

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1172號

原告

即反訴被告 沈維新

訴訟代理人 林永頌律師

複代理人 章懿心

訴訟代理人 邱瑛琦律師

複代理人 陳傑明律師

被告

即反訴原告 莫始渝

訴訟代理人 龍毓梅律師

複代理人 彭郁雯律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附圖所示斜線A與B間之隔間拆除，返還斜線B、C部分之建物予原告。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖萬壹仟捌佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴被告應自民國一〇九年六月九日起至返還附圖所示斜線B、C部分建物所占用土地之日止，按月給付反訴原告新臺幣壹萬參仟玖佰玖拾貳元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之二十三，其餘由反訴原告負擔。

本判決第六項得假執行。但反訴被告如按月以每期新臺幣壹萬參仟玖佰玖拾貳元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

01 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
05 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，反訴之標的如專
06 屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，
07 不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明
08 文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
09 係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
10 之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主
11 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。舉凡本訴標的之
12 法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
13 法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關
14 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
15 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽
16 連關係。經查，本件被告即反訴原告（下稱被告）主張其與
17 原告即反诉被告（下稱原告）間就如臺北市大安地政事務所
18 109年2月17日北市大地測字第109002389號函覆土地複丈成
19 果圖即附圖所示B、C部分建物（下稱系爭建物）之事實上處
20 分權為何方享有、如有相當於房租或地租不當得利數額為多
21 寡等爭點相同，為此提起反訴，反訴之聲明如後述。經核被
22 告所提起之反訴，與本訴之防禦方法有牽連關係，且係基於
23 系爭建物之事實上處分權所生之爭執，訴訟資料可相互利
24 用，且對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利，復無
25 其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆諸前
26 開說明，被告提起本件反訴，於法有據，應予准許。

27 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
28 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
29 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
30 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
31 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最

01 高法院52年台上字第1240號判決參照)。故確認法律關係存
02 在或不存在之訴，苟具備前開要件，即得謂有受確認判決之
03 法律上利益。經查，被告主張其為系爭建物之事實上處分權
04 人，惟原告否認之，是被告究是否為系爭建物事實上處分權
05 人並不明確，致被告在私法上地位有不安之狀態存在，而此
06 種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，故被告提起本件
07 確認之訴，亦自有即受確認判決之法律上利益，堪認有確認
08 利益存在，復予敘明。

09 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
10 之基礎事實同一者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
11 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。
12 所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主
13 要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為
14 同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進
15 行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求
16 之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避
17 免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90
18 年度台上字第16號判決參照）。經查，本件原告起訴時，原
19 以民法第179條為請求權基礎起訴請求被告負不當得利返還
20 責任，並聲明：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）900萬
21 9,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
22 利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執
23 行。」（見本院108年度北司調字第1631號卷（下稱北司調
24 卷）第4頁）。迭經原告數次追加、減縮及撤回，原告嗣於11
25 0年11月18日言詞辯論程序時以言詞確認訴之聲明第1項之請
26 求權基礎為民法第179條，第2項之請求權基礎為民法第767
27 條第1項前段、中段，並變更訴之聲明如後述（見本院卷二
28 第509頁至第511頁）。經核原告所為追加應將附圖所示斜線
29 A與B間之隔間拆除，返還系爭建物予原告之主張，係基於同
30 一基礎事實，主要爭點亦具共通性，且不甚礙被告於本件訴
31 訟之防禦與終結，合於前開規定，應予准許。至原告追加以

01 民法第184條第1項前段為請求權基礎，並請求被告應給付16
02 7萬1,270元之部分，經被告於110年11月18日言詞辯論程序
03 以言詞及書狀表明不同意原告此部分訴之追加（見本院卷二
04 第510頁、第513頁至第514頁），且此部分之請求權基礎事
05 實及時間顯不同一，且有礙被告於本件訴訟之防禦與終結，
06 顯與民事訴訟法第255條第1項規定不符，故原告此部分之追
07 加，不應准許（本院另以裁定駁回，不在本院審理範圍），
08 附此敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、本訴部分：

11 （一）原告主張：

12 1、門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號（下稱系爭11號房
13 屋）為訴外人即原告之母徐鋒珠於94年1月7日向他人購買，
14 並於95年10月19日移轉系爭11號房屋所有權予原告，在原告
15 取得系爭11號房屋所有權前，該屋即有加蓋第3樓之增建，且
16 1、2樓亦有突出之增建部分，故建物實際面積並非所有權狀
17 上所載。又系爭11號房屋之鄰房為門牌號碼臺北市○○區○
18 ○路0段00號房屋（下稱系爭13號房屋），其為1層樓之平
19 房，坐落在被告所有、臺北市○○區○○段○000地號土地
20 （下稱系爭134地號土地）上，合先敘明。

