

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1797號

原告 謝智慶 住○○市○○區○○路000○○號

陳惠玲

共同

訴訟代理人 游琦俊律師

複代理人 陳律安律師

被告 黃正義

兼

訴訟代理人 黃晟瑋

當事人間排除侵害等事件，本院於民國113年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應將坐落如附表一所示之土地其上如附表一所示之建物騰空後返還予原告。

貳、訴訟費用由被告負擔。

參、第壹項判決，如原告以新臺幣300元為被告預供擔保，得為假執行。但被告如以新臺幣900元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、同條第2項分別定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載

01 於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於
02 期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期
03 日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日
04 起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第26
05 2條亦定有明文。經查：原告起訴時原對被告黃正義起訴，
06 並聲明：一、被告應將坐落如附表一示之土地（下稱系爭土
07 地）上如附表一所示之建物（整編前之門牌號碼，下稱系爭
08 建物）騰空後返還原告。二、被告應將坐落如附表二編號5
09 所示之土地（附表二所示之土地下以附表二土地合稱，個別
10 提及則以編號土地稱之）上未經保存登記建物拆除後將編號
11 5土地返還全體共有人。三、願供擔保，請准宣告假執行
12 （見本院卷第13頁）。嗣於112年11月14日以民事準備
13 （三）狀，追加被告黃晟璋，並變更第一項聲明為：被告黃
14 晟璋應將坐落系爭土地上之系爭建物（整編後之門牌號碼）
15 騰空後返還原告，變更第二項聲明為：被告黃正義應將坐落
16 編號1土地、編號5土地上之固定式棚架拆除後將土地騰空後
17 返還全體共有人（見本院卷第309頁）。再於113年4月1日以
18 民事撤回部分起訴狀，撤回對被告黃正義起訴及第二項聲明
19 （見本院卷第427頁），被告黃正義之訴訟代理人於113年8
20 月12日言詞辯論庭當庭同意對被告黃正義之撤回（見本院卷
21 第447頁），是被告黃正義因原告撤回起訴而脫離訴訟。惟
22 原告於同日言詞辯論庭復當庭追加被告黃正義為第一項聲明
23 之被告，並變更第一項聲明如主文第壹項所示（見本院卷第
24 448頁）。核原告前開所為之變更及追加，係本於系爭建物
25 紛爭之同一基礎事實而為主張，又依卷內證據資料仍具有共
26 通性，自得相互援用，基於訴訟經濟及紛爭一次解決之原
27 則，堪認原告所為之變更、追加其請求基礎事實同一，且不
28 甚礙被告之防禦及訴訟之終結，被告亦無異議，而為本案之
29 言詞辯論，依上開規定，應予准許。

