臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第756號

上　訴　人　謝佳蓉

000000000000000000

　　陳建丞

共　　同

訴訟代理人　周念暉律師

被　上訴人　高盛蘭

　　林志鴻

兼　共　同

訴訟代理人　林藝珊（兼林兩家之繼承人）

000000000000000000

被　上訴人　陳佑俊

　　林吳素文

上　三　人

訴訟代理人　劉孟錦律師

複　代理人　劉哲瑋律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年7月29日臺灣新北地方法院109年度重訴字第548號第一審判決提起上訴，上訴人並為上訴聲明之減縮，本院於114年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。次按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第二審言詞

辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院96年度台抗字第155號裁定意旨參照）。本件上訴人謝佳蓉、陳建丞(下分稱其名，合稱上訴人)對原判決不服提起上訴，上訴聲明如附表甲「原上訴聲明」欄所示(見本院卷一第134頁)，嗣減縮如附表甲「減縮後上訴聲明」欄所示(見本院卷卷二第27至28頁、第111至112頁)，核屬減縮上訴聲明，減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：訴外人陳鈺樹、被上訴人林藝珊及林志鴻（下均稱其名）、原審被告林兩家（已歿，由林藝珊承受訴訟，下稱其名）、訴外人董金興(下稱其名)於民國106年2月17日簽訂「買賣及房屋分管契約書」（下稱系爭契約），約定將門牌號碼新北市○○區○○○路000號未辦理保存登記建物(下稱系爭房屋，包含1至4樓)及右側未懸掛門牌建物（下稱系爭無門牌建物，包含1至4樓，與系爭房屋合稱系爭整體建物）之事實上處分權應有部分1/3，以新臺幣（下同）212萬8,888元出售予陳鈺樹，林兩家於同年4月13日變更稅籍移轉登記予陳鈺樹之女即訴外人陳必涵(下稱其名)，而由陳鈺樹受讓系爭整體建物事實上處分權1/3。上訴人則輾轉取得系爭整體建物事實上處分權各1/6而為共有人。詎林藝珊、林志鴻、被上訴人陳佑俊、被上訴人林吳素文、被上訴人高盛蘭(下均稱其名，5人合稱被上訴人)未經上訴人同意，分別無權占有系爭整體建物如附表乙所示部分，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第962條、第963條之1、第184條第1項前段、第185條、第179條規定，請求被上訴人分別將系爭整體建物如附表乙所示部分騰空遷出並返還予上訴人及全體事實上處分權人，及被上訴人連帶給付54萬7,200元本息及自108年12月3日起至騰空返還系爭整體建物如附表乙所示部分之日止，按月連帶給付4萬8,000元等語(未繫

屬本院部分，不予贅述)。

二、被上訴人則以：系爭契約買賣標的僅限系爭房屋，不包含系爭無門牌建物。陳鈺樹雖支付價金，惟就系爭房屋並無指示交付或占有改定之約定，更未事實上占有系爭房屋，並無取得系爭房屋事實上處分權1/3。另可歸責於陳鈺樹之事由而致系爭契約第5條第4項、第6條及第7條陷於給付不能，林藝珊已於108年8月19日寄發存證信函解除系爭契約。系爭整體建物原為林兩家及林藝姍之父母林騰雲、林招治共同出資興建，林招治於103年6月1日書立證明書，由林藝珊使用系爭整體建物2樓、林兩家使用系爭房屋1樓及系爭整體建物3樓、林志鴻使用系爭無門牌建物1樓及系爭整體建物4樓，而成立分管契約。林兩家於108年2月22日贈與系爭整體建物事實上處分權1/3予陳佑俊，由陳佑俊繼受前開分管契約，被上訴人有權占用附表乙所示部分。縱認陳鈺樹取得系爭整體建物事實上處分權1/3，上訴人於107年11月間自陳鈺樹受贈取得系爭整體建物事實上處分權，遲至111年5月27日始依民法第962條、第184條請求遷讓返還系爭整體建物，已罹於時效。另相當於租金之不當得利部分，應以各年度申報地價年息3%計算等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，全部提起上訴，並減縮上訴聲明如附表甲「減縮後上訴聲明」欄所示。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執之事項（見本院卷一第135頁，並依判決格式調整文句用語）：