21 2、系爭11號房屋自徐鋒珠購入後即出租予經營M. U. SPORTS服飾
22 品牌之代理商（現為誠品國際有限公司【下稱誠品公司】，
23 前手代理商分別為星希亞有限公司【下稱星希亞公司】、得
24 睦優有限公司【下稱得睦優公司】），原告取得系爭11號房
25 屋所有權後亦以原告所有之公司繼續出租予誠品公司。詎近
26 日始知被告向誠品公司及前手代理商主張其有系爭11號房屋
27 之部分所有權，遂向誠品公司及前手代理商要求每月給付如
28 附表所示之租金，然依誠品公司與被告間之租賃契約可知，
29 被告出租予誠品公司之租賃標的為系爭11號房屋之部分範
30 圍，即系爭建物，被告並非系爭11號房屋及系爭建物之所有
31 權人，其行為實屬無權出租他人之物，被告每個月所收受之

租金係無法律上原因而受有利益，侵害原告所有權、取得原應歸屬原告之利益，又被告係於原告取得系爭11號房屋所有權前即已向誠品公司及前手代理商收取如附表所示之每月租金，又被告與誠品公司間之租賃契約至108年11月30日止，故被告應將其於95年10月19日起至108年11月30日止每個月之不當得利共計875萬元返還予原告。又系爭11號房屋於建造時即占用被告所有之系爭134地號土地，面積為7.1平方公尺，就此部分應由原告給付土地租金予被告，而相當於租金之不當得利請求時效依法為5年，且應以申報地價之6%為計算標準，是起訴前5年相當於土地租金之不當得利為39萬3,070元。是兩者扣除後，被告尚應給付835萬6,930元予原告。

3、另依原告及被告繳納房屋稅之範圍可知，原告所繳納房屋稅之範圍包括坐落於系爭134地號土地之系爭建物，而被告所繳納之範圍僅有系爭13號房屋，被告並未就系爭建物繳納過任何房屋稅，是被告自認是系爭建物之所有權人卻未申報繳納房屋稅，且被告於本件訴訟繫屬中，未經原告同意，擅自在附圖所示斜線A、B間搭建隔間，並占用斜線B、C部分，顯非合理。為此，爰依民法179條、第767條提起本件訴訟等語。並聲明：(1)被告應給付原告835萬6,930元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)被告應將附圖所示斜線A與B間之隔間拆除，返還斜線B、C部分之建物予原告。(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被告則以：

1、坐落系爭134地號土地及其上之系爭建物乃訴外人馬秀珍向蘇能傳所購得，復由被告向馬秀珍購買取得，此依當時辦理土地所有權移轉登記之相關文件即可知悉。另參系爭134地號土地旁之臺北市○○區○○段○○段○○000地號土地（下稱系爭132地號土地）之異動索引可知，系爭132地號土地及其上81建號建物係由訴外人江春杰售予徐鋒珠，再賣予原告，自始即與系爭134地號土地及系爭建物為不同人所有。又依103年12月及106年6月所拍攝之GOOGLE街景圖觀之，系爭13號房屋之

門牌所懸掛位置亦有不同，顯係遭人刻意誤導認為系爭13號房屋範圍僅有1層樓平房，而不包括系爭建物，原告主張顯然不實。另依本院103年度司執字第73890號於104年1月14日之執行筆錄可知，原告早已知悉且不爭執被告有系爭建物之事實上處分權，如今卻一反既往，其主張顯不可採。再者，依原告與誠品公司間之租賃契約就租賃標的之記載，亦足以顯見原告早就知情其出租範圍僅限於系爭132地號土地上之建物，並未包括坐落於系爭134地號土地上之系爭建物在內。甚者，就被告與星希亞公司之租約亦可知悉，系爭建物於原告買受前即係由被告前手馬秀珍委任被告配偶馬東山出租予M. U. SPORTS，被告於取得系爭建物後，仍繼續出租予M. U. SPORTS。復依臺灣高等法院101年度重上更(二)字第120號判決亦可證馬東山與江春杰確實將系爭11號房屋與系爭建物共同出租予同一承租人並分別收租，且徐鋒珠於取得系爭11號房屋所有權後亦繼續出租予星希亞公司，並與馬東山及被告分別收租。原告亦自承於取得系爭11號房屋所有權後，也持續出租予誠品公司，足證不論是江春杰、徐鋒珠皆未主張自己是系爭建物之所有權人，亦未曾以自己名義出租系爭建物，皆由被告或被告之前手所出租，原告之主張顯不可採，是被告應為系爭建物之事實上處分權人，自無原告所述不當得利之問題。縱認系爭建物之所有權有問題，兩造間亦受分管協議拘束，被告得就系爭建物為使用收益。退萬步言，縱認原告得請求被告返還不當得利，則原告之不當得利請求亦應適用民法第126條所規定之5年短期時效，超過原告起訴日起算5年期間者，顯已時效消滅，被告得援引時效抗辯而無給付義務。

2、又原告自承應扣除之5年地上租金之部分，本件原告所占用系爭134地號土地既是供出租營業使用，顯為經濟上之強者，無限制租金額之必要，自不得以土地法第97條規定計算地上租金，故原告主張以公告地價計算地上租金，自屬無據。綜上所述，縱原告得請求被告返還無權出租系爭建物之不當得利，然因系爭建物無權占有系爭134地號土地，被告自得主張

扣抵5年之地上租金，又因地租通常價值高於房租，故扣抵後原告應無從請求被告返還不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