30 貳、實體部分：

31 一、原告主張：被告黃正義之父即訴外人黃其秀為重測前之附表

01 二土地（重測前為臺中市○○區○○段000○○000地號）所有
02 權人，於81年間將該土地分割成附表二所示之5筆土地，並
03 將編號1至編號4土地，分別讓與附表二「受讓黃其秀所有左
04 側土地之人」欄所示之4名兒子，編號5土地則做為其他4筆
05 土地之道路使用，編號1至編號4土地上並有黃其秀所建未辦
06 保存登記之建物（包含系爭建物及原坐落編號5土地上之建
07 物，現已拆除重建）。黃其秀於82年間死亡後，編號5土地
08 即由4名兒子共同繼承，並於83年間辦理分割繼承登記，應
09 有部分各4分之1。系爭建物如附圖編號C部分（以下附圖所
10 示之系爭建物部位以編號個別稱之）、編號D部分、編號E與
11 F部分及原坐落編號5土地上之建物之事實處分權，則各歸由
12 編號1至編號4土地所有人所有。黃永隆、黃永機於94年10月
13 6日將其所有之編號1、編號3土地連同坐落其上之系爭建物
14 編號C、編號E與F部分，出售予訴外人陳育斌，陳育斌於再
15 於95年3月6日將編號1、編號3土地連同其上之系爭建物編號
16 C、編號E與F部分出售予原告，雙方買賣契約（下稱買賣契
17 約1）中出售標的物列表記載有：「舊有房屋：豐原市○○
18 路000巷000弄0號一同出售在內。」之內容，顯見陳育斌已
19 將其所出賣之編號1、編號3土地及坐落其上系爭建物編號
20 C、編號E與F部分，移轉所有權及占有予原告。黃永雄亦於9
21 6年9月6日將其所有編號2土地連同坐落其上之系爭建物編號
22 D部分出售予原告，參見雙方買賣契約（下稱買賣契約2）第
23 1條約定有：「乙方(指黃永雄，以下買賣契約2乙方所指為
24 何人均同)願將自己所有後開不動產標的物(詳如不動產附
25 表)，並包括其土地之定著物、竹木、花果…一切所有權按
26 現況出賣予買方，而甲方（指原告，以下買賣契約2甲方所
27 指為何人均同）亦同意承買屬實；另有供益於買賣標的物之
28 設施、造作、裝潢等物亦包括在內；…」等內容，及不動產
29 附表記載「地上建物門牌豐原市○○路000巷000弄0號土造
30 房屋(平房)全部持分(無辦保存登記)」等內容，顯見黃永雄
31 已將其已將其所出賣之編號2土地及坐落其上系爭建物編號D

01 部分，移轉所有權及占有予原告。不料原告取得系爭土地所
02 所有權及系爭建物之事實處分權後，被告竟未經原告同意而擅
03 自進入系爭建物內放置物品，並主張其為系爭建物之房屋稅
04 籍納稅義務人而具有事實上處分權及使用權。被告不法侵奪
05 原告對系爭建物之合法占有，且原告多次要求被告自系爭建
06 物遷出騰空，為被告拒絕，其無法律上原因仍繼續占用系爭
07 建物，因而受有相當於租金之利益，並使原告受有損害，被
08 告就此應負損害賠償責任，將系爭建物狀態恢復為無權占用
09 前之原狀。爰依民法第962條、同法第179條、第184條第1項
10 前段之規定，請求被告將系爭未辦保存登記建物騰空返還，
11 並聲明如主文第壹項所示。

12 二、被告抗辯：其固不否認現為系爭建物占有人，惟系爭建物及
13 原坐落編號4土地上之建物，在附表二土地分割前為被告黃
14 正義所建，附表二土地亦為被告黃正義所有，被告黃正義於
15 81年間分割附表二土地再將編號1至編號3土地轉讓予其他3
16 名兄弟，並未包括系爭建物，故系爭建物仍為被告黃正義所
17 有，此由系爭建物房屋稅籍納稅義務人於51年時登記為被告
18 黃正義即可證明。3名兄弟隨後各自把分割所得之系爭土地
19 及系爭建物出售，並未通知被告黃正義，被告黃正義隨後於
20 106年1月7日將系爭建物房屋稅籍納稅義務人變更登記為被
21 告黃晟璋，原告自始並非系爭建物所有權人或事實處分權
22 人，其主張並無理由。爰聲明：原告之訴駁回。

23 三、原告對被告抗辯之主張：房屋稅籍納稅義務人並非當然即為
24 房屋之所有權人或事實上處分權人，被告自難以系爭建物房
25 屋稅籍納稅義務人先後登記為被告一節，即可認定其為系爭
26 建物之所有權人或事實處分權人。且附表二土地於81前分割
27 前，本為黃其秀有，並非被告黃正義所有。黃其秀於35年10
28 月1日初設新戶之地址即為系爭建物，當時被告黃正義僅2
29 歲，自無可能興建系爭建物，且被告黃正義於拆除原坐落編
30 號4土地上建物重建時，重建範圍未及於系爭建物，並於102
31 年間與原告員工對話時，自承非系爭建物所有人，被告辯稱