㈠系爭房屋原納稅義務人為林騰雲1人；89年7月21日因繼承而異動納稅義務人為訴外人林憲宗（下稱其名）、林兩家，持分各1/2；林憲宗之持分以繼承為原因異動與林志鴻；林兩家、林志鴻於103年5月21日各將持分1/6以贈與為原因，辦理稅籍變更與林藝珊，成為林兩家、林志鴻、林藝珊各持分1/3。林藝珊之持分1/3於106年3月23日以法拍為原因，申請稅籍變更與林兩家、於106年4月13日以買賣為原因，辦理稅

籍變更與陳必涵。陳必涵之持分1/1800於107年11月12日以贈與為原因，辦理稅籍變更與陳建丞。陳建丞之持分1/3600於107年11月29日以贈與為原因，辦理稅籍變更與謝佳蓉。陳必涵於107年12月12日就所餘持分之599/3600，以二親等間買賣為原因，辦理稅籍變更與陳建丞；其餘599/3600以買賣為原因，辦理稅籍變更與謝佳蓉。林兩家之持分1/3於108年2月22日以贈與為原因，辦理稅籍變更與陳佑俊。系爭房屋111年房屋稅籍納稅義務人分別為林志鴻（持分比率1/3）、陳佑俊（持分比率1/3）、陳建丞（持分比率600/3600）、謝佳蓉（持分比率600/3600）。

㈡系爭房屋108年期之稅籍資料記載內容：該建物共4層樓，均為「木石磚造（磚石造）」，第1層面積94.09平方公尺、第2層面積83.28平方公尺、第3層面積83.28平方公尺、第4層面積59.57平方公尺，合計320.22平方公尺；納稅義務人為謝佳蓉（持分比率600/3600）、陳建丞（持分比率600/3600）、林志鴻（持分比率1/3）、陳佑俊（持分比率1/3）。

㈢系爭房屋109、110、111年期之稅籍資料記載內容：該建物共4層樓，均為「木石磚造（磚石造）」，第1層面積94.08平方公尺（31.36＋31.36＋15.68＋15.68＝94.08）、第2層面積83.28平方公尺（27.76＋27.76＋13.88＋13.88＝83.28）、第3層面積83.28平方公尺（27.76＋27.76＋13.88＋13.88＝83.28）、第4層面積59.58平方公尺（19.86＋19.86＋9.93＋9.93＝59.58），合計320.22平方公尺。納稅義務人均為謝佳蓉（持分比率600/3600）、陳建丞（持分比率600/3600）、林志鴻（持分比率1/3）、陳佑俊（持分比率1/3）。

