

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中訴字第8號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告

即反訴被告 吳姿儀

訴訟代理人 阮彥哲

反訴被告 洪陳玉嬌

被告

即反訴原告 陳國儒

訴訟代理人 劉宣辰律師

複代理人 陳盈壽律師

被告

即反訴原告 陳清泉

訴訟代理人 吳金枝

被告

即反訴原告 郭伎煒 住○○市○○區○○路000巷00弄00號
0樓

共同

訴訟代理人 陳義文律師

複代理人 洪祐嶸律師

被告 陳國樑

居臺中市○區○○○路000○0號0樓之
0

受告知訴訟

人 台新資產管理股份有限公司

法定代理人 吳統雄

訴訟代理人 劉靜琳

吳琬雯

黃家佑

01 張智賢

02 上列當事人間請求返還共有物事件，本院於民國114年10月31日
03 言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 壹、本訴部分

06 一、被告A 0 8、陳國樑應將如附件臺中市中興地政事務所複丈
07 日期民國113年8月16日土地複丈成果圖所示，編號乙、乙(2
08 樓)、丙、丁之建物全部騰空遷讓返還原告及全體共有人。

09 二、被告A 0 8、陳國樑應給付原告新臺幣18783元及自民國112
10 年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 三、原告其餘之訴駁回。

12 四、訴訟費用（除撤回、減縮部分外）由被告A 0 8、陳國樑負
13 擔100分之23，餘由原告負擔。

14 五、本判決主文第一、二項於原告各以新臺幣33,927元、2,261
15 元供擔保後，得假執行；但如被告各以新臺幣101,780元、1
16 8,783元為原告預供擔保，得免為假執行。

17 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

18 貳、反訴原告A 0 8部分

19 一、反訴原告A 0 8之訴駁回。

20 二、反訴訴訟費用由反訴原告A 0 8負擔。

21 參、反訴原告A 0 5、郭伃偉部分

22 一、反訴被告應給付反訴原告A 0 5、郭伃偉各新臺幣5271元、
23 新臺幣1757元及自民國113年6月15日起至清償日止，按週年
24 利率百分之5計算之利息。

25 二、反訴被告應自民國113年6月15日起，至遷讓返還臺中市○○
26 區○○段○○000地號土地予反訴原告A 0 5、郭伃偉為止，
27 按月給付反訴原告A 0 5、郭伃偉各新臺幣222元、新臺幣7
28 4元。

29 三、反訴原告A 0 5、郭伃偉其餘之訴駁回。

30 四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔100分之30，餘由反訴原告A
31 0 5、郭伃偉負擔。

- 01 五、反訴原告A05、郭儀偉勝訴部分得假執行。
- 02 六、反訴原告A05、郭儀偉其餘假執行之聲請駁回。
- 03 事實及理由
- 04 壹、程序事項：
- 05 一、本件被告陳國樑、反訴被告A004均經合法通知，未於言
- 06 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
- 07 爰依原告及反訴原告A08之聲請，由其一造辯論而為判
- 08 決。
- 09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
- 10 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙
- 11 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
- 12 條第1項但書第2、3、7款定有明文。次按不變更訴訟標的，
- 13 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
- 14 加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴之聲明原為：
- 15 (一)被告A05、A006應將門牌號碼臺中市○○區○○路
- 16 00號建物（下稱系爭房屋）騰空返還予原告及全體共有人。
- 17 (二)被告A05、A006應連帶給付原告新臺幣（下同）34
- 18 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
- 19 利率百分之5計算之利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執
- 20 行（本院卷一第15頁）。嗣於本件審理中追加被告A08、
- 21 陳國樑等，並依土地複丈成果圖，迭經變更聲明後，於民國
- 22 113年6月4日以書狀變更訴之聲明如下述原告訴之聲明所示
- 23 （本院卷一第598頁），原告上開訴之聲明變更前後，均為
- 24 請求返還共有物之同一基礎事實，其主要爭點有共通性及關
- 25 聯性，而就原訴所主張之事實及證據資料，於追加之訴之審
- 26 理得加以利用，無害於被告程序權之保障，且不甚礙被告之
- 27 防禦及訴訟之終結，並屬減縮應受判決事項之聲明，且因係
- 28 於訴訟中經地政機關測量後為補充，應屬更正事實上之陳
- 29 述，合於前開規定，先予敘明。
- 30 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
- 31 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案

01 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
02 第1項但書第1款、第2項分別定有明文。次按原告於判決確
03 定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論
04 者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以
05 言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項
06 規定甚明。經查，本件原告於提起訴訟時，其訴之聲明原如
07 上所述。嗣於112年9月6日具狀變更聲明為：「(一)被告A 0
08 5、A 0 0 6應將系爭房屋甲丙部分騰空返還予原告及全體
09 共有人。(二)被告A 0 8、陳國洲、陳麥素英、陳國樑應將系
10 爭房屋乙、丁部分返還予原告及全體共有人。(三)被告A 0
11 5、A 0 0 6應連帶給付原告80,000元，及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)
13 被告A 0 8、陳國洲、陳麥素英、陳國樑應連帶給付原告26
14 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
15 利率百分之5計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執
16 行。」(本院卷一第199頁)；再於113年1月26日言詞辯論
17 期日撤回對A 0 0 6、陳國洲、陳麥素英之訴訟(本院卷一
18 第199頁)，惟被告A 0 0 6當庭表示不同意原告之撤回訴
19 訟(本院卷一第410頁)。經查，被告陳國洲、陳麥素英迄
20 未提出異議，視為同意上開訴之撤回請求部分。

21 四、又按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
22 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
23 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
24 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
25 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
26 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
27 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
28 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
29 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
30 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
31 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標

01 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
02 有牽連關係（最高法院70年度臺抗字第522號裁定意旨參
03 照）。經查，原告起訴主張依所有權之法律關係，請求被告
04 A 0 8、陳國樑應將系爭房屋騰空返還予原告及全體共有
05 人。被告A 0 8於於114年10月16日對原告A 0 2及反訴被
06 告A 0 0 4提起反訴確認反訴被告A 0 0 4與反訴被告A 0
07 2就臺中市○○區○○段0000號建物(門牌號碼臺中市○○
08 區○○里○○路00號)，如臺中市中興地政事務所113年3月2
09 0日興土測字第30200號土地複丈成果圖所示乙丙丁部分，於
10 鈞院108年度司執字第124513號民國109年5月7日拍賣程序成
11 立之買賣關係不存在。因反訴被告A 0 0 4與反訴被告A 0
12 2之買賣關係是否存在有合一確定之必要，是被告A 0 8對
13 反訴被告A 0 0 4、A 0 2所提之反訴，有同時列為被告之
14 必要。嗣被告A 0 5、郭儀偉於113年4月10日具狀提起反
15 訴，主張系爭房屋占用其共有之臺中市○○區○○段○○000
16 地號土地(下稱276號土地)，應給付相當於租金之不當得利
17 (本院卷一第509頁)。核其反訴與本訴之標的均係基於同一
18 基礎事實所生，即有相牽連之關係，且不致延滯訴訟終結，
19 又非專屬他法院管轄，揆諸前揭規定，被告A 0 8、A 0
20 5、郭儀偉所提反訴於法有據，應予准許。

21 五、再按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
22 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
23 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
24 官繼續審理。民事訴訟法第435條定有明文。查本件反訴原
25 告即被告A 0 8提起反訴，其反訴聲明之訴訟標的金額已超
26 過50萬元，應屬通常程序範圍，並經兩造於113年4月12日言
27 詞辯論期日均表明合意改用通常訴訟程序審理（本院卷一第
28 559頁），揆諸前揭規定，自應由本院裁定改用通常訴訟程
29 序續行審理。

30 六、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
31 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移

