

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第464號

上訴人 施雲年
施景祥
施永達
施淑惠

被上訴人 翊丞國際有限公司

法定代理人 張聖源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年7月31日本院臺北簡易庭109年度北簡字第3537號民事簡易判決提起上訴，本院於民國110年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決主文第一項應更正為「被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號2樓之1房屋（包含臺北市○○區○○段○○段000○號建物及附圖所示未登記之增建部分）騰空遷讓返還予原告。」

三、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人施雲年、施永達未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人起訴主張：被上訴人前於民國108年7月29日在本院民事執行處106年度司執字第121261號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣中，拍得臺北市○○區○○段○○段○○段○○0000地號土地（權利範圍各為9,415分之88），以及坐落其上之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號2樓之1房屋，亦即同區段371建號建物（下稱系爭371建號）及如附圖所示未登記部分（下稱系爭增建部分，在拍賣程序中臨時編定為同區段第3928建號〔下稱系爭第3928建

號〕，嗣已刪除建號）（以上合稱系爭房屋，與前開基地合稱系爭房地），並於108年8月5日核發權利移轉證書，於108年8月22日完成所有權移轉登記。上訴人無權占有系爭房屋迄今，致被上訴人受有相當於租金之損害，爰依民法第767條、第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋（含系爭增建部分），並自108年8月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人不當得利新臺幣（下同）18,000元等語。

三、上訴人答辯及上訴意旨略以：

(一)上訴人施雲年之配偶，即施景祥、施永達、施淑惠之母親施黃秀鑾前於67年間與系爭房地之原所有權人即訴外人柳參簽立買賣合約，約定由施黃秀鑾以總價860,000元向柳參購買系爭房地，施黃秀鑾並已給付685,000元，餘款175,000元則以代償柳參銀行貸款方式給付。又系爭房屋係屬國宅，受有移轉登記之限制，斯時雖未辦理所有權移轉登記，然柳參已於67年間將系爭房屋交付施黃秀鑾使用，故自67年以來系爭房屋之地價稅、房屋稅及水電費等均係由施黃秀鑾及其繼承人即上訴人所繳納。

(二)柳參於81年2月5日去世後，依法本應由其子即訴外人柳朝明配合辦理系爭房屋所有權移轉登記，然柳朝明非但不配合，更在102年間辦理繼承登記後，於103年間將系爭房屋移轉登記予訴外人陳錫卿，施黃秀鑾為此曾對柳朝明、陳錫卿提出刑事告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官以103年偵字第18022號為不起訴處分後，陳錫卿又於105年3月間將系爭房地移轉登記予訴外人歐俊辰，嗣因歐俊辰未償還臺灣新光銀行股份有限公司之貸款，系爭房地遭到拍賣，而為被上訴人所拍得。

(三)因施黃秀鑾曾支付柳參買賣價金，該買賣價金係為確保占有使用系爭房屋之對價，與租金之性質相同，自得類推適用民法第425條之規定，迄系爭房屋滅失止，上訴人仍有占有使用系爭房屋之權利。又施黃秀鑾於76年間亦一併買受系爭房

01 屋相鄰之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號2樓之2房屋
02 （下稱隔壁房屋）及其基地，並與系爭房屋打通合併使用，
03 出入僅剩一個大門，且自施黃秀鑾買受系爭房屋至上訴人繼
04 承系爭房屋，持續居住近40年，故已足表彰上訴人占有之本
05 權，且上揭情形已載明於拍賣公告，並註明不點交，是被上
06 訴人於投標前既已知悉上開情形，自不得再行主張上訴人無
07 權占有。又系爭增建部分為系爭房屋與2樓之2房屋所附設之
08 公共建物，不在法院拍賣範圍內，施黃秀鑾在上方搭建鐵架
09 等，由上訴人一家長期使用迄今，上訴人自可繼續使用。此
10 外，目前僅施雲年、施景祥、施永達居住於系爭房屋內，施
11 淑惠並未居住、使用系爭房屋，被上訴人請求施淑惠給付不
12 當得利，自無理由等語，資為抗辯。