01 系爭建物係其所有或有事實處分權，均非屬實。黃其秀於
02 81年間，基於分產之想法，已將編號1至編號4土地及對應坐
03 落於各該土地上之建物部分，個別轉讓予4名兒子，被告黃
04 正義自無從再對系爭建物主張有何所有權或事實處分權等權
05 利。

06 參、得心證之理由：

07 一、按房屋申報稅籍、門牌編釘係屬行政機關行政管理事項。未
08 經保存登記之建物是否業經納稅義務人申報房屋稅籍，與當
09 地戶政事務所是否受理該建物門牌編釘、租地建屋及房屋建
10 於何時無必然關連性。而稅捐機關有關房屋稅籍資料納稅義
11 務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，不
12 能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬之認定
13 （最高法院111年度台上字第1390號、102年度台抗字第281
14 號裁判意旨參照）。次按民法第184條第1項前段所稱之權
15 利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存法律體系，
16 應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、習慣、法理
17 及判例。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因
18 該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，
19 但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交
20 易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易
21 之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利。再按民法
22 第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損
23 害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，
24 應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而
25 違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得
26 利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事
27 實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該
28 建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無
29 法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規
30 定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決
31 意旨參照）。

01 二、經查，被告固抗辯：附表二土地於81年分割前，為被告黃正
02 義所有等語，惟系爭土地之所有權於81年分割前，未曾有登
03 記在被告黃正義名下之紀錄，有系爭土地之地籍異動索引在
04 卷可稽（見本院卷第211至225頁）。且被告黃正義前於本院
05 105年度訴字第2464號請求分割共有物事件（下稱前分割事
06 件）審理時，於105年10月7日所提出之民事答辯狀中陳稱：
07 附表二土地原為黃其秀所有，黃其秀於81年間，將附表二土
08 地分割為附表二所示之5筆土地，並將其中編號1至編號4土
09 地分別轉讓予4名兒子即被告黃正義與黃永機、黃永隆、黃
10 永雄，…黃其秀過世後編號5土地則由4名兒子共同繼承，每
11 人之應有部分為4分之1等語（見本院卷第233至234頁）。核
12 與原告主張附表二土地於81年分割前為黃其秀所有一節，相
13 符一致，堪信屬實。被告既無法舉反證以實其說，且基於禁
14 反言原則，其所辯自不足採。

15 三、又黃其秀於35年10月1日初設新戶之地址即為系爭建物整編
16 前之門牌號碼臺中縣○○鎮○○路○○巷00號，嗣後陸續整
17 編門牌號碼為臺中縣○○鎮○○路000巷00號、臺中縣○○
18 市○○路000巷000弄0號、臺中市○○區○○路○段000巷00
19 0號，有黃其秀之除戶謄本（見本院卷第255至260頁）、系
20 爭建物之門牌證明書（見本院卷第255頁）在卷可稽。顯見
21 系爭建物及原坐落編號5土地上建物，早在35年間或更早之
22 前即已興建，而依上開黃其秀之除戶謄本所示，被告黃正義
23 為00年0月0日出生，在35年間僅2歲餘，系爭建物及原坐落
24 編號5土地上建物自無可能由被告黃正義所興建。況原告於1
25 11年間對被告及黃永雄（於106年間死亡）之繼承人黃堃
26 輝、黃聖智、黃聖傑起訴請求履行契約，經本院以111年度
27 重訴字第497號事件審理後，判決原告敗訴，原告上訴後，
28 現由臺灣高等法院臺中分院以112年度重上字第186號事件審
29 理中（下稱前請求履約事件），黃堃輝於112年10月16日前
30 請求履約事件二審準備程序中陳稱：「系爭建物は黃其秀
31 的，在黃其秀過世後我父親的兄弟做遺產分割時，將系爭建

