

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第136號

上訴人 徐鳳美

吳顯忠

上二人

訴訟代理人 張仕享律師

被上訴人 世鎰國際有限公司

兼法定代理

人 劉錦煌

上二人

訴訟代理人 宋國鼎律師

複代理人 謝瓊萱律師

劉曉頻

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年1月28日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第309號第一審判決提起上訴，並追加備位請求，本院於113年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人世鎰國際有限公司、劉錦煌應將門牌號碼苗栗縣○○鎮○○00○○號未辦保存登記建物【即如民國112年10月1日苗栗縣通霄地政事務所土地複丈成果圖所示A部分（面積103.28平方公尺）、B1（面積134.88平方公尺）、B2部分（面積324.42平方公尺）、B3部分（面積53.25平方公尺）、B4部分（面積30.95平方公尺）、C部分（面積11.15平方公尺）之地上物】騰空返還上訴人。

三、被上訴人世鎰國際有限公司應將其營業登記地址自苗栗縣○○鎮○○00○○號遷出。

四、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

五、本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣181萬3800元為被上訴人供擔保後，得為假執行，但如被上訴人以新臺幣60

萬4600元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2、7款分別定有明文。本件上訴人主張其為苗栗縣○○鎮○○段0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人，及坐落其上門牌號碼苗栗縣○○鎮○○00○00號未辦保存登記建物【即如原判決附圖所示A部分（面積103.28平方公尺）、B1（面積134.88平方公尺）、B2部分（面積324.42平方公尺）、B3部分（面積53.25平方公尺）、B4部分（面積30.95平方公尺）、C部分（面積11.15平方公尺）之地上物，下稱系爭建物】之事實上處分權人，爰適用或類推適用民法第767條第1項，及依民法179條、第184條第1項前段、第962條規定，擇一請求被上訴人世鎰國際有限公司（下稱世鎰公司）、劉錦煌將系爭建物騰空返還上訴人，世鎰公司並應將其營業登記地址自系爭建物遷出。嗣於本院審理中，主張如認世鎰公司為系爭建物所有權人或事實上處分權人，則其無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項、179條、第184條第1項前段、第962條規定，擇一備位請求世鎰公司應將系爭建物拆除，並將所坐落之土地騰空返還上訴人，及將其營業登記地址自系爭建物遷出。核上訴人係本於相同證據與基礎事實追加備位請求，且無礙被上訴人之防禦及訴訟之終結，揆諸上開說明，應予准許。

二、按原告於判決確定前，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。民事訴訟法第262條第1項定有明文。上訴人於民國114年5月21日當庭以言詞撤回上開備位之訴關於請求世鎰公司將其營業登記地址自系爭建物遷出之部分，被上訴人並同意其撤回（本審卷一第360頁），其撤回應予准許，併予敘明。

01 貳、實體方面

02 一、上訴人主張：伊等於111年10月10日向訴外人劉○○購買系
03 爭土地，及向訴外人柳雅菁購買坐落系爭土地上未辦保存登
04 記之系爭建物的事實上處分權，並已辦竣土地所有權移轉登
05 記及建物稅籍登記，而取得系爭土地所有權及系爭建物之事
06 實上處分權。詎世鎰公司及其負責人劉錦煌無權占用系爭建
07 物及系爭土地，妨害伊等就系爭建物事實上處分權及系爭土
08 地所有權之行使，爰適用或類推適用民法第767條第1項，及
09 依民法179條、第184條第1項前段、第962條規定，擇一先位
10 請求世鎰公司、劉錦煌將系爭建物騰空返還上訴人，世鎰公
11 司並應將其營業登記地址自系爭建物遷出。如認世鎰公司為
12 系爭建物所有權人或事實上處分權人，則其亦無權占有系爭
13 土地，爰依民法第767條第1項、179條、第184條第1項前
14 段、第962條規定，擇一備位請求世鎰公司應將系爭建物拆
15 除，並將所坐落之土地騰空返還上訴人。

