

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第94號

上訴人 林錦田
訴訟代理人 鍾錫資律師
上訴人 卓維玲（即顏志仲之承受訴訟人）
顏子益（即顏志仲之承受訴訟人）
顏好安（即顏志仲之承受訴訟人）
顏巧宜（即顏志仲之承受訴訟人）
被上訴人 北山生技有限公司
兼法定代理人 王樹堂
上二人
訴訟代理人 張崇哲律師
複代理人 許凱翔律師
黃瑋俐律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於中華民國107年11月22日臺灣南投地方法院105年度訴字第198號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將如附表一編號乙所示建物返還上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付於上訴人以新臺幣陸拾柒萬叁仟柒佰元為被上訴人供擔保後得假執行。但被上訴人如以新臺幣貳佰零貳萬壹仟壹佰元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查上訴人林錦田與原審原告顏志仲【以下逕稱其姓名，卓維玲、顏子益、顏巧宜、顏好安（下稱卓維玲

等4人，與林錦田則合稱上訴人）為其繼承人即承受訴訟人
】於原審起訴主張其二人共有於如附表一編號乙所示門牌00-0號建物（下稱乙屋），因依所有人物上請求權即民法第767條第1項前段規定，訴請被上訴人返還乙屋，其訴訟標的對於主動造當事人必須合一確定，是本件雖僅由林錦田提起上訴，然因屬有利於共同訴訟人之行為，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力自及於同造未聲明上訴之卓維玲等4人，亦即卓維玲等4人亦應視為已有合法之上訴，而應將之併列為上訴人。

二、按在第二審為訴之變更或追加，因涉及審級利益問題，非經他造同意，不得為之，固為民事訴訟法第446條第1項前段所明定。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，同條項但書亦有明文。是以變更、追加之訴，若與原訴請求之基礎事實同一時，並無須得他造之同意。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。查林錦田、顏志仲於原審依民法第767條第1項前段規定，起訴請求被上訴人應返還乙屋。林錦田嗣於上訴後即民國108年3月22日具狀追加民法第179條規定為本件請求權基礎，亦請求相同給付內容（見本院卷一第80-81頁、本院卷二第305頁），而為「訴訟標的法律關係之追加」。茲因其追加請求與原請求之主要爭點，均在於乙屋是否為獨立建物及應否返還，其先後主張並非無關連性，且其請求目的均在返還乙屋。可見其請求之利益顯屬同一，且前開追加請求亦可援用原請求之訴訟資料及證據，一併請求審理，依上說明，自難謂其請求之基礎事實非屬同一。是其於本院第二審程序為前揭訴訟標的法律關係之追加，核與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款之規定並無不符，依法無須被上訴人之同意，即可為之，而為法之所許。被上訴人表示不同意此項訴訟標的之追加（

見本院卷一第141頁），於法尚屬無據，自難憑採。

三、按「上訴人於終局判決前，得將上訴撤回。但被上訴人已為附帶上訴者，應得其同意。訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，其中一人或數人於提起上訴後撤回上訴時，法院應即通知視為已提起上訴之共同訴訟人，命其於十日內表示是否撤回，逾期未為表示者，視為亦撤回上訴。」，民事訴訟法第459條第1、2項定有明文。查林錦田提起上訴後於108年3月28日準備程序期日經被上訴人工坪實業有限公司、超盛物業租賃股份有限公司及王祖志等人之同意，撤回對於其等之上訴（見本院卷一第96頁），復經本院於108年4月1日發函通知卓維玲等4人命其等10日內表示是否撤回，逾期未表示者，為同意撤回，如不同意撤回者，請於10日內異議，否則視為同意撤回，該通知至遲於108年4月20日前合法送達卓維玲等人，均未具狀表示異議（見本院卷一第101頁、第109-112頁），依上規定，即生合法撤回此部分上訴之效力。

四、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查顏好安（00年0月00日生），原由其母即卓維玲為其法定代理人（見原審卷二第366頁），茲因顏好安已於108年2月20日成年，是卓維玲之法定代理權自其成年時起已消滅，嗣經被上訴人於109年4月28日具狀聲明由顏好安本人承受訴訟（見本院卷二第287-289頁），核與上開規定相符，亦應准許。