(一)被告主張：江春杰將系爭11號房屋出租給海產店時，系爭134號地號土地上已有系爭13號房屋存在，且系爭13號房屋與系爭11號房屋應為相鄰但有隔牆，系爭13號房屋為獨立不動產標的，江春杰及馬東山係共同出租給海產店老闆後，海產店老闆才將系爭11號房屋及系爭13號房屋隔牆打通，合建成一棟四方形三層樓之建物，是坐落於系爭134地號土地上之系爭建物事實上處分權應為馬秀珍享有，不因隔牆遭打通而影響其事實上處分權，而馬秀珍既已將坐落系爭134地號土地上之三層樓建物出賣給被告，被告自應取得系爭建物之事實上處分權。又自反訴起訴時之現狀觀之，系爭建物係屬獨立不動產，非屬建物之一部分或附屬建物，系爭建物が在承租人租約屆滿前，被告即將系爭建物與如附圖所示A部分間之隔牆重新施作，並完成樓梯及獨立出入口之施工，回歸隔牆打通前兩屋各自具有使用上及構造上獨立性之狀態，是系爭建物事實上具有物權法認定具有獨立不動產客體之要件，應有獨立之所有權，是被告就坐落系爭134地號土地上之系爭建物自享有事實上處分權。如認系爭建物非為獨立不動產客體，則系爭建物顯已無權占有被告所有系爭134地號土地，而獲有使用土地之利益，致被告受有損害，被告自得依民法第767條規定請求拆除系爭建物並返還土地，並請求原告返還相當於租金之不當得利。又被告提起反訴之日起往前推算5年之地上租金已用於抵銷原告應返還之不當得利，故被告乃請求原告返還自反訴起訴繕本送達之翌日起至拆除系爭建物之日止之地上租金。縱認本件原告抗辯不得拆除系爭建物為有理由，依民法第796條第1項但書，原告亦應支付占用系爭134地號土地之償金，爰依法提起本件反訴等語。並先位

01 聲明：確認被告就系爭134地號土地上系爭建物之事實上處
02 分權存在。備位聲明：1.原告應將坐落系爭134地號土地上
03 之系爭建物拆除，並將上開土地返還予被告；2.原告應自民
04 事答辯五暨反訴狀繕本送達之翌日即109年6月9日起至拆除
05 系爭建物並返還土地之日止，按月給付被告6萬元。

06 (二)原告則以：系爭建物之所有權為原告所有，與系爭11號房屋
07 為一整體，共同鋼筋梁柱，若予拆除有害原有房屋之使用。
08 且於興建系爭11號房屋時，係馬東山主動要求將系爭134地
09 號土地一起興建，被告買受後，亦同意該越界建築存在，故
10 原告請求拆除，有違誠信原則，依民法第796條之1第1項前
11 段、第796條第1項、第184條第2項，不應准許。又被告於10
12 8年11月29日即以隔間將越界部分之土地隔開，並加裝門鎖
13 使反訴被告無法進入，故該部分土地之租金，應計算至108
14 年11月29日等語，資為抗辯。並聲明：反訴之訴駁回。

15 三、本訴部分得心證之理由：

16 系爭11號房屋於94年3月3日由江春杰以買賣為由移轉登記予
17 徐鋒珠，再於95年10月19日由原告取得系爭11號房屋所有
18 權。系爭134地號土地於76年4月28日以買賣為原因登記予馬
19 秀珍，馬秀珍再於94年6月17日將系爭134地號土地出售予被
20 告，被告於94年7月19日登記取得系爭134地號土地所有權，
21 有系爭11號房屋之建物所有權狀、坐落土地所有權狀、系爭
22 134地號土地登記第二類謄本、臺灣高等法院101年度重上更
23 (二)字第120號判決、最高法院103年度台上字第1654號判
24 決、系爭134地號土地台北市土地登記簿及地籍異動索引等
25 資料在卷可參（見北司調卷第11頁至第13頁、第15頁至第20
26 頁背面、本院卷一第31頁至第33頁、第55頁至第57頁及限閱
27 卷）。又系爭建物占用系爭134地號土地面積為7.1平方公
28 尺，有臺北市大安地政事務所109年2月17日北市大地測字第
29 1097002389號函附土地複丈成果圖可參（見本院卷一第297
30 頁至第299頁），此為兩造所不爭執，堪信為真。原告主張
31 為系爭建物之事實上處分權人，被告無權出租系爭建物，而

01 受有租金之不當得利，且於本件訴訟繫屬中，未經原告同
02 意，擅自在附圖所示斜線A、B間搭建隔間，並占用斜線B、C
03 部分，請求被告應給付原告835萬6,930元及法定遲延利息，
04 並應將附圖所示斜線A與B間之隔間拆除，返還斜線B、C部分
05 之系爭建物予原告等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是
06 本件爭點為：(一)系爭建物之事實上處分權人為何人？(二)
07 原告請求被告應給付原告835萬6,930元及法定遲延利息，有
08 無理由？(三)原告請求被告應將附圖所示斜線A與B間之隔間
09 拆除，返還斜線B、C部分之系爭建物予原告，有無理由？茲
10 說明得心證之理由如下：