13 四、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
14 騰空遷讓返還系爭房屋，並自108年8月22日起至遷讓返還之
15 日止，按月給付不當得利10,000元予被上訴人，並駁回被上
16 訴人其餘之訴。上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)
17 被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人除聲明上訴駁回外，
18 就其敗訴部分則未提起上訴。至被上訴人於本院準備程序敘
19 明：上訴人應返還系爭房屋（包含系爭371建號、系爭增建
20 部分）（見本院卷第193頁），係更正、補充其起訴聲明，
21 尚未影響訴訟標的，並非訴之變更、追加。

22 五、本院之判斷：

23 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
24 拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書
25 之日起，取得該不動產所有權，民法第767條第1項前段、強
26 制執行法第98條第1項定有明文。又所有人以無權占有為原
27 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
28 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其取
29 得占有，係有正當權源事實證明之，如不能證明，則應認原
30 告之請求為有理由，此有最高法院85年度台上字第1120號、
31 98年度台上字第863號民事判決意旨可據。

(二)在系爭執行事件中，本院民事執行處囑託臺北市建成地政事務所就系爭房地辦理查封登記，嗣於107年10月9日到場查封時，發現系爭房屋除系爭371建號外，尚有增建外推建物即系爭增建部分，且其與隔壁房屋打通使用，系爭房屋之大門已經堵死，須由隔壁房屋之大門出入，本院隨即囑由臺北市建成地政事務所辦理測量並將系爭增建部分編定為系爭3928建號等情，有系爭執行事件之查封登記函、查封公告、本院108年1月2日北院忠106司執智字第121261號函、臺北市建成地政事務所106年11月22日北市建地登字第10632122100號函、本院107年10月9日查封筆錄與指封切結、本院107年12月25日及108年2月19日履勘筆錄、現場照片、臺北市建成地政事務所108年3月28日北市建地測字第1087004635號函及所附系爭增建部分之登記謄本、複丈成果圖（即本判決附圖）在卷可稽（見本院卷第46-81頁）。因本院民事執行處在108年5月21日第一次拍賣公告、同年6月17日第二次拍賣公告、同年7月17日第三次拍賣公告中，將系爭房地列為拍賣標的時，均特別指明系爭增建部分即系爭3928建號亦為拍賣標的（見本院卷第109-145頁）。被上訴人則於108年7月29日本院第三次拍賣時拍得系爭房地（含系爭增建部分），於同年8月5日獲發系爭房地（含系爭增建部分）之權利移轉證書（見本院卷第146、147、153-154頁），至此，被上訴人已取得系爭房地（含系爭增建部分）之所有權。其後，被上訴人於同年8月22日辦畢系爭房屋之所有權移轉登記，有建物所有權狀影本在卷可詳（見原審卷第13頁），至系爭增建部分因屬未辦保存登記建物，於本院囑託塗銷查封後，其標示部及建號即已刪除，故無從准由被上訴人辦理所有權移轉登記，被上訴人仍需依建物所有權第一次登記之規定辦理，固有臺北市建成地政事務所108年8月12日北市建地登字第10870127651號函在卷可稽（見本院卷第155頁），惟此並不影響被上訴人依強制執行法第98條第1項規定取得所有權之效力。

01 (三)在系爭執行事件中，上訴人施永達、施景祥曾於本院到場實
02 施查封、勘驗時在場應門（見本院卷第62-64、69、73-74
03 頁），另據施景祥陳明：其父親（即施雲年）有居住、使用
04 系爭房屋（含系爭增建部分）等語（見本院卷第62頁），可
05 見施雲年、施永達、施景祥確實占有系爭房屋（含系爭增建
06 部分）。至施淑惠不僅設籍於隔壁房屋（見原審卷第51、61
07 頁），且其於原審具狀委任施雲年之妹施慶霞為訴訟代理人
08 時，亦填載自己之住所為隔壁房屋（見原審卷第107頁），
09 因系爭房屋已與隔壁房屋打通使用，兩者實為一體，無法分
10 別，應認施淑惠同時占有系爭房屋。又施慶霞到庭時亦稱：
11 施淑惠因手術暫時居住在汐止，以後還是會住在系爭房屋等
12 語（見原審卷第83-84頁），可見施淑惠至多僅係於本院訴
13 訟繫屬中暫時居住在外，並無永久遷居而拋棄系爭房屋之占
14 有，益徵施淑惠確為系爭房屋（含系爭增建部分）之占有
15 人。施景翔於本院言詞辯論中辯稱：「現在只有我還有施雲
16 年、施永達三個人住在〔系爭房屋〕，為什麼…施淑惠要被
17 列為被告。」云云（見本院卷第242頁），尚非可採。

