

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3497號

原告 東宇電機股份有限公司

法定代理人 林仲曦

訴訟代理人 林冠儒律師

複代理人 張宏暉律師

被告 臺北市體育總會田徑協會

法定代理人 張麟鑫

被告 中華民國飛鏢協會

中華兩岸文經科技創新交流協會

上二人

法定代理人 饒理

被告 普邦國際開發股份有限公司

上一人

法定代理人 饒璋

被告兼

上四人共同

訴訟代理人 曾江山

被告 中華泰拳推廣協會

法定代理人 余靜士

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年3月16日言詞
辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 被告曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中
03 華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司應將
04 門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號十二樓之一房屋頂
05 樓增建、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號十二樓之
06 二房屋頂樓增建騰空遷讓返還原告。

07 原告其餘之訴駁回。

08 訴訟費用由被告曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛
09 鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有
10 限公司負擔。

11 本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣玖拾參萬柒仟元為被告曾
12 江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸
13 文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司供擔保後，
14 得假執行。但被告曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國
15 飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份
16 有限公司如以新臺幣貳佰捌拾壹萬壹仟柒佰元為原告預供擔保，
17 得免為假執行。

18 原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序部分

21 一、本件被告中華泰拳推廣協會經合法通知，未於言詞辯論期日
22 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
23 聲請，由其一造辯論而為判決。

24 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
25 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
26 款定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明第1項為被告曾江
27 山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華民國
28 國泰拳協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開
29 發股份有限公司應將臺北市○○區○○○路0段000號12樓之
30 1頂樓增建、臺北市○○區○○○路0段000號12樓之2頂樓增
31 建房屋（下合稱系爭頂樓增建）騰空返還予原告（見本院卷

一第10頁），嗣因原告主張中華民國泰拳協會並非占有使用系爭頂樓增建之人，應係中華泰拳推廣協會，故於本院民國111年3月8日以民事言詞辯論意旨狀變更聲明為曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、被告中華泰拳推廣協會應將系爭頂樓增建房屋騰空返還予原告（見本院卷二第199頁），核屬基於原告請求基礎事實即被告無權占有系爭頂樓增建而為之變更，訴訟資料及證據亦均有共通性，且無礙於被告防禦權之保障，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：訴外人上通企業有限公司（下稱上通公司）於77年9月20日與訴外人建成開發股份有限公司（下稱建成公司）簽訂買賣契約（下稱第一次買賣契約），約定上通公司將系爭頂樓增建賣予建成公司，建成公司又於94年6月8日將之出賣予原告（下稱第二次買賣契約）。原告雖前就系爭頂樓增建與曾江山有使用借貸之合意，然並未約定使用期限，詎曾江山未經原告允許，將系爭頂樓增建交予其他被告使用，且因原告有使用到系爭頂樓增建需求，故已依民法第472條第1款、第2款及第470條規定，以存證信函終止上開使用借貸契約，並請求被告遷讓返還系爭頂樓增建，然被告仍置之不理，爰依民法第179條、第470條規定請求被告騰空返還系爭頂樓增建等語。並聲明：（一）被告應將系爭頂樓增建騰空返還原告；（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯如下：

（一）、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、曾江山則以：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號12樓整層共4戶房屋（下稱系爭12樓房屋）原均為上通公司所有，訴外人即上通公司負責人王璋美並於系爭12樓房屋上方屋頂興建系爭頂樓增建，嗣因王璋美轉投資得意拍立體映像有限公司