01 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
02 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
03 4條第1項、第2項定有明文。經查，A 0 0 6原為系爭房屋
04 共有人，而於112年6月26日將其對系爭房屋之事實上處分權
05 贈與其子即郭儀偉，此有系爭房屋建築改良物所有權贈與移
06 轉契約書可憑（本院卷一第514、515頁）；而郭儀偉於113
07 年4月10日具民事聲請承當訴訟暨反訴狀由其承當訴訟，是
08 依上開規定，A 0 0 6應脫離本件訴訟程序，並由被告郭儀
09 偉承當渠部分之訴訟。

10 七、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
11 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
12 文。訴外人台新資產公司代債務人A 0 0 4出賣其所有之系
13 爭房屋，並經本院調閱108年度司執字124513號、109年度司
14 執字57169號強制執行卷宗核閱無訛，本院依原告A 0 2之
15 聲請對台新資產管理股份有限公司為訴訟告知（本院卷二第2
16 03頁），合先敘明。

17 貳、實體事項：

18 甲、本訴部分

19 一、原告主張略以：

20 (一)原告於109年5月7日因強制執行公開拍賣取得未辦保存登記
21 之房屋(下稱系爭房屋)應有部分4分之1，並於109年6月1日
22 取得權利移轉證明書，並與被告A 0 5、A 0 0 6共有系爭
23 房屋，被告A 0 5應有部分2分之1，A 0 0 6應有部分4分
24 之1，嗣A 0 0 6將其應有部分4分之1贈與其子即被告郭儀
25 偉。

26 (二)原告為系爭房屋事實上處分權人，然系爭房屋乙、丙、丁為
27 同一出入口，且丙、丁部分為原始建物與甲部分同為木石磚
28 造且採用同一門牌，而乙部分為增建之鐵皮屋，未具體立性
29 之附屬建物，依附於主體建物丙、丁部分以助其效用，縱使
30 系爭房屋乙部分係由被告先祖陳坤臨所出資興建，然陳坤臨
31 之繼承人並無任何系爭房屋稅籍登記，則其繼承人亦不能享

01 有對系爭房屋乙部分任何事實上處分權，應僅具使用借貸關
02 係，則被告A08既已將系爭房屋轉租他人，由被告陳國樑
03 無償經營廟口麵攤使用，顯然使用借貸之目的完畢，原告以
04 追加被告狀通知被告A08、陳國樑等終止使用借貸關係，
05 被告A08、陳國樑應立即返還系爭房屋。又系爭房屋之稅
06 籍登記，拍賣前均登記為大房子孫，即被告A05、A00
07 6、及債務人A004所有，並未出現任何二房子孫之名
08 義。且系爭房屋丙部分將近一半面積坐落於大房子孫所繼承
09 之276號土地上。綜上所述，應可推斷系爭房屋4分之1持
10 份，經法院強制執行拍賣，已由原告取得，則被告A08、
11 陳國樑應將系爭房屋乙、丙、丁部分騰空遷讓返還予原告及
12 全體共有人。

13 (三)又被告A08自拍賣後至起訴前仍繼續將系爭房屋乙、丙、
14 丁部分租借予豆花攤、廟口麵店、帆布廣告，顯將系爭房屋
15 出租他人供開設店鋪營業使用，享有商業上特殊利益，非供
16 住宅用，自不受土地法第97條規定之限制。被告陳國樑為廟
17 口麵店自負盈虧之營業攤販，其營收均歸自己所有，麵攤收
18 益均未上繳被告A08，純為依自己之使用目的而占有使
19 用。依系爭房屋附近月租金最低至少每平方公尺242元及帆
20 布招牌收益每月5,000元，原告僅請求被告A08、陳國樑
21 應返還自109年6月1日起至112年3月31日止，共計34個月之
22 損失400,000元。

23 (四)而系爭房屋甲部分起訴前長期遭A05、A006占用，侵
24 害原告對於系爭房屋之事實上處分權，而被告A05、A0
25 06於113年1月13日始更換系爭房屋甲部分之門鎖，同意原
26 告共同擁有系爭房屋甲部分備用鑰匙及管理系爭房屋；然被
27 告A05、A006無權占有系爭房屋受有相當於租金之不
28 當得利，原告僅請求被告A05、A006應返還自109年6
29 月1日起至112年3月31日止，共計34個月之損失31,408元。

30 (五)系爭房屋與其所坐落之土地曾經同屬被告先祖陳成所有，原
31 告係基於房屋受讓人身分合法使用277號土地，顯具合法權

01 源，原告佔有277號土地非無法律上原因，不構成不當得
02 利。縱認被告A08主張不當得利有理由，然被告A08所
03 繼承之土地僅有4分之1權利範圍，且系爭房屋並未佔滿全部
04 277號土地，被告A08竟以127平方公尺面積計算，顯然過
05 高。

06 (六)為此爰依民法第767條、第821條、第179條、提起本件訴
07 訟，並聲明：1.被告A08、陳國樑應將系爭房屋乙、乙(2
08 樓)、丙、丁部分騰空遷讓返還予原告及全體共有人。2.被
09 告A05、郭儀偉應連帶給付原告31,408元，及自起訴狀繕
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息。3.被告A08、陳國樑應連帶給付原告400,000元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
13 計算之利息。4.原告願供擔保請准假執行。

14 二、被告答辯略以：

15 (一)A08：

16 1.就系爭房屋乙部分：

17 系爭房屋甲丙丁部分係木石磚造，而乙部分乃是伊父親陳坤
18 臨自行出資建造之鐵皮屋，且未依附於系爭房屋甲丙丁部
19 分，並有獨立之出入口，已具有構造上及使用上之獨立性，
20 顯非附屬建物，而為另一獨立之未辦保存登記建物，由陳坤
21 臨取得其所有權，與被告先祖「陳成」無涉，更無使用借貸
22 之情形。又系爭房屋乙部分自陳坤臨取得其所有權迄今，均
23 在被告A08占有使用管理中，被告A05、A006、債
24 務人A004並無占有使用權限，A004無從因繼承取得
25 其所有權或事實上處分權，原告未因拍賣繼受取得系爭房屋
26 乙部分之所有權或事實上處分權。

27 2.就系爭房屋丁部分：

28 被告先祖陳成分家後，即在系爭房屋中間砌上磚牆，分成甲
29 丙與丁兩部分，兩邊無法互通使用，並各設獨立之進出門戶
30 且系爭房屋丁部分之神明廳，僅供被告A08、訴外人陳國
31 洲這一房之子孫祭祀，而被告A05、A006、債務人A

01 004該房則在另側即甲部分設有祭祀之神明廳，兩家互不
02 干涉，非如原告所稱系爭房屋丁部分神明廳是大房子孫借予
03 二房子孫分隔使用之情形。系爭房屋已因其陳成分家而隔成
04 甲丙、丁兩部分，由兩房子孫各自受讓取得各部分之事實上
05 處分權，即大房子孫即被告A05、A006、債務人A0
06 04等人取得系爭房屋甲丙部分之事實上處分權、二房子孫
07 即被告A08、訴外人陳國洲取得系爭房屋丁部分之事實上
08 處分權。債務人A004無從經由繼承取得系爭房屋丁部分
09 之事實上處分權，原告未因拍賣繼受取得系爭房屋丁部分之
10 事實上處分權。

11 3.被告A08係使用自己名下單獨所有之土地，並非無權占
12 用，自無不當得利，縱認原告上開請求租金部分有理由，然
13 系爭房屋丁部分乃被告A08祭拜祖先使用，乙部分乃是住
14 宅使用，皆非供營業用，且同一地區因不同建築物間設計、
15 建材、維護狀態、座落位置、地段各有不同，其消費族群之
16 設定，存有相當之價差，對於租金收益存有高比例之影響，
17 是原告所主張系爭房屋、帆布招牌之租金行情，不足作為收
18 益之計算基準，且亦有未盡舉證之責。