18 (四)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
19 得動產所有權，民法第811條定有明文。又按所謂附屬建
20 物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築
21 而言，依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之
22 獨立性等，此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建
23 築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴
24 張，此參最高法院84年度台上字第1411號民事判決意旨亦
25 明。系爭增建部分為系爭房屋之廚房、浴室、臥室之一部
26 分，並無獨立門戶，缺乏構造上、使用上之獨立性，有系爭
27 執行事件108年2月19日執行（測量查封增建）筆錄、現場照
28 片在卷可憑（見本院卷第73-77頁），則系爭增建部分並非
29 單獨之不動產，僅係附合於系爭房屋而成為其一部分，應歸
30 屬於增建當時系爭房屋之所有權人，縱使施黃秀鑾曾出資施
31 作，亦無從取得系爭增建部分之所有權。是以，本院民事執

01 行處將系爭增建部分測量後與系爭房屋一同拍賣，並無違
02 誤。上訴人指摘：系爭增建部分不在法院拍賣範圍內，施黃
03 秀鑾在上方搭建鐵架等，由上訴人一家長期使用迄今，上訴
04 人自可繼續使用云云，為屬無據。

05 (五)查系爭執行事件歷次拍賣公告附表之使用情形欄雖註明：

06 「3.本件執行標的371建號（即2樓之1）建物現由占有人施
07 ○○及其家屬居住使用中，據占有人施○○陳稱已居住於2
08 樓之1建物及2樓之2建物40餘年，並表示2樓之1建物如經拍
09 定，則拍定人應與占有人協商構築隔間牆及開挖大門之事
10 宜，請應買人注意。…5.因第三人施○○主張於本院查封
11 （106年11月20日）前即占有本件執行標的，而渠等之占有
12 使用權源不明，故拍定後不點交……」等語（見本院卷第11
13 2、125、137頁），惟此僅係執行人員至系爭房屋現場查封
14 時依上訴人陳述所為之單純註記，並非執行法院對於上訴人
15 占有權源之認定。又該公告雖載明「不點交」，然此僅意謂
16 其中權利義務關係尚待訴訟審理認定而已，此即被上訴人提
17 起本件訴訟之原因，本院自當實質審理上訴人主張之占有權
18 源是否存在，上訴人亦應就其占有具有正當權源一節負舉證
19 責任，不能以該「不點交」之記載，遽認上訴人有占有權
20 源。上訴人在系爭執行事件及本件訴訟中均未提出施黃秀鑾
21 與柳參間之買賣契約，亦未能提出施黃秀鑾已給付價金予柳
22 參之證據。上訴人雖主張：該買賣契約原本放在家中，因於
23 78年6、7月間遭歹徒搶劫取走，現已無法提出云云（見本院
24 卷第194頁），惟臺北市政府警察局萬華分局查復結果為：
25 因年代久遠，查無員警工作紀錄簿，在內政部警政署受理報
26 案E化平臺系統亦無相關開案資料（見本院卷第237頁），是
27 以，難認使上訴人負舉證責任有何顯失公平之情事。至施黃
28 秀鑾及上訴人因占有系爭房屋而繳納地價稅、房屋稅及水電
29 費等節，雖有相關單據為憑（見原審卷第143-165頁），惟
30 代繳稅費之原因甚多，縱使承租人、借用人亦常有負擔稅費
31 之情形，尚難憑以認定施黃秀鑾確曾買受系爭房屋。上訴人