11 (一)系爭建物之事實上處分權人為原告：

12 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還；對
13 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項前
14 段、中段固有明文。土地所有人建築房屋非因故意或重大過
15 失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不
16 得請求移去或變更其房屋，民法第796條第1 項本文定有明
17 文。又此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方
18 之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而
19 取得所有權之第三人仍繼續存在（最高法院85年度台上字第
20 119號判決意旨參照）。至越界所建房屋為領有建築執照或違
21 章者，或為建於地面之房屋，或為地下室或為空間之逾越，
22 例如伸入鄰地之陽臺或其他突出物，均非所問。次按所謂附
23 屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次
24 要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造
25 上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅
26 具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物
27 之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法
28 第811 條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有
29 權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已
30 具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨立出入之頂
31 樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則

01 均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建
02 物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構
03 造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是
04 否具有物理上之依附關係以為斷。最高法院109年台上字第16
05 33號判決意旨可資參照。

06 2、就系爭建物之增建經過，證人江春杰於109年4月17日到庭證
07 稱：伊曾為系爭11號房屋之屋主，一開始系爭11號房屋是兩
08 層樓之房屋，隔壁是馬東山的空地，沒有建房子，那時伊把
09 系爭11號房屋租給一間海產店，因為那時系爭11號房屋已經
10 很老舊，所以海產店老闆說要重新裝潢，伊也同意，後來隔
11 壁空地的馬東山跟海產店老闆說，馬東山的空地也租給海產
12 店老闆，讓海產店老闆可以一起蓋起來，蓋起來後比較大
13 間，是蓋成3 層樓的房子，海產店老闆就在那邊經營。那時
14 海產店老闆蓋好的房子是只有一棟三層樓的房子，伊不知道
15 旁邊那一間一層樓的房子是何時蓋的，伊房子租給海產店老
16 闆後就沒有再過問，伊租給海產店老闆很多年了。伊知道馬
17 東山有跟海產店老闆收租金，但多少錢伊不知道，伊是聽馬
18 東山說的。…後來海產店老闆退租後，系爭11號房屋就直接
19 租給MU。馬東山有跟MU收租金，但多少錢伊不知道。…伊認
20 知，在馬東山土地上的房屋不是伊的，也不是馬東山的，那
21 是海產店老闆重新裝潢蓋的，把兩層樓蓋成三層樓。系爭11
22 號房屋搭蓋一、二樓外推之增建、以及第三樓增建完成後，
23 房屋內部均相通，蓋到馬東山所有畸零地的那部分，並沒有
24 予以區隔，裡面就是四四方方的，沒有隔起來，樓梯也只有一
25 支，增建的房屋伊跟馬東山都沒有出錢，都是海產店老闆
26 自己處理的。伊與海產店老闆終止租約後，房子並沒有點
27 交，海產店老闆就把房子鑰匙給伊。四四方方的房子後來又
28 再租給MU，伊的部分跟MU談，馬東山的部分馬東山跟MU談，
29 伊的範圍大，馬東山的範圍小，單價不一樣。…海產店返回
30 給伊的三層樓房屋只有一個門，所以海產店返還房屋就是給
31 伊三層樓房屋的大門鑰匙，就伊所知，海產店老闆應該沒有

01 另外給馬東山鑰匙，因為門是在伊的範圍。蓋在馬東山土地
02 的那一小部分，並沒有獨立的出入口，那一小部份是跟伊的
03 房子連在一起的，出入口是在伊的土地上等語（見本院卷一
04 第368頁至第374頁）。審酌證人江春杰與兩造並無利害關
05 係，衡情應無干冒偽證之風險而為虛偽陳述之必要。是依江
06 春杰之證述，系爭11號房屋原本是二層樓之房屋，因江春杰
07 出租予訴外人即海產店老闆，嗣由海產店老闆經江春杰同意
08 而改建，斯時隔壁土地即系爭134地號土地所有權人馬東山同
09 意將土地之一小部分，交由海產店老闆同時興建房屋，嗣後
10 海產店老闆興建如目前所示3層樓之系爭11號房屋，就坐落系
11 爭134地號土地上之部分係與系爭11號房屋相連，並無獨立出
12 入口，出入口係在系爭132地號土地上，可知系爭134地號土
13 地之前手即馬東山，係將系爭134地號土地之一部分，同意海
14 產店老闆可越界建築，此部分事實堪可認定。

