

上訴人 鄭貴治

訴訟代理人 鍾佩君律師

被上訴人 黃進登

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國112年2月14日本院士林簡易庭111年度士簡字第29號第一審判決提起上訴，本院於113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一、二項，及第四項關於訴訟費用負擔（除確定部分外）之裁判，暨第五、六項前段關於准許假執行宣告等關於不利於上訴人部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（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

壹、程序部分：

一、本件被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。且上開規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易事件之第二審程序亦準用之。被上訴人在原審原聲明：(一)上訴人應將坐落於新北市○○區○○段0000○○地號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼為新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭145號房屋）之地下室如原審判決附圖（即新北市淡水地政事務所民國110年12月27日土地複丈成果圖）所示A部分、面積為20平方公尺之車位及鐵門增建物拆除，並騰空返還系爭土地予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）32,595元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至上訴

01 人履行第1項聲明內容之日止，按月給付被上訴人45元（見
02 原審卷第120、230-231頁）。經原審判決：(一)上訴人應將系
03 爭土地如原審判決附圖所示A部分除牆面、鐵門以外之物騰
04 空後返還予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人24,747元，
05 及自110年8月11日起至上訴人履行主文第1項內容之日止，
06 按月給付被上訴人45元，另駁回被上訴人其餘請求。上訴人
07 就其敗訴部分聲明不服，本院審理過程中，經地政人員告知
08 原審判決附圖之測量車庫標的有誤，予以重新測繪（見本院
09 卷第212頁），新北市淡水地政事務所於113年4月16日函送
10 重新測繪之複丈成果圖如附圖所示（下稱附圖，本院卷第26
11 4-266頁），被上訴人乃更正請求騰空返還之範圍為「如附
12 圖B1部分所示除牆面、鐵門以外之物」（見本院卷第330
13 頁），此為更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追
14 加，合先敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、被上訴人主張：伊於106年3月27日向訴外人李百玉承購系爭
17 145號房屋及系爭土地（系爭145號房屋坐落於系爭土地
18 上），並於106年5月1日完成所有權移轉登記。附圖所示B1
19 及B2部分為一車庫（下稱系爭車庫），位於系爭145號房屋
20 之地下室中，而坐落於系爭土地（B1部分）及同小段1189-3
21 2地號土地（B2部分）上。系爭土地既為伊所有，上訴人卻
22 長期使用系爭車庫並增設鐵門，而無權占有系爭土地，爰依
23 民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭土地如附圖B1部
24 分所示除牆面、鐵門以外之物騰空後返還予伊；又上訴人無
25 權占有系爭土地，受有相當於租金之利益，而使伊受有損
26 害，爰依民法第179條規定，請求上訴人給付自106年5月1日
27 起至110年4月30日止之相當於租金之不當得利共24,747元，
28 暨自110年8月11日起迄返還系爭土地之日止，按月給付伊相
29 當於租金之不當得利45元等語（被上訴人逾上開請求部分，
30 業經原審判決駁回，其未聲明不服，已告確定，非本院審理
31 範圍）。

01 二、上訴人則以下列情詞置辯：

02 (一)伊所居住之新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭147號
03 房屋）與系爭145號房屋及新北市○○區○○路000號房屋
04 （下稱系爭149號房屋），起造人均為訴外人李再興及李再
05 發，當時興建完成後，將其等所興建完成房屋之地下室（下
06 稱系爭地下室）內部以水泥牆區隔出3個停車位空間（均未
07 經保存登記，系爭車庫即為此3個車庫之中間車庫），分別
08 供系爭145號房屋、系爭147號房屋及系爭149號房屋所有權
09 人使用，因73年間建築法規及土地登記規則並未強制規定應
10 將地下室停車空間辦理建物保存登記，然嗣後系爭145、14
11 7、149號房屋之所有權人均繼受此一法律關係。

12 (二)依系爭145、147、149號房屋及其下方之3車庫地理位置分布
13 而論，房屋與車庫位置均非平行或是對應在每棟房屋之下，
14 可見於建設之時係將此作為集合式住宅之形式建設，車庫交
15 錯坐落乃為一開始建設即考量之事。又依系爭145、147、14
16 9號房屋之使用執照存根所示，其地下層用途為防空避難空
17 間，面積為178.98平方公尺，前述3車庫甚或包含被上訴人
18 目前所經營之大鼎小吃店鋪之範圍皆應屬防空避難空間；縱
19 非防空避難空間，亦為法定空地，仍屬共有部分。此外，伊
20 與系爭149號房屋所有權人王順發前案訴訟（本院95年度簡
21 上字第141號，下稱系爭前案），判決引用訴外人黃素蕓、
22 李百慧、徐元裕於76年6月21日簽立之協議書，認定系爭地
23 下室屬系爭145、147、149號房屋三方之共有公共設施。則
24 兩造於買賣時皆係含有車庫，且該車庫之劃分與現在並無不
25 同，可證兩造之前手就系爭地下室之共有部分已有分管協
26 議，被上訴人自應受該分管協議之拘束，其請求上訴人返還
27 系爭車庫於法不合。

