

最高法院民事判決

112年度台上字第1391號

上訴人 春宇貿易股份有限公司

法定代理人 林玉娟

訴訟代理人 林見軍律師

被上訴人 李嘉偉

李文和

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年2月23日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度上字第80號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國92年間向訴外人蘇讚坤、蘇陳雲嬌（下合稱蘇讚坤等2人）各承租坐落嘉義縣中埔鄉王爺段26地號土地及其上如嘉義縣水上地政事務所110年5月4日土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示編號B之未經保存登記建物（面積506.33平方公尺，下稱原建物）。嗣因該建物年久失修，屋頂、牆壁多處破損，已不足遮蔽風雨，未能達經濟上使用之目的，伊乃於103年間出資重建該建物（下稱系爭建物）而原始取得其所有權。詎遭被上訴人無權占有，伊得請求返還等情。爰依民法第179條前段、第767條第1項前段規定，求為命被上訴人騰空返還系爭建物之判決。嗣於原審審理時，以縱伊未取得系爭建物所有權，被上訴人亦侵奪伊之占有為由，追加依民法第962條前段規定而為請求。

二、被上訴人則以：上訴人整修前原建物非已滅失不存在，其僅將其部分牆壁、屋頂更換整修，未原始取得該建物所有權。且伊係向訴外人蘇明亮承租系爭建物，非無權占有，亦未侵奪上訴人之占有等語，資為抗辯。

01 三、原審以：上訴人主張其原承租未辦保存登記之原建物，因年
02 久失修，屋頂、牆壁多處破損，已不足遮風蔽雨，未能達經
03 濟上使用之目的，經其於103年間出資拆除重建為系爭建物
04 云云。惟查上訴人所提照片，可見整修前原建物已使用多
05 年，其側堆置部分遭拆除之廢棄物，惟其主結構仍存在，並
06 有四周牆壁及屋頂，具有構造上及使用上之獨立性，難認已
07 不足避風雨，致未達經濟上使用之目的而滅失。整修後其主
08 結構、牆壁基座及下半部與原建物相同，核與證人即蘇陳雲
09 嬌之子蘇明亮所言相符，顯見原建物未全部拆除，上訴人更
10 換原建物部分牆壁石棉瓦為鍍鋅波浪板及更新屋頂，係依存
11 於原建物原有結構及鋼筋混凝土牆上方，缺乏構造上及使用
12 上之獨立性，因添附成為原建物之一部，難認原建物已滅
13 失，而屬重建之獨立建物。至上訴人所提整修費用明細表、
14 估價單、111年11月間拍攝現場光碟等，均無從證明原建物
15 於103年整修前已滅失，或由其拆除重建，難認其為系爭建
16 物之所有權人。次查上訴人所稱及所提房屋稅繳款書等，不
17 足證明就系爭建物有租賃關係，不得本於承租人之地位，請
18 求被上訴人返還占有之系爭建物。綜上，上訴人依民法第17
19 9條前段、第767條第1項前段、第962條前段規定，請求被上
20 訴人騰空返還系爭建物，為無理由，不應准許。爰維持第一
21 審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。

22 四、按民法第66條第1項規定所稱不動產之土地定著物，係指非
23 土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，
24 不易移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建物，如其
25 結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使
26 用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。而對建物所為修繕行
27 為，倘未變動其主要構造，其修繕後依社會通常交易觀念，
28 未失其本來之狀態，而未失其同一性時，不能認其所有權滅
29 失。非謂凡有修建、重大修繕情形，原建物當然滅失。原審
30 以上訴人將系爭建物部分牆壁石棉瓦更換為鍍鋅波浪板及更
31 新屋頂，係依存原建物原有結構及鋼筋混凝土牆上方，缺乏

01 構造上及使用上之獨立性，因添附成為原建物之一部，難認
02 原建物已滅失，因認上訴人非系爭建物之所有權人，而為其
03 敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決違
04 背法令，求予廢棄，非有理由。至原判決漏為附訂系爭成果
05 圖，應由原法院依法裁定更正，附此敘明。

06 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
07 49條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 6 月 21 日

09 最高法院民事第八庭

10 審判長法官 陳 玉 完

11 法官 陳 麗 玲

12 法官 黃 書 苑

13 法官 游 文 科

14 法官 周 舒 雁

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 郭 金 勝

17 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日