01 既未能舉證證明施黃秀鑾與柳參間有買賣契約存在，自不得
02 以此買賣契約或類推適用民法第425條之1之規定，作為占有
03 系爭房屋（含系爭增建部分）之正當權源。據此，上訴人並
04 無足以對抗被上訴人之占有權源可言。

05 (六)上訴人施淑惠雖於108年10月31日與被上訴人簽立買賣契
06 約，約定被上訴人將系爭房地以總價5,250,000元出賣予上
07 訴人施淑惠，惟該買賣契約之特約條款已約定：「…若於10
08 8年12月30日內未能取得金融機構之貸款核准並交付取款
09 條，無須經過催告，本契約視為解除。買方於108年12月31
10 日內未完成過戶，視同違約，須於109年1月15日前清空交
11 屋，逾期每月賠償新臺幣壹萬元，並願放棄法律民刑事訴訟
12 之權利。」（見原審卷第135頁），而上訴人施淑惠既未依
13 約取得金融機構之貸款核准並交付取款條予被上訴人，該買
14 賣契約即視同解除，毋待被上訴人另為催告。上訴人施淑惠
15 雖空言：「我有借到錢，108年12月24日就跟被上訴人聯
16 絡，要跟被上訴人買」云云（見本院卷第194頁），惟未舉
17 證以實其說；至施淑惠另稱：其於110年1月14日告知被上訴
18 人法定代理人，可於同年月15日繳納第二期款，要求至地政
19 事務所辦理手續云云（見本院卷第197頁），縱或屬實，亦
20 早已逾越上開清償期，無從回復上開買賣契約之效力，上訴
21 人自不得據以為占有系爭房屋之正當權源。

22 (七)綜上，上訴人並無占有系爭房屋（含系爭增建部分）之正當
23 權源，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人
24 騰空遷讓返還，確屬有據。

25 (八)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
27 額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不
28 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其
29 所得利益之價額即應以租金計算，此有最高法院61年度台上
30 字第1695號民事判決意旨可參。被上訴人於108年8月5日領
31 得本院所發系爭房地（含系爭增建部分）之權利移轉證書，

於同年8月22日辦畢系爭房屋之所有權移轉登記，上訴人仍無權占有系爭房屋，被上訴人請求上訴人自108年8月22日起按月給付不當得利，核屬有據。至就金額部分，因被上訴人與上訴人施淑惠間買賣契約特約條款：「…買方於108年12月31日內未完成過戶，視同違約，須於109年1月15日前清空交屋，逾期每月賠償新臺幣壹萬元」之約定（見原審卷第135頁），依民法第260條不因契約解除而受影響，原審據以認定上訴人不當得利之金額為每月10,000元，未據兩造於本院爭執，尚稱妥適。

(九)末按假執行宣告乃賦與第一審判決執行力，但其執行之結果僅具有暫定性質，第一審判決倘經上訴審法院廢棄、變更，即失其效力（民事訴訟法第395條第1項規定參照）。據此，第一審判決之正當與否，尚有待上訴審審理判斷，上訴審法院自不能以第一審判決業經假執行完畢為由，認定其訴訟標的之請求因而消滅，並據以廢棄第一審判決，否則將發生矛盾。是以，被上訴人雖執原判決聲請假執行，本院執行處以109年度司執字第91484號受理後，已將系爭房屋點交予被上訴人，雖有執行筆錄在卷可稽（見本院卷第313-318頁），惟此假執行之進展並不影響本院之審理、認定，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋（含系爭增建部分），並依民法第179條規定，請求上訴人自108年8月22日起至騰空遷讓返還之日止，按月給付被上訴人10,000元，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許之部分，為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、原判決主文第一項僅敘及：「被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○號二樓之一房屋騰空遷讓返還予原告」，未敘明其應返還之標的是否包含系爭增建部分在內，為免紛爭再燃，爰依職權更正如主文第二項所示。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
02 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
03 併此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78
06 條，判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 8 月 16 日
08 民事第三庭 審判長法官 林春鈴
09 法官 林瑋桓
10 法官 王沛元

11 以上正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 110 年 8 月 16 日
14 書記官 顏莉妹