五、卓維玲等4人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：

01 (一)上訴人部分：

02 訴外人楊○○於103年9-11月間因栽培及買賣菇類資金需求
03 ，向林錦田借款新臺幣（下同）340萬元，並交付如附表二
04 所示支票（下稱系爭支票）供作擔保，惟系爭支票屆期提示
05 未獲付款，楊○○遂將乙屋，以340萬元作價出賣予林錦田
06 。又因林錦田向顏志仲借款而無力清償，故將乙屋應有部分
07 20分之1移轉予顏志仲，以抵償其債務。林錦田、顏志仲均
08 因此取得乙屋之事實上處分權。乙屋與如附表一編號甲所示
09 門牌00-0號建物（下稱甲屋），空間區隔遮斷、劃清界線，
10 得以明確標識其外部範圍之獨立空間，且興建時間不同，不
11 同用途考量興建，有獨立出入口，內部有獨立通往各樓層之
12 樓梯間，造價逾600萬元以上，足以避風雨，經濟上使用又
13 具獨立性，則乙屋屬獨立建物，再佐以乙屋不在法院拍賣範
14 圍，則被上訴人占用乙屋，自屬無權占有，亦屬不當得利，
15 爰依民法第767條第1項前段、第179條規定（擇一為上訴人
16 有利之判決），請求被上訴人應返還乙屋。

17 (二)視同上訴人部分：

18 卓維玲等人未於言詞辯論期日到場，亦未具狀陳述，僅其被
19 承受人顏志仲於原審共同具狀起訴，主張意旨同林錦田（見
20 原審卷一第4-6頁、原判決第3-5頁）。

21 二、被上訴人答辯：

22 乙屋不具有使用上及構造上獨立性，且經原法院囑託南投縣
23 建築師公會鑑定結果，乙屋確屬甲屋之附屬建物，應由甲屋
24 所有人即曾○○取得乙屋所有權。是以，上訴人即非乙屋之
25 事實上處分權人，自不得依民法第767條第1項前段規定，請
26 求被上訴人返還乙屋。且被上訴人亦不同意林錦田追加民法
27 第179條規定為請求權基礎，則其等依民法第179條規定，請
28 求返還乙屋，亦無依據。

29 三、兩造之聲明：

30 (一)上訴人之聲明：

31 (1)原判決廢棄；(2)被上訴人應將乙屋返還上訴人。(3)願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 (二)被上訴人之聲明：

03 (1)上訴駁回；(2)如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執
04 行。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)如附表一所示土地（下稱系爭土地）原為楊○○（楊○○之
07 子）所有，系爭土地上有已辦保存登記之甲屋（與系爭土地
08 合稱系爭房地），及未辦保存登記之乙屋。

09 (二)楊○○曾向林錦田借款，並交付系爭支票（見原審卷一第8-
10 10頁）予林錦田收執。

11 (三)楊○○於104年3月11日提出系爭土地所有權狀，據以申請乙
12 屋之門牌初編（見原審卷一第140-145頁）

13 (四)楊○○與林錦田於104年4月21日簽訂房屋買賣協議書，將乙
14 屋出賣予林錦田，約定價金為340萬元，雙方同意以楊○○
15 積欠林錦田上開借款及票據債務340萬元抵付此項買賣價金
16 （見原審卷一第11-19頁、第185頁背面）。

17 (五)系爭房地經臺灣南投地方法院（下稱南投地院）105年度司
18 執字第436號執行事件強制執行拍賣，由訴外人曾○○拍定
19 ，並經南投地院於106年7月6日發給權利移轉證書，並於106
20 年7月11日送達曾○○，曾○○並已於106年8月24日辦竣所
21 有權移轉登記（見原審卷一第352-359頁、原審卷二第121
22 -129頁、第274-287頁，本院卷一第8、9頁）。

23 (六)曾○○與被上訴人於106年7月10日簽訂房屋租賃契約，約定
24 將系爭土地及其上建物（含廠區內未辦保存登記全部，應指
25 甲、乙屋）出租予被上訴人使用，約定租賃期限自106年7月
26 10日起至116年7月9日止（見原審卷一第360-361頁）。

27 (七)南投地院受理105年度訴字第357號第三人異議之訴事件，曾
28 囑託南投縣建築師公會鑑定乙屋係獨立建物抑或甲屋之附屬
29 建物，該公會106年9月14日投建師鑑（10605）字第67-5號
30 鑑定報告書之鑑定結論記載：「標的物（指乙屋）在構造上
31 具獨立性，就現況而言，依建築技術規則之規定，標的物與

