臺灣高雄地方法院民事判決

107年度簡上字第189號

上　訴　人　楊畯博
被　上訴人　禾樺珊瑚企業有限公司
法定代理人　陳品潔
被　上訴人　黃柏豪
兼　上二人
訴訟代理人　林淑美

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國107 年5 月25日本院105 年度雄簡字第1568號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年7 月17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

一、上訴人起訴主張：伊前於民國95年間，經本院94年度執字第41951 號清償債務強制執行事件（下稱系爭94年執行事件）拍賣程序取得如原審判決附圖編號A1、A2、A3、A4及C1、C2所示2 層磚造建物（門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○巷○ 號，下稱系爭磚造建物），詎該建物遭被上訴人林淑美、黃柏豪（下合稱林淑美等2 人）無權占有，並於103 年4 月16日租予被上訴人禾樺珊瑚企業有限公司（下稱禾樺公司）使用，使上訴人每月受有相當於租金之損害新臺幣（下同）4 萬元等語。為此，本於所有權人地位及不當得利法律關係，聲明求為判決：㈠被上訴人應連帶遷讓系爭磚造建物返還予上訴人。㈡被上訴人應自103 年4 月2 日起至禾樺公司搬離系爭磚造建物之日止，按月連帶給付上訴人4 萬元。㈢林淑美等2 人應自禾樺公司搬離系爭磚造建物之日起至遷讓返還該建物予上訴人之日止，按月連帶給付上訴人租金損害4萬元。

二、被上訴人方面

㈠林淑美等2 人以：門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號房屋

（即高雄市○○區○○段○○段0000○號建物，如原審判決附圖編號B1、B2、B3、B4及D1、D2、D3、D4、D5所示，下稱系爭2280建物），現為黃柏豪與訴外人林世孝、林世仁所共有（應有部分依序為1/2 、1/4 、1/4 ）。又系爭2280建物後方原緊臨1 座31年6 月1 日建築完成之木造平房（即高雄市○○區○○段○○段00○號建物，下稱系爭75號建物），惟因年久失修倒塌滅失後，即由黃柏豪外祖母即訴外人楊素寬出資重新興建系爭磚造建物，並與系爭2280建物之1 、2層相連壁面打通，而為一體使用，系爭磚造建物本身不具使用上及構造上之獨立性。然楊素寬興建系爭磚造建物當時不知應先依房屋稅條例第8 條就系爭75號建物辦理滅失登記，致楊素寬配偶即訴外人林清財（歿於107 年7 月8 日）之債權人將系爭磚造建物誤為已滅失之系爭75號建物，而於94年間聲請拍賣系爭磚造建物，經本院以系爭94年執行事件受理後，就林清財所有之系爭75號建物應有部分1/2 予以拍賣，並由上訴人以系爭75號建物共有人身分優先承買，該拍賣程序顯有瑕疵，上訴人並未取得系爭磚造建物所有權，自無請求本件遷讓房屋及返還不當得利之餘地等語置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

㈡禾樺公司則以：伊係向林淑美承租「門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號房屋」，前面是店面，後面有個鐵門可以出入，內部是打通的，伊不知實際所有人為何，亦不想捲入本件糾紛，故已在105 年7 月31日提早終止租約搬離，並將鑰匙返還予林淑美等語置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，認系爭75號建物已因滅失而不存在，上訴人及共有人林清財對於系爭75號建物之所有權亦告消滅；而系爭磚造建物於80年間即與系爭2280建物相通，非為獨立之不動產，而附屬於系爭2280建物，系爭2280建物之所有權範圍因此擴張。故執行法院係就不能作為所有權標的，且屬第三人所有未辦保存登記之系爭磚造建物為拍賣，除其因拍賣而成立之債權行為無效外，因系爭磚造建物無法與系爭2280建

