），並經本院調取系爭民事執行事件卷宗核閱屬實。被上訴人雖抗辯：系爭建物為毗鄰建物之附屬建物，已由鄭聚然一併拍定取得云云。惟查：

(一)系爭建物具有獨立房屋稅籍，業經新竹市稅務局查復本院略以：坐落新竹市○○里○○街0號1樓房屋為木石磚造，面積47.84平方公尺（註：現場測量為65平方公尺如附圖所示），105年7月起課房屋稅，原始納稅義務人為瑛弘公司，

於109年6月3日買賣移轉鄭青海，於111年12月6日配偶贈與移轉陳思忬等語，有該局114年1月2日新市稅房字第1136627702號函及附件房屋稅籍證明書可按（見二審卷(一)第99、101頁）。上訴人未能提出買賣契約或相關證據，其主張系爭建物係由鄭青海於95年間（或謂7、80年間）所購入一節，固難憑採。惟依上開稅籍資料，仍可認定系爭建物之房屋稅納稅義務人，自105年7月起至109年6月2日止為瑛弘公司，自109年6月3日起至111年12月5日止為鄭青海，自111年12月6日以迄為陳思忬，倘無其他反證推翻，當可推認為系爭建物各該時期之事實上處分權人。

(二)瑛弘公司前與國產署中區分署於108年12月11日訂立國有基地租賃契約書，向國產署中區分署承租系爭建物所占用790-1地號國有土地29平方公尺，約定租期自109年1月1日起至116年12月31日止，業據上訴人提出國有基地租賃契約書為證（見原審卷第45頁），可見瑛弘公司於該訂約時，對於系爭建物相關事宜確有處理權限，亦與前述推認情節相符。

(三)上訴人主張系爭建物原係獨立存在，未與毗鄰建物相通，並曾作為車庫使用；嗣因瑛弘公司（亦為毗鄰建物所有權人）將毗鄰建物1樓大廳出租予阿默公司營業使用，為方便同棟5至9樓寶兒之家產婦出入通行，故將系爭建物與毗鄰建物1樓大廳間之牆面打通等語（見原審卷第155、157頁）。稽諸毗鄰建物1樓使用執照平面圖所示，目前阿默蛋糕店面位置原為門廳，而阿默公司向瑛弘公司承租毗鄰建物1樓空間之租期始於106年12月1日等情，業據上訴人提出使用平面圖、使用位置對照圖、房屋租賃契約書、阿默蛋糕店外觀照片、毗鄰建物與系爭建物外觀照片為證（見二審卷(二)第73、75頁，原審卷第35、63至69頁），並有測量勘驗筆錄附圖可按（見本院卷(一)第315頁），堪信其上開主張為真。

(四)毗鄰建物經本院強制執行拍賣時，前述與系爭建物相通之使用狀態雖仍持續中，惟觀諸台灣金服公司中部分公司拍賣通知內，並未記載系爭建物為毗鄰建物之附屬建物，卻載明拍

賣標的792地號土地有遭系爭建物占用之情（見原審卷第51至56頁）；且執行法院囑託鑑價之標的，未包含系爭建物，有本院民事執行處函、不動產估價報告書可稽（見原審卷第163至169頁），已難逕認拍賣標的物亦包括系爭建物。而依前述，毗鄰建物原經由其1樓大廳進出，僅因原所有權人瑛弘公司貪圖租金收入，又兼有系爭建物之事實上處分權，故有前述出租1樓大廳及打通牆面等違反使用用途之行為。換言之，系爭建物原不具輔助毗鄰建物之經濟目的，與毗鄰建物間在客觀上並無恆久之功能性關聯，雖一度作為毗鄰建物進出使用，究僅屬暫時性質，縱將其間牆面恢復而將二者分離，毗鄰建物祇需終止違法使用之出租1樓大廳行為，回復1樓門廳之原有用途，即無礙其住戶及人員進出通行，亦不致減損其利用價值或經濟效用，依上說明，難認系爭建物為毗鄰建物之附屬建物（從物），即無由鄭聚然一併拍定取得之餘地。被上訴人上開所辯，難予憑取。

五、關於陳思仔在二審為訴之變更，依民法第962條前段、中段或第179條規定擇一請求騰空遷讓返還系爭建物部分：

(一)按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害，民法第962條前段、中段定有明文。以占有被侵奪或妨害為原因，而請求返還占有物或除去妨害者，惟占有人始得為之，並須先證明原有占有的事實。所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言（民法第940條規定參照）。本件陳思仔依民法第962條前段、中段規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭建物，自以證明其原已占有系爭建物，且其占有遭被上訴人侵奪或妨害之事實為必要。惟查，寶兒之家原在毗鄰建物5至11樓（或謂5至9樓）營業，並使用系爭建物進出1樓，嗣於107年停業後，即無人使用5至11樓，亦無人使用系爭建物等情，業經上訴人自認屬實（見二審卷(二)第144頁）。而鄭聚然拍定取得毗鄰建物所有權後，於109年10月29日將該建物5至10樓移轉登記予玉寶公司所有，玉寶公司嗣再將該等建物包括1樓水利地