16 二、被上訴人則以：系爭建物為世鎰公司出資興建而原始取得所
17 有權，被上訴人占有使用系爭建物係本於建物所有權人地
18 位，並非無權占有，且世鎰公司從未移轉占有予他人，上訴
19 人並未取得系爭建物之事實上處分權，自不得先位請求被上
20 訴人將系爭建物騰空返還上訴人，及請求世鎰公司將營業登
21 記地址自系爭建物遷出。又就上訴人備位請求部分，系爭土
22 地前為世鎰公司出資購入，用以興建世鎰公司之廠房即系爭
23 建物所用，世鎰公司僅借用柳雅菁名義登記為系爭土地所有
24 人，世鎰公司始為系爭土地之實質所有權人，且世鎰公司有
25 同意系爭建物占有系爭土地，故世鎰公司所有系爭建物有無
26 償占有使用系爭土地之權源，上訴人對此應有所知悉，世鎰
27 公司得依債權物權化之效力，及民法第148條禁止權利濫用
28 原則，對抗上訴人。又系爭土地原與系爭建物同屬世鎰公司
29 所有，故亦有民法第425條之1適用，系爭建物即非無權占有
30 系爭土地，上訴人自不得請求世鎰公司拆除系爭建物，並將
31 坐落之土地騰空返還上訴人等語，資為抗辯。

01 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並聲明：(一)原
02 判決廢棄。(二)世鎰公司、劉錦煌應將系爭建物騰空返還上訴
03 人。(三)世鎰公司應將其營業登記地址自系爭建物遷出。(四)上
04 開(二)項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人並追加
05 備位之訴，聲明：(一)世鎰公司應將系爭建物拆除，並將所坐
06 落之土地騰空返還上訴人。(二)上開(一)項聲明，上訴人願供擔
07 保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加備
08 位之訴均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
09 假執行。

10 四、兩造不爭執事項(原審卷第501頁)：

11 (一)上訴人於111年10月10日向劉○○購買系爭土地，及向柳雅
12 菁購買坐落系爭土地上未辦保存登記之系爭建物，並已辦畢
13 系爭土地所有權移轉登記及系爭建物之稅籍登記。

14 (二)苗栗縣○○鎮○○段000○號建物(下稱416建號建物)之建築
15 完成日期為96年7月18日、面積為55.86平方公尺(見原審卷
16 第61頁之建物謄本)。416建號建物已於96年12月18日由柳
17 雅菁申報拆除完畢(見原審卷第119頁之苗栗縣稅捐稽徵處
18 房屋稅籍紀錄表、第171頁之苗栗縣稅捐稽徵處函文)。416
19 建號建物拆除後，復於其上興建系爭建物(由何人出資興建
20 為兩造所爭執)。

21 (三)系爭建物為兩層樓鋼骨結構及水泥鋼筋結構，坐落系爭土地
22 之位置及面積如原判決附圖編號A、B1、B2、B3、B4、C所
23 示，稅籍門牌號碼如原審卷第115頁稅籍證明書所示。

24 (四)稅籍編號「00000000000」前為416建號建物所登記使用，登
25 記納稅義務人為柳雅菁；於該登記建物申報拆除後，其後所
26 興建之系爭建物亦援用同一稅籍編號。

27 (五)系爭建物目前為世鎰公司、劉錦煌所占用，且為世鎰公司之
28 辦公處所。

29 (六)世鎰公司於經濟部登記之公司登記地址為苗栗縣○○鎮○○
30 00○00號。

31 (七)兩造於原審所提文書之形式真正均不爭執。

01 五、本院之判斷：

02 (一)柳雅菁有權處分讓與系爭建物之事實上處分權：

03 1.按違章建築物係指違反建築法令，未經主管機關核發建造執
04 照與使用執照，致無從辦理所有權登記之建築物，即所謂未
05 辦保存登記建物。未辦保存登記建物之所有權，係由出資興
06 建原始取得。未辦保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登
07 記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無
08 相反之約定，應認為讓與人已將未辦保存登記建物之事實上
09 處分權讓與受讓人。又未辦保存登記建物非不得為讓與之標
10 的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交
11 付而取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、
12 102年度台上字第1472號判決意旨參照）。故未辦保存登記
13 之建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事實上處分
14 權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及
15 事實上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，
16 以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交
17 付，受讓人因受領交付而取得事實上處分權。又稅捐稽徵機
18 關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務
19 人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事
20 實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房
21 屋所有人徵收（房屋稅條例第4條第1項規定參照），且於一
22 般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍
23 登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之
24 表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無
25 反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記
26 房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅
27 籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。