28 (三)伊於94年間買受系爭147號房屋時，李百玉仍為系爭145號房
29 屋之所有權人，直至106年間李百玉方將系爭145號房屋出賣
30 予被上訴人，而於94年至106年間，李百玉對伊使用系爭車
31 庫之事實，亦表肯認且無任何反對之意思，李百玉之父李正

01 一更有提出承諾書予伊，該承諾書明確記載3車庫分別隸屬
02 於系爭145、147、149號房屋之所有權人，且同屬一建物即
03 系爭地下室空間，故不得任意做變更而危及安全結構，可見
04 伊確實取得系爭車庫之事實上處分權，而係有權使用系爭車
05 庫。另依照被上訴人與李百玉間之系爭145號房屋買賣契約
06 書，其中就擔保責任條款特別記載「並無來歷不明」，可見
07 系爭土地存在有權占用之情況，方會如此記載，被上訴人之
08 請求實為虛妄。

09 (四)縱認被上訴人無繼受前揭之法律關係，李百玉出售其所有之
10 系爭147號房屋所有權及系爭車庫事實上處分權予伊後，復
11 將其所有之系爭145號房屋及系爭土地出售予被上訴人，使
12 得系爭土地與系爭車庫之所有權人不同，故應有民法第425
13 條之1規定之適用，被上訴人之請求並無理由。

14 (五)被上訴人於106年即取得系爭145號房屋及系爭土地，且被上
15 訴人當時即已經明知伊使用系爭車庫之事實，早已歷有年
16 所，現卻恣意主張系爭車庫為其所有，請求伊騰空系爭車庫
17 返還土地及給付不當得利，顯為權利濫用，違反民法第148
18 條之規定。

19 三、原審對於被上訴人上開請求，為被上訴人勝訴之判決，並依
20 職權宣告假執行。上訴人就其敗訴部分全部聲明不服，提起
21 本件上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上
22 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
23 回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

24 四、本院之判斷：

25 (一)上訴人取得系爭車庫之事實上處分權：

26 1. 查系爭145、147、149號房屋係於73年間建築完竣，並取
27 得73淡使字第1293號使用執照（見本院卷第242、246、25
28 0頁建物謄本）。依73淡使字第1293號使用執照，其中標
29 示紅框處即系爭地下室之位置，依圖說載示為法定空地，
30 有新北市政府工務局112年10月30日函在卷可稽（見本院
31 卷第160-162、164頁）。又系爭145號房屋第一次登記

01 後，於76年8月4日以買賣為登記原因，移轉於訴外人黃素
02 蕙，嗣於96年11月13日以買賣為登記原因，移轉於訴外人
03 鄧薰丹，嗣於97年2月14日以買賣為登記原因，移轉於李
04 百玉，嗣於106年5月1日以買賣為登記原因，移轉於被上
05 訴人；系爭147號房屋第一次登記後，於76年8月4日以買
06 賣為登記原因，移轉於李百慧，嗣於92年11月18日以買賣
07 為登記原因，移轉於訴外人王郁方，嗣於93年1月7日以買
08 賣為登記原因，移轉於李百玉，嗣於94年5月23日以買賣
09 為登記原因，移轉於上訴人；系爭149號房屋第一次登記
10 後，於80年6月29日以買賣為登記原因，移轉於訴外人羅
11 皇城，嗣於90年4月24日以買賣為登記原因，移轉於王順
12 發等情，有上開房屋異動索引存卷可參（見本院卷第244-
13 245、248、252頁）。

