

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第871號

原告 劉麗珠
訴訟代理人 黃中麟律師
複代理人 謝宜軒律師
被告 王淳加

0000000000000000
訴訟代理人 王琇慧律師
被告兼
訴訟代理人 王梧州

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴請求被告王淳加遷讓房屋及給付相當於租金之不當得利，並聲明如附表編號1所示；嗣追加被告王梧州，並變更聲明如附表編號2所示，被告對原告所為訴之追加變更無異議而為本案言詞辯論（訴字卷二第8至9頁），依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號（下稱系爭建物）為訴外人即原告父親劉傳火於民國66年間起造，該屋1至5樓迭經易主，系爭建物之地下室（下稱系爭地下室）雖未辦理保存登記，然於劉傳火在96年10月14日過世後，業經全體繼承人協議分割由原告取得4/5應有部分；然

01 王淳加於109年7月9日經本院108年度司執字第89047號強制
02 執行程序（下稱系爭執行程序）拍定取得系爭建物1樓所有
03 權後，即未經原告允許，與其父親王梧州非法占有系爭地下
04 室，擅自在該地下室增建廁所、冷凍倉儲，並堆置紙箱、保
05 麗龍、桌椅及大量雜物，影響系爭建物消防及結構安全；王
06 梧州更拆除系爭地下室2座水泥樓梯（即系爭建物66年使字
07 第2320號使用執照所附竣工圖〔如附件一，下稱系爭竣工
08 圖〕左右兩側之階梯），其一改建為鐵製樓梯，其二通往防
09 火門之出口遭堵死而僅剩水泥牆面（即臺北市建成地政事務
10 所113年6月17日萬華土字第018000號複丈成果圖〔如附件
11 二，下稱系爭複丈成果圖〕編號B部分），並增建1載貨昇
12 降機（系爭複丈成果圖編號C部分），且鋪設牆面污水管，
13 甚至將系爭地下室出租予第三人作為倉儲之使用，自係侵害
14 原告及該地下室其他共有人之所有權，並獲有不當得利。爰
15 (一)擇一依民法第767條第1項前段、中段及第821條前段、第
16 179條、第184條第1項前段、後段，及(二)依民法第179條規
17 定，提起本件訴訟等語，並聲明：如附表編號2所示。

18 二、被告部分：

19 (一)系爭地下室並未單獨編列建號，且其使用執照上記載為防空
20 避難室，核屬區分所有建物之共同使用部分，無法與區分所
21 有建物分離而單獨為所有權之標的，原告現既非系爭建物1
22 至5樓任一屋主，即非系爭地下室之所有權人。

23 (二)王淳加並未改建系爭地下室，該處無論是樓地板構造、廁
24 所、拆除之水泥梯，均維持拍定時之情狀。王梧州雖拆除系
25 爭複丈成果圖上原有之樓梯並改建編號C之升降機，然係因
26 當初系爭地下室堆滿垃圾、糞便等污穢物，根本不堪使用，
27 為清理環境才改建，並增設污水處理管，此應係基於環境衛
28 生之公益原因所為，並非擅自占有使用收益。

29 (三)又系爭建物興建於公寓大廈管理條例公布施行前，系爭地下
30 室依當時習慣應係由1樓住戶專用，其餘區分所有權人亦未
31 曾干涉或提出異議，應認王淳加依系爭建物區分所有權人間

01 之默示分管協議約定，取得使用系爭地下室之權。

02 (四)原告主張相當於租金之不當得利計算方式係以申報地價作為
03 計算基礎，惟原告僅為房屋納稅義務人，此與地價有別，自
04 不得以申報地價作為計算基礎；且系爭地下室起初不堪使
05 用，原告以申報地價及課稅現值之10%計算，顯然過高。

06 (五)縱使原告為系爭地下室所有權人，王淳加拍得系爭建物1樓
07 時，原告對於該處污穢不堪之情不曾聞問，卻於污穢物清理
08 完畢後，始對被告提出本件訴訟，其權利行使，難謂非以損
09 害他人為主要目的，而屬權利濫用之情等語，資為抗辯。