01 物分我父親。至於為何系爭建物稅籍會登記在黃正義名下，
02 我不清楚」等語（見本院卷第356頁），均足證系爭建物應
03 係黃其秀所興建並為其所有之事實。

04 四、附表二土地及系爭建物既均為黃其秀所有，其於81年間基於
05 預先分配家產目的，將附表二土地予以分割為編號1至編號5
06 土地，再分別轉讓編號1至編號4土地予被告黃正義及黃永
07 機、黃永隆、黃永雄4名兒子，而編號1至編號4土地面積大
08 小大致相等，且作為4塊土地道路共同使用之編號5土地仍由
09 黃其秀所有，嗣後並因黃其秀死亡而為4名兒子繼承所共
10 有，應有部分各4分之1，有編號1至編號4土地之土地登記謄
11 本、地籍圖謄本可資佐證（見本院卷第27至37頁、第327至3
12 31頁、前分割事件訴字卷第31頁），足證黃其秀應有讓4名
13 兒子平均分配附表二土地之意。至坐落於附表二土地上之系
14 爭建物及原坐落編號5土地上建物，為未經保存登記之建
15 物，自無從比照附表二土地方式辦理所有權移轉登記，惟觀
16 諸系爭建物雖僅設有一門牌號碼，但其實際範圍包括編號
17 C、編號D、編號E與F部分，各部分之房至結構完整、均有各
18 自出入門口，可完全獨立使用存在，且互不從屬，得為不同
19 建物客體。其中編號C部分坐落於編號1土地內，編號D部分
20 坐落於編號2土地內，編號E與F部分坐落於編號3土地內等事
21 實，有系爭建物現場照片（見本院卷第151至157頁）、臺中
22 市豐原地政事務所土地複丈成果圖（下稱土地複丈成果圖，
23 見本院卷第437頁）附卷可稽。又原告前於110間以被告黃正
24 義竊佔系爭建物，對被告黃正義提出刑事告訴，由臺灣臺中
25 地方檢察署（下稱臺中地檢）檢察官以111年度偵字第2078
26 號案件偵辦（下稱前竊佔案件），被告黃正義於110年11月1
27 1日警詢時陳稱：「（問：你與原告係何關係？有無仇恨糾
28 紛？）沒有關係，單純他們跟我們購買土地而已。沒有糾
29 紛，就只是他們要跟我們收購有的土地跟建物，但我們不賣
30 給他們，所以他們用很多方法要對付我們。」等語（見前竊
31 佔案件他字卷第105頁），被告黃晟瑋於110年12月21日偵查

01 中證稱：「（問：你提供的贈與完稅證明書，看起來是建物
02 坐落在同區段245地號【即編號4土地】上？）我有提供建物
03 謄本影本，245地號上的建物是我蓋的新的房子，門牌號碼
04 為臺中市○○區○○路○段000巷000號。」等語（見前竊佔
05 案件他字卷第223頁），並有被告於102年間拆除編號4土地
06 其上建物及興建門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷000
07 號之房屋（下稱162房屋）之現場照片、162房屋現況照片可
08 資佐證（見本院卷第165至169頁），足證被告黃正義所分得
09 之編號4土地其上亦有坐落於土地範圍內之獨立建物，於被
10 告拒絕原告買受之要約後，乃自行拆除並興建與系爭建物相
11 鄰之162房屋之事實。再參酌黃永隆、黃永機於94年10月6日
12 將其所有之編號1、編號3土地連同坐落其上之系爭建物編號
13 C、編號E與F部分出售予訴外人陳育斌，陳育斌於再於95年3
14 月6日將前開土地連同其上之系爭建物部分出售予原告，買
15 賣契約1中出售標的物列表記載：「舊有房屋：豐原市○○
16 路000巷000弄0號（即系爭建舊門號碼號碼）一同出售在
17 內。」等內容（見本院卷第47至49頁），黃永雄亦於96年9
18 月6日將其所有編號2土地連同坐落其上之系爭建物號D部分
19 出售予原告，此由買賣契約第1條約定有：「乙方願將自己
20 所有後開不動產標的物（詳如不動產附表），並包括其土地之
21 定著物、竹木、花果…一切所有權按現況出賣予買方，而甲
22 方亦同意承買屬實；另有供益於買賣標的物之設施、造作、
23 裝潢等物亦包括在內；…」等內容，及不動產附表記載「地
24 上建物門牌豐原市○○路000巷000弄0號土造房屋（平房）全
25 部持分（無辦保存登記）」等內容（見本院卷第41至45頁），
26 顯見黃永隆、黃永機、黃永雄3人於出售各自所有之編號1至
27 編號3土地時，均有連同坐落於其等土地上之系爭建物部分
28 做為買賣契約之標的。審酌附表二土地及系爭建物原所有人
29 黃其秀於81年間分割家產時希盼由4名兒子平均家產之真
30 意，附表二土地分割後確由被告黃正義、黃永隆、黃永機、
31 黃永雄平均分得，且被告黃正義、黃永隆、黃永機、黃永雄