19 4.又原告所有之系爭房屋自109年6月1日拍定日起至112年3月3
20 1日止，占用被告A08所有臺中市○○區○○段000地號土
21 地(下稱277號土地)，依277號土地公告地價10%為1年租金之
22 計算標準，據以計算相當於地租之不當得利，共計579,469
23 元，以此主張抵銷之抗辯。

24 (二)A05、郭儀偉：

25 原告主張被告A006及被告A05對系爭房屋有占有管領
26 之事實，無非係以台電、自來水錶戶名及稅籍登記名義人為
27 憑，然登記名義人與有無實際占有使用係屬二事，被告A0
28 5、A006並未實際占有使用系爭房屋，原告就其負有舉
29 證責任。

30 (三)陳國樑：伊為被告A08之親友，係受被告A08指示而占
31 用系爭房屋乙部分，並使用被告A08提供之桌椅等設備，

01 自屬為被告A08而占有，係屬被告A08之占有輔助人，
02 並非無權占用，未享有相當於租金之不當得利。伊現已騰空
03 搬離系爭房屋，並非占有使用系爭房屋之人，亦非系爭房屋
04 之所有權人、直接或間接占有人。並聲明：1.原告之訴駁
05 回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

06 乙、反訴部分：

07 一、反訴原告A08：

08 (一)反訴原告A08主張：

09 1.系爭房屋丙、丁乃原告父親陳坤臨因繼承所分得，系爭房屋
10 乙部分則由陳坤臨出資建造，系爭房屋乙丙丁應由陳坤臨原
11 始取得所有權，詎債務人A004之債權人台新資產公司於
12 108年度司執字124513號返還借款強制執行事件中，未詳予
13 查證，即聲請查封並拍賣系爭房屋乙、丙、丁部分，並經反
14 訴被告得標買受，鈞院並於109年6月1日發給不動產權利移
15 轉證書，使反訴原告A08所有權受有侵害，上開拍賣執行
16 程序應為無效，請求確認陳坤臨與反訴被告間之買賣關係不
17 存在，系爭房屋乙、丙、丁部分之拍賣程序應予撤銷，並確
18 認反訴被告就系爭房屋乙、丙、丁部分之所有權不存在。

19 2.系爭房屋丙、丁部分，各具有獨立出入口，與甲部分間均有
20 牆壁隔絕，彼此無法相通，各為單獨居住使用，系爭房屋
21 丙、丁部分並非甲部分之附屬建物，而係各屬獨立之房屋，
22 各自單獨為所有權及事實上處分之客體，嗣因陳成分家，而
23 由陳坤臨繼承取得系爭房屋丙、丁。又系爭房屋乙部分乃係
24 由陳坤臨自行出資建造，且有獨立之屋頂、牆壁及出入口，
25 並非依附於原建築而增建，在構造上、使用上、經濟上之獨
26 立性定著物，應由原始建築人陳坤臨原始取得系爭房屋已部
27 分之所有權。綜上所述，系爭房屋乙、丙、丁部分均由反訴
28 原告繼承取得所有權及事實上處分權。

29 3.並聲明：(1)確認反訴被告A004與反訴被告間就系爭房
30 屋，如附圖所示乙、丁、丙部分，於鈞院108年度司執字第1
31 24513號109年5月7日拍賣程序之買賣關係不存在。(2)確認反

01 訴原告就系爭房屋如附圖所示乙、丁、丙部分之所有權及事
02 實上處分權均存在。

03 (二)反訴被告抗辯：系爭房屋之稅籍登記，拍賣前均登記為大房
04 子孫，即被告A05、A006、及債務人A004所有，
05 並未出現任何二房子孫之名義。且二房子孫拍賣至今仍未對
06 於強制執行法院查封公告、優先購買通知聲明異議或提起實
07 體訴訟等語資為抗辯，並聲明：駁回反訴原告之訴。

08 二、反訴原告A05、郭儀偉：

09 (一)反訴原告A05、郭儀偉主張：

10 1.系爭房屋座落於反訴原告A05、郭儀偉共有之276號土
11 地，惟查，反訴被告於109年6月1日取得系爭房屋4分之1權
12 利時，276號土地之所有權人為A05及A006二人，而
13 系爭房屋之事實上處分權人則為A004、A05及A00
14 6三人，於此情形下並不適用民法第425條之1規定，而須視
15 彼此間之法律關係為定，A05及A006二人同意無土地
16 所有權之A004就系爭房屋4分之1權利使用276號土地既
17 從未收取租金，自應認屬使用借貸之法律關係，反訴被告受
18 讓A004就系爭建物之4分之1權利即不當然繼受A004
19 與土地所有權人間之使用借貸關係，基此，反訴被告就276
20 號土地自屬無權占有。

21 2.反訴原告A05就276號土地有4分之3權利範圍。自109年6
22 月1日起至112年12月31日止，276號土地之申報地價應為每
23 平方公尺5,427.2元，系爭房屋占用276號土地面積為42平方
24 公尺，反訴被告之持分為4分之1，此一占用期間為3.59年，
25 則此期間反訴被告應給付276號土地全體共有人之相當租金
26 之不當得利總額為20,458元，則此期間反訴被告應給付反訴
27 原告A05之不當得利數額應為15,344元。自113年1月1日
28 起至113年6月14日反訴被告收受更正反訴聲明狀之日，此期
29 間276號土地之申報地價應為每平方公尺5,635.2元，系爭房
30 屋占用系爭276地號土地面積為42平方公尺，反訴被告之持
31 分為四分之一，此一占用期間為0.45年，則此期間反訴被告

01 應給付276號土地全體共有人之相當租金之不當得利總額為
02 2,663元，反訴被告應給付反訴原告A05之不當得利數額
03 應為1,997元。

04 3.反訴原告郭儀偉就276號土地有4分之1權利範圍，承前所
05 述，反訴被告自109年6月1日起至112年12月31日止，應給付
06 反訴原告A01之不當得利數額應為5,115元，自113年1月1
07 日起至113年6月14日止，應給付反訴原告A01之不當得利
08 數額應為666元。

09 4.自113年6月14日反訴被告收受更正反訴聲明狀之翌日起至返
10 還276號土地之日止，此期間276號土地之申報地價應為每平
11 方公尺5,635.2元，系爭房屋占用系爭276地號土地面積為42
12 平方公尺，反訴被告之持分為四分之一，則此期間反訴被告
13 應按月給付276號土地全體共有人之相當租金之不當得利總
14 額為493元。而反訴原告A05就276號土地之權利範圍為4
15 分之3，此期間反訴被告應按月給付反訴原告A05之不當
16 得利數額應為370元；反訴原告A01就276號土地之權利範
17 圍為4分之1，此期間反訴被告應給付反訴原告A01之不當
18 得利數額應為123元。

19 5.並聲明：(1)反訴被告應分別給付反訴原告A05、反訴原告
20 郭儀偉各17,341元、5,781元，及自113年6月15日起至清償
21 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(2)反訴被告應自反
22 訴起訴狀繕本送達翌日起至返還276號土地予全體共有人之
23 日止，按月分別給付反訴原告A05及反訴原告郭儀偉各37
24 0元及123元。(3)反訴原告願供擔保請准假執行。

25 (二)反訴被告抗辯：系爭房屋與其所坐落之土地曾經同屬被告先
26 祖陳成所有，原告係基於房屋受讓人身分合法使用276號土
27 地，顯具合法權源，原告佔有276號土地非無法律上原因，
28 不構成不當得利。並聲明：駁回反訴原告之訴。

