

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1907號

原告 秦雅利

秦玉陞

秦曼玲

共同

訴訟代理人 呂康德律師

被告 正陞室內裝修有限公司

兼 上

法定代理人 洪筠情（原名洪玉琴）

共同

訴訟代理人 林世昌律師

複代理人 陳姝蓉律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年2月10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，但被告同意者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。原告於起訴時僅以洪筠情為被告，嗣於本院審理中追加正陞室內裝修有限公司（下稱正陞公司）為被告，業經被告表示同意（見本院卷一第486頁），核與前揭法條規定相符，在程序上應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

01 (一) 門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號1至3樓建
02 物(下稱系爭建物)未辦保存登記,事實上處分權人為原
03 告3人之母親秦李櫻花,原為兩層樓之建物,被告洪筠情
04 之夫秦鈺勛在系爭建物之地址設立正陞公司,於民國86年
05 間為營業所需而整修系爭建物,並在原址增建3樓。嗣秦
06 李櫻花於107年2月12日死亡,由原告3人及秦鈺勛繼承,
07 每人應繼分各為4分之1,後秦鈺勛於110年12月30日死
08 亡,由被告洪筠情、訴外人秦芝儀、秦藝華繼承。

09 (二) 系爭建物為秦李櫻花之遺產,應由原告3人及秦鈺勛共同
10 繼承,被告洪筠情並無就系爭建物之全部加以占有、使
11 用、收益之權利,卻逾越其繼承自秦鈺勛之應有部分,未
12 經原告3人同意,由被告2人占有使用屬於原告3人之應有
13 部分,受有不當得利,以附近條件相當之建物租金行情每
14 月每坪新臺幣(下同)1,100元計算,系爭建物1至3樓之
15 面積共106.1平方公尺,約32.1坪,每月租金為35,310元
16 ($1,100 \times 32.1 = 35,310$),原告每人應有部分為4分之1,
17 租金為8,828元($35,310 \div 4 = 8,828$),爰依民法第179條
18 不當得利法律關係,訴請被告2人給付每位原告自107年2
19 月13日起至111年10月12日止共56個月之不當得利494,368
20 元($8,828 \times 56 = 494,368$)及法定遲延利息,暨自111年10
21 月13日起至遷讓系爭建物之日止,按月給付每位原告8,82
22 8元。

23 (三) 聲明:

- 24 1. 被告應給付原告每人各494,368元,及被告洪筠情自起訴
25 狀繕本送達翌日起、被告正陞公司自追加起訴狀繕本送達
26 翌日起,均至清償日止,按年息百分之5計算之利息。
- 27 2. 被告應自111年10月13日起至遷讓系爭建物之日止,按月
28 給付原告每人各8,828元。
- 29 3. 第1項請求,願供擔保,請准宣告假執行。

30 二、被告抗辯:

31 (一) 系爭建物原為兩層樓之紅磚屋,於68年間由原告3人之父

01 秦光全以秦李櫻花之名義申請就地整建，嗣經秦鈺勛於86
02 年間以貸款取得資金，將原有建物拆除新建，而原始取得
03 系爭建物之事實上處分權，是系爭建物並非秦李櫻花之遺
04 產，原告3人無從繼承取得，自不得據以向被告主張權
05 利。

06 (二) 秦鈺勛自79年設立正陞公司以來，即以系爭建物作為公司
07 登記地及營業地，迄今仍由正陞公司占有使用中，作為家
08 具展示之用，洪筠情並未占有使用系爭建物，原告3人請
09 求洪筠情給付不當得利，自屬無據；又縱認系爭建物為秦
10 李櫻花之遺產，惟秦李櫻花生前經常出入系爭建物，知悉
11 且同意正陞公司於該處營運，並未收受任何對價，長達二
12 十餘年，堪認秦李櫻花與正陞公司就系爭建物成立使用借
13 貸契約，應由原告3人繼受，且被告亦未曾阻止原告3人進
14 入使用系爭建物，原告3人自不得向被告請求相當於租金
15 之不當得利。

16 (三) 聲明：

17 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

18 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協同
20 兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院115
21 年2月10日之言詞辯論程序中，同意協議簡化不爭執事項及
22 爭點分別如下（見本院卷二第258至259頁）：

23 (一) 不爭執事項：

24 1. 秦李櫻花於107年2月12日死亡，由原告3人及秦鈺勛繼承，
25 每人應繼分各為4分之1。

26 2. 秦鈺勛於110年12月30日死亡，由洪筠情、秦芝儀、秦藝華
27 繼承，每人應繼分各為3分之1。

28 3. 系爭建物為三層樓未辦保存登記建物，在房屋稅籍證明書上
29 登記之納稅義務人原為秦李櫻花，於112年3月21日後登記之
30 納稅義務人為原告3人、被告洪筠情、訴外人秦芝儀、秦藝
31 華共6人共同共有。

01 (二) 爭點：

02 1. 系爭建物是否為秦李櫻花之遺產，應由原告3 人及秦鈺勛
03 繼承？或為秦鈺勛於86年新建之建物，應由秦鈺勛之繼承
04 人繼承？

05 2. 原告3 人依民法第179 條規定，請求被告2 人給付每位原
06 告相當於租金之不當得利各494,368元及法定遲延利息，
07 暨自111年10月13日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付
08 每位原告8,828元，有無理由？