01 嗣後亦均有各自就其等所分得之土地及坐落其上範圍內之建
02 物，為獨立之拆除、新建或買賣等處分行為，堪認4人於81
03 年間經由黃其秀之轉讓，除受讓分割後之附表二土地外，亦
04 各自取得坐落其等所分得之土地上未經保存登記建物部分之
05 事實處分權。基此，原告主張其透過前述買賣契約，自黃永
06 隆、黃永機、黃永雄、陳育斌等系爭土地所有權人及系爭建
07 物之事實處分權人處，取得系爭土地所有權及坐落其上之系
08 爭建物事實處分權，確有所據，應堪採信。

09 五、被告雖以：被告黃正義係系爭建物之興建者即所有權人，並
10 將事實處分權移轉給被告黃晟璋，2人均得占有系爭建物使
11 用、收益置辯，並以被告先後登記為系爭建物之房屋稅籍納
12 稅義務人為據。惟查：

13 (一)依被告提出之改制前臺中縣政府51年間系爭建物之房稅繳納
14 收據聯影本，納稅義務人固記載被告黃正義之姓名（見本院
15 卷第131頁），且被告於前竊佔案件中所提出之財政部中區
16 國稅局贈與稅免稅證明書（106年2月2日發給）、臺中市政
17 府地方稅務局房屋稅籍證明書（列表日期105年12月22日）
18 亦記載贈與稅納稅義務人即被告黃正義將編號4土地及系爭
19 建物贈與給被告黃晟璋，系爭建物納稅義務人登記為被告黃
20 正義（見前竊佔案件他字卷第115、117頁），另依本院所函
21 調之臺中市房屋稅籍紀錄表，納稅義務人亦登記為被告黃晟
22 璋（見本院卷第85頁）。惟房屋申報稅籍、門牌編釘係屬行
23 政機關行政管理事項。未經保存登記之建物是否業經納稅義
24 務人申報房屋稅籍，與當地戶政事務所是否受理該建物門牌
25 編釘、租地建屋及房屋建於何時無必然關連性。而稅捐機關
26 有關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，
27 與所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕
28 為房屋所有權歸屬之認定，此觀上開地方稅務局房屋稅籍證
29 明書備註欄同時記載：「一、本資料係由房屋稅籍記錄表移
30 列，僅供參考，不做產權及他項權利證明之用。二、本證明
31 以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資

01 料不符，另案向本分局（處）申報，憑以重行核定現
02 值…。」等內容，其理自明。是揆諸前開最高法院判決意
03 旨，尚難僅憑系爭建物房屋稅籍納稅義務人曾先後登記為被
04 告一節，即遽認被告黃正義為系爭建物之所有權人、被告
05 黃晟璋為系爭建物之事實處分權人之事實。