㈣陳鈺樹（甲方）、林兩家（乙方）、林藝珊（丙方）、林志鴻（丁方）、董金興（戊方）於106年2月17日簽訂系爭契約。

㈤原審於110年3月15日履勘現場並囑託地政機關測量，系爭整體建物分別為左側之系爭房屋及右側之系爭無門牌建物，系

爭房屋與系爭無門牌建物中間有樓梯。系爭整體建物履勘當時之現況：系爭房屋1樓出租他人經營吐司店、系爭無門牌建物1樓出租他人經營牛排店。由1樓中間樓梯上到2樓後，2樓通往3樓之樓梯是位在系爭房屋2樓之室內。系爭房屋3樓與系爭無門牌建物3樓相通，系爭房屋3樓為廚房，系爭無門牌建物3樓為客廳；4樓須經由3樓內梯出入，系爭房屋4樓為客廳、廚房，系爭無門牌建物4樓為房間，鄰○○○路方向該側有陽台。林藝珊、林吳素文在場稱：系爭房屋2樓為神明廳，供全家共用；系爭無門牌建物2樓則經林藝珊出租他人使用等語。3、4樓部分，林藝珊在場稱：林兩家過世後，3樓（包含系爭房屋及系爭無門牌建物）是供伊與伊女兒使用，4樓（包含系爭房屋及系爭無門牌建物）則是供伊大嫂林吳素文及林志鴻使用等語。另經地政機關測量結果，系爭房屋1樓為如附圖一所示A、D部分，面積為75.49平方公尺（72.68㎡＋2.81㎡＝75.49㎡）、中間樓梯為如附圖一所示B部分，面積為14.82平方公尺、系爭無門牌建物1樓為如附圖一所示C、E部分，面積為78.29平方公尺（64.32㎡＋13.97㎡＝78.29㎡），合計1樓面積為168.6平方公尺（75.49㎡＋14.82㎡＋78.29㎡＝168.6㎡）；系爭房屋2樓為如附圖二所示F部分，面積為72.24平方公尺（含內梯），系爭無門牌建物2樓為如附圖二所示G部分，面積為71.73平方公尺，合計143.97平方公尺（72.24㎡＋71.73㎡＝143.97㎡）；系爭房屋及系爭無門牌建物之3樓為如附圖三所示H部分，面積為143.97平方公尺（含內梯）；系爭房屋4樓為如附圖四所示I部分，面積為51.58平方公尺、系爭無門牌建物4樓為如附圖四所示J部分，面積為51.22平方公尺，合計102.8平方公尺（51.58㎡＋51.22㎡＝102.8㎡）。

㈥林藝珊前因積欠訴外人第一金融資產管理股份有限公司（下稱第一金融公司）債務，經第一金融公司聲請強制執行，原審以104年度司執字第137911號執行事件（下稱系爭執行事件）受理，並於105年1月13日至現場查封及囑託地政機關測

量，第一金融公司現場僅指封系爭房屋，測量結果：1樓面積94.09平方公尺、2樓面積83.28平方公尺、3樓面積83.28平方公尺、4樓面積59.57平方公尺，並依土地登記規則第139條第3項規定編列建號「○○區○○段0000建號」以辦理查封登記。系爭房屋於106年1月11日以212萬8,888元之價金拍定，林兩家本於共有人身份，於106年1月25日具狀向執行法院聲明行使優先購買權，經執行法院於106年2月8日發函通知林兩家繳足全部價金，該通知於106年2月15日寄存送達林兩家，林兩家於106年3月3日繳足價金後，於106年3月10日取得執行法院106年3月7日核發系爭房屋之權利移轉證書。另地政機關係於106年3月10日依執行法院通知辦理系爭房屋之塗銷查封登記完畢（故上開暫編建號1866號業經地政機關一併塗銷）。

㈦系爭房屋1樓原由林兩家出租與高盛蘭占有使用，租賃期間自106年3月1日起至109年3月1日止。林兩家過世後，再由陳佑俊出租與高盛蘭占有使用，租賃期間自111年3月1日起至112年3月1日止。

㈧系爭無門牌建物1樓原係由林吳素文出租與訴外人楊衍祥占有使用，租賃期間自107年12月1日起至108年12月31日止。嗣再出租訴外人黎昕誼、謝宏君占有使用，租賃期間自110年11月1日起至111年10月31日止。

五、本院之判斷：

上訴人主張各擁有系爭整體建物事實上處分權1/6，被上訴人侵害其等就系爭整體建物事實上處分權及占有，應騰空遷出並返還如附表乙所示區域，並連帶給付相當租金之不當得利，為被上訴人否認，並以前詞置辯，經查：

㈠系爭契約之出賣人為林藝珊、買受人為陳鈺樹，買賣標的包括系爭整體建物事實上處分權1/3，系爭契約未經林藝珊合法解除：

1.按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行

法第51條第2項定有明文。次按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院109年度台上字第511號判決意旨可參）。