- 15 3、又本件於109年2月5日至現場勘驗結果，系爭建物與系爭11號
16 房屋間，從外觀看係以木板相隔，而此一木板係被告於本件
17 繫屬後另行興建。又系爭建物從整體結構外觀觀之，與系爭1
18 1號房屋外觀上屬同一棟建築，有本院勘驗筆錄在卷可佐（見
19 本院卷一第261頁至第265頁），並有原告所提照片可參（見
20 北司調卷第14頁、本院卷一第275頁至第295頁）。綜合上
21 述，均足認系爭建物與系爭11號房屋係同時所興建，且於構
22 造上不可分離，應認定系爭建物於海產店老闆將系爭11號房
23 屋改建時而增建，系爭建物附著而為系爭11號房屋之一部
24 分，不具構造上之獨立性，其事實上處分權為興建人即海產
25 店老闆取得，嗣後由海產店老闆移轉予江春杰，江春杰再將
26 系爭11號房屋及所附著之系爭建物出售，輾轉由原告取得所
27 有權，故系爭建物之事實上處分權人，應為原告所有，堪可
28 認定。至被告於本案繫屬中，未經原告同意，強行進入系爭
29 建物，並自行搭建如附圖所示A與B、C部分之隔間，並另行開
30 設出入通道及樓梯部分，此部分被告雖強行隔出系爭建物之
31 隔間，意圖製造系爭建物為獨立建物之情形，然從被告施工

之過程可看出，被告僅係以木板隔出附圖所示B、C部分之空間，破壞原有之地板，再另行裝設一木板門與外界隔離，然就建物外牆、樓地板等部分，仍與系爭11號房屋相連而無法分隔（見本院卷一第133頁至第167頁、第173頁至第177頁），是被告此部分之施工，並不影響系爭建物與系爭11號房屋構造上之同一，亦難認系爭建物因遭被告隔間後即具構造上之獨立性，被告辯稱系爭建物事實上處分權歸屬被告所有，難認有理。

4、另參原告所繳納之房屋稅資料，原告繳納系爭11號房屋之房屋稅是以270平方公尺計算，其中已辦保存登記部分為1A0及2A0，面積為109.8平方公尺，其餘部分160.2平方公尺係屬未辦保存登記部分，即1B0、1C0、2B0、2C0、3A0、3B0部分，至系爭13號房屋均屬未辦保存登記，範圍為1A0，面積為38平方公尺，有106年臺北市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表、臺北市稅捐稽徵處大安分處109年2月25日北市稽大安乙字第1095401797號函附稅籍證明書在卷可稽（見本院卷一第83頁至第87頁、第307頁至第310頁）。再參臺北市稅捐稽徵處大安分處所提供系爭11號房屋、系爭13號房屋之房屋稅籍相關資料上記載，於原本計算系爭11號房屋課稅面積時，即已包括合法已辦保存登記及占用系爭134地號土地未辦保存登記之部分，此觀系爭11號房屋「納稅義務人變更移轉收文日期文號」欄記載「安和二，11號江春杰合法馬利珍違建部」等語可悉（見本院卷二第12頁）。而在計算系爭13號房屋之課稅面積，僅有原本1層樓建物、面積38平方公尺部分（見本院卷二第15頁）。從上開相關稅籍資料可知，就系爭11號房屋未辦保存登記之建物部分，即為本件系爭建物1、2、3樓部分，系爭11號房屋之課稅範圍，即包括系爭建物，而系爭13號房屋之課稅範圍僅有系爭13號1樓房屋部分，未包括系爭建物，且系爭建物確為系爭11號房屋之增建物，於整體構造上屬於系爭11號房屋之一部分且不具獨立性，其事實上處分權應為原告所有。

5、被告雖抗辯從伊與前手即馬秀珍之不動產買賣契約書上第14條特約事項記載：「本合約包括未保存登記之地上建物及現有租賃合約一併移轉新所有人（甲方即被告）名下，私約已交付甲方」，不動產標示處亦記載「台北市○○區○○路0段00號（未保存登記123F）」，移轉登記之相關文件上亦記載「本建物未保存登記，有稅籍123F」、「本合約包括地號上未保存登記之建物全部一併移轉」，足認被告係以買賣取得系爭建物等語，雖提出房地產買賣契約書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書為據（見本院卷一第39頁、第40頁、第45頁、第48頁）。然依本院向臺北市大安地政事務所所調閱之土地登記申請書所附，被告與馬秀珍於94年6月2日所訂之所有權移轉契約書上，並未記載「本建物未保存登記，有稅籍123F」等語，且買賣之面積僅為38平方公平方公尺，有臺北市大安地政事務所109年8月13日北市大地籍字第1097013084號函附土地登記申請書全卷影本可稽（見本院卷二第199頁至第209頁），是此部分被告所提供之土地建築改良物買賣所有權移轉契約書內容是否屬實，即非無疑。再參被告與馬秀珍於94年6月17日所簽立之不動產買賣契約書中，就不動產標示部分，其中建物座落記載「台北市○○區○○路0段00號」，在「建號：」下方以手寫記載「（未保存登記）123F」，然此部分未見有馬秀珍係將未保存登記之123樓同時出售予被告之意，亦未見兩造於此部分手寫記載另行簽名確認，尚難僅以此部分手寫之記載，即認馬秀珍有將系爭建物出售予被告。又前開被告與馬秀珍所簽訂之不動產買賣契約書上，僅表示將坐落系爭134地號土地上之未辦保存登記之不動產移轉，而坐落系爭134地號土地上之系爭13號房屋本為未辦保存登記之不動產，故尚難以此部分即認馬秀珍所出售部分，包括系爭建物。又系爭建物為系爭11號房屋之一部，已於前述，縱認前開不動產買賣契約書中所指不動產包括系爭建物，然依契約之相對效力，僅拘束馬秀珍與被告，亦難遽此即認由被告取得系爭建物之事實上處分權。