06 (二)且附表二土地於81年分割前如係被告黃正義單獨所有，而於
07 81年分割為編號1至編號5土地後，再轉讓編號1至編號3土地
08 給黃永隆、黃永機、黃永雄，則編號5之土地既係做為編號1
09 至編號4土地通行之道路，被告黃正義實可於81年間逕將編
10 號5土地登記為其與其他3兄弟共有，何需畫蛇添足將編號5
11 土地登記予黃其秀，待其死亡後方依繼承方式歸4兄弟所共
12 有？再如被告所辯，系爭建物所有權仍由被告黃正義保有，
13 事實處分權並未隨編號1至編號3土地分割移轉登記而歸屬黃
14 永隆、黃永機、黃永雄，則被告既已知悉原告向黃永隆、黃
15 永機、黃永雄及自身收購編號1至編號4土地及其上之系爭建
16 物及原坐落編號4土地上之建物，已如前述，為何未對其他3
17 兄弟或原告為任何反對或維權之表示，卻僅拒絕原告收購其
18 所有之編號4土地及原坐落其上之建物？又被告先前拆除原
19 坐落編號4土地上之建物欲重建房屋之際，何不連同系爭建
20 物一併重建修繕，卻僅拆除原坐落編號4土地範圍內之建
21 物，並在拆除範圍內重建162房屋，未敢擅動系爭建物於分
22 毫？基此，被告此部分辯詞，實與一般經驗法則相違，自不
23 足採。

24 (三)原告於102年間因被告在系爭土地上飼養雞隻，並在系爭建
25 物內堆放雜物，屢勸不聽，即於102年10月28日在原告所有
26 系爭土地同段246地號土地搭設鐵皮圍籬，被告黃正義乃向
27 臺灣臺中地方檢察署對原告提出妨害自由等告訴，經臺中地
28 檢檢察官103年度偵字第1016號案件偵辦（下稱前妨害自由
29 案件），有前妨害自由案件不起訴處分書在卷可考（見本院
30 卷第339至341頁），而原告員工於102年12月3日偕同警察至
31 現場調查時，與被告黃正義及其妻有如下對話：

01 員工1：阿這東西甘嚟你們的？
02 黃太太：這我們的。
03 黃正義：這一旁我們的啊。
04 黃太太：這…這有一旁是我們的東西我們的地方啊，對嗎？
05 啊你們可以「卡(打)」去啊。
06 員工1：阿厝殼我的阿。
07 黃正義：阿：這也還有一些我的…這阿，這個那個的。
08 黃太太：嘿，對阿…阿這…沒有完全你們的阿…這一間3分
09 之1是我的阿。
10 黃正義：這邊這些…我還放不夠呢。
11 警察：阿那…那個。
12 黃正義：拜託一下…才弄好而已。
13 員工3：阿嚙，不過，這邊我們的阿。
14 黃太太：嘿啦，那邊你們的…那邊不要緊…。
15 員工3：東西安捏放置的。
16 黃太太：阿我總是我這些東西…你要有…給我一個那個…。
17 員工2：跟你說過2、3個月了。
18 員工1：我跟你講2、3個月了阿。
19 黃太太：沒啦，這間…我意思是講這我要有3分之1…我的
20 啦，對不對。
21 員工1：對啦，妳的3分之1妳的。阿妳不能用到我的阿。
22 (中間略)
23 黃太太：對嗎，我沒有說這間整間都他們的阿…我有一段時
24 間3分之1在這阿。
25 黃正義：3分之1…也沒有…也沒有了阿。那在一起也沒有
26 了，那好幾年前了…阿現在…。
27 上開對話內容，有對話錄音檔、錄音譯文在卷可稽（見本院
28 卷第175、176頁），再與系爭建物現場照片、土地複丈成果
29 圖內容相互勾稽，系爭建物中編號C部分為完全獨立之建
30 物，未與其他部分建物相連，而編號D、編號E與F及坐落編
31 號4土地上方之建物部分拆除前，則均相連緊鄰，故如排除