2.查系爭整體建物外觀為系爭房屋及系爭無門牌建物左右拼合成棟（見本院卷一第475頁），165號門牌設於系爭房屋（見原審卷一第243頁）。第一金融公司於系爭執行事件僅指封系爭房屋，測量面積合計為320.22平方公尺（計算式：94.09平方公尺＋83.28平方公尺＋83.28平方公尺＋59.57平方公尺＝320.22平方公尺）。房屋稅籍資料顯示新北市○○區○○○路000號房屋面積合計為320.22平方公尺等情，均為兩造不爭執，可見系爭執行事件查封拍賣標的僅限系爭房屋，稅捐機關僅就系爭房屋課徵房屋稅。

3.次查，林招治於103年6月1日書立證明書，記載：「本人林招治位於新北市○○區○○○路000號及165-1兩棟房屋，分配給兒子林兩家165號樓下店面及3樓全部，分配給孫子林志鴻165-1樓下店面和增建鐵皮屋4樓全部，2樓分配給女兒林藝珊居住」等語，有前開證明書影本在卷可參（見原審卷一第95頁）。而系爭房屋及系爭無門牌建物之1樓各為獨立店面，自2至4樓各樓層內部均打通為一生活空間，由2至4樓係由內梯通行，有原審勘驗筆錄及現場照片為佐（見原審卷一第221至231頁、第243至254頁）。可見系爭整體建物本分由林兩家、林藝珊、林志鴻、林吳素文、陳佑俊居住或出租訴外人使用，林兩家、林藝珊、林志鴻原本各自擁有系爭整體建物事實上處分權1/3，且實際占有系爭整體建物。

4.復查，系爭契約於106年2月17日簽立，記載「買賣價金：0000000元整。」、「付款方式：約定開始由甲方（即陳

鈺樹）以乙方（即林兩家）名義優先承買代為交付丙方（即林藝珊）為新北地方法院拍賣新北院霞104司執金字第137911號案所需之價款0000000元整。」，有系爭契約在卷可參（見原審卷一第91至93頁）。而林兩家於系爭執行事件行使優先購買權後，繳納全部價金之通知於106年2月15日寄存送達林兩家，林兩家於106年3月3日繳足價金。可見系爭契約係為籌集林兩家於系爭執行事件就系爭房屋事實上處分權1/3行使優先購買權之價金，並由陳鈺樹繳納林兩家應繳付與執行法院之款項，以為系爭契約之價金給付。

5.再查，系爭契約記載：「買賣標的：○○區○○路○段000號全棟四層未辦保存登記建物持分參分之壹並丙方（即林藝珊)持有該建物取得前建物所有權人得對坐落土地求償或要求過戶等一切權利。」、「本案買賣房屋係為持分建物出售並含丙方（即林藝珊）持有該建物而取得前建物所有權人主張已承買坐落之土地而得對該坐落土地之455、460地號所有人求償或得要求過戶等一切權利之情事。但甲方（即陳鈺樹）承諾如因本次買賣建物持分三分之一而取得該坐落土地所獲得利益再扣除本次買賣價金願給付丙方（即林藝珊）之貳分之壹」等語，有系爭契約在卷可參（見原審卷一第91至93頁）。林藝珊於系爭契約簽立時雖已遭限制不得就系爭房屋事實上處分權1/3為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，惟未限制林藝珊得就系爭房屋事實上處分權1/3為債權行為，即林藝珊仍得就系爭房屋事實上處分權1/3與陳鈺樹成立買賣契約。而綜觀系爭契約前揭記載內容、系爭整體建物之實際使用情況、林藝珊於簽立系爭契約時仍擁有系爭整體建物事實上處分權1/3等節，系爭契約之出賣人應為林藝珊，買賣標的應包括系爭整體建物事實上處分權1/3，而非僅限系爭房屋事實上處分權1/3，被上訴人抗辯：系爭契約買賣標的僅限於系爭房屋事實上處分權1/3云云，尚不可取。