- 14 2. 對照系爭前案中王順發於起訴狀提出之現場照片（見本院
15 95年度士簡字第70號卷第16頁），與上訴人於本件訴訟提
16 出之現場照片（見原審卷第144、220、222頁）、本院履
17 勘時所照現場照片（見本院卷第219頁），可知現場狀況
18 自94年迄今並無改變。而依該案中王順發之陳述，其並不
19 爭執：①系爭149、147、145號房屋係同一建商所起造，
20 門牌整編前各為台北縣○○鎮○○路00號、89號及88號，
21 該處地處山坡地，係依山勢搭建，起造建商在系爭145、1
22 47號房屋下方搭建車庫3間，供系爭145、147、149號房屋
23 住戶停車使用，然未經辦理保存登記。②徐永裕、李百慧
24 各為系爭149號房屋、系爭147號房屋之原所有人，黃素蕙
25 為李百慧之母，亦為系爭145號房屋之所有人。王順發經
26 羅煌城（按：應為羅皇城之誤寫）再轉讓與其，而取得系
27 爭149號房屋及基地所有權，上訴人則自李百慧（按：應
28 為李百玉之誤寫）受讓系爭147號房屋及基地之所有權。
29 徐元裕、李百慧、黃素蕙前於76年6月21日曾簽立協議書
30 一份。李百慧、黃素蕙又於77年3月18日書立切結書一
31 紙。嗣徐元裕、李百慧、黃素蕙再於79年7月24日，就本

01 院79年度訴字第779號（按：應為本院79年度訴字第997號
02 之誤植）達成訴訟上和解（見本院卷第201頁即系爭前案
03 判決第4頁）。佐以該案中證人羅永全（即系爭149號房屋
04 所有權人羅皇城之胞弟）證述：房屋是其父親向徐元裕購
05 買，裝潢是其去監工，後來過戶給其兄羅皇城，徐元裕之
06 前因為與隔壁就通道及車庫有糾紛而去法院，當時有達成
07 和解，所以可以通行及使用車庫等語（見系爭前案原審卷
08 第82-83頁、系爭前案卷第72頁）、證人李百慧證稱：其
09 有看過本院79年度訴字第997號和解筆錄，該筆錄之簽立
10 是為了車庫要讓149號使用，卷附77年3月18日切結書為其
11 所簽等語（見本院95年度士簡字第70號卷第93、94頁）等
12 語在卷。再觀以上開徐元裕、李百慧、黃素蕓76年6月21
13 日簽立之協議書，其文首即揭明：因購買系爭149、147、
14 145號房屋及基地之共有設施，包含車庫、防火巷等之歸
15 屬、使用位置分配而協議等語（見系爭前案原審卷第78頁
16 正、反面），上開李百慧、黃素蕓77年3月18日所切結：
17 最靠近乙房屋及其前面通道歸徐元裕永久使用等語（見系
18 爭前案原審卷第48頁），上開徐元裕、李百慧、黃素蕓於
19 79年7月24日本院79年度訴字第997號和解筆錄約定將最靠
20 近系爭149號房屋車庫歸徐元裕永久使用及處分等語（見
21 系爭前案原審卷第17頁），與前述使用執照及異動索引等
22 客觀證物所載時序並無不符，應認可採。是可知包含車
23 庫、防火巷、出入通道等建物與設施，均為建商所原始營
24 繕設置，並於完成買賣交屋時，一併將事實上處分權讓與
25 為3戶房屋之全體所有人共有而交付，均屬該等所有人共
26 有之設施，此應即為各次糾紛，均須由三方協議、切結或
27 和解之原因。

- 28 3. 又依上開徐元裕、李百慧、黃素蕓76年6月21日簽立之協
29 議書所載：「立協議書人黃素蕓、李百慧，立協議書人徐
30 元裕，茲為購后列房屋（包括應有基地）共有公共設施
31 （包括車庫、防火巷之施設使用等）等事宜，劃分歸屬及

01 使用位置分配，特此依左列條款協議，願共同遵守：一房
02 屋坐落：淡水鎮埤島路88、89、90號三棟。二88、89、90
03 號之三車庫依下列順序歸屬：最靠近90號之車庫歸90號所
04 有，中間者為89號所有，餘左側屬88號所有。」等文（見
05 系爭前案原審卷第78頁正面），可認斯時共有事實上處分
06 權之3戶房屋全體共有人，已就車庫部分協議分歸個人取
07 得事實上處分權，其中最靠近系爭149號房屋之車庫（即
08 附圖C部分車庫門之車庫），其事實上處分權分歸系爭149
09 號房屋所有權人所有，中間車庫（即附圖B1及B2部分車
10 庫），其事實上處分權分歸系爭147號房屋所有權人所
11 有，最靠近系爭145號房屋之車庫（即附圖A部分車庫），
12 其事實上處分權分歸系爭145號房屋所有權人所有。