28 2.查劉錦煌與柳雅菁係於80年6月15日結婚，劉錦煌曾對柳雅
29 菁提起臺灣苗栗地方法院104年度婚字第58號離婚等事件(下
30 稱前案)，劉錦煌於前案不爭執其與柳雅菁婚後共同經營世
31 鎰公司(見前案判決第8頁)，又柳雅菁於本件證稱：我把我

01 很多的基金、債券、股票全部賣光去蓋世鎰公司廠房，當然
02 裡面可能有一部分是世鎰公司分配的盈餘。廠房是劉秋東幫
03 我們蓋的，我只有處理廠房外面的設計，至於廠房的興建、
04 找誰、要怎麼規劃，我沒有參與，因為劉錦煌與劉秋東是好
05 朋友，都是劉錦煌去跟劉秋東洽談的。我們本來要蓋鐵皮
06 屋，後來劉秋東估說1千多萬元可以蓋鋼構的，比我們預估
07 的還划算，所以就請他蓋，因為男女之別、我跟劉秋東不
08 熟，都是劉錦煌去委任他的。我是負責世鎰公司的業務與營
09 運，外面的一些交際或聯絡都是劉錦煌去的。當時我跟劉錦
10 煌有講好系爭建物稅籍是登記我的名字，系爭建物從頭到尾
11 都是由我所有等語（原審卷第357至363頁）。又如不爭執事
12 項(四)所示，經拆除之416建號建物與後興建未辦保存登記之
13 系爭建物，均使用同一稅籍編號，登記納稅義務人均為柳雅
14 菁，而依社會交易習慣，未辦保存登記建物所有權人（或事
15 實上處分權人）之判斷，通常以何人登記為納稅義務人作為
16 重要之依據，若系爭建物非柳雅菁出資興建，或劉錦煌未同
17 意系爭建物所有權歸屬柳雅菁，當無可能任由柳雅菁沿用同
18 一稅籍編號長年登記為系爭建物之納稅義務人；又世鎰公司
19 為法人，柳雅菁為自然人，二者顯為不同權利主體，劉錦煌
20 於前案請求分配夫妻剩餘財產時已明確主張：系爭建物為柳
21 雅菁婚後登記取得之不動產，應列入柳雅菁之剩餘財產予以
22 分配（見前案卷二第7頁劉錦煌所提民事追加書狀），其於
23 本件竟改稱系爭建物為世鎰公司出資興建所有云云，其翻異
24 之詞，顯違禁反言與誠信原則，實無可採。是柳雅菁前開所
25 證：系爭建物係伊出資興建，應歸伊所有等情，堪認屬實。
26 又綜觀柳雅菁前後證述內容，可知係因其配偶劉錦煌與承包
27 商劉秋東熟識，且平日係由劉錦煌負責世鎰公司對外交際聯
28 絡事務，故由劉錦煌出面委任劉秋東規劃興建系爭建物事
29 宜，自不得斷章取義，徒以柳雅菁就系爭建物興建洽談過程
30 曾略稱「廠房的興建、找誰、要怎麼規劃，我沒有參與」等
31 語，或證人葉○○（規劃系爭建物建築圖面者）、劉秋東（承

包系爭建物工程者)、黃秀戀(劉秋東之妻)曾證述:系爭建物之規劃興建事宜,係由劉錦煌出面接觸、討論等語(原審卷第344至348、502至504、350至354頁),遽認系爭建物非由柳雅菁出資興建或非屬其所有。