10 (六)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執之事項（訴字卷一第339至340頁，並依判決論述
13 方式略為文字修正）：

14 (一)系爭建物係由日元衣服加工廠（代表人劉傳火）於66年間建
15 造，系爭地下室未曾辦理保存登記。

16 (二)系爭建物1樓由訴外人周盟峰移轉予訴外人龔建文，並由王
17 淳加於系爭執行程序拍得（範圍：第1樓層及騎樓），本院
18 於109年7月9日發給其權利移轉證書、同年月14日送達。

19 (三)系爭執行程序就系爭建物1樓之第一、二、三次拍賣公告均
20 記載「一、本建物建有地下室，原始起造人為日元衣服加工
21 廠，依渠所陳報之買賣契約載明含地下室1/5，及有權使用
22 地下室全部，惟查無相關謄本註記，亦無相關索引資料可
23 稽，故就地下室部分，拍定後無法逕持不動產權利移轉證書
24 辦理所有權移轉登記，另依鑑定報告所載，本件建物與坐落
25 基地持分比例不符，其持有基地比例低於其他戶別，請應買
26 人注意。」、「五、本件拍定後，1664號建物點交，惟地下
27 室部分因查無明確分管契約，故不點交」。

28 (四)王淳加取得系爭建物1樓所有權後，其父親王梧州將系爭地
29 下室之水泥樓梯（訴字卷一第136頁編號2）拆除，改建為載
30 貨升降機（訴字卷一第135頁編號2，即系爭複丈成果圖編號
31 C部分），王淳加並占有及使用系爭地下室。

01 (五)臺北市政府都市發展局以111年9月22日北市都建字第
02 1116171258號函指摘系爭地下室有未經核准擅自變更樓地板
03 構造及增設載貨升降機之情事。

04 (六)原告及劉傳火之其他法定繼承人現均非系爭建物1至5樓之區
05 分所有權人。

06 (七)系爭地下室房屋稅籍現登記之納稅義務人為原告；又原告於
07 全國財產稅總歸戶財產查詢清單上記載為系爭地下室權利範
08 圍4/5之所有人。

09 四、得心證之理由：

10 原告主張其為系爭地下室所有權人，被告無權占有該地下室
11 並在該處改建且獲有不當得利等節，為被告所否認，並以前
12 詞置辯。故本件爭點厥為：(一)系爭地下室為何人所有？該地
13 下室得否單獨作為所有權之客體？(二)如原告為系爭地下室共
14 有人，被告是否有占有、使用系爭地下室之權能？系爭地下
15 室是否有由系爭建物1樓住戶專用之默示分管協議？(三)王梧
16 州是否有拆除載貨升降梯、防火門之義務？抑或應由父親王
17 梧州拆除？(四)被告是否將系爭建物地下室出租他人使用？(五)
18 被告是否應返還相當於租金之不當得利予原告？其數額應如
19 何計算？(六)原告本件起訴是否為權利濫用？茲分述如下：

20 (一)原告非系爭地下室所有權人，不得依物上請求權為請求：

21 1.按行使物上請求權請求遷讓房屋，自須舉證為所有人或依法
22 得行使所有權之人，民事訴訟法第277條定有明文。故本件
23 原告應先證明其為系爭地下室之所有人，方得對被告主張物
24 上請求權；如原告未能先舉證其係系爭地下室之所有人，被
25 告尚無須就其對系爭地下室有占有使用權源乙事為舉證。

26 2.次按區分所有建築物之法定防空避難設備或法定停車空間，
27 為區分所有建築物法定之公共設施，其使用上不具獨立性，
28 應屬共同使用部分，不得與主建物分離而單獨為所有權之客
29 體，縱各區分建築物於辦理所有權第一次登記時，未為該共
30 同使用部分之登記，亦無礙其附屬於區分所有權建築物之性
31 質。經查，系爭建物於66年11月30日核發使用執照，系爭地