物割裂而單獨移轉，故執行法院發給權利移轉證書之物權行為，亦不生效力。因此，上訴人既未能取得系爭磚造建物所有權，則其本於所有人地位請求被上訴人返還系爭磚造建物，即屬無據；又其既非系爭磚造建物所有人，復未受點交而取得收益權，故其請求被上訴人給付占用期間相當於租金之利得，亦無理由，判決其全部敗訴。上訴人不服提起上訴，除援用原審主張及陳述外，並補充：系爭磚造建物自95年間即由上訴人經法院拍賣程序取得，並完成所有權登記，且多年來皆是由上訴人依法繳納房屋稅，該建物並非由楊素寬出資興建，原審認定事實未依證據；且系爭2280建物之所有權範圍不擴及系爭75號建物及暫編同段5453建號建物，原審用法、認知事實皆有誤。爰聲明求為判決：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應遷讓系爭磚造建物返還予上訴人。㈢被上訴人應自103 年4 月2 日起至禾樺公司搬離上開建物之日止，按月連帶給付上訴人4 萬元。㈣林淑美等2 人應自禾樺公司搬離第1 項所示建物之日起至遷讓返還該建物予上訴人之日止，按月連帶給付上訴人租金損害4 萬元。㈤第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。被上訴人則均援用原審之主張及陳述，聲明求為判決：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠系爭2280建物現為黃柏豪與林世孝、林世仁所共有（應有部分依序為1/2 、1/4 、1/4 ）。

㈡上訴人前於系爭94年執行事件拍賣程序行使優先承買權而取得坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上之系爭75號建物所有權，於95年7 月14日登記為系爭75號建物所有權人（原審卷第31頁）。

㈢高雄市○○區○○段○○段0000地號土地為林世忠所有，於72年12月22日登記為所有權人。

㈣依高雄市新興區戶政事務所之檔存資料，「六合二路76巷1號」門牌原為「長驛里2 鄰興昌巷77號」，於35年10月1 日起有設籍資料，惟查無初編釘日期、申請人及申請時間；又

該門牌於66年8月1日整編為「長驛里2鄰六合二路76巷1號」，復於88年7月1日行政區域調整為「長驛里1鄰六合二路76巷1號」，再於96年6月1日行政區域調整為「長驛里15鄰六合二路76巷1號」。

㈤門牌號碼「高雄市○○區○○○路○○巷○ 號」房屋自設立房屋稅籍以來至94年期，房屋稅課稅面積均為72.7平方公尺，自95年期起，依本院95年3月30日核發之不動產權利移轉證書登載，房屋課稅面積變更為142.4平方公尺；自99年期起迄今，課稅面積變更為135.6平方公尺。

㈥禾樺公司自103年4月16日向林淑美承租「高雄市○○區○○○路○○號房屋」，原訂租賃期間為103年4月16日起至108年4月15日，月租金為75,000元（原審卷第55至62頁），惟因本件糾紛涉訟，禾樺公司已於105年7月31日終止租約，並遷離上開房屋（原審卷第52頁、第89頁、第102頁）。

五、得心證之理由

㈠系爭磚造建物是否具有獨立所有權？

1.經查，系爭75號建物係於31年6月1日建築完成之平房，除地板為清水泥外，其餘樑柱、牆面、屋頂及門窗均為木造乙情，有系爭75號建物登記謄本、高雄市房屋稅籍登記表可考（見簡上字第188號影卷第43頁、第190頁背面），而系爭磚造建物在系爭94年執行事件中，經關慶結建築師事務所現場鑑估後，依其出具之報告書「建物鑑定表」記載，系爭磚造建物為「磚造1層」、「磚造、鐵架蓋鐵皮2層」，並備註稱：「原建物為木造因年代久遠，已改建為磚造」等語，有該報告書暨建物外觀照片可參（見原審卷第37頁、系爭94年執行事件卷第45頁、第47至48頁）；佐以高雄市西區稅捐稽徵處新興分處於103年間處理上訴人父親即訴外人楊宗正臨櫃異議案件時，亦依高雄市政府工務局於98年10月6日現場勘查照片及該處於103年4月10日拍攝之照片，認定系爭75號建物即原始木造平房業已拆除，而重新就現存之系爭磚造建物核課房屋稅等情，有該處103年6月23日高市西稽新

財字第1037804048號函（下稱系爭函文）可參（見原審卷第32至34頁），綜上以觀，足認林淑美等2 人主張系爭75號建物業已滅失，並於同址重新興建系爭磚造建物乙節，應可信實。準此，系爭75號建物既已滅失而不復存在，上訴人及共有人林清財對於系爭75號建物之所有權已告消滅。至上訴人雖於95年間經由系爭94年執行事件拍賣程序取得系爭75號建物所有權後，持續繳納房屋稅迄今，然此係因林清財於系爭75號建物滅失後，未依房屋稅條例第8 條規定申報當地主管稽徵機關，致稅捐稽徵機關誤認為系爭磚造建物即係系爭75號建物，而持續徵收房屋稅，因此，尚不得僅憑上訴人有持續繳納房屋稅之事實，即就此論斷系爭75號建物並未滅失。