13 4. 被上訴人雖主張上訴人與李百玉之買賣契約中並未記載系
14 爭車庫，可見上訴人並未自李百玉受讓系爭車庫之事實上
15 處分權云云。然依上開系爭145、147、149號房屋之異動
16 情形，可知上訴人係於94年間向李百玉買受系爭147號房
17 屋，斯時系爭149號房屋所有權人為王順發，迄今未變
18 更，另斯時系爭145號房屋之所有權人為李百玉，至106年
19 方以買賣為原因移轉於被上訴人。而觀以系爭前案中，王
20 順發雖對於上訴人封堵其出入最靠近系爭149號房屋車庫
21 之出入口有所爭執，然對於前述3車庫歸屬及使用情形並
22 無異議（見本院卷第198-199頁即系爭前案判決第1-2頁王
23 順發之主張），另至106年李百玉將系爭145號房屋售予被
24 上訴人前，長達10餘年之期間，亦未見李百玉對上訴人使
25 用系爭車庫有何異議，堪認上訴人主張其向李百玉買受系
26 爭147號房屋時，並取得系爭車庫之事實上處分權等語，
27 應屬可採。

28 (二)按88年4月21日增訂之民法第425條之1規定「土地及其土地
29 上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與
30 他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受
31 讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人

01 間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第
02 449條第1項規定之限制」，雖以「所有權讓與」為明文，然
03 未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上
04 處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人
05 之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓
06 與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受
07 讓事實上處分權之情形，始符合法意（最高法院99年度台上字
08 第1723號判決要旨參照）。又依民法第425條之1之立法目
09 的，及最高法院88年度台上字第1034號判決意旨，認民法第
10 425條之1之規定，在於保障社會經濟利益，兼顧受讓人利
11 益，是前手既然有民法第425條之1適用，因而房屋得繼續利
12 用土地，俾免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益，而其後之
13 繼受該房屋者，其亦有利用該土地之必要。換言之，基於相
14 同之維護社會經濟需求，對於房屋其後之繼受者，亦應同受
15 民法第425條之1保護，此由民法第425條之規範目的性，亦
16 應為同一解釋。查系爭145、147、149號房屋於73年間建築
17 完竣，斯時依地勢搭建，系爭145、147號房屋下方即有附圖
18 所示3車庫存在，已如前述，堪認系爭145、147、149號房屋
19 之所有權及附圖3車庫之事實上處分權原均屬起造人所有；
20 又系爭145、147、149號房屋所坐落之基地，異動之時間、
21 權利義務人等均與各房屋相同（見本院卷第232-233、328-3
22 29、240-241、244-245、248-249、252-253頁），可見系爭
23 土地及系爭145、147、149號房屋之所有權，暨附圖3車庫之
24 事實上處分權原同屬一人（即起造人）所有，其將土地及房
25 屋（車庫）先後讓與相異之人，依上開說明，推定土地受讓
26 人或房屋（車庫）受讓人與讓與人間或房屋（車庫）受讓人
27 與土地受讓人間，暨其後繼受房屋（車庫）或土地者，在房
28 屋（車庫）得使用期限內，有租賃關係。

29 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
31 者，得請求防止之。無法律上之原因而受利益，致他人受損

01 害者，應返還其利益。民法第767條第1項、第179條前段雖
02 定有明文。然依前述，系爭車庫縱坐落於被上訴人所有之系
03 爭土地上，因推定兩造間在系爭車庫得使用期限內，有租賃
04 關係，上訴人自屬「有權」、「合法」使用系爭車庫所坐落
05 之土地，則被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地，請求上
06 訴人將系爭車庫騰空返還系爭土地，另主張上訴人因無法律
07 上原因使用系爭車庫占用系爭土地之空間，受有相當租金之
08 不當得利，請求上訴人給付不當得利，均無理由。

09 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
10 將系爭土地如附圖B1部分所示除牆面、鐵門以外之物騰空後
11 返還予被上訴人；另依民法第179條規定，請求上訴人給付
12 自106年5月1日起至110年4月30日止之相當於租金之不當得
13 利共24,747元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
14 息，暨迄返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人相當於租
15 金之不當得利45元，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗
16 訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原
17 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
18 改判如主文第2項所示。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為有理由，依法判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
23 民事第二庭 審判長法官 謝佳純
24 法官 劉瓊雯
25 法官 蘇怡文

26 以上正本係照原本作成。

27 本件判決不得上訴。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