01 下室之用途為防空避難室乙節，有卷附66使字第2320號使用
02 執照存根可憑（訴字卷一第169頁），核其性質係屬區分所
03 有建物之共同使用部分，依上述說明，要難與區分所有建物
04 分離，而應屬系爭建物區分所有權人所共有。而原告及劉傳
05 火之其他繼承人現均非系爭建物區分所有權人乙事，為兩造
06 所不爭執，業經認定如上；則原告既非系爭建物之區分所有
07 權人，自非系爭地下室之所有人或依法得行使所有權之人，
08 其依物上請求權之規定，請求被告將系爭地下室回復原狀並
09 騰空遷讓返還予全體共有人等語，即無理由。

10 3.縱使系爭地下室如原告主張般具有構造上及使用上獨立性，
11 審以原告陳稱其取得系爭地下室4/5應有部分之過程，係
12 「劉傳火於96年10月14日過世後，系爭地下室由原告母親即
13 訴外人劉葉蛾、原告手足即訴外人劉柏良、劉家伶等3人繼
14 承而共同共有、未辦理遺產分割，嗣劉葉蛾於102年6月21日
15 過世，其持分由原告、原告手足即訴外人劉麗卿繼承，劉傳
16 火之繼承人並於111年6月28日簽署遺產分割協議書，議定系
17 爭地下室4/5之所有權持分由原告取得」（訴字卷一第127至
18 128、480頁），其並提出繼承系統表、遺產分割協議書、臺
19 北市稅捐稽徵處萬華分處（下稱萬華分處）111年7月7日北
20 市稽萬華甲字第1114303260號函、全國財產稅總歸戶財產查
21 詢清單、臺北市房屋稅籍證明書等件為據（北司補字卷第
22 15、61頁，訴字卷一第131至133、295頁）；然查：

23 (1)依原告陳報之繼承系統表顯示，劉傳火之法定繼承人為劉葉
24 蛾、劉柏良、劉麗卿、劉家伶及原告5人，何以係先由劉葉
25 蛾、劉柏良及劉家伶3人繼承，原告及劉麗卿另待劉葉蛾死
26 亡後才繼承系爭地下室？又縱依原告主張之繼承方式，何以
27 其於遺產分割時取得之應有部分比例為4/5？均非無疑，是
28 其上開主張是否可信，已待商榷。又經本院訊及系爭地下室
29 另1/5之應有部分何在時，原告答以「該1/5應有部分係由周
30 盟峰移轉予龔建文，使龔建文有系爭地下室1/5應有部分，
31 不知道為何系爭地下室在遺產分割前之權利範圍僅剩4/5，

01 也不清楚在遺產分割前如何移轉1/5持分」(訴字卷一第338
02 至339頁)；然公司共有人不得主張公司共有物有其特定之
03 部分，如公司共有人有逕加以處分者，對公司共有人不生效
04 力；故倘若原告主張為真，系爭地下室於劉傳火死亡後為原
05 告及其他繼承人共同共有，則豈有於遺產分割前先移轉1/5
06 應有部分予周盟峰、龔建文等人之理？是如假設原告主張為
07 真，邏輯上即有矛盾結果，堪認原告此揭主張為不可採。

08 (2)再者，原告固提出前述稅籍與納稅證明為憑；然繳納房屋稅
09 之人是否確實為其權利人，為私法上之權利義務關係，稅捐
10 稽徵機關為行政機關，並無權責逕為認定。因此，原告所提
11 稅捐相關證明書雖可證明其曾繳納系爭地下室相關稅捐，但
12 此一事實並不足以認定其係系爭地下室之所有人。而經本院
13 函詢萬華分處後雖覆以：系爭地下室原始設籍資料因年代久
14 遠，無法查得相關資料，歷次變更情形為——劉傳火死亡後
15 由其繼承人劉葉蛾、劉柏良、劉麗卿、劉家伶及原告等5人
16 共同共有，劉葉蛾復於102年4月16日法拍移轉持分1/5予訴
17 外人范皓傑，並輾轉於105年8月11日買賣移轉予訴外人慶元
18 盟實業有限公司、於106年1月10日買賣移轉予周盟峰、於
19 106年8月17日買賣移轉予龔建文，其餘持分4/5由劉柏良、
20 劉麗卿、劉家伶及原告等4人共同共有，嗣原告於111年7月1
21 日申請並經核准變更納稅義務人為原告、持分4/5等情，有
22 萬華分處112年9月4日北市稽萬華甲字第112304643號函可參
23 (訴字卷一第109至110頁)；惟債權人對公司共有人個人之
24 債權，無從以該共有人(債務人)對公司共有物之共同共有
25 權聲請強制執行，因公司共有人對共有物無應有部分，無自
26 己得獨享之共同共有權，縱有潛在之應有部分亦不能自由處
27 分之故；是以，如上開函文為可信，縱系爭地下室係由原告
28 等繼承人共同共有，公司共有人劉葉蛾豈能於遺產分割前，
29 將「持分」以拍賣方式移轉予范皓傑？又劉葉蛾移轉持分
30 後，又豈能如原告前述「自劉葉蛾繼承而與其他繼承人共同
31 共有系爭地下室」？皆不無矛盾。凡此各情，均足認稅捐機