29 參、本院之判斷：

30 一、整點整理（卷二第331頁）：

31 (一)兩造不爭執事項：

01 1.系爭房屋乙部分鐵皮(含一、二樓)為陳坤臨所建。

02 2.系爭房屋甲、丙、丁部分為陳成所建。

03 (二)兩造爭執事項：

04 1.本訴部分

05 (1)被告A05、郭儀偉有無占有系爭房屋甲部分？

06 (2)被告A08、陳國樑有無占用乙、丙、丁部分？

07 (3)被告A05、郭儀偉有占有系爭房屋甲部分之租金計算方
08 式？

09 (4)被告A08、陳國樑占用系爭房屋乙、丙、丁部分之租金計
10 算方式？

11 (5)系爭房屋丙部分是否已經毀損不堪使用？

12 (6)廣告是由何人所刊登？

13 2.反訴部分：

14 (1)反訴原告A08

15 ①系爭房屋丙、丁部分是否為陳坤臨繼承所取得？

16 ②系爭房屋乙部分是否為系爭房屋丙、丁部分之附屬建物？

17 ③系爭房屋乙、丙、丁部分之拍賣程序可否撤銷？

18 (2)反訴原告A05、郭儀偉：

19 ①反訴被告對於276號土地有無法定租賃權？

20 ②反訴被告佔有276、277號土地之租金計算方式？

21 二、本訴部分：

22 (一)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所
23 有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為
24 讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法
25 院86年度台上字第2272號判決意旨參照）。又受讓未辦理所
26 有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移
27 轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具
28 占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以
29 來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念（最高法院106
30 年度台上字第187號判決意旨參照）。揆諸前揭見解可知，
31 事實上處分權之內容固包括占有及使用該建物之部分，惟其

01 權利本質仍為類似於所有權之支配權能，於取得事實上處分
02 權後，其權利人將標的以租賃、無償之使用借貸或其他類似
03 方式交由他人使用，亦為一般社會中普遍之現象，且因其權
04 利轉讓未曾經過登記或類似之公示外觀，致實質上之權利歸
05 屬時常無從確認，故於兩造因權利歸屬有所爭議而涉訟時，
06 僅能於審酌兩造所提出之客觀事證後，以不違反一般經驗及
07 論理法則之心證為綜合之判斷。

08 (二)台新資產公司持本院100年度司執字第63864號債權憑證為執
09 行名義，主張其為A 0 0 4之債權人，對執行債務人A 0 0
10 4聲請強制執行，由本院以108年度司執字124513號（下稱
11 系爭執行事件）受理，並於系爭執行事件中，聲請執行未辦
12 理保存登記之系爭房屋，經本院執行處以108年11月1日中院
13 麟民執108司執四字第124513號函文通知臺中市政府稅務局
14 說明系爭房屋納稅義務人姓名、住址及稅籍牌號、面積、構
15 造、基地地號、房屋稅之課稅面積平面圖等資料，復於108
16 年12月16日至現場執行查封，嗣於109年6月1日發給不動產
17 權利移轉證書給原告，現系爭執行事件就執行系爭房屋之強
18 制執行程序已終結；又系爭房屋甲、丙、丁之建物，由訴外
19 人陳成出資興建而取得所有權，系爭房屋乙部分鐵皮(含
20 一、二樓)為陳坤臨所建等事實，兩造未予爭執，並有原告
21 提出之不動產權利移轉證書、臺中市政府地方稅務局房屋稅
22 籍證明書、房屋平面圖、測量成果圖、現場照片及占用現況
23 示意圖、3D示意圖、電錶水錶位置圖、系爭房屋現場照片、
24 繼承系統表(本院卷一第21至31頁、第167、169、173、17
25 5、183頁、第287至323頁、389頁)附卷可查，且經本院調取
26 系爭執行事件卷宗查核無訛，堪信為真實。堪認原告業經拍
27 賣取得系爭房屋之所有權，被告以非無權占有為抗辯時，即
28 應就其占有權源之存在負舉證責任。

29 (三)被告固先主張系爭房屋丙、丁部分由起造人陳成所興建，陳
30 成分家後，即在系爭房屋中間砌上磚牆，分成甲丙與丁兩部
31 分，兩邊無法互通使用，嗣因繼承關係及遺產分割之結果，

01 由陳成之2名兒子繼承、並由長男陳溪俊取得系爭房屋甲、
02 丙部分，次男陳秋火取得丁部分，嗣由被告之父親陳坤臨因
03 繼承取得系爭房屋丁部分之事實上處分權，陳坤臨於110年
04 間死亡，系爭房屋丁、乙部分自陳坤臨取得其所有權迄今，
05 均在被告A08占有使用管理中云云。

06 1.然查，系爭房屋於72年11月由陳成之長男陳溪俊申請房屋稅
07 設籍，嗣由A05、陳國華、陳國彥、A006、A004
08 分別於95至99年間因分割繼承取得所有權，嗣A05於101
09 年間因拍賣取得陳國華之持份，於108年間因買賣取得陳國
10 彥之持分（本院卷二第279頁）。

11 2.又本院民事執行處於109年4月13日以中院麟民執108司執四
12 字第124513號函通知第三人陳坤臨等就系爭房屋甲乙丙丁部
13 分實施第一次公開拍賣，請屆時到場，其中第一次拍賣公告
14 事項附表備註欄「五、據查封筆錄所載，查封時建物出租第
15 三人，第三人稱出租人為他共有人，債務人未現實占用，本
16 件係拍賣應有部分，有無分管契約不明，拍定後不點交，共
17 有人就共有標的有優先承買權。六、本件僅拍賣建物，建物
18 占用基地之法律關係不明，由拍定人自理。本件拍賣標的如
19 有符合土地法第104條規定或有其他法律優先承買權，請應
20 買人自行查證並注意。」，並於109年4月17日將上開拍賣通
21 知寄存送達於第三人陳坤臨，系爭房屋於109年5月7日拍
22 定，由原告買受，本院並於109年5月13日將共有人優先承買
23 通知寄存送達於第三人陳坤臨。

24 3.按民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，
25 其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力」，乃採達到
26 主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，
27 置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之
28 生效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意
29 思表示，表意人無從依書面之交付，逕使相對人了解其意思
30 表示，尚須經由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，
31 相對人之閱讀行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由

01 相對人為之，如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示
02 不生效力，將使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之
03 平。因此，書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支
04 配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態
05 時，應認該意思表示已對相對人發生效力。即表意人將其意
06 思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因
07 不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除
08 相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對
09 人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效
10 力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年台上大字
11 第908號民事裁定意旨參照）。且上開規定及見解，於觀念
12 通知亦應類推適用。然系爭房屋於拍賣前及拍定後，均經本
13 院民事執行處以函文通知陳坤臨，上開通知已經郵務機關送
14 達至陳坤臨之住所即系爭房屋地址，因未獲會晤陳坤臨本人
15 亦無受領文書之同居人或受僱人，已將上開拍賣通知及優先
16 承買通知分別於109年4月17日、同年5月13日寄存在臺中市
17 警察局第四分局春社派出所，有該函（稿）及本院送達證書
18 附於系爭執行事件卷宗可佐，依上開說明，應認該通知已對
19 陳坤臨發生效力，然陳坤臨至系爭執行事件終結前均未提起
20 第三人異議之訴主張系爭房屋乙、丙、丁部分為其所有，甚
21 或主張優先承買權。

22 4.且查，嗣陳坤臨死亡於110年7月7日死亡後，系爭房屋丁、
23 乙部分未列入遺產，後經其全體繼承人於110年8月8日協議
24 分割遺產，亦未約定系爭房屋丁、乙部分由何人取得事實上
25 處分權等情，有遺產稅申報書等資料、分割繼承協議書存卷
26 可參（本院卷二第241至273、289頁），足認被告A08抗
27 辯其經由繼承取得系爭房屋丁、乙部分之事實上處分權，實
28 無可採。

