

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第185號

上訴人 陳奕心

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師

被上訴人 日南建設股份有限公司

法定代理人 林銘崇

被上訴人 日南紡織股份有限公司

法定代理人 林銘崇

上二人

訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年1月19日臺灣苗栗地方法院109年度訴字第462號第一審判決提起上訴，本院於111年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國101年10月1日與被上訴人日南紡織股份有限公司（下稱日南紡織公司）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向日南紡織公司買受苗栗縣○○市○○段0000000○0000000地號土地（下稱系爭土地），及同段6504建號建物（門牌號碼苗栗市○○里00鄰○○○00號，下稱6504建號建物）之所有權，暨如原審判決附圖所示編號A部分面積13平方公尺、B部分面積132平方公尺之未保存登記建物（下稱系爭建物）之事實處分權，因而取得系爭土地、6504建號建物之所有權，及系爭建物之事實上處分權。伊前於105年起至108年1月20日止，將系爭建物出租予訴外人○○廣告有限公司（下稱○○公司），每月租金新臺幣

(下同) 2萬元，惟被上訴人日南建設股份有限公司（下稱日南建設公司）未經伊同意，自108年1月21日起無權占用系爭建物。爰依民法第767條第1項、第179條之規定，先位請求日南建設公司遷讓返還系爭建物，及給付自108年1月21日至109年6月20日止相當租金之不當得利34萬元，暨自109年6月21日起至返還系爭建物之日止，按月給付2萬元。若認系爭建物係由日南紡織公司無權占用，則備位請求日南紡織公司遷讓返還系爭建物及給付上開相當租金之不當得利云云（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄；2.日南建設公司應自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空返還予伊。3.日南建設公司應給付伊34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.日南建設公司應自109年6月21日起至返還系爭建物之日止，按月給付伊2萬元。(二)備位聲明：1.原判決廢棄；2.日南紡織公司應自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空返還予伊。3.日南紡織公司應給付伊34萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.日南紡織公司應自109年6月21日起至返還系爭建物之日止，按月給付伊2萬元。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約第1條所約定買賣標的物為系爭土地及6504建號建物，另於第10條「特約事項」之第4項約定，買賣標的物以契約書第1條所列舉之範圍為限，不包括就近提供使用而產權屬於日南紡織公司所有之社區內其他設施。系爭建物係由日南紡織公司原始起造取得所有權，系爭買賣契約所約定買賣標的物未包括系爭建物，上訴人未向日南紡織公司買受系爭建物之事實上處分權，更未取得系爭建物之事實上處分權，上訴人請求遷讓系爭建物及不當得利，均無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。

01 所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造
02 上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築
03 物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性
04 ，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為
05 附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應
06 歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。倘
07 增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依法
08 合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成為
09 獨立之所有權客體（最高法院110年度台上字第1169號判決
10 參照）。查系爭建物為日南紡織公司原始起造，且有獨立出
11 入口及使用空間，並與6504建號建物區隔開，為上訴人所不
12 爭執（本院卷83頁），又系爭建物內部有辦公室、廁所等設
13 備，可獨立作為建物銷售中心使用，亦有原審勘驗筆錄及現
14 場照片可證（原審卷165、173、175、176頁），足認系爭建
15 物具有構造上及使用上之獨立性，為一獨立之建物，且為日
16 南紡織公司出資原始起造而取得所有權。至建物有無獨立門
17 牌或房屋稅籍與其可否供獨立使用無關，且建物與其他建物
18 共用化糞池或位於其他建物所設化糞池上方，亦與建物構造
19 及使用之獨立性無關，上訴人以系爭建物無獨立門牌及稅籍
20 編號，且位於6504建號建物之化糞池上方，主張系爭建物為
21 6504建號建物之附屬建物云云，顯不足採。

22 (二)據上訴人提出系爭買賣契約第1條所載：「買賣標的物：…
23 二、建物標示：門牌號苗栗市○○里○○○00號，建號6504
24 所有權全部，面積426.3坪」（原審卷87頁），及6504建號
25 建物登記謄本記載：層數3層、總面積1,409.25平方公尺
26 （原審卷35頁），換算坪數為426.3坪（計算式： $1,409.25 \times$
27 $0.3025 = 426.29$ ），足認系爭契約第1條所約定買賣建物之全
28 部面積即為6504建號建物，未包括未辦保存登記之系爭建
29 物；況系爭買賣契約第10條第4項約定：「賣方所負移轉登
30 記或交付之標的物，以本契約書第一條所列舉之範圍為限，
31 不包括本案土地上已就近提供使用而產權屬於日南紡織所有