01 關前引函文、財產查詢清單、稅籍證明書等文件認定之權利
02 義務關係與系爭地下室之實際權利歸屬有別，益徵該等行政
03 資料無從作為認定原告就系爭地下室所有權有無之依據。

04 (3)準此，縱認系爭地下室為所有權之單獨客體，依原告於本件
05 所提資料，尚不足以證明其為系爭地下室之所有權人。

06 4.此外，原告不能舉證其主張之事實為真正，依前揭說明，自
07 不得認其為系爭地下室之所有人（或共有人），其依物上請
08 求權之規定，請求被告將系爭地下室回復原狀及騰空遷讓返
09 還予其及全體共有人，要無理由。

10 (二)另，原告既不能證明其為系爭地下室之所有權人，其於本件
11 併依民法第184條規定主張其所有權遭被告侵害，或依同法
12 第179條規定請求被告返還占有使用系爭地下室而侵害原告
13 之利益；復依同法第179條規定請求被告給付相當於租金之
14 不當得利等節，亦均無理由，皆應予駁回。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
16 前段、第179條、第184條第1項前段、後段等規定，請求如
17 附表編號2所示事項，均無理由，應予駁回。原告之訴既經
18 駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

23 民事第三庭 法官 陳冠中

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

28 書記官 劉則顯

29 附表：

30 編號	1	2
-------	---	---

(續上頁)

01

聲明 內容	一、被告王淳加應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號地下1樓（即系爭地下室）之升降機及所有增建物拆除並恢復防火梯及2扇防火門，堆置雜物亦應全部清除騰空回復原狀返還予原告及其他全體共有人。 二、被告王淳加應自109年10月1日起至回復原狀返還予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告6萬9,024元。 三、願供擔保，請准宣告假執行。 四、訴訟費用由被告王淳加負擔。	一、被告王梧州或王淳加應將臺北市○○區○○段○○段00000○00000地號土地、門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號地下1樓建物（即系爭地下室），如系爭複丈成果圖所示編號C部分（面積6.8平方公尺）、編號B部分（面積5.96平方公尺）所示之升降梯及樓梯水泥牆面拆除，回復原狀如系爭竣工圖所示，並將編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、B、C部分（面積259.89平方公尺）之增建物及堆置雜物全部清除，騰空返還予原告及其他全體共有人。 二、被告王淳加應自109年10月1日起至回復原狀返還予原告及其他全體共有人止，按月給付原告6萬9,024元。 三、願供擔保，請准宣告假執行。 四、訴訟費用由被告負擔。
備註	日期：民國；幣值：新臺幣 系爭地下室：臺北市○○區○○路0段00巷00號建物地下1樓 系爭竣工圖：附件一之系爭建物66使字第2320號使用執照卷所附竣工地下層平面圖 系爭複丈成果圖：附件二之臺北市建成地政事務所113年6月17日萬華土字第018000號複丈成果圖	

02 附件一：系爭竣工圖（訴字卷一第81頁）

03 附件二：系爭複丈成果圖（訴字卷一第453頁）