(下稱得意拍公司)，致經營失敗，負債甚鉅，故委由曾江山為其處理債權債務事宜、管理系爭12樓房屋及得意拍公司放置之所有動產（機械設備、辦公設備），又因王璋美出國避債，故其將系爭頂樓增建讓與曾江山。而曾江山自87年5月1日起占有使用，至109年9月1日止已22年又4個月，依法已達成不動產取得時效，曾江山已為系爭頂樓增建所有人，故曾江山並無與原告間有使用借貸之合意。又原告所提第二次買賣契約，內容違背常情、前後矛盾且與事實不符，應係以通謀虛偽意思表示作成，該契約應屬無效；況曾江山及上通公司占有系爭頂樓增建自77年9月20日起算，已逾31年，現則由曾江山及臺北市體育總會田徑協會占有使用，系爭頂樓增建如何為點交，且其時效亦已消滅等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回、2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)、中華泰拳推廣協會經合法通知，雖未於言詞辯論期日到場，惟曾具狀辯以：中華泰拳推廣協會曾向曾江山租賃系爭12樓房屋，但從未使用系爭頂樓增建，況協會已搬離16年之久，是原告所為主張，實屬無理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)、原告為系爭頂樓增建之事實上處分權人

1. 原告為系爭頂樓增建之納稅義務人乙情，有系爭頂樓增建之稅籍證明書、100年房屋稅繳款書在卷可稽（見本院卷一第13至17頁），並為臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、曾江山所不爭執（見本院卷二第11頁），堪信為真實。又未辦保存登記建物之房屋稅籍登記資料雖不能如同土地建物登記資料可逕作為認定何人為事實上處分權人之依據，然仍可以與其他證據互相勾稽，綜合判斷事實上處分權之歸屬。

2. 按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實上處

分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權。至於受讓人是否實際占有使用，原非所問；設籍或占有之人，亦非必有事實上處分權（最高法院110年度台上字第890號民事判決意旨參照）。觀諸第一次買賣契約、第二次買賣契約、建成公司開立之發票（見本院卷一第339至367、419至425頁），可知系爭頂樓增建係先由原始建造人上通公司於77年出賣予建成公司，嗣建成公司於94年6月8日出賣系爭頂樓增建予原告，原告並於同日給付價金100萬元，雖原告於第二次買賣契約成立後，均未使用、占有系爭頂樓增建，然揆諸前開說明，其仍可透過建成公司處輾轉自上通公司受讓系爭頂樓增建，而為系爭頂樓增建之事實上處分權人。

3. 曾江山雖抗辯系爭頂樓增建為其所有等語，然其於本院110年10月28日準備程序時表示系爭頂樓增建係由上通公司負責人王璋美所增建（見本院卷二第72頁），又曾江山雖提出股東處理方案手寫稿、債務清理委任合約、聘任書、授權書、本院89年度自更(一)字第24號刑事裁定影本（見本院卷一第167至173、本院卷二第229至237頁），說明其為系爭頂樓增建之實質上所有人，然細繹前開資料之內容，僅有敘明得意拍立體映像有限公司聘任曾江山全權處理公司內外一切事務、授權曾江山管理及處分存放於系爭12樓房屋內之所有動產，但均未提及曾江山自上通公司受讓系爭頂樓增建之事實上處分權，且依前開刑事裁定第3、5頁：「經查，自訴人上通公司提起本件自訴，雖於自訴狀中指述台北市○○○路○段○○○號十二樓、十二樓之一、十二樓之二及十二樓之三等建物均為其所有，於八十七年間發現遭人侵入破壞、更換門鎖，茲向台北市政府警察局大安分局敦化南路派出所報案後，…被告所稱系爭建物實係自訴人代表人王璋美提供予得意拍公司使用一節，業據案外人得意拍公司股東王仲三於前審到庭結證明確，並有以下情形可資佐證，而應堪信為真

實…八、綜上所述，本件不僅自訴人未能詳細指訴被告二人竊佔犯罪之情節，被告曾江山所稱系爭建物乃自訴人代表人王璋美提供做為得意拍公司營業使用，於得意拍公司停止營業後，委託其處理該公司後續事務等情，並堪信為真正；是自訴人代表人王璋美既已將系爭建物提供得意拍公司使用，於自訴人依法向得意拍公司收回系爭建物前，被告曾江山基於為得意拍公司處理事務之動機，而使用、收益系爭建物，及被告周元基向被告曾江山承租系爭建物使用，即無何為自己或第三人不法利益之意圖可言…」（見本院卷二第233、237頁），可知前開裁定所稱之系爭建物係指系爭12樓房屋，並非系爭頂樓增建，而該自訴案件係處理曾江山就系爭12樓房屋使用、收益是否構成竊佔罪，與本件係認定系爭頂樓增建之權利歸屬顯屬有間，自難以前開資料認定曾江山為系爭頂樓增建之事實上處分權人。