2.林淑美等2 人辯稱系爭75號建物滅失後，係由楊素寬鳩工興建系爭磚造建物，使與系爭2280建物併為一體而使用等情，業經楊素寬於本院審理時具結證稱：系爭75號建物很久以前是木造平房，都壞掉、爛掉了，後來伊請人簡單用鐵皮再重新蓋1 間，是伊出資興建系爭磚造建物，資金是伊自己做生意存的錢，該建物與六合二路76號房屋打通使用，伊在原審時有出具1 份承諾書，其上記載之內容都是真的等語（見簡上字第188 號影卷第139 至140 頁）；參以楊素寬於105 年1 月11日出具予高雄市稅捐稽徵處之承諾書記載：「具承諾書人楊素寬申報坐落本市○○區○○里○○○路○○巷○ 號磚造二層樓無建築物使用執照房屋乙棟（基地新興段四小段1462號），確係本人自行出資建造，本人為該房屋原始起造人，如有不實或發生產權糾紛時，願負法律責任；如經取締依法拆除時，絕不以任何理由主張法外權利。特立此承諾書，請准設立房屋稅籍。」等語（見本院卷第30頁）。本院考量系爭磚造建物興建當時，系爭2280建物乃楊素寬與其3 個兒子即林世忠、林世孝、林世仁所共有，有該建物登記異動索引資料存卷可考（見簡字第1784號影卷第87至88頁），且系爭75號建物原所坐落之土地即高雄市○○區○○段○○段000000000地號，上開1462地號土地為林世忠所有、1462-1

地號土地則為林世忠、林世孝共有（應有部分各1/2）乙節，有土地登記謄本可憑（見簡字第1784號影卷第7至8頁、第267頁、原審卷第135至136頁），則楊素寬於系爭75號建物塌毀後，為擴大其系爭2280建物店面使用空間，就其共有之原建物後方，亦為其子女共有之土地上，增建系爭磚造建物以擴大使用範圍，並未悖於常理，且合乎我國社會之常情，其上開證詞應堪採信。至林清財雖曾於臺灣高等法院高雄分院90年度上字第325號請求損害賠償事件（下稱系爭90年損賠事件）中，以訴訟代理人兼參加人身分主張「高雄市○○區○○○路○○巷○號」房屋為其所有（見本院卷第31至39頁），然楊素寬於本院審理時陳稱：系爭90年損賠事件，都是伊配偶林清財在處理，伊並不清楚案情，且林清財也已經過世等語（見簡上字第188號影卷第140至141頁），則林清財於該案之主張及相關訴訟攻防，顯未與楊素寬商討後行之；佐以「高雄市○○區○○○路○○巷○號」門牌原編於系爭75號建物所使用，而該建物於系爭90年損賠事件當時並未辦理滅失登記，故林清財名義上仍為系爭75號建物之所有人，則其主觀上或仍認為其為系爭75號建物所有人，衡以林清財、楊素寬均非習於法律之人，對於未辦保存登記建物所有權之歸屬未必能作符合法律規定之判斷，本院自難僅憑林清財於系爭90年損賠事件之上開陳述，即逕認林清財乃系爭磚造建物之所有權人或事實上處分權人，故不能以林清財在系爭90年損賠事件及嗣後提起之本院94年度重訴字第176號返還不當得利事件關於其為「高雄市○○區○○○路○○巷○號」房屋所有權人之主張或陳述，即為有利上訴人之認定。

3.按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔保之抵押權範圍亦因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效用

