

最高法院民事判決

112年度台上字第1094號

上訴人 寰宇汽車有限公司

法定代理人 謝垂津

上訴人 萬向國際實業有限公司

兼上列一人

法定代理人 賴健中

上訴人 戴國欽

共同

訴訟代理人 周進文律師

被上訴人 林寶璘

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

上列當事人間請求返還稅籍登記等事件，上訴人對於中華民國112年1月17日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（110年度上字第392號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及命上訴人寰宇汽車有限公司變更房屋納稅義務人，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落臺中市○區○○○段第1384地號土地（下稱系爭土地）原為伊與如原判決附表所示其他共有人（下稱全體共有人）共有，坐落系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）一編號（A）部分所示未辦保存登記建物（下稱系爭建物）為伊單獨所有。系爭土地全體共有人與上訴人寰宇汽車有限公司（下稱寰宇公司）於民國103年12月26日訂立土地買賣契約書（下稱系爭契約），將系爭土地出售予寰宇公司，並約定系爭建物一併移轉。伊與寰宇公司另於104年7月5日簽訂建築改良物所有權買賣

01 移轉契約書（下稱系爭建物移轉契約），將系爭建物稅籍納稅義
02 務人移轉登記予寰宇公司。惟寰宇公司未依約給付足額完稅款及
03 尾款，全體共有人已通知寰宇公司解除系爭契約，寰宇公司應回
04 復原狀。寰宇公司於105年8月1日起以月租新臺幣（下同）2萬5,
05 000元，將系爭建物出租予上訴人萬向國際實業有限公司（下稱
06 萬向公司）；萬向公司負責人即上訴人賴健中於105年7月1日起
07 以月租8,000元，將系爭建物如附圖二編號A部分（下稱系爭建物
08 A部分）出租予上訴人戴國欽搭建鐵架及廣告招牌（下稱系爭鐵
09 架及廣告招牌），均屬無權占用；寰宇公司及賴健中就系爭建物
10 之全部或一部為使用收益，致伊受有相當租金之損害等情，依民
11 法第259條第1項、第767條第1項、第184條第1項前段、第179條
12 規定，求為命寰宇公司返還系爭建物；萬向公司騰空、遷出、返
13 還系爭建物；賴健中返還系爭建物A部分；戴國欽拆除系爭鐵架
14 及廣告招牌；寰宇公司將公司及營業稅籍登記地址自系爭建物地
15 址遷出；寰宇公司給付伊112萬5,000元，及自109年6月1日起至
16 清償日止，按年息5%計算利息，並自109年5月1日起至交還系爭
17 建物之日止，按月給付伊2萬5,000元；賴健中給付伊36萬8,000
18 元，及自109年6月1日起至清償日止，按年息5%計算利息，並自
19 109年5月1日起至交還系爭建物A部分之日止，按月給付伊8,000
20 元；寰宇公司塗銷並回復系爭建物納稅義務人為伊之判決。嗣於
21 原審就關於納稅義務人部分變更聲明，求為命寰宇公司將系爭建
22 物納稅義務人變更登記為伊之判決（未繫屬本院者，不予贅
23 敘）。

24 上訴人則以：寰宇公司係向全體共有人買受系爭土地及系爭建
25 物，並依系爭契約自104年3月30日起占有系爭建物。系爭契約雖
26 經解除，惟在被上訴人實際取回系爭建物所有權及占有之前，寰
27 宇公司仍為該建物所有權人，其將系爭建物出租予萬向公司，賴
28 健中將系爭建物A部分出租予戴國欽，均非無權占有，且應類推
29 適用民法第425條規定加以保護，被上訴人不得向上訴人主張物
30 上請求權及侵權行為損害賠償；寰宇公司、賴健中出租系爭建物
31 收取租金，亦無不當得利等語，資為抗辯。