29 (四)系爭房屋乙部分是否得單獨為所有權或事實上處分權之客
30 體？

31 1.按民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，係指非土地

01 之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易
02 移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建物，如其屋頂
03 尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目
04 的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。
05 而所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其
06 他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃
07 清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上
08 之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之
09 經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌
10 其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機
11 能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他
12 各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院108年度
13 台上字第2241號判決參照）。又按一棟建築物原則上為一個
14 建築物所有權，於區分所有時，則建築物之每一專有部分均
15 為一獨立物，分別為一所有權之標的物。此項專有部分及其
16 共有部分之獨立性，係因法律之規定而然。另按建築物增
17 建、擴建或部分拆除者，原則上仍不失其同一性。蓋建築物
18 之同一性非物理上之概念，而應以社會觀念決定之。再按動
19 產與不動產同屬一人所有，動產因附合而為不動產之重要成
20 分者，雖無所有權歸屬之問題，惟該動產已失其獨立性，所
21 有權消滅，不動產所有權範圍因而擴張。此項附合，須其結
22 合具有固定性、繼續性，應依其經濟目的、社會一般交易通
23 念及其他客觀狀況認定之，不能僅憑物理上之觀察為判斷依
24 據（最高法院102年度台上字第2420號判決參照）。另所謂
25 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
26 次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構
27 造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或
28 僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築
29 物之效用（如由外部進出之廚廁）等是；此類附屬建物依民
30 法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所
31 有權，原建築物所有權範圍因而擴張；判斷是否為獨立建物

01 或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，
02 端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷
03 （最高法院109年度台上字第1633號、103年度台上字第919
04 號、100年度台上字第4號判決同此意旨）。

05 2.經查：

06 ①系爭房屋乙部分為系爭房屋丁部分之一部：經本院於113年1
07 月17日勘驗系爭房屋，系爭房屋甲區為L型左側，裡面有二
08 間房間，一間廁所；正面有三間房間，正面與左側不相通。
09 甲區現無人居住。甲區與乙丙丁不相通。乙區右側的門連到
10 餐廳，餐廳再有一個門（餐廳目前無人使用），通到丙區坍塌
11 處，但是沒有通到甲區。丁區現況為神明廳一間，與乙區
12 相通，乙區為麵店。乙區二樓現況有三間房間，與甲丙丁區
13 不相通，目前無人使用。甲乙丙丁部分門牌號碼臺中市○○
14 區○○路00號，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（本院卷一
15 第361至385頁）；而系爭房屋甲丙丁部分為陳成所建，此為
16 兩造所不爭執，皆為木磚石造，與系爭房屋乙部分鐵皮建材
17 不同，且系爭房屋丁部分神明廳及系爭房屋丙部分因乙部分
18 鐵皮加蓋後，並無獨立對外之出入口，需經過乙區始能通行
19 至外面道路，且觀之系爭房屋乙部分照片（本院卷一第377、
20 379頁）與丙、丁部分間為共用牆壁，並無其他牆面予以分
21 隔，無與明確隔離之構造物存在 堪認系爭房屋乙部分如予
22 拆離，即屬材料，失其功能，並將使一樓作為麵店或二樓作
23 為房間使用之功能、使用價值及經濟目的均遭減損。依社會
24 經濟觀念，應認系爭房屋乙部分已與系爭房屋丙、丁部分結
25 合，無從單獨存在，並具固定性及繼續性，附合為其重要成
26 分，且系爭房屋乙部分亦未經辦理行政上管理之稅籍，縱由
27 被告A08單獨占有使用，申請單獨水、電表，亦難憑此認
28 定系爭房屋乙部分已具備法律上構造及使用上之獨立性可
29 言。換言之，系爭房屋乙部分與其所在空間之系爭房屋丙、
30 丁部分在空間功能配置上實為一體使用，依社會經濟觀念，
31 系爭房屋乙部分實已與系爭房屋丙、丁部分結合為具有固定

01 性及繼續性之一體，非經拆除不能分離，系爭房屋乙部分尚
02 難認屬於獨立之建築物。

03 ②系爭房屋乙部分係系爭房屋丙、丁部分之附屬建物，而為系
04 爭房屋丙、丁部分之所有權範圍：查如前揭勘驗筆錄及照片
05 所示，系爭房屋乙部分為系爭房屋丙、丁部分之一部或其延
06 伸，系爭房屋乙部分之樑柱、天花板均與系爭房屋丙、丁部
07 分之樑柱及牆壁間具有不可分離之關係，且若去除系爭房屋
08 乙部分之樑柱、天花板，則系爭房屋乙部分2樓部分實無單
09 獨騰空存在之可能，可知縱系爭房屋乙部分通往系爭房屋丙
10 交接處目前處於坍塌狀態(本院卷一第379頁)，系爭房屋丙
11 部分在構造上仍係作為系爭房屋乙部分不可或缺之一部分，
12 益徵系爭房屋乙部分與系爭房屋丙、丁部分在構造上應視為
13 一體，並無構造上獨立性可言，顯無從成為另一獨立之定著
14 物；且系爭房屋丙、丁部分先行建築完成，系爭房屋乙部分
15 係沿系爭房屋丙、丁部分外部牆壁再行增建，應可認定法律
16 上具同一性。

17 3.準此，系爭房屋丙、丁部分之所有權範圍已擴張及於系爭房
18 屋乙部分，系爭房屋乙、丙、丁部分既非獨立之不動產，自
19 無事實上處分權存在，亦無獨立作為交易客體而轉讓事實上
20 處分權之情形存在，被告辯稱其對系爭房屋乙、丁部分有事
21 實上處分權云云，依法無據。

22 (五)系爭房屋甲、乙、丙、丁既已因買賣而交付原告占有使用，
23 可見已由原告取得事實上處分權，則原告主張其因買賣關
24 係，成為系爭房屋之事實上處分權人，核屬有據。

25 (六)按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被
26 妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求
27 防止其妨害；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
28 求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其
29 所有權之虞者，得請求防止之；前項規定，於所有權以外之
30 物權，準用之，民法第962條、第767條分別定有明文。次
31 接受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指

01 示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。民法第94
02 2 條定有明文。

03 1.依原告及被告陳國樑所述，被告陳國樑係被告A08之遠
04 親，經被告A08同意被告陳國樑使用系爭房屋乙部分經營
05 麵店，且本院執行處於108年12月16日進行查封時，筆錄亦
06 記載「系爭房屋目前有第三人承租中，據承租人所說係由他
07 共有人出租。無租約。」，則被告陳國樑應為系爭房屋乙部
08 分之占有人，並非占有輔助人。

09 2.且經本院於113年1月17日現場實施勘驗時，系爭房屋乙部分
10 仍放置有麵店使用之器具、桌椅、招牌等，系爭房屋乙(2
11 樓)部分亦堆放雜物，丙區坍塌處亦有雜物，系爭房屋丁部
12 分，仍設置有神明廳，此有現場照片可參(本院卷一第373
13 至385頁)，然被告陳國樑辯稱現已自系爭房屋乙部分搬
14 出，惟未提出證據以實其說，則原告主張被告A08、陳國
15 樑無權占用系爭房屋乙、乙(2樓)、丙、丁部分應予騰空遷
16 讓返還等語，核屬有據，爰判決如主文第1項所示。

17 (七)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按民事訴訟如係由
19 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
20 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
21 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
22 (最高法院17年上字第917號判例可資參照)。又按無法律
23 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有
24 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定
25 有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得
26 利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上
27 之原因而受利益，或雖有法律上之原因而其後已不存在，致
28 其受有損害。