01 未相連之編號C部分而單就此系爭建物彼此有相連緊鄰之部
02 分（即編號C、編號E與F及坐落編號4土地上方之建物部分）
03 以觀，被告黃正義於對話當時所稱其擁有「3分之1」部分，
04 應係指其所有坐落編號4土地上方之建物之持分比例，與編
05 號D部分、編號E與F部分相互間之持分比例關係，基此，實
06 足認定被告黃正義及其妻於102年間，因其在系爭土地上飼
07 養雞隻及在系爭建物內堆放雜物之行為，遭原告員工要求搬
08 遷雜物及圈養雞隻之際，確有自承其僅有原坐落編號4土地
09 上之建物所有權或事實處分權，而未及於系爭土地上之系爭
10 建物之事實。被告既不否認上開對話內容為真正（見本院卷
11 第303頁），原告此部分之主張應認可採。被告辯稱系爭建
12 物為其所有或有事實處分權之詞，即屬無憑。

13 六、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
15 外，應回復他方侵害發生前之原狀，民法第184條第1項前
16 段、第213條第1項定有明文。承前所述，原告為系爭建物之
17 事實上處分權人，被告無正當權源占有系爭建物，係故意不
18 法侵害原告之財產權，原告依上開規定，請求被告騰空遷讓
19 返還系爭建物，洵屬有據。又原告依民法第179條、第184條
20 第1項及第962條等規定，對上訴人為同一聲明之請求，並請
21 求本院擇一為其有利之判決（本院卷第371頁），原告依民
22 法第184條第1項前段規定請求被告應將系爭土地其上之系
23 爭建物騰空後返還予原告，既有所據，則關於其另依民法第
24 179條及第962條規定併為請求部分，本院即無庸再予審究。

25 肆、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定請求被告應
26 將坐落系爭土地上之系爭建物騰空後返還予原告，為有理
27 由，應予准許。

28 伍、本判決第壹項原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不
29 合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。併本於衡平之原
30 則，依民事訴訟法第392條第2項規定，職權宣告被告得預供
31 擔保而免為假執行。

01 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。另系爭建物於民
05 國111年度課稅現值為900元，此有臺中市政府地方稅務局豐
06 原分局函附系爭建物之房屋稅籍證明書附卷可稽（見本院卷
07 第85頁），是本件訴訟標的價額核定為900元，原告自得依
08 民事訴訟法第77條之26第1項規定，聲請退還溢繳之裁判
09 費，附此敘明。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
11 民事第一庭 法 官 廖聖民

12 正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
16 書記官 曾惠雅

17 附表一：主文欄之土地及建物

土地	臺中市○○區○○○段000○○ 00○○○○地號土地
坐落上列土地未經保存登 記之建物，範圍如附圖編 號C、D、E、F部分所示	整編前門牌號碼：臺中市○○ 區○○路000巷000弄0號 整編後門牌號碼：臺中市○○ 區○○路○段000巷000號

19 附表二：本件所涉及土地

編 號	重測前地號 (臺中市○○區○○段○	○○○地號 (臺中市豐原區西湍北段)	面積 (平方公尺)	受讓黃其秀所有 左側土地之人	左側土地現所 有人
1	112之233地號土地	241地號土地	122.5	黃永隆	謝智慶、陳惠 玲應有部分各2 分之1
2	112之500地號土地	242地號土地	122.51	黃永雄	謝智慶、陳惠 玲應有部分各2 分之1
3	112之501地號土地	243地號土地	122.51	黃永機	謝智慶、陳惠 玲應有部分各2 分之1

(續上頁)

01

4	112之502地號土地	245地號土地	122.52	黃正義	黃晟璋
5	112之503地號土地	244地號土地	142.05	上4人於83年間辦理分割繼承登記，應有部分各4分之1	黃正義應有部分4分之1，謝智慶、陳惠玲應有部分各8分之3