，而交易上無特別習慣者，即屬從物，而為抵押權之效力所及。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院88年度台上字第485號判決可參）。經查，原審於106 年5 月5 日現場履勘系爭磚造建物與系爭2280建物，其1 、2 樓層相互連通，且系爭磚造建物內未設樓梯，須藉系爭2280建物內部之樓梯始能通往2 樓等情，有原審履勘筆錄附卷可稽（見原審卷第74至77頁），顯見系爭磚造建物缺乏構造上及使用上之獨立性。至系爭磚造建物1 樓面對巷道處雖設有1 門（見系爭94年執行事件卷第48頁上方照片），惟衡以系爭2280建物經此增建後，前後至為狹長，且系爭2280建物因臨六合二路而常作店面使用，則留設後門以便出入或利於逃生之用，乃勢所必要，堪認系爭磚造建物之增建及鐵門之用設，均係常助原有建築物之效用，此觀系爭磚造建物除該鐵門之外，並無任何窗戶之設置乙情（見同上卷頁下方之照片），益徵系爭磚造建物並無獨立使用之機能。上訴人雖引系爭90年損賠事件判決所載，楊素寬及其子等人在該案主張系爭2280建物於84年2 月16日租予訴外人顏仁男後，被其打通而遭無權占用「高雄市○○區○○○路○○巷○ 號」房屋等語（見本院卷第31至39頁判決書內容），可見系爭磚造建物增建當時未與系爭2280建物相通云云，然系爭90年損賠事件審理時，亦有曾於80年3月5 日承租系爭2280建物之證人李松界到庭結證稱：「（出租標的76號房屋1 棟包括哪裡？）是包括76號及系爭76巷1號在裡頭，因當時76巷1 號有打通，所以用76號來承租，但有包括76巷1 號在裡面。」等語（見本院卷第35頁判決書內容），可知系爭磚造建物在80年間即與系爭2280建物相通，則林淑美等2 人主張當初增建雖已打通，但留有部分隔牆，楊素寬當時（即系爭90年損賠事件）係指該承租人將餘牆打除之意等語（見簡字第1784號影卷第263 頁），並非無稽，

足徵不能逕以楊素寬於系爭90年損賠事件主張陳述內容推認兩屋增建當時並未互通。據上，系爭磚造建物非為獨立之不動產，而附屬於系爭2280建物，系爭2280建物之所有權範圍因此擴張。

㈡上訴人是否因拍賣取得系爭磚造建物所有權？其請求被上訴人返還系爭磚造建物及不當得利，有無理由？

按誤對第三人之財產為強制執行拍賣，除動產拍定人應受民法善意受讓規定之保護，及不動產拍定人應受土地法第43條規定之保護者外，其拍賣為無效，拍定人並不能取得所有權（最高法院93年度台上字第287 號判決可參）。查系爭磚造建物不具構造及使用上之獨立性，已如前述，則其增建完畢後，即為系爭2280建物所有權範圍所及，而屬當時共有人楊素寬及林世忠、林世孝、林世仁所有，故非執行債務人林清財之財產，且系爭磚造建物乃不能補辦手續之實質違章建築，亦有系爭函文存卷可憑（見原審卷第32至34頁），是姑不論上訴人於拍賣當時已非系爭磚造建物之共有人（其與林清財共有之系爭75號建物前已滅失），則上訴人能否本於共有人之地位，於上開執行程序中，對系爭磚造建物行使優先承買權，已屬有疑。而執行法院係就不能作為所有權標的、且屬第三人所有未辦保存登記之系爭磚造建物為拍賣，除其因拍賣而成立之債權行為無效外，因系爭磚造建物無法與系爭2280建物割裂而單獨移轉，故執行法院發給權利移轉證書之物權行為，亦不生效力。而上訴人既未能取得系爭磚造建物所有權，則其本於所有人地位請求被上訴人返還系爭磚造建物，洵屬無據。又其既非系爭磚造建物所有人，復未受點交而取得收益權，故其請求被上訴人給付占用期間相當於租金之利得，亦屬無憑，不應准許。

六、綜上所述，上訴人本於所有權人地位及不當得利法律關係請求被上訴人遷讓返還系爭磚造建物，及自103 年4 月2 日起至禾樺公司搬離系爭磚造建物之日止，按月連帶給付上訴人4 萬元，且林淑美等2 人應自禾樺公司搬離系爭磚造建物之

日起至遷讓返還該建物予上訴人之日止，按月連帶給付上訴人租金損害4萬元，均無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，於法並無違誤，上訴意旨猶指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　7　　日

民事第四庭　審判長法　官　謝雨真

法　官　王　琁

法　官　饒佩妮

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　王楨珍