29 1.原告主張系爭房屋甲部分於109年6月1日起至112年3月31日
30 止，為被告A05、訴外人A006所占有使用一情，然為
31 被告A05、郭儀偉(即A006之承當訴訟人)所否認，並

01 抗辯如上，則原告對於被告A05、A006是無權占用系
02 爭房屋甲部分之事實，即應負舉證之責任。

03 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
04 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
05 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
06 民法第767條第1項前段、第821條定有明文。次按共有物分
07 管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使
08 用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人
09 使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，縱部
10 分共有人有未依應有部分比例為占有、使用（包括未占有）
11 者，仍非不得認有默示分管契約之存在；又共有人於與其他
12 共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓
13 與第三人，其分割或分管契約，對於明知或可得而知之受讓
14 人仍繼續存在。亦即，為維持共有物管理秩序之安定性，並
15 避免善意第三人受不測之損害，倘應有部分之受讓人知悉或
16 可得知悉有該分管契約存在，仍應受分管契約之約束（最高
17 法院110年度台上字第858號、112年度台上字第2542號、113
18 年度台上字第353號判決要旨參照）。

19 3.原告主張上開共有期間，被告A05、訴外人A006未經
20 其同意占用系爭房屋甲部分，屬於無權占用，此為被告A0
21 5、郭伉偉等所否認，並以前詞置辯。經查：系爭房屋於72
22 年11月由陳成之長男陳溪俊申請房屋稅設籍，嗣由被告A0
23 5、陳國華、陳國彥、A006、A004分別於95至99年
24 間因分割繼承取得所有權，嗣被告A05於101年間因拍賣
25 取得陳國華之持份，於108年間因買賣取得陳國彥之持分
26 （本院卷二第279頁），而被告A05原住陳溪俊戶內62年3
27 月28日創立新戶設籍至今，期間未曾遷出戶籍之記事登載，
28 設籍於系爭房屋迄今50餘年，此有戶籍謄本、個人戶籍資料
29 查詢結果附卷可參（系爭執行事件卷、本院卷一第45頁），並
30 以其名義申設電錶、水錶設置於系爭房屋甲、丙、丁部分，
31 此有系爭房屋電錶水錶位置圖、台灣電力APP手機查詢結果

01 在卷可稽(本院卷一第183、185頁)，是於原告因拍賣取得系
02 爭房屋應有部分前係由被告A05管理系爭房屋甲、丙、丁
03 部分。又查，系爭執行事件之拍賣公告上記載本件拍賣標的
04 係拍賣應有部分，拍定後不點交，原告明知拍賣標的為應有
05 部分，自應知悉系爭房屋為二層樓房建物，尚有其他共有人
06 存在，可能存在共同使用之情形，且原告並非是無不動產買
07 賣交易經驗之人，當可預見系爭房屋為共有狀況，共有人間
08 就共有房屋往往存有使用方式之約定，亦得透過實地探查等
09 方法，詢問有關標的物之現況及有無分管契約存在。揆諸前
10 開說明，足認因拍賣受讓取得系爭房屋應有部分之原告，就
11 分管事實通常可得而知之情形，自因受原共有人分管協議之
12 拘束。

13 4.況，原告取得系爭房地應有部分後，被告A05、訴外人A
14 006於113年1月13日更換系爭房屋甲部分之門鎖，同意原
15 告共同擁有系爭房屋甲部分備用鑰匙及管理系爭房屋(本院
16 卷一第482頁)，依民法第820條第1項規定、各共有人以應
17 有部分合計逾3分之2比例多數決方式決議各自使用位置，達
18 成上開分管決定，該共有物分管契約仍對原告及其他共有人
19 均有拘束力，縱使原告表明不同意讓被告A05、訴外人A
20 006繼續占有使用系爭房屋特定位置，該共有物分管決定
21 對於為決定時之全體共有人均有拘束力，即難認被告A0
22 5、訴外人A006自109年6月1日起至112年3月31日止占
23 有系爭房屋甲、丙並無合法占有權源。從而，被告A05、
24 訴外人A006縱有占用系爭房屋甲、丙部分使用之事實，
25 既是基於分管契約，即屬於有權占有，自無不當得利之可
26 言。

27 5.再查，訴外人A006自94年間迄今已設籍於臺北市，並未
28 設籍於系爭房屋，顯未占用系爭房屋甲、丙部分而為居住使
29 用。原告復未提出其他訴外人A006確有占用系爭房屋之
30 證據，尚難僅以被告A05與訴外人A006前有更換系爭
31 房屋甲部分之門鎖，並同意原告共同擁有系爭房屋甲部分備

01 用鑰匙之事實而認定訴外人A 0 0 6自109年6月1日起至112
02 年3月31日止占用系爭房屋。

03 6.從而，原告主張之上開共有期間，被告A 0 5與訴外人A 0
04 0 6占有使用系爭房屋甲、丙部分既有合法占有權源而非無
05 權占有，依上說明，即非欠缺法律上原因而取得占有利益，
06 是原告依民法第179條第1項規定，訴請被告A 0 5與郭伉偉
07 給付上開共有期間占有系爭房屋甲、丙部分之不當得利，及
08 各自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止之法定遲延利息，
09 自無理由。

10 (八)按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證
11 書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項
12 前段定有明文。又債權契約為特定人間之權利義務關係，僅
13 債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三
14 人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號
15 判決意旨參照）；而使用借貸，非如租賃之有民法第425條
16 之規定，縱令上訴人之前手將房屋及空地，概括允許被上訴
17 人等使用，被上訴人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使
18 用借貸契約，主張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房
19 地之權利（最高法院59年台上字第2490號判決意旨參照），
20 亦即使用借貸原屬貸與人與使用人間特定之債之關係，除第
21 三人同意外，第三人並不受其拘束。使用借貸非如租賃之有
22 民法第425條之規定，故物之原所有人將物借予他人使用，
23 嗣將物移轉予第三人所有，該他人不得對第三人即物之現在
24 所有人主張有使用借貸之權利（最高法院93年度台上字第19
25 48號判決意旨參照）。復按請求返還不當得利，並無民法第
26 821條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，
27 各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院88年度台
28 上字第1341號判決意旨參照）

29 1.經查，原告係於109年5月7日因強制執行公開拍賣取得未辦
30 系爭房屋應有部分4分之1，並於109年6月1日取得權利移轉
31 證明書。然被告A 0 8係因系爭房屋其他共有人之同意而使

01 用系爭房屋，因此使用借貸之契約關係，僅於契約當事人間
02 有效力，原告因拍賣取得系爭房屋應有部分並不繼受上開法
03 律關係，故被告A08自不得依此為合法占有系爭房屋之依
04 據。除此之外，被告A08復無其他之正當權利存在，且訴
05 外人陳國洲於系爭房屋拍賣前曾將系爭房屋租與被告陳國樑
06 經營廟口麵店（本院卷一第191頁），且被告陳國樑占用迄
07 今，是被告A08、陳國樑於109年6月1日起至112年3月31
08 日止應屬無權占有系爭房屋乙、乙(2樓)、丁、丙部分，堪
09 予認定。

10 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或房屋，
12 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是占有土
13 地或房屋所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，
14 尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。
15 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
16 價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所
17 謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土
18 地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定
19 之價額而言。原告雖主張依系爭房屋乙、丙、丁部分坐落地
20 點、面積及附近經濟、教育、文化、交通環境以觀，附近月
21 租金最低至少每平方公尺242元及帆布招牌收益每月5,000
22 元，惟並未提出相關證據以實期說，且系爭房屋丙部分亦已
23 坍塌無法使用，本院不予審酌。