進出口使用（即系爭建物）出租予安寶公司（租期自111年3月1日起至126年2月28日止）；安寶公司再將5至9樓委任被上訴人經營安寶產後護理之家（委任期間自113年4月1日起至115年3月31日止），此有上訴人提出之建物登記謄本（見二審卷(二)第99至117頁），及被上訴人提出之房屋租賃契約書、合作委任契約書（見二審卷(二)第41至52頁）可按。又系爭建物內，現有安寶公司委任龍門保全公司設置駐衛保全服務台，並由被上訴人設置洗手台及張貼公告，有駐衛保全服務契約書及現場場片可稽（見原審卷第253至273、291、293頁）。綜此可見，自寶兒之家於107年間停業後，直至鄭聚然於109年間拍定取得毗鄰建物所有權為止，系爭建物係處於無人占有之狀態。嗣陳思仔雖於111年12月6日自鄭清海受讓取得系爭建物之事實上處分權，惟彼時該建物已由安寶公司（承租人）直接占有、玉寶公司（出租人）間接占有中，陳思仔對之從未擁有事實上管領之力，自無占有系爭建物之可言。被上訴人其後再與安寶公司訂立合作委任契約，進而與安寶公司共同占有使用系爭建物，尚無侵奪或妨害陳思仔占有之可言，陳思仔自無從就系爭建物行使占有人之物上請求權。是陳思仔依民法第962條前段、中段規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭建物，難認有據。

(二)次按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。占有為事實，但仍屬財產權以外具有財產上利益之法律上地位，故取得占有者應認受有利益。又，關於出租人未經所有人同意，以自己名義出租租賃物時，所有人得否請求承租人返還占有使用租賃物之不當得利一節，業經最高法院91年度台上字第1537號、109年度台上字第2146號判決揭示：租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定。倘承

01 租人為善意，依民法第952條規定，其既被推定得為租賃物
02 之使用、收益，於所有人舉證推翻該權利推定前，承租人因
03 此項占有使用所獲利益，尚無不當得利可言；倘承租人為惡
04 意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依
05 不當得利之規定，返還其所受利益等意旨在案。則於他人未
06 經事實上處分權人同意，擅以自己名義出租未辦保存登記建
07 物（或訂立其他債權契約將該建物提供使用）之情形，亦應
08 據為相同原則之判斷。查鄭聚然拍定取得毗鄰建物所有權之
09 時，系爭建物與毗鄰建物1樓大廳相通，供作毗鄰建物出入
10 使用，該使用狀態足使一般人認為系爭建物為毗鄰建物之附
11 屬建物，則鄭聚然及其後手（包含因訂立合作委任契約之被
12 上訴人在內）依原有方式繼續占有使用系爭建物，固難認係
13 出於惡意。惟上訴人提起本件訴訟並為舉證後，業經本院認
14 定系爭建物並非附屬建物有如前述，至此被上訴人若仍繼續
15 占有系爭建物，將成為惡意，即無從對抗事實上處分權人陳
16 思仔，而應將系爭建物之占有返還予陳思仔。從而陳思仔
17 在二審為訴之變更，改依民法第179條規定，請求被上訴人
18 騰空遷讓返還系爭建物，自屬應予准許。

19 (三)基地與房屋，係土地與其定著物，乃二個個別獨立的不動
20 產。陳思仔為系爭建物之事實上處分權人，得請求被上訴人
21 返還系爭建物之占有，業如前述。雖該建物占用如附圖所示
22 792、793地號土地面積各12、16平方公尺屬玉寶公司所有
23 ，有土地登記謄本可稽（見二審卷(二)第197、201頁），惟此
24 僅涉及玉寶公司得否以無權占有請求陳思仔拆屋還地之問
25 題，尚不影響陳思仔行使其對被上訴人請求返還系爭建物占
26 有之權利，附此敘明。

27 六、關於上訴人請求被上訴人給付因占有使用系爭建物之不當得
28 利部分：

29 承前所述，被上訴人迨至本判決確定後，始屬惡意占有系爭
30 建物，在此之前，其基於與安寶公司間之合作委任契約，善
31 意占有系爭建物，對該建物之事實上處分權人不負返還占有

01 利益之責。準此，僅系爭建物之現事實上處分權人陳思仔得
02 請求被上訴人返還自本判決確定之日起相當於租金之不當得
03 利，爰參酌土地法第97條第1項規定，採計系爭建物課稅現
04 值8萬2800元為其申報總價，另考量系爭建物目前僅供被上
05 訴人出入及設置洗手台使用，而其坐落之數筆基地全屬他人
06 所有，僅就其中790-1地號29平方公尺與國產署中區分署訂
07 有租約，約定租金每月3357元，就其餘基地並未支付使用對
08 價等情狀，有新竹市稅務局房屋稅籍證明書、國有基地租賃
09 契約書可稽（見原審卷第43、45頁），因認陳思仔所得請求
10 給付不當得利之金額，以每月4047元為相當（計算式：8280
11 0元 $\times$ 10% $\times$ 1/12）+3357元=4047元）。至於前事實上處分權人
12 鄭清海請求給付不當得利（含在二審擴張部分），及陳思仔
13 所為超過上開範圍之不當得利請求（含在二審擴張部分），
14 則俱屬無據。

15 七、綜上所述，陳思仔在二審為訴之變更，本於民法第179條規
16 定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭建物，為有理由，應予
17 准許，爰判准如主文第1項所示。又陳思仔在原審起訴，本
18 於民法第179條規定，請求被上訴人自本判決確定之日起，
19 至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付4047元部分，應
20 予准許；陳思仔逾此範圍之其餘請求，及鄭清海在原審依民
21 法第179條規定所為請求，均屬不應准許。原審就上開應准
22 許部分，所為陳思仔敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘
23 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
24 棄改判如主文第3項所示；就上開不應准許部分，所為上訴
25 人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不
26 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人在
27 二審所為擴張之訴，為無理由，亦應駁回。

28 八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
29 未經援用之證據，核於判決結果不生影響，毋庸一一論列，
30 附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴人所為變更之訴為有理由，上訴為一部

01 有理由，一部無理由，擴張之訴為無理由，依民事訴訟法第
02 436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第79
03 條、第85條第1項前段，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日

05 民事第一庭 審判長法官 梁玉芬

06 法官 彭淑苑

07 法官 周美玲

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日

11 書記官 鄧雪怡