- 3.再者,世鎰公司之股東為柳雅菁、劉○○、劉錦煌,出資額分別為新臺幣(下同)50萬元、40萬元、30萬元,有公司變更登記表可憑(原審卷第124頁),堪認該公司係家族企業,且柳雅菁與劉○○母子為世鎰公司之大股東,柳雅菁前開證述其有負責世鎰公司營運、分配公司盈餘,及以盈餘充作興建系爭建物之資金等情,均合於情理。又劉錦煌於104年間前案起訴時主張:伊與柳雅菁於80年間結婚,婚後育有2子劉○○及劉○○,原本感情融洽,家庭幸福和樂。伊自74年間即獨資創業,從事各類商標、吊飾、飾品之專業製造,並於87年間在大陸設廠,堪稱事業有成;於90年間改組為世鎰公司。伊一、二十年來將個人全部薪資及公司營收金錢毫無保留地交付柳雅菁持有及保管金額高達2.39億元。所購置之不動產、名貴汽車悉登記於柳雅菁名下,全家購置之保險也均以柳雅菁為要保人等語;前案判決亦審認:「劉錦煌、柳雅菁原本感情良好,共營事業體世鎰公司,世鎰公司盈餘則共同理財規劃,劉錦煌並同意此部分財產登記在柳雅菁名下或以柳雅菁為保險之要保人或以柳雅菁名義投資…」、「…然依上開證人劉○○、劉○○及陳○○之證詞,足徵劉錦煌、柳雅菁共營世鎰公司,劉錦煌雖為世鎰公司負責人,然柳雅菁亦為該公司股東,亦負責台灣地區之營運及部分客戶之業務,世鎰公司並非劉錦煌獨資或一人所有,而世鎰公司每月撥入柳雅菁帳戶內之金錢實係二人之共同薪酬,經二人協議後,為家庭生活費用之開支,或供柳雅菁自由處分,而世鎰公司之盈餘,亦經兩造討論以柳雅菁名義購置資產或以柳雅菁為要保人購買投資型保險,成為柳雅菁之婚後財產,究其原因或為劉錦煌託柳雅菁保管,或為贈與,或為柳雅菁薪酬、股利,然均無礙於柳雅菁依民法第10

18條之規定，得自行管理、使用、收益及處分…」等情(見前案判決第18、22至23頁)，證人陳○○(世鎰公司會計人員)亦證稱：世鎰公司的盈餘及劉錦煌的薪資都是入到柳雅菁個人的帳戶裡面(本院卷一第206頁)，堪認柳雅菁應有正當權源並經世鎰公司負責人劉錦煌同意，得以分配支用世鎰公司盈收，充作其個人出資興建系爭建物，系爭建物應歸屬柳雅菁所有，此為劉錦煌、柳雅菁內部關於世鎰公司盈餘分配及夫妻共同理財規劃之結果，葉○○、劉秋東、黃秀戀、陳○○等外人無從得知此情，故縱渠等證人另有證述：系爭建物工程款對外均係以世鎰公司名義付款，即如原審卷第183至193頁之應付貨款明細單所示等語，亦不得據為有利被上訴人之認定。另柳雅菁已證述：先前是因夫妻關係，故劉錦煌與世鎰公司得使用系爭建物，嗣劉錦煌對伊不好，伊曾要劉錦煌支付租金，但劉錦煌很強勢不願意，伊再講下去只會遭暴力對待而已，故伊也無可奈何等語(原審卷第363頁)，則被上訴人長期占用系爭建物，並保管持有興建系爭建物之建築圖面、支付興建廠房之應付貨款明細單(原審卷第177至193頁)，及繳納房屋稅(見本院卷一第204、205頁證人陳○○證詞)，均顯係基於劉錦煌與柳雅菁夫妻至親及前述共同經營事業之關係，尚不得據以推認系爭建物為世鎰公司出資興建所有。

4.又衡以民間一般營利公司如有支出，於申報營利事業所得稅時，會將支出作為成本申報，以降低帳務上之獲利，藉以節省所得稅之支出。系爭建物興建費用若係世鎰公司所支付且產權屬該公司所有，世鎰公司理應將系爭建物列入公司固定資產並據以申報稅務。惟經調取世鎰公司96至113年度之營利事業所得稅結算申報資產負債表(本院卷二第133至159頁)，均未將系爭建物列入公司固定資產，益徵系爭建物並非屬世鎰公司出資興建所有。