24 3.又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟
25 酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
26 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，亦
27 有最高法院88年台上字第1894號判決意旨可供參考。查系爭
28 房屋丙、丁部分為木石磚造(磚石造)房屋及乙、乙(2樓)部
29 分為鋼鐵造，屋齡迄今已逾50年，坐落於臺中市春社社區，
30 距嶺東科技大學東側約500公尺，為都市計畫範圍內之土
31 地，區域建物密度極高，屬住宅區及商業區之性質，週邊交

01 通流量偏高，對外交通路線以忠勇路、永春路為主，附近聯
02 絡道路則以義芳街等街道為主。本區大眾運輸系統配置尚
03 佳，故居民除以自用車及機車為主要交通工具外，公車配置
04 亦佳，整體交通便捷性尚佳等情，有系爭房屋之房屋稅籍證
05 明書、現場照片及位置圖等件可稽（系爭強制執行卷估價報
06 告書），本院參以上開最高法院判決意旨，審酌被告A0
07 8、陳國樑無權占用系爭房屋乙、乙(2樓)、丙、丁部分之
08 所處位置及其周遭工商業繁榮情形、被告A08、陳國樑占
09 用系爭房屋乙、乙(2樓)、丙、丁部分供住宅及商業用途及
10 所受之利益程度、系爭房屋丙部分已坍塌等情，認應以系爭
11 房屋坐落基地之申報地價及系爭房屋價值合計之年息之百分
12 之6作為計算標準，始為適當。

13 4.然原告請求被告A08、陳國樑占用系爭房屋乙、乙(2
14 樓)、丙、丁部分自109年6月1日起至112年3月31日相當於租
15 金之不當得利。而系爭房屋109年課稅現值為145,400元，系
16 爭房屋乙、乙(2樓)、丙、丁部分面積共佔系爭房屋百分之7
17 0；並佔用如附表一所示之土地面積，乙部分2樓占用土地面
18 積與乙部分1樓重疊，故不另計，而上開期間申報地價亦詳
19 如附表一，原告對系爭房屋之權利範圍為4分之1；依此計算
20 之結果，被告A08、陳國樑所受相當於租金之不當得利為
21 36,902元（計算式： $147609 \div 4 = 36,902$ ，元以下四捨五
22 入，以下同）。

23 5.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
24 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思表
25 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
26 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1
27 項定有明文。被告以277號土地為其所有，依277號土地公告
28 地價10%為1年租金之計算標準，據以計算相當於地租之不當
29 得利，共計579,469元，以此主張抵銷之抗辯，然277號土地
30 為被告A08及訴外人陳國洲等共有，被告A08之應有部分
31 分為4分之1，此有土地登記公務用謄本在卷可稽（本院卷

01 二第39頁)，則如附表一所列之計算式，被告A08以其27
02 7號土地相當租金之不當得利4分之1即18,119元(計算式：72
03 474×1/4=18,119)，與上開應給付原告之不當得利數額為抵
04 銷，為有理由，經抵銷後，原告尚得請求18,783元(計算
05 式：36,902-18,119=18,783)。

06 6.從而，原告就被告A08、陳國樑無權占用系爭房屋乙、乙
07 (2樓)、丙、丁部分，請求被告返還自其取得系爭房屋所有
08 權之日後自109年6月1日起至112年3月31日止，以相當於租
09 金計算之不當得利數額總計18,783元，及自民事追加被告及
10 補充陳報狀繕本送達翌日即112年9月29日(本院卷一第147
11 業、第196-5、196-9頁)起至清償日止，按週年利率百分之
12 5計算之利息，應屬有據；逾此利息之請求，則非有據。

13 (九)綜上，原告本於前揭原因事實，依所有物返還請求權之規定
14 ，訴請被告A08、陳國樑將系爭房屋乙、乙(2樓)、丙、
15 丁部分騰空遷讓返還原告；另依不當得利之法律關係，請求
16 被告A08、陳國樑給付原告18,783元，及自112年9月29日
17 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息為有理由，
18 應予准許，逾此部分之請求，即無理由，應予駁回。

19 三、反訴部分：

20 (一)反訴原告A08：

21 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
22 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
23 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
24 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
25 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高法院5
26 2年台上字第1240號判決要旨參照)。

27 2.反訴原告A08主張其對系爭房屋乙、乙(2樓)、丙、丁部
28 分有事實上處分權及所有權，為反訴被告所否認，則兩造就
29 反訴原告A08對系爭房屋乙、乙(2樓)、丙、丁部分事實
30 上處分權及所有權存在與否即不明確，致反訴原告A08法
31 律上地位處於不安狀態，且此不安狀態得以確認判決除去。

01 從而，反訴原告A08提起本件訴訟，合於民事訴訟法第24
02 7條第1項規定，有確認利益。

03 3.按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於
04 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
05 強制執行法第15條前段定有明文。次按強制執行法第15條所
06 謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執
07 行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而
08 言。又違章建築物雖為地政機關所不許登記，尚非不得以之
09 為交易之標的，原建築人出賣該建築物時，依一般規則，既
10 仍負有交付其物於買受人之義務，則其事後以有不能登記之
11 弱點可乘，又隨時主張所有權為其原始取得，訴請確認，勢
12 無以確保交易之安全，故本院最近見解，認此種情形，即屬
13 所謂無即受確認判決之法律上利益，應予駁回。是其確認所
14 有權存在之訴，既應駁回，則基於所有權而請求撤銷查封，
15 自亦無由准許(最高法院50年台上字第1236號、68年台上字
16 第3190號判例要旨參照)。然誤對第三人之財產為強制執行
17 拍賣，除動產拍定人應受民法善意受讓規定之保護，及不動
18 產拍定人應受土地法第43條規定之保護者外，其拍賣為無
19 效，拍定人並不能取得所有權，所有權人於執行終結後，仍
20 得提起回復所有權之訴，請求返還(最高法院93年度台上字
21 第287號判決可資參照)。

22 4.綜本訴部分(二)至(五)所述，反訴原告A08目前並非系爭房屋
23 乙、乙(2樓)、丙、丁部分之所有權人，則反訴原告A08
24 第一項聲明所主張之確認確認反訴被告A004與反訴被告
25 間就系爭房屋乙、丁、丙部分，於本院108年度司執字第124
26 513號109年5月7日拍賣程序之買賣關係不存在，另確認反訴
27 原告就系爭房屋乙、丁、丙部分之所有權及事實上處分權均
28 存在皆無理由，均應予駁回。

29 (二)反訴原告A05、郭伃偉：

30 1.反訴被告辯稱系爭房屋與其所坐落之土地曾經同屬被告先祖
31 陳成所有，反訴被告係基於房屋受讓人身分合法使用276號

01 土地，顯具合法權源云云。是兩造爭執之處厥為：兩造就27
02 6號土地是否成立法定租賃關係或法定地上權？反訴原告A
03 05、郭佺偉請求相當於租金之不當得利，有無理由？

04 (二)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
05 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
06 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
07 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
08 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
09 額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定
10 有明文。核其立法理由：「土地及房屋為各別之不動產，各
11 得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存
12 在。故土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或
13 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
14 相異之人時，實務上見解認為除有特別約定外，應推斷土地
15 受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，
16 故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議，並期明確，爰
17 將其明文化。」是以前開規定須土地及其土地上之房屋同屬
18 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
19 地及房屋同時或先後讓與相異人之情形，始有該條之適用；
20 倘土地及房屋非同屬一人所有，自無上開規定之適用（最高
21 法院93年度台上字第2554號、90年度台上字第1366號107年
22 度台上字第1380號判決意旨參照）。

23 (三)經查，系爭房屋原為反訴被告A004與反訴原告A05等
24 人所共有，276號土地則為反訴原告A05、郭佺偉二人共
25 有，原告係經法院拍賣程序，拍定取得反訴被告A004所
26 有系爭房屋應有部分4分之1等事實，業如前述，足見276號
27 土地及系爭房屋應有部分4分之1非同屬一人所有，核與民法
28 第425條之1之規定尚屬有間。