01 原審維持第一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴
02 人之上訴，及為被上訴人變更之訴勝訴之判決，係以：系爭土地
03 全體共有人與寰宇公司於103年12月26日訂立系爭契約，將系爭
04 土地出售予寰宇公司，並約定其上未辦保存登記之系爭建物應一
05 併移轉。系爭建物於104年3月30日交付寰宇公司占有使用。被上
06 訴人與寰宇公司另於104年7月5日訂立系爭建物移轉契約，將系
07 爭建物稅籍移轉登記予寰宇公司。寰宇公司自105年8月1日起以
08 月租2萬5,000元，將系爭建物出租予萬向公司，萬向公司負責人
09 賴健中以個人名義自105年7月1日起以月租8,000元，將系爭建物
10 A部分出租予戴國欽搭建系爭鐵架及廣告招牌，為兩造所不爭
11 執。次查系爭建物103、104年房屋稅繳款書上記載納稅義務人為
12 被上訴人，104年契稅繳款書記載原所有權人為被上訴人。被上
13 訴人主張其於80年間出資興建系爭建物，且該建物長期坐落系爭
14 土地，共有人並未反對，足見被上訴人為系爭建物之所有權人。
15 兩造並不爭執系爭契約已經解除而溯及消滅，寰宇公司間接占有
16 系爭建物自屬無權占有，其迄今仍登記為系爭建物之納稅義務
17 人，並將公司及營業稅籍登記地址登記於系爭建物地址，被上訴
18 人得依民法第767條第1項規定，請求寰宇公司返還系爭建物、變
19 更系爭建物之納稅義務人為被上訴人，及將公司及營業稅籍登記
20 地址自系爭建物門牌地址遷出。寰宇公司雖於系爭契約解除前將
21 系爭建物出租，惟基於債之相對性，萬向公司、戴國欽均不得對
22 被上訴人主張租賃權，亦不得類推適用民法第425條規定主張租
23 約對被上訴人繼續存在。被上訴人得依民法第767條第1項規定請
24 求萬向公司騰空遷出並返還系爭建物、賴健中返還系爭建物A部
25 分、戴國欽拆除系爭鐵架及廣告招牌。寰宇公司、賴健中無權占
26 用系爭建物、系爭建物A部分，因之受有使用該建物全部或一部
27 之利益，被上訴人請求寰宇公司、賴健中給付依序自105年8月1
28 日、105年7月1日起，至返還系爭建物、系爭建物A部分之日止相
29 當於租金之不當得利，每月2萬5,000元、8,000元，自屬有據。
30 依此計算，寰宇公司、賴健中應給付被上訴人依序自105年8月1
31 日起至109年4月30日止共計112萬5,000元、自105年7月1日起至1

01 09年4月30日止共計36萬8,000元，並自109年5月1日起至交還系
02 爭建物、系爭建物A部分之日止，按月給付依序2萬5,000元、8,0
03 00元。故被上訴人依民法第767條第1項規定，請求寰宇公司返還
04 系爭建物、萬向公司騰空遷出返還系爭建物、賴健中返還系爭建
05 物A部分、戴國欽拆除系爭鐵架及廣告招牌、寰宇公司將公司及
06 營業稅籍登記地址自系爭建物地址遷出及變更系爭建物納稅義務
07 人為被上訴人；依民法第179條規定，請求寰宇公司、賴健中給
08 付依序112萬5,000元、36萬8,000元，及均自109年6月1日起至清
09 償日止，按年息5%計算利息，暨寰宇公司、賴健中自109年5月1
10 日起至交還系爭建物、系爭建物A部分之日止，按月給付依序2萬
11 5,000元、8,000元，為有理由，均應准許等詞，為其判斷之基
12 礎。

13 查出賣人已依買賣契約將建物權利轉讓交付買受人者，倘買賣契
14 約嗣經出賣人解除，於買受人將該建物權利返還出賣人前，該建
15 物之權利並不當然回歸出賣人所有。原審係認被上訴人為系爭建
16 物之所有權人，將系爭建物出賣予寰宇公司，並於104年3月30日
17 交付系爭建物予寰宇公司占有使用，及於104年7月5日與寰宇公
18 司訂立系爭建物移轉契約，將系爭建物稅籍移轉登記予寰宇公
19 司，嗣買賣契約經被上訴人解除。乃未能敘明該買賣契約解除
20 後，系爭建物之權利當然回歸被上訴人所有之法律上理由，遽謂
21 被上訴人得依民法第767條規定為本件之請求，進而為上訴人不
22 利之判斷，已有可議。次按不當得利，須以無法律上之原因而受
23 利益，致他人受損害，始足當之。又占有人於占有物上行使之權
24 利，推定其適法有此權利。善意占有人於推定其為適法所有之權
25 利範圍內，得為占有物之使用、收益。民法第943條第1項、第95
26 2條分別定有明文。寰宇公司係本於系爭契約占有系爭建物，並
27 將系爭建物出租予萬向公司，萬向公司負責人賴健中再將系爭建
28 物A部分出租予戴國欽，為原審認定之事實。兩造復不爭執系爭
29 契約係於106年6月6日始經解除（見原審卷(一)第122頁）。果爾，
30 能否謂寰宇公司、賴健中與戴國欽無權占有系爭建物、系爭建物
31 A部分，渠等全無使用、收益系爭建物、系爭建物A部分之權利，

01 即非無研求之餘地。原審遽謂系爭契約業經解除，自始無效，寰
02 宇公司、賴健中與戴國欽無使用、收益系爭建物、系爭建物A部
03 分之權利，爰為渠等敗訴之判決，並嫌速斷。本件事實未臻明
04 確，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決於其不
05 利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

06 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
07 478條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日

09 最高法院民事第一庭

10 審判長法官 陳 國 禎

11 法官 鄭 純 惠

12 法官 邱 景 芬

13 法官 李 寶 堂

14 法官 李 瑜 娟

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 陳 雅 婷

17 中 華 民 國 112 年 5 月 30 日