4. 至於曾江山稱第二次買賣契約屬通謀虛偽意思表示而屬無效等語，然曾江山就此並未提出任何積極證據證明之，難認其此部分抗辯有據。另曾江山亦稱其占有系爭頂樓增建已超過20年，自可時效取得系爭頂樓增建等語，然於時效取得所有權之情形，依民法第769條、第770條規定係以占有他人未登記不動產為前提，且僅得請求登記為所有人，並非當然取得不動產所有權，亦必須就該不動產辦妥所有權登記後，方能取得該不動產所有權。況事實上處分權性質上並非所有權，且因未辦理第一次保存登記而無法以變更登記名義人之方式得喪變更權利，即無法作為時效取得之客體，則曾江山抗辯其得時效取得系爭頂樓增建之所有權或事實上處分權，即屬無據。

5. 因此，由第一次買賣契約、第二次買賣契約、建成公司發票，可知原告業已輾轉自原始建造人上通公司、建成公司處受讓系爭頂樓增建之事實上處分權，又曾江山抗辯其為所有人或事實上處分權人亦不可採，則應認原告為系爭頂樓增建之事實上處分權人。

(二)、系爭頂樓增建之占有人應為臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、曾江山

1. 觀諸建成大廈1樓大廳名牌之告示牌照片、12樓告示牌照片（見本院卷一第19、21頁），1樓大廳告示牌係載明12樓設有臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、中華民國泰拳協會，而12樓告示牌係列載箭頭指示該方向可抵達13樓之臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、中華民國泰拳協會；再參照訴外人曾聖澤、饒理分別於109年1月22日、同年月20日所寄發之存證信函：「一、謹代台北市○○○○○○○○○○位○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○於000○0○00○○○○○○路○○○○號碼11號函。及覆台端台北漢中街郵局存證號碼8號函。二、系爭台北市○○○路○段000號12樓之頂樓增建部分均屬曾江山所有及管理以及與我方合署辦公使用，非東宇公司所擁有…四、東宇電機公司擁有本址12樓之1、之2二戶，係於民國90年4月16日經由台北地方法院87年度執字18726號拍賣抵押物強制執行事件中所標得，而該標案之法院公告及拍定後點交產權等，均無包含頂樓增建部分，況當時頂樓增建部分原已屬曾江山所有使用中，是東宇電機公司泛指為其擁有，顯屬無據，並非真實。…」（見本院卷一第29至30、33至34頁），可知曾江山除自稱為系爭頂樓增建之所有人而得管理外，更表明曾江山將系爭頂樓增建交由臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司合署辦公使用，則臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司、曾江山確實為系爭頂樓增建之占有人。

2. 至於原告主張中華泰拳推廣協會亦為系爭頂樓增建之占有人

等語，然為中華泰拳推廣協會所否認，經查，觀諸前開建成大廈1樓大廳名牌、12樓告示牌照片（見本院卷一第19、21頁），並非載明使用之團體為中華泰拳推廣協會，而係中華民國泰拳協會，且曾江山於本院110年10月28日準備程序時亦表明不清楚中華泰拳推廣協會，沒有和其理事長余靜士接觸等語（見本院卷二第73至74頁），雖依內政部110年3月19日台內團字第1100552223號函暨所附登記資料（見本院卷一第444至448頁），係記載中華泰拳推廣協會業已解散及會址設立登記為臺北市○○區○○○路0段000號12樓，然系爭12樓房屋與系爭頂樓增建使用上及構造上分屬獨立，自無法逕以中華泰拳推廣協會之設址推認有使用占有系爭頂樓增建，且原告就此亦未提出其他證據證明中華泰拳推廣協會有使用占有系爭頂樓增建，則應認中華泰拳推廣協會並非占有人。