01 6、被告另辯稱海產店老闆於改建房屋時，有向斯時系爭134地號
02 土地所有權人馬東山收取分攤建物修繕費用，並提出文件為
03 佐（見本院卷一第427頁至第429頁）。然前開文件上僅記
04 「安和路2段11號、13號整修工程」、「補修工程乙式380,00
05 0元」、「追加馬先生牆面35,000元」、「合計415,000
06 元」、「按照房租比率18：5分攤」、「江先生負責32478
07 7」、「馬先生負責90213」、「茲收訖安和路2段11號、13號
08 修繕費用金額玖萬元整」等語，然海產店老闆於重新整修系
09 爭11號房屋時，確有部分建物坐落系爭134地號土地上，則此
10 部分文件所稱之「按照房租比率18：5分攤」，或係指因系爭
11 11號房屋有占用系爭134地號土地部分之租金，且所謂分攤，
12 亦可能係指修繕馬東山系爭13號房屋牆面所為之分擔，尚難
13 以此即認系爭建物之事實上處分權即為被告所有。至被告抗
14 辯另案判決記載馬東山出租房屋予星希亞公司之租金收益，9
15 3年度為60萬元，足認係針對坐落系爭134土地上之系爭建物
16 之租金等語。然此部分因系爭建物坐落馬東山所有之系爭134
17 土地，則租金係指系爭建物之房屋租金或占用土地所支付之
18 租金，亦非無疑。且參系爭建物於108年11月29日被告進入架
19 設隔間前，系爭建物與系爭11號房屋為一整個難以從外觀區
20 分之整體建物，更難認承租人會針對系爭11號房屋之部分空
21 間與他人成立租賃契約，是此部分尚難以此，即認系爭建物
22 之事實上處分權為被告所有。

23 7、被告另抗辯原告於本院103年度司執天字第73890號強制執行
24 事件中，該案於104年1月14日執行筆錄記載：「與債務人代理
25 人劉師婷律師電聯，不爭執莫始渝主張有134地號所有權及其
26 上未辦保存登記建物」，足認原告早已知悉且不爭執被告就
27 系爭建物有事實上處分權等語。惟觀之前開執行筆錄內係記
28 載：「實施執行場所：台北市○○路○段00號」、「七、與債
29 務人代理人劉師婷律師電聯，不爭執莫始渝主張有134地號所
30 有權及其上未辦保存登記建物」、「九、請地政測量屬沈維
31 新部分之未辦保存登記建物」等語（見本院卷一第67頁），

01 本件被告所有之系爭13號房屋為未辦保存登記之房屋，系爭1
02 1號房屋係有辦保存登記，而系爭建物之範圍並不在原本系爭
03 11號房屋辦理保存登記之範圍內，此為兩造所不爭執。則從
04 前開執行筆錄中之記載，為測量原告所有未辦保存登記建
05 物，究係指系爭11號房屋之其他增建部分，亦或是系爭建
06 物，尚非無疑，而其中所稱不爭執莫始渝有134地號所有及其
07 上未辦保存登記建物，此一未辦保存登記建物，係指系爭13
08 號房屋或是系爭建物，亦無從執行筆錄文義得知。是此部
09 分，自難以執行筆錄中有前開文字之記載，即認原告對於系
10 爭建物之事實上處分權歸屬並不爭執，被告所辯，難認有
11 理。

12 8、又被告抗辯從原告所經營之「樂其科技股份有限公司」與誠
13 品公司所簽訂之租約內容，房屋標示「門牌台北市○○區○
14 ○路○段00號」（基地坐落通化段四小段132地號）等內容，
15 顯見系爭11號房屋僅指坐落系爭132地號土地上之建物，不包
16 括坐落系爭134地號土地上之系爭建物，反觀被告與星希亞公
17 司所簽訂之租賃契約，其上標示租賃範圍為「台北市○○區
18 ○○路○段00號之部分（詳如附圖所示）」，即包括系爭建
19 物部分，足認系爭建物確為被告所有等語，雖提出被告與星
20 希亞公司之租賃契約書為據（見本院卷一第183頁至第237
21 頁）。然前開租賃契約係屬債權契約，基於債之相對性，其
22 效力並不拘束原告，僅能認定被告與星希亞公司間之租賃關
23 係及範圍，更難以此一債權契約即可遽認系爭建物之事實上
24 處分權歸屬，被告所辯，顯屬無據。

25 （二）原告請求被告應給付原告835萬6,930元及法定遲延利息，為
26 無理由：

27 1、按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人
28 受損害者，應返還其利益。又不當得利依其類型可區分為
29 「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基
30 於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之
31 行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件