09 四、得心證之理由：

10 (一) 按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅
11 之收據，亦非即為房屋所有權之證明。稅捐機關就訟爭房
12 屋所為稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，
13 與所有權之取得無關，此與地政機關依土地法規定所為所
14 有權登記有絕對效力之情形有間，不能因為訟爭房屋之納
15 稅義務人而認定訟爭房屋由其取得所有權（最高法院40年
16 台上字第126號、70年度台上字第3760號、72年度台上字
17 第1816號判決意旨參照）。次按稱不動產者，謂土地及其
18 定著物；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及
19 變更者，非經登記，不生效力，民法第66條第1項、第758
20 條第1項分別定有明文。又民法第66條第1項所謂定著物，
21 係指非土地之構成部分，繼續附著於土地而達一定經濟上
22 目的，不易移轉其所在之物而言。雖係屋頂尚未完全完工
23 之房屋，如其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即
24 屬土地之定著物；房屋倘已不足避風雨而達經濟上使用之
25 目的，即難謂其仍為獨立之不動產及房屋所有權仍屬存
26 在，猶未喪失，又縱利用原有牆壁，安裝鐵架，加蓋石棉
27 瓦，予以修復，亦無從再使業已滅失之所有權重行回復
28 （最高法院70年度台上字第1779號、77年度台上字第790
29 號、71年度台上字第1557號判決意旨分別可資參照）。準
30 此，房屋所有權之滅失非限於屋頂、牆壁、樑柱等主結構
31 全部不存在始足當之，倘屋頂、牆壁破損已不足以遮風避

01 雨，房屋內部不堪居住使用，致未能達經濟上使用之目的
02 時，即非屬獨立之不動產，房屋所有權亦隨之滅失而不存在
03 在，縱他人利用原牆壁樑柱重新整修、加蓋屋頂，亦無從
04 使已滅失之房屋所有權重新回復，若重修後之房屋有別於
05 重修前房屋之另一獨立不動產，即由該他人取得重修後之
06 房屋所有權。

07 (二) 經查：

- 08 1. 系爭建物原為兩層樓之建物，被告之夫秦鈺勛於79年在系
09 爭建物之地址設立正陞公司，於86年間為營業所需而整修
10 系爭建物，並在原址增建3樓等情，業據被告提出正陞公
11 司之公司執照、正陞成長史房屋整建紀錄、房屋重建過程
12 照片等件為證（見本院卷一第36頁、40至54頁、270至318
13 頁），且為原告所不爭執（見本院卷一第379、383頁），
14 應堪信為真實。
- 15 2. 經本院囑託臺北市結構工程工業技師公會指派技師會同兩
16 造進行勘驗後，就系爭建物各層樓之建築材料、結構及建
17 築時間進行鑑定，並作成114北結師鑑字第3525號鑑定報
18 告書（下稱系爭鑑定報告書），其鑑定意見推估研判為：
19 RF板為86年或以後，3F牆面除新設牆外及水泥成分構造應
20 在86年或以後，3F板及2F板均為鋼承板樓板，銹蝕狀況良
21 好，研判不是68年建造，而是約近30年內的構造物，2F牆
22 面除新設牆面外，依外觀開窗數量及位置推估為原有磚造
23 建築物之牆體，1F牆面除新設牆面外，依構造推估為原有
24 磚造建築物之牆體，1樓地樑及地坪鋼筋混凝土樑位置
25 尚符合被告所提供照片位置（見系爭鑑定報告書第4
26 頁），而上開鑑定意見中所稱之「新設牆面」，於1F有2
27 面，2F有3面（見本院卷二第200至205頁，具體位置為205
28 頁照片所示），依系爭鑑定報告書所載，足知秦鈺勛在86
29 年修建系爭建物之際，原有建物之1、2樓牆面僅保留2至3
30 面牆，多面牆壁均為新建，且1樓地樑及地坪、2樓地板均
31 遭拆除，致原有建物成為開放式且無屋頂之狀態，已不足

01 遮風避雨，不能達其經濟上使用之目的，應認原有建物業
02 已滅失，而非獨立之不動產，揆諸前揭說明意旨，秦鈺勛
03 雖利用舊有建物殘存之部分牆壁加以修建，並增建3樓，
04 亦無從再使業已滅失之舊有建物所有權重行回復，是目前
05 之系爭建物應為86年所新建，尚難認為係屬秦李櫻花之遺
06 產，雖系爭建物之房屋稅籍證明書上登記之納稅義務人原
07 為秦李櫻花，其後並由原告3人、被告洪筠情、訴外人秦
08 芝儀、秦藝華共6人本於繼承而登記為共同共有，然此純
09 為便利課稅而設，與所有權之取得無關，不能因此即認定
10 秦李櫻花為86年秦鈺勛新建後系爭建物之事實上處分權
11 人。

12 (三) 綜上所述，系爭建物既非秦李櫻花之遺產，自不能由原告
13 3人繼承，則原告3人主張系爭建物應由其等及秦鈺勛共同
14 繼承，並依不當得利之法律關係，請求被告2人給付相當
15 於租金之不當得利，尚屬無據，應予駁回。原告之訴既經
16 駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
18 段。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

20 民事第三庭法 官 邱光吾

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

26 書記官 陳芝籙