6.上訴人雖主張：系爭契約出賣人除林藝珊，尚包括林兩家云云。而系爭契約雖記載：「產權登記：乙方（即林兩家）應交付印鑑證明，核蓋房屋稅移轉等文件交付甲方（即陳鈺樹），並授權甲方代為領取法院移轉證書或應於領取後交甲方收存及辦理相關移轉所需之一切手續。」（見原審卷一第91至93頁），惟林兩家於系爭契約簽立前即因行使優先購買權，而就系爭房屋事實上處分權1/3與林藝珊成立買賣契約，則執行法院收受林兩家提出之價金，權利移轉證書係核發與林兩家。又系爭契約買賣標的為系爭整體建物事實上處分權1/3，自當包括系爭房屋事實上處分權1/3，系爭契約更為籌集林兩家應繳付與執行法院之款項，是系爭契約前開記載，應認為林藝珊與陳鈺樹之間權利義務履行方式，不因前開契約內容即謂林兩家亦為系爭契約之出賣人，上訴人前開主張，亦不可取。

7.林藝珊雖主張已於108年8月19日解除系爭契約云云。查臺北古亭存證號碼000887號存證信函記載：「...惟前開房屋持分三分之一，現卻由陳鈺樹未經本人同意私自轉讓陳必涵、謝家（按應係「佳」之筆誤）蓉及陳建丞所共同持有，陳鈺樹顯然已違約在前。再者，立約人之一董金興又未依約於108年元月31日取得陳鈺樹合約權利之二分之一及本合約房屋權利之六分之一。是以，本合約已有多人違約，顯已無法達到本合約簽約之目的，本人乃委託貴律師代函通知陳鈺樹、林兩家、林吳素文及董金興，自函到之日起，解除該買賣房屋分管契約書。」等語（見原審卷一第99至100頁）。而系爭契約第5條第4項：「茲後該建物坐落土地如何取得等授權甲方（即陳鈺樹）全權處理。如前段土地455地號為政府收歸國有公開拍賣在每坪未逾六十萬元時，三方若同意則共同標買之，如有任何一方不承買，則該持有建物權利須以每坪十萬元整出售於共有人或他人。如以建物前所有權人即乙丙丁方之被繼承人前已向土地所有人承購之條件由法院裁定取得，則丙方所因之取

得的土地扣除應付成本二分之一應歸甲方。」（見原審卷一第92頁）、第6條：「該後段土地則共同以市價買入。但價格由甲方主導之，必要時甲方得出借款項給乙丙方，利息以銀行利加計一倍或年息百分之八核算之。」（見原審卷一第93頁）、第7條：「俟全部土地取得則含建物共同出售之。」（見原審卷一第93頁），則系爭契約第5條第4項及第6條雖約定由陳鈺樹處理取得建物坐落土地之事宜，惟林藝珊並未舉證陳鈺樹於前開存證信函送達前有何違反前述約定之情事或確實存有契約目的不達之情況，自難僅憑前開存證信函即認系爭契約業已解除，被上訴人前開抗辯，洵屬無據。

㈡陳鈺樹尚未取得系爭整體建物事實上處分權，上訴人現非系爭整體建物事實上處分權人：

1.按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權。（最高法院102年度台上字第1472號判決意旨參照）。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條亦有明文。上訴人主張各有系爭整體建物事實上處分權1/6，已為被上訴人所否認，且上訴人於原審所陳系爭整體建物事實上處分權各1/6乃受讓自陳鈺樹（見原審卷二第192至193頁）；於本院陳明係陳鈺樹將系爭整體建物事實上處分權1/3讓與陳必涵，再由陳必涵各讓與1/6與上訴人，是上訴人自應就其所陳之受讓系爭整體建物事實上處分權各1/6之事實，負舉證責任。

2.上訴人以系爭契約第5條第3項約定：「共有人等協議茲後壹樓左側部分及全部二樓之使用權、出租權歸由甲方（即陳鈺樹）全權負責，壹樓現出租他人，應即日變更契約，由甲乙方公同出租，收入之貳分之壹歸甲方所有、二分之一歸乙方（即林兩家），二樓左側部分現出租他人每個月