00-0號建物（即甲屋）視為1棟，在使用上有助於00-0號建物其效用，在物理上其水電依附於00-0號建物，即失其獨立性，理應視為附屬建物」（見本院卷一第5-7頁）。

(八)乙屋之稅籍證明書記載：卓維玲等人之被繼承人顏志仲之應有部分比例為20分之1，而林錦田之應有部分比例則為100萬分之95萬。

五、兩造爭執事項：

(一)乙屋係獨立建物？或甲屋之附屬建物？

(二)上訴人等人是否取得乙屋之事實上處分權？

(三)上訴人等人依民法第767條第1項前段或民法第179條規定，請求被上訴人返還乙屋，是否有理由？

六、本院之判斷：

(一)乙屋係獨立建物？或為甲屋之附屬建物？

(1)按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決要旨參照）。

(2)查甲屋始建於82年間，迄87年2月間建造完成，為鋼筋混凝土造2層建物（有地下層），總面積7,072.69平方公尺，供作菇類栽培設施使用（見原審卷一第221-223頁、本院卷一第163-164頁），可經由前方乙屋大門，或甲屋前方貨物碼頭通道對外聯絡（見本院卷一第162-163頁之108年7月10日勘驗筆錄、本院卷二第243-247頁之109年3月20日勘驗筆錄、相關位置示意圖）；乙屋則於88年9月921大地震前建造完

成，為SRC造、鐵架及鐵皮造3層建物（有地下層），總面積1,320.76平方公尺，供作菇類栽培設施、通道、辦公室、員工宿舍使用，對內有貨梯通往各樓層，對外可經由前方大門向外聯絡（見原審卷一第19、125-127頁，本院卷一第163-164、191頁、本院卷二第125、127頁及前開筆錄）。準此，可知乙屋與甲屋，其建造年代、材質、樓層均不相同，再參以前揭南投縣建築師公會鑑定結論，亦認標的物全棟為獨立樑柱系統（見該鑑定報告書第2頁），甲、乙屋兩棟之樑獨立未連接，足認乙屋具有構造之獨立性，應無疑義。雖然乙屋部分空間目前與甲屋併同供被上訴人作菇類栽培設施之便宜使用，惟乙屋既有獨立之出入門戶，其面積逾1千平方公尺，造價昂貴，客觀上顯然可獨立供其他用途使用，核非屬一般主建物外所搭建之浴廁、廚房或車庫等附屬建物之性質，自具有使用上之獨立性。此情由乙屋原始起造人楊○○（由其建造之理由詳如下述）分別於原審及本院審理時證稱：（甲屋）取得建造使用執照後，在前面獨立蓋辦公屋兼住家（即乙屋），係獨立建築，SRC構造，比00-0（甲屋）結構加強一些，00-0（甲屋）可獨立運作，不需要前面建物（即乙屋）；（甲、乙屋）是獨立可分的建物，我們申請00-0的時候有結構認證，才能發使用執照，當時還沒有00-0建物的存在，所以00-0建物不可能是00-0的附屬建物；00-0的地基有獨立之基礎，00-0也是獨立基礎，00-0與00-0結構不相連、進出口也是獨立的等語（見原審卷一第211-214頁、本院卷一第163-164頁），即可明瞭。是以，上訴人主張乙屋係獨立建物，而非甲屋之附屬建物，應屬可採。至於前揭南投縣建築師公會鑑定結論，謂乙屋在物理上其水電依附於甲屋，即失其獨立性，理應視為附屬建物云云，惟有無獨立水電，顯非獨立建物之判斷標準，是此鑑定結論，洵無依據，自非可採。被上訴人援此作為乙屋非獨立建物之依據，亦無可採。

（二）上訴人等人是否取得乙屋之事實上處分權？

01 (1) 按違章建築，係指建築法適用地區，未經申請當地主管機關
02 審查許可，並發給執照，而擅自建造之建築物（建築法第3
03 條、第4條、第35條參照）。次按違章建築之讓與，雖因不
04 能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓
05 與人間，如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之
06 事實上處分權讓與受讓人（最高法院69年度台上字第696號
07 判決要旨參照）。