5.退言之，若認系爭建物為世鎰公司於96年間出資興建而屬其所有，則依前述事證，亦足認劉錦煌嗣基於與柳雅菁之財產

01 規劃協議，已代表世鎰公司將系爭建物之事實上處分權讓與
02 柳雅菁，且柳雅菁因前述與劉錦煌共同經營世鎰公司之關
03 係，原有共同占有使用系爭建物之情形，自無須另為受領交
04 付，又柳雅菁亦登記為系爭建物之納稅義務人，而有受讓事
05 實上處分權之表徵，堪認柳雅菁縱未取得系爭建物之所有
06 權，亦已自世鎰公司受讓取得事實上處分權，自有權處分讓
07 與該事實上處分權予他人。

08 (二)上訴人已自柳雅菁合法受讓取得系爭建物之事實上處分
09 權：

10 1.按因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變
11 動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影
12 響，民法第759條之1第2項定有明文。此係因不動產物權登
13 記所表彰之物權如與實際狀態不一致，例如無所有權登記為
14 有所有權之不實情形，為確保善意第三人之權益，以維護交
15 易安全，乃設此規定，於原登記物權有不實情形即不動產登
16 記名義人非屬真正權利人時，其因法律行為所生之物權變動
17 不受原不實登記之影響，以保護信賴登記之善意第三人。次
18 按未辦保存登記之建物，無法辦理所有權移轉登記，僅得以
19 事實上處分權讓與，但受讓人所取得之事實上處分權，較之
20 所有權人之各項使用、收益、處分權能，幾屬無異；倘亦具
21 有一定公示之外觀，自得推定其對該未辦保存登記建物有事
22 實上處分權存在，以維護社會秩序及交易安全(最高法院113
23 年度台上字第1390號裁定意旨參照)。如不爭執事項(一)所
24 示，上訴人於111年10月10日向劉○○購買系爭土地，及向
25 柳雅菁購買坐落系爭土地上未辦保存登記之系爭建物，並已
26 辦畢系爭土地所有權移轉登記及系爭建物之稅籍登記。系爭
27 建物不動產買賣契約第2條就買賣標的增建範圍已約明「詳
28 如房屋稅籍證明1118.5平方公尺」，與系爭建物之房屋稅籍
29 證明書(原審卷第115頁)所載權利內容相符，足認系爭建物
30 確屬買賣標的範圍。又就第5條所定1280萬元買賣價金，除
31 保留款50萬元外，已悉數給付，此有不動產買賣價金履約保

證專戶收支明細表(本院卷一第239頁)為證，則上訴人經由
第三方履約保證方式完成買賣並已給付大部分價金，合於不
動產交易常規，堪認為真實買賣，而無通謀虛偽之情形。再
者，柳雅菁係與其子劉○○同時出賣系爭建物與所坐落之系
爭土地，而柳雅菁為未辦保存登記之系爭建物稅籍登記名義
人、劉○○為系爭土地登記所有權人，其等權利均具有一定
公示之外觀，則上訴人因而信賴渠等母子確有轉讓系爭建物
事實上處分權及系爭土地所有權之正當權利，與渠等同時交
易以取得房地合一完整產權，自屬善意第三人，其信賴應予
保障，使其取得系爭建物事實上處分權及系爭土地所有權，
以維護交易安全。

2. 又按占有之移轉，因占有物之交付而生效力。前項移轉，準
用第761條之規定，民法第946條定有明文。所謂交付，即移
轉其物之占有，依946條第2項準用民法第761條之規定，不
以現實的移轉占有為唯一方法，如其標的物由第三人占有
時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，
以代交付，即所謂指示交付，民法第761條第3項亦有明文。
查系爭建物不動產買賣契約特約事項約明「同土地所有權人
劉○○之特約內容，惟建物部分保留款為50萬元」(原審卷
第37頁)，對照所指土地所有權人劉○○之特約內容為「本
案過戶完成後，雙方同意延遲至112年2月曆年後與現使用人
點交…雙方合議交地時保留交地尾款30萬元整，於現況使用
人辦理租約訂約或騰空點交(須結構體未破壞情形下，若結
構體破壞，則自保留款扣除)」(原審卷第29頁)，可知因系
爭建物現況為被上訴人占有使用中，柳雅菁無從現實移轉占
有予上訴人，僅得以對於被上訴人之返還請求權讓與於上訴
人，以使上訴人取得系爭建物事實上處分權，而得自行請求
被上訴人騰空返還系爭建物，惟上訴人尚未現實取得占有
前，得保留尾款50萬元，此亦與前述系爭建物買賣價金履約
保證專戶收支明細所載情形相符。從而，上訴人主張柳雅菁
業以指示交付方式交付系爭建物予伊，伊已自柳雅菁受讓取