01 所成立之不當得利。在「非給付型之不當得利」中之「權益
02 侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付
03 行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，其判斷是
04 否該當上揭不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為
05 標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利
06 益者，應對該對象成立不當得利（最高法院100年度台上字第
07 899號、101年度台上字第1999號判決意旨參照）。亦即於
08 「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡
09 因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，即可
10 認為基於同一原因事實致他人受損害，並欠缺正當性；亦即
11 以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有該
12 利益之正當性，即應構成無法律上之原因，成立不當得利
13 （最高法院101年度臺上字第1722號、100年度臺上字第899
14 號、99年度臺再字第50號判決意旨參照）。就此是否該當不
15 當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘
16 欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應
17 對該對象成立不當得利（最高法院106年度臺上字第823號判
18 決意旨參照）。

19 2、本件依原告所述：原告於95年11月19日取得系爭11號房屋
20 後，一直到108年11月30日前，均是將系爭11號房屋出租予誠
21 品公司，及星希亞公司、得睦優公司。上開公司之負責人均
22 為村上杏子，且皆為實際經營M. U. SPORTS。且出租之範圍，
23 均有包括附圖斜線所示系爭建物。…至於被告部分，是約於1
24 08年6月左右自誠品公司負責人方豔華口中得知被告就系爭建
25 物部分亦有收取租金等語（見本院卷二第352頁至第353頁、
26 第361頁至第362頁）。則依原告所述，原告自取得系爭11號
27 房屋所有權後至108年11月30日間，就系爭建物均有向誠品公
28 司收取租金，且原告係從被告所提出之租約，始知悉被告有
29 向附表所示之公司就系爭建物部分收取租金。依此，因原告
30 於108年11月30日前，均有將包含系爭建物之系爭11號房屋出
31 租予他人，是縱認被告於附表所示期間，亦同時有將系爭建

01 物出租予附表所示之人並收取租金，此部分僅係附表所示之
02 人就同一系爭建物，同時支付租金予兩造，難認原告受有何
03 損害。亦即，原告就系爭建物部分既與他人間有租賃契約關
04 係存在，則系爭建物之承租人支付對價而就系爭建物為使用
05 收益，原告此時就系爭建物即無使用收益之權能，縱認被告
06 就系爭建物部分再次向附表所示公司收取租金，並未使原告
07 受有任何損害，若肯認原告有不得當利請求權，無吝使原告
08 受有雙重獲利，且此部分被告就系爭建物多收取之租金，其
09 權益歸屬亦應屬於附表所示、支付雙重租金之公司所有，而
10 非原告。故原告主張依民法第179條，請求被告返還如附表所
11 示不當得利所得之租金，難認有理。

12 (三)原告請求被告應將附圖所示斜線A與B間之隔間拆除，返還斜
13 線B、C部分之建物予原告，為有理由：

14 系爭建物因改建而成為系爭11號房屋之一部分，由原告取得
15 事實上處分權，已於前述。而被告於本案訴訟過程中，未經
16 原告同意，擅自進入系爭建物，並在附圖所示斜線A與B之間
17 自行搭設隔間，而占有斜線B、C部分，自屬侵害原告就系爭
18 建物之事實上處分權，從而，原告依民法第767條，請求被
19 告應將附圖所示斜線A與B間之隔間拆除，返還斜線B、C部分
20 之建物予原告，為有理由，應予准許。

21 四、反訴部分得心證之理由：

22 被告主張就系爭建物確認有事實上處分權，若認被告先位請
23 求確認就系爭建物有事實上處分權為無理由，則備位請求原
24 告應將坐落系爭134地號土地上之系爭建物拆除，並將占用
25 之土地返還予被告，並自反訴書狀繕本送達之翌日起至拆除
26 系爭建物並返還土地之日止，按月給付被告6萬元等語，為
27 原告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下：

28 (一)被告先位請求確認被告就系爭134地號土地上系爭建物之事
29 實上處分權存在，為無理由：

30 被告主張就系爭建物已有獨立之出入口、樓梯，應可認定為
31 獨立之所有權客體等語，然系爭建物為系爭11號房屋之一部

01 分，不具構造上之獨立性，而由原告取得事實上之處分權，
02 已於前述，從而，被告先位請求確認被告就系爭134地號土
03 地上系爭建物之事實上處分權存在，為無理由，應予駁回。

04 (二)被告備位請求原告應將坐落系爭134地號土地上之系爭建物
05 拆除，並將上開土地返還予被告部分：

06 經查，系爭建物坐落之系爭134地號土地，與原告所有之系
07 爭132地號土地相毗鄰，而系爭建物興建時，係經由斯時系
08 爭134地號土地所有權人馬東山之同意後，始越界興建系爭
09 建物，已於前述。則依前揭規定及說明，馬東山即不得請求
10 移去越界部分之房屋。此項對於土地所有權能主張之限制，
11 以及對於越界建築之保護，依前揭規定與說明，即應繼續存
12 在於受讓各該房屋及土地之後手，故原告為系爭建物之事實
13 上處分權人，被告為系爭134地號土地之受讓人，為馬東山
14 之後手，自受民法第796條第1項規定之繼續限制，而不得請
15 求移去占用系爭134地號土地之系爭建物。且被告若行使權
16 利取回遭建物越界占用之土地，將使原告所有之系爭11號房
17 屋受有難以預期之損害，是被告行使權利所得利益與原告所
18 受損害間，顯不相當。且被告縱不能請求原告拆屋還地，仍
19 得依民法第796條第1項但書及第2項、第796條之1規定，請
20 求原告支付償金或以相當之價格購買越界部分之土地（詳後
21 述）。從而，被告請求原告將坐落系爭134地號土地上之系
22 爭建物拆除，並將上開土地返還予被告，即屬無據。