之社區內其他設施」等語（原審卷92、93頁），故系爭買賣契約已約定買賣標的限於系爭土地及6504建號建物，並排除其他屬日南紡織公司所有之設施（包括系爭建物），上訴人主張其依系爭買賣契約向日南紡織公司買受系爭建物，取得系爭建物之事實上處分權，顯不實在。

(三)另上訴人所提出門牌號碼苗栗市○○里00鄰○○○00號房屋稅籍證明書（原審卷39頁），其中層次1、卡序B0、鋼鐵造、面積132平方公尺部分，雖與附圖所示B部分面積135平方公尺之建物相近，然該部分建物房屋稅起課年月為109年3月，而系爭買賣契約係於101年10月1日簽訂，買賣契約標的即系爭土地及6504建號建物均於101年10月25日完成所有移轉登記（原審卷31至35頁），足認該稅籍證明書所載卡序B0部分建物，與系爭買賣契約之買賣標的物無關；況上開稅籍證明書之備註欄已記載「本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用」等語（原審卷39頁），則該稅籍證明書亦無從證明上訴人有向日南紡織公司買受系爭建物之事實上處分權。

(四)至上訴人雖持有系爭建物之鑰匙，並為系爭建物出租予○○公司之出租人，惟取得建物鑰匙之可能原因多端，且建物之出租人亦不以所有權人或事實上處分權人為限；又上訴人與日南紡織公司前法定代理人○○○雖無婚姻關係，然2人育有3名非婚生子女，並由○○○認領，有戶籍謄本可證（原審卷233至237），則被上訴人辯稱○○○以系爭建物之租金作為上訴人生活費，上訴人因此為系爭建物之出租人，並收取租金等語，尚屬可採。是上訴人雖持有系爭建物之鑰匙及曾為系爭建物之出租人，亦無從證明上訴人有向日南紡織公司買受系爭建物之事實上處分權。至證人○○○於原審雖證稱：日南紡織公司工地主任於聊天時提到，開會時請示接待中心裝冷氣問題，前董事長○○○說建物在上訴人名下，要請示上訴人等語（原審卷339頁），然此屬證人○○○聽聞他人之轉述，且與系爭買賣契約約定內容不符，仍難認上訴

01 人有向日南紡織公司買受系爭建物之事實上處分權。另證人
02 000即00公司負責人於本院雖證稱：我租系爭建物時，
03 簽約的對象是房屋的所有權人即上訴人，因為簽約要看謄本
04 或稅籍資料，我看到的應該是幼稚園的謄本等語（本院卷10
05 8頁），惟系爭建物係未辦保存登記之建物，並無登記謄
06 本，且上訴人所提房屋稅籍證明書卡序B0之建物，房屋稅起
07 課年月為109年3月，故證人000簽訂租賃契約時所查閱之
08 謄本或房屋稅籍資料均非系爭建物，依證人000上開證
09 述，亦難認上訴人有取得系爭建物之事實上處分權。綜上所
10 述，上訴人就系爭建物既無所有權亦無事實上處分權，其依
11 民法第767條第1項規定請求被上訴人遷讓返還系爭建物，自
12 屬無據。

13 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益，民法第179條前段定有明文。系爭建物為日南紡織公司
15 所有，有權自行或同意日南建設公司占有、使用系爭建物，
16 且上訴人並未取得系爭建物之事實上處分權，則系爭建物由
17 何人占用、使用，上訴人均無受有損害可言，上訴人依民法
18 第179條之規定，請求被上訴人給付相當租金之不當得利，
19 顯屬無據。

20 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179之規定，依
21 序先位請求日南建設公司、備位請求日南紡織公司，自系爭
22 建物遷出，並將上開建物騰空返還上訴人；給付上訴人34萬
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
24 算之利息，暨自109年6月21日起至返還系爭建物予上訴人之
25 日止，按月給付上訴人2萬元，均為無理由，不應准許。原
26 審所為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原審判
27 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提出之證
29 據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
30 一論列。

31 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

01 項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 6 月 15 日

03 民事第八庭 審判長法官 杭起鶴

04 法官 羅智文

05 法官 吳國聖

06 正本係照原本作成。

07 兩造均不得上訴。

08 書記官 詹雅婷

09 中 華 民 國 111 年 6 月 15 日