29 (四)又揆諸上開民法第425條之1之規範意旨，乃在處理土地及土
30 地上房屋原屬同一人所有，因原所有權人嗣後之處分行為，
31 致生房屋及土地分由不同人取得之問題，並以法律推定之方

01 式，肯認房屋對基地之使用權限，不因基地物權嗣後變動而
02 受影響，俾以保護既有之使用權利。至於房屋及坐落土地分
03 屬不同人所有者，現行法律體系就其相互間之權義關係，已
04 有基地租賃、地上權、時效取得、土地相鄰關係、占有使用
05 等機制可供調和規範，自得視分別情況而為適用，難認有何
06 法律漏洞待填補，亦不得任意類推適用，俾免過於侵蝕私法
07 自治原則而影響社會交易秩序。

08 (五)綜上所述，276號土地及系爭房屋應有部分 $\frac{4}{1}$ 於拍賣前
09 既非屬於同一人所有，反訴被告嗣後經拍賣取得系爭房屋應
10 有部分 $\frac{4}{1}$ 所有權，不符合民法第425條之1第1項規定而
11 推定有租賃關係存在。

12 (六)按共有人之一占有共有土地，並於其上有建築物，而僅以土
13 地應有部分為抵押者，因該土地非屬該共有人一人所有，該
14 共有人使用土地與其他共有人間原有其利用關係，此與土地
15 及其上建築物同屬一人所有之情形有別，故於抵押物拍賣
16 時，拍定人自不得本於民法第876條規定，主張對該土地有
17 地上權之設定（最高法院90年度台上字第688號民事判決可
18 資參照）。查系爭房屋應有部分 $\frac{4}{1}$ 屬反訴被告A00
19 4，坐落於反訴原告A05、郭儀偉共有276號土地上，則
20 執行法院拍賣系爭房屋應有部分 $\frac{4}{1}$ ，依上說明，系爭房
21 屋應有部分 $\frac{4}{1}$ 拍定人即反訴被告無從依民法第876條第1
22 項規定，就276號土地，取得法定地上權。

23 (七)按反訴原告A05、郭儀偉對反訴被告就系爭房屋應有部分
24 $\frac{4}{1}$ 有所有權存在之事實無爭執，而反訴被告僅以非無權
25 占有為抗辯者，被告應就其占有正當權源之事實證明之，如
26 不能證明，則應認無權占用（最高法院72年度台上字第1552
27 號判決意旨可資推論）。經查：

28 1.反訴原告A05、郭儀偉主張其為276號土地系爭土地之共
29 有人，應有部分各 $\frac{8}{6}$ 、 $\frac{4}{1}$ ，於本院系爭執行事件程
30 序，反訴被告則於109年5月7日拍定系爭系爭房屋應有部分 $\frac{4}{1}$
31 $\frac{4}{1}$ ，於109年6月1日領得系爭房屋應有部分 $\frac{4}{1}$ 不動產

01 權利移轉證書，取得系爭房屋應有部分4分之1所有權，反訴
02 被告復無法舉證系爭房屋應有部分4分之1有何占用系爭土地
03 之正當權源。從而，反訴原告A05、郭儀偉主張系爭房屋
04 應有部分4分之1自109年6月1日起至113年6月14日間，屬無
05 權占用276號土地乙情，應屬可信。

06 2.又無權占有他人房屋而獲不當得利者為房屋占有人，受害人
07 為房屋所有人。建物無權占用他人土地而獲不當利益者，受
08 害人為基地所有人（最高法院102年度台上字第232號判決可
09 資參照）。

10 3.按無權占用他人土地所受不當得利，應以基地之總價額為基
11 準（最高法院97年度台上字第323號判決意旨可資推論）。

12 次按土地法第97條關於基地計收租金之規定，於計算無權占
13 用他人土地案件，計算相當於租金之不當得利案件，應可據
14 為參。承本訴(八)2.3.所述，反訴原告A05、郭儀偉請求反
15 訴被告占用276號土地自109年6月1日起至113年6月14日相當
16 於租金之不當得利。而系爭房屋佔276號土地面積42平方公
17 尺；而上開期間申報地價亦詳如附表二，反訴被告對系爭房
18 屋之權利範圍為4分之1；依此計算之結果，反訴原告A0
19 5、郭儀偉可向反訴被告主張109年6月1日起至113年6月14
20 日止所受相當於租金之不當得利分別為5271元、1757元，及
21 其法定遲延利息即自113年6月15日起至清償日止，按週年利
22 率百分之5計算之利息，及自113年6月15日起至遷讓返還276
23 號土地之日止，按月給付反訴原告A05、郭儀偉相當於租
24 金之不當得利各222元、74元，應屬有據。逾此金額之請
25 求，則非有據，不應准許。

26 4.綜上所述，反訴原告請求反訴被告給付上開相當於租金之不
27 當得利及其法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
28 之請求，則無理由，不應准許。

29 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 四、本訴之原告勝訴部分，原告與A08均陳明願供擔保聲請宣

01 告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔
02 保金額宣告之；至原告敗訴部分，原告所為假執行之聲請已
03 失所附麗，均予駁回。反訴原告A05、郭儀偉勝訴部分，
04 未逾越50萬元，爰依職權宣告假執行，至於反訴原告A0
05 5、郭儀偉敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
06 駁回。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

10 法 官 陳忠榮

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

17 書記官 張皇清

18 附表一：

19

土地地號/ 占用面積	申報地價	相當於租金之不當得利金額（小數點以下四捨五入）
277號/ 73平方公尺	5840元/每平方公尺	72474元 （計算式：5840元×73平方公尺×6%÷12×34÷72474元）
328號/ 1平方公尺	7199元/每平方公尺	1224元 （計算式：7199元×1平方公尺×6%÷12×34÷1224元）
339-3號/	6233元/每平方公尺	31788元

(續上頁)

01

30平方公尺		(計算式：6233元×30平方公尺×6%÷12×34÷31788元)
278號/ 25平方公尺	5840元/每平方公尺	24820元 (計算式：5840元×25平方公尺×6%÷12×34÷24820元)
系爭房屋109年課稅現值145400元		17303元 (計算式：145400元×70%×6%÷12×34÷17303元)
總計		147609元

02

附表二：

03

占用期間	申報地價	相當於租金之不當得利金額
109年6月1日起至112年12月31日	5427.2元/每平方公尺	21655元 (計算式：5427.2元×42平方公尺×6%÷12×19÷21655元) A 0 5 21655元×3/4×1/4=4060元 郭儀偉 21655元×1/4×1/4=1353元
113年1月1日起至113年6月14日	5635.2元/每平方公尺	6458元 (計算式：5635.2元×42平方公尺×6%÷365×166÷6458元)

		A 0 5 $6458 \text{元} \times 3/4 \times 1/4 = 1211 \text{元}$ 郭伃偉 $6458 \text{元} \times 1/4 \times 1/4 = 404 \text{元}$
113年6月14日起至返還276號土地之日止	5635.2元/每平方公尺	每月1183元 (計算式： $5635.2 \text{元} \times 42 \text{平方公尺} \times 6\% \div 12 = 1183 \text{元}$) A 0 5 $1183 \text{元} \times 3/4 \times 1/4 = 222 \text{元}$ 郭伃偉 $1183 \text{元} \times 1/4 \times 1/4 = 74 \text{元}$
109年6月1日起至113年6月14日止 A 0 5 $4060 \text{元} + 1211 \text{元} = 5271 \text{元}$ 郭伃偉 $1353 \text{元} + 404 \text{元} = 1757 \text{元}$		