23 (三)被告主張原告應自本書狀繕本送達之翌日起至拆除系爭建物
24 並返還土地之日止，按月給付被告1萬3,992元，為有理由，
25 逾此部分之請求，為無理由：

26 1、按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
27 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
28 其房屋。土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
29 金。民法第796條第1項前段定有明文。又土地所有人建築房
30 屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公
31 共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。前條

01 第一項但書規定，於前項情形準用之，民法第796條之1第1項
02 亦有明定。本件被告就占用系爭134地號土地之系爭建物，不
03 得請求原告拆除，已於前述。然被告縱不能請求被告拆屋還
04 地，仍得依民法第796條第1項但書及第2項、第796條之1規
05 定，請求原告支付償金或以相當之價格購買越界部分之土
06 地。是本院依民法第796條之1規定意旨，考量社會整體經濟
07 利益及雙方當事人之權益、損害，認被告雖不能請求原告拆
08 屋還地，但仍得依前開規定請求原告給付占用系爭134地號土
09 地之償金。

10 2、本件就系爭建物占用系爭134地號土地部分之租金，經送請中
11 華徵信不動產估價師聯合事務所估價結果，依被告主張之日
12 期，即109年6月9日至109年12月15日之月租金為每坪6,508
13 元，有不動產估價報告書可參。而系爭建物占用系爭134地號
14 土地面積為7.1平方公尺，換算為2.15坪（計算式：7.1平方
15 公尺 $\times$ 0.3025=2.14775，小數點下二位四捨五入），則每月應
16 給付之租金為1萬3,992元（計算式：2.15坪 $\times$ 6,508元=1萬3,9
17 92元，小數點以下四捨五入）。從而，被告請求原告自109年
18 6月9日起至拆除建物返還土地之日止，按月給付償金1萬3,99
19 2元予被告，為有理由，逾此部分之請求，為無理由，應予駁
20 回。

21 3、被告主張前開不動產估價報告書未將系爭建物納入估價考
22 量，所作成之估價結果不得採為判決依據等語。然此部分，
23 中華徵信不動產估價師聯合事務所已將估價之相關依據詳細
24 記載於估價報告中，且係依實價登錄所登載之實際市場租金
25 案例進行估價，所得之租金為公正客觀之合理市場價格，有
26 前開不動產估價報告書、中華徵信不動產估價師聯合事務所1
27 10年4月22日中徵字第20210044號函可佐（見本院卷二第313
28 頁至第314頁），是此部分被告未舉出前開不動產估價報告書
29 之估價內容有何與市場合理租金背離之情形，僅空言稱應依
30 實際租金或申報地價做參考標準，自難認有據。至原告抗辯
31 被告已於108年月11月29日占用系爭建物迄今，故計算占用土

地租金部分亦應計算至108年11月28日為止等語（見本院卷二第355頁）。然系爭建物之事實上處分權既經本院認定為原告所有，縱使被告於本件訴訟繫屬中進入占用系爭建物，亦屬原告日後向被告請求損害賠償之問題，與系爭建物因占用系爭134地號土地而應給付被告償金，實屬二事。故原告抗辯使用系爭134地號土地償金部分應只給付至108年11月28日等語，難認有理。

五、綜上所述，原告請求被告應將附圖所示斜線A與B間之隔間拆除，返還斜線B、C部分之建物予原告，為有理由，其餘部分則無理由，應予駁回。至被告先位請求確認就系爭建物有事實上處分權為無理由，及備位請求原告應將坐落系爭134地號土地上之系爭建物拆除，並將占用之土地反還予原告，均為無理由，應予駁回。然因系爭建物確占用系爭134地號土地，故被告依民法第796條第1項但書，請求原告給付使用系爭134地號土地償金，自109年6月9日起至返還系爭建物占用土地之日止，每月給付原告1萬3,992元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。兩造就勝訴部分，均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
書記官 黃伶瑄

編號	承 租 人	承 租 期 間	每 月 租 金	共 計 金 額
----	-------	---------	---------	---------

		(民 國)	(新 臺 幣)	(新 臺 幣)
1	星希亞有限公司	95年10月19日起至96年11月30日	未提出租賃契約，故以5萬元計算	65萬元
2	星希亞有限公司	96年12月1日起至98年11月30日	6萬元	144萬元
3	星希亞有限公司	98年12月1日起至102年11月30日	5萬元	240萬元
4	星希亞有限公司	102年12月1日起至103年11月30日	5萬5,000元	66萬元
5	星希亞有限公司	103年12月1日起至104年10月31日	6萬元	66萬元
6	得睦優有限公司	104年11月1日起至105年11月30日	6萬元	78萬元
7	誠品國際有限公司	105年12月1日起至108年11月30日	6萬元	216萬元
總			計	875萬元