01 得系爭建物事實上處分權等情，應屬可採。

02 (三)上訴人得依民法不當得利及侵權行為法律關係，請求被上訴
03 人騰空返還系爭建物，及請求世鎰公司將其營業登記地址自
04 系爭建物遷出：

05 1.按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
06 人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立
07 要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原
08 因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立
09 不當得利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於
10 享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而
11 占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損
12 害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第17
13 9條規定，請求返還其占有。次按民法第184條第1項前段所
14 稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存法律
15 體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、習
16 慣、法理。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖
17 因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分
18 權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分
19 及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會
20 交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利。事實
21 上處分權被侵害者，得依上開規定請求損害賠償(最高法院1
22 06年度台上字第187號判決意旨參照)。又「負損害賠償責任
23 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
24 生前之原狀」，民法第213條第1項定有明文。

25 2.承上述，上訴人已自柳雅菁受讓取得系爭建物之事實上處分
26 權人，則系爭建物之占有使用及設為營業登記地址之利益，
27 自應歸屬於上訴人，被上訴人主張世鎰公司為系爭建物之所
28 有人，並不可採，其既無得對抗上訴人之正當權利，則其占
29 有系爭建物及世鎰公司將之設為營業登記地址，即欠缺法律
30 上原因，而為無權占有及營業登記，且其受該占有及營業登
31 記之利益，致上訴人受損害，上訴人自得依民法第179條前

01 段規定，請求被上訴人騰空返還系爭建物，及請求世鎰公司
02 將其營業登記地址自系爭建物遷出。又被上訴人前開所為，
03 亦屬不法侵害上訴人就系爭建物之事實上處分權，應對上訴
04 人負回復原狀之損害賠償責任，故上訴人依民法184條第1項
05 前段、第213條第1項規定，亦得對被上訴人為同一請求。

06 3.復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
07 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第
08 148條定有明文。又民法第148條權利濫用之禁止，係規定行
09 使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，
10 雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不
11 在該條所定範圍之內。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損
12 害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受
13 損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以
14 損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利
15 益，亦難認係權利濫用。本件上訴人係因鉅資買受之系爭建
16 物事實上處分權遭被上訴人侵害，致無從為任何使用，為維
17 護個人財產基本權益，請求被上訴人騰空返還系爭建物，及
18 請求世鎰公司將其營業登記地址自系爭建物遷出，自屬正當
19 權利行使，難謂有何權利濫用、違反誠信原則之不當。

20 4.本院既認上訴人依民法不當得利及侵權行為法律關係所為先
21 位請求為有理由，則上訴人另適用或類推適用民法第767條
22 第1項，及依民法第962條規定所為先位請求，即無庸審酌。

23 (四)按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人
24 就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要
25 求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之
26 拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先位
27 之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判。（最高法院
28 97年度台上字第111號判決意旨參照）。上訴人先位之訴既
29 有理由，則其備位之訴自無庸審酌。

30 六、綜上所述，上訴人為系爭建物之事實上處分權人，被上訴人
31 無正當權源占用系爭建物，上訴人依不當得利、侵權行為之

01 法律關係，請求被上訴人騰空返還系爭建物，及請求世鎰公
02 司將其營業登記地址自系爭建物遷出，為有理由，應予准
03 許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人指摘原判
04 決不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文
05 第二、三項所示。又就主文第二項所示部分，兩造分別陳明
06 願供擔保為准、免假執行之宣告，經核於法並無不合，爰分
07 別酌定相當擔保金額准許之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

13 民事第三庭 審判長法官 許 旭 聖

14 法官 林 筱 涵

15 法官 蔡 建 興

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
18 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
19 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

20 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
21 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
22 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
23 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 書記官 詹 雅 婷

25 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日