(三)、原告雖主張其以台北樂群二路郵局存證號碼000024號存證信函，於109年2月12日終止其與曾江山間就系爭頂樓增建之使用借貸契約等語（見本院卷一第23至25頁），然參照曾聖澤、饒理分別於109年1月22日、同年月20日所寄發台北敦南郵局存證號碼000076、000067號存證信函（見本院卷一第29至35頁），臺北市體育總會田徑協會等5單位表明系爭頂樓增建係曾江山所有，並基於曾江山之交付而占有使用系爭頂樓增建，顯已否認原告與曾江山有使用借貸契約存在。又曾江山自始至終均係認為其占有使用系爭頂樓增建之權源來自於王璋美，並以所有人之地位自居，實難認其有向原告借用系爭頂樓增建之意思，是原告與曾江山間應無使用借貸契約存在，故原告以前開存證信函終止使用借貸契約容有誤會，則其依民法第470條規定請求被告返還系爭頂樓增建應屬無據。

(四)、按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立

不當得利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於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占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號民事判決意旨參照）。本件原告既為系爭頂樓增建之事實上處分權人，曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司迄今仍占有系爭頂樓增建，然依卷內證據尚難推認曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司占有系爭頂樓增建具有合法權源，足見曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司受有占有系爭頂樓增建之利益，致事實上處分權人即原告受有損害，且無法律上原因，揆諸前開說明，原告自得請求返還其占有。因此，原告主張依民法第179條規定請求曾江山、臺北市體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司騰空返還系爭頂樓增建，應屬有據。

(五)、至於曾江山雖抗辯我已經住了30年了，時效應該消滅等語，然按請求權，因十五年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第125條前段、第128條前段分別定有明文。查原告係依其與建成公司間第二次買賣契約，於94年6月8日取得系爭頂樓增建之事實上處分權，業經本院認定如前，是其得行使民法第179條不當得利返還請求權之最早時點即為94年6月8日，另本件原告提起本件訴訟係於109年2月25日乙情，有本件民事起訴狀上之收狀章在卷可稽（見本院卷一第9頁），距離前開得依民法第179條規定請求返還之時點尚未超過15年，足徵原告之不當得利返還請求權尚未罹於時效，仍屬可請求之狀態，則被告此部分抗辯應不可採。

01 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求曾江山、臺北市
02 體育總會田徑協會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技
03 創新交流協會、普邦國際開發股份有限公司騰空返還系爭頂
04 樓增建，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
05 由，應予駁回。

06 五、就原告勝訴部分，原告與曾江山、臺北市體育總會田徑協
07 會、中華民國飛鏢協會、中華兩岸文經科技創新交流協會、
08 普邦國際開發股份有限公司均陳明願供擔保請准宣告假執行
09 或免為假執行，經核與規定相符，酌定如主文所示之擔保金
10 額，予以准許。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，該部分假
11 執行之聲請亦失所依據，應予駁回。

12 六、至於曾江山雖於111年3月16日言詞辯論期日表明請求傳喚訴
13 外人即原告之房客謝國靜到庭作證，證明原告標到系爭12樓
14 房屋時，封頂是由謝國靜所封，封頂時曾江山已住在該處等
15 語，然曾江山是否居住於系爭頂樓增建內，並無法判斷其是
16 否為系爭頂樓增建之事實上處分權人，且本院業已認定曾江
17 山為系爭頂樓增建之占有人如前，則曾江山聲請傳喚謝國靜
18 到庭作證，並無調查之必要。另本件事證已臻明確，兩造所
19 提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不
20 一一論列，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
22 段。

23 中 華 民 國 111 年 4 月 6 日
24 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲
25 法官 蕭涵勻
26 法官 林承歆

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 4 月 6 日
31 書記官 何嘉倫