壹萬元整，即日起由甲方管理使用收受租金，二樓右側現為丙方（即林藝珊）使用，丙方應于三個月內騰空交付甲方所有及使用，未交付前應給付甲方每個月壹萬元整租金。壹樓右側部分及四樓全部之使用權、出租權歸由丁方（即林志鴻）全權負責，收入之歸丁方。」內容，以為陳鈺樹已取得系爭整體建物事實上處分權1/3依據，惟前開約定併訂於系爭契約，為預訂之分管契約，陳鈺樹無從僅依前開契約即取得系爭整體建物事實上處分權1/3，而於管領前開所訂之特定區域時，始得認取得系爭整體建物事實上處分權1/3。

3.次按讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，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。民法第761條第2項、第3項定有明文。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條亦有規定。是占有之移轉，亦得準用民法第761條第2項、第3項規定之占有改定、指示交付方式為之。查系爭整體建物之使用現況，除系爭無門牌建物1樓由林吳素文改租他人，其餘部分之使用狀況均與原審履勘時相同，業據林藝珊、陳佑俊及林吳素文之共同複代理人陳明在卷（見本院卷一第489至490頁），可見陳鈺樹並未實際占有系爭房屋1樓及系爭整體建物2樓。而前開預訂之分管契約就系爭房屋1樓部分，係約定即日變更與訴外人之契約，租金由林兩家及陳鈺樹各取半數，並非陳鈺樹受讓對於第三人之返還請求權或陳鈺樹取得間接占有，自無以指示交付或占有改定方式而取得此部分之占有，陳鈺樹既未管領前開約定之特定區域，則尚未取得系爭整體建物事實上處分權1/3，更無從直接或輾轉讓與系爭整體建物事實上處分權各1/6與上訴人，上訴人主張各擁有系爭整體建物事實上處分權1/6，難認有據。另陳鈺

樹依系爭契約第5條請求林兩家、林藝珊給付系爭房屋1樓及系爭整體建物2樓租金，經本院110年度上易字第1190號判決勝訴確定，惟該事件係認林藝珊、林兩家及陳鈺樹就系爭房屋1樓及系爭整體建物2樓間權利義務達成系爭契約第5條之合意，而應受該約款拘束，無涉占有移轉之認定，自不因該事件之訴訟結果而影響陳鈺樹是否管領特定區域之認定。

4.上訴人另主張：由房屋稅籍登記資料可認定其等為系爭整體建物事實上處分權人云云。雖房屋稅籍資料得佐證事實上處分權人之判斷，惟本件陳鈺樹與林藝珊簽立買賣契約時，一併預訂前開分管契約，則判斷陳鈺樹是否取得系爭整體建物事實上處分權乙事，自應審酌預訂分管契約之約定。又由房屋稅籍資料形式觀之，林兩家係讓與系爭房屋持分1/3與陳必涵，而非陳鈺樹，倘以房屋稅納稅義務人認定是否為事實上處分權人，則陳鈺樹並非系爭整體建物事實上處分權人，上訴人無從直接自陳鈺樹受讓而取得系爭整體建物事實上處分權各1/6，陳鈺樹也無系爭整體建物事實上處分權1/3得以轉讓與陳必涵，陳必涵自無法轉讓系爭整體建物事實上處分權各1/6與上訴人，足見本件不得僅憑房屋稅籍登記資料而認定系爭整體建物事實上處分權人。是上訴人主張目前為房屋稅納稅義務人，可見擁有系爭整體建物事實上處分權云云，難認可採。另上訴人主張負擔房屋稅卻無法擁有事實上處分權，非事理之平乙節，實與本件爭點無涉。