08 (2) 查被上訴人雖否認乙屋由楊○○所出資建造，惟乙屋坐落之
09 基地即系爭土地原係其子楊○○所有，並由楊○○於104年3
10 月11日提出系爭土地所有權狀、房屋現況位置圖（照片），
11 以房屋現住人之身分，申請房屋類別：有人居住之違章建築
12 ，據以申請乙屋之門牌初編（見原審卷一第140-145頁），
13 再佐以乙屋之104年契稅繳款書載明：所有權人為楊○○（
14 見原審卷一第17頁）。準此，可知楊○○證稱乙屋係其出資
15 建造，即由其子提供土地建屋自用，核與常情相符，且有前
16 開佐證附卷可稽，堪予採信。被上訴人空言否認之，自非可
17 採。

18 (3) 承上，乙屋既由楊○○未經申請當地主管機關審查許可，並
19 發給執照，而擅自建造之違章建築；嗣因楊○○負欠林錦田
20 債務未清償，而以債作價，將之讓與林錦田，林錦田復將其
21 中應有部分20分之1讓與顏志仲；又因乙屋既屬獨立建物，
22 而非甲屋之附屬建物，依上說明，林錦田主張其自楊○○受
23 讓乙屋之事實上處分權，嗣再移轉應有部分20分之1予卓維
24 玲等4人之被繼承人顏志仲，上訴人均已取其事實上處分權
25 ，即有憑據，應屬可採。

26 (三) 上訴人依民法第767條第1項前段或第179條規定，請求被上
27 訴人返還乙屋，是否有理由？

28 (1) 按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
29 人受損害者，應返還其利益。是否該當上述不當得利之成立
30 要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原
31 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號判決意旨參照）。

(2) 查乙屋既屬獨立建物，由上訴人取得事實處分權，被上訴人未取得上訴人等人同意而占有使用乙屋，即欠缺法律上之原因而取得利益，致上訴人受有無法使用之損害，依上說明，自應成立不當得利。是以，上訴人本於民法第179條不當得利規定，請求被上訴人返還乙屋，即有憑據，應予准許。被上訴人反此抗辯，即非可採。

(3) 上訴人依民法第179條不當得利規定，請求被上訴人返還乙屋，即有依據，應予准許。則其併本於民法第767條第1項前段規定，請求返還乙屋部分，因屬選擇合併，故無須審究，併予敘明。

七、綜上所述，乙屋既屬獨立建物，並由上訴人取得事實上處分權，則被上訴人使用乙屋係屬不當得利，是上訴人依民法第179條規定之不當得利法律關係，請求被上訴人返還乙屋，為有理由，應予准許。又兩造各陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原審就此為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，即有不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第2、4項所示。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 109 年 6 月 17 日
民事第二庭 審判長 法官 吳美蒼
法官 李立傑

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳三軫

中 華 民 國 109 年 6 月 17 日

附表一（土地）

編 號	土地坐落				面積	權 利	備 考
	縣 市○鄉鎮市區○ 段			地號	平方公尺	範 圍	
1	南投縣	○○鄉	○○○	00-0	7137.00	全部	原為楊○○所有，嗣經曾○○經法院拍賣取得

附表一（建物）

編 號	建 號	建 物 門 牌	基 地 坐 落	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍	備 考
					樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
甲	000	南投縣○○鄉○○路0段00之0號	南投縣○○鄉○○段00-0地號	菇類栽培設施、鋼筋混凝土造、2層	一層 : 2357.01 二層 : 2357.01 屋頂突出物 : 46.67 地下層 : 2312.00 合計 : 7072.69	陽台 : 648.66平方公尺	全部	原為王樹堂所有，嗣經曾○○經法院拍賣取得
乙	000-0 (暫編 建號)	同上路段00之0號	同上段00-0、0地號	SRC造、鐵架、鐵皮、菇類栽培設施、通道、3層	一層 : 465.24 二層 : 322.00 三層 : 277.68 地下一層 : 255.84 合計 : 1320.76		全部（林錦田應有部分19/20、顏志仲應有部分1/20）	原為楊○○興建；未辦保存登記；稅籍號碼：1000000000

附表二：

編號	支票號碼	金額 (新臺幣)	發票日	付款銀行
1	EB00000000	50萬元	103年9月25日	第一銀行嘉義分行
2	EB00000000	30萬元	103年10月14日	同上
3	LC00000000	100萬元	103年10月20日	合作金庫銀行 集集分行
4	KL00000000	50萬元	103年10月27日	同上
5	LC00000000	50萬元	103年11月5日	同上
6	LC00000000	60萬元	103年11月20日	同上