㈢上訴人請求被上訴人騰空遷出並返還如附表乙所示區域，並連帶給付相當租金之不當得利，並無理由：

上訴人現非系爭整體建物事實上處分權人，業如前述，陳鈺樹尚未取得系爭整體建物事實上處分權1/3，無從直接或輾轉讓與上訴人，上訴人從未占有系爭整體建物，則上訴人主張事實上處分權或占有遭侵害，而依民法第962條、第963條之1、第184條第1項前段、第179條，請求被上訴人騰空遷出

並返還如附表乙所示區域，及依民法第184條第1項前段、第185條、第179條，請求連帶給付相當租金之不當得利，並無理由。

六、綜上所述，上訴人依前開規定，請求被上訴人騰空遷出並返還如附表乙所示區域及連帶給付54萬7,200元本息暨自108年12月3日起至被上訴人騰空返還附表乙所示區域予上訴人及全體事實上處分權人之日止，按月連帶給付4萬8,000元，非屬正當，不應准許。原審所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　馬傲霜

法　官　何若薇

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　114　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　鄭淑昀

附表甲（新臺幣）：

原上訴聲明	減縮後上訴聲明
㈠原判決廢棄。 ㈡被上訴人陳佑俊、林藝珊、林吳素文、高盛蘭、林志鴻應自坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之建物，如新北市三重地政事務所收件日期文號為民國110年3月4日重土測字第222號土地複丈成果圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J所示四層樓建物騰空遷出，並將該建物返還與上訴人及全體占有人。 ㈢被上訴人應連帶給付上訴人54萬7,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。及被上訴人應自108年12月3日起，至被上訴人將前項建物騰空返還上訴人及全體占有人之日止，按月連帶給付上訴人4萬8,000元。 ㈣願供擔保，請准宣告假執行	㈠原判決關於駁回後開第二至九項請求部分廢棄。 ㈡陳佑俊、高盛蘭應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之四層樓建物一樓左側，如原審判決附圖一所示編號A、B、D部分騰空遷出，並將房屋返還予上訴人及全體事實上處分權人。 ㈢林志鴻、林吳素文應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之四層樓建物一樓右側，如原審判決附圖一所示編號B、C、E部分騰空遷出，並將房屋返還予上訴人及全體事實上處分權人。 ㈣林藝珊應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之四層樓建物二樓右側，如原審判決附圖二所示編號G部分騰空遷出，並將房屋返還予上訴人及全體事實上處分權人。 ㈤林藝珊、陳佑俊、林吳素文、林志鴻應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之四層樓建物二樓左側，如原審判決附圖二所示編號F部分騰空遷出，並將房屋返還予上訴人及全體事實上處分權人。 ㈥林藝珊、陳佑俊應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之四層樓建物三樓，如原審判決附圖三所示編號H部分騰空遷出，並將房屋返還予上訴人及全體事實上處分權人。 ㈦林志鴻、林吳素文應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之四層樓建物四樓，如原審判決附圖四所示編號I、J部分騰空遷出，並將房屋返還予上訴人及全體事實上處分權人。 ㈧被上訴人應連帶給付上訴人54萬7,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。 ㈨被上訴人應自108年12月3日起至被上訴人將前開二至七項聲明所示部分騰空返還予上訴人及全體事實上處分權人之日止，按月連帶給付上訴人4萬8,000元

附表乙：

編號	被上訴人	上訴人主張被上訴人占有系爭整體建物之部分
1	陳佑俊、高盛蘭	系爭房屋一樓，如原審判決附圖一所示編號A、B、D部分
2	林志鴻、林吳素文	系爭無門牌建物一樓，如原審判決附圖一所示編號B、C、E部分
3	林藝珊	系爭無門牌建物二樓，如原審判決附圖二所示編號G部分
4	林藝珊、陳佑俊、林吳素文、林志鴻	系爭房屋二樓，如原審判決附圖二所示編號F部分
5	林藝珊、陳佑俊	系爭整體建物三樓，如原審判決附圖三所示編號H部分
6	林志鴻、林吳素文	系爭整體建物四樓，如原審判決附圖四所示編號I、J部分