

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1168號

原告 泰綺實業股份有限公司

法定代理人 許宏如

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

被告 米國製酒股份有限公司

法定代理人 鄭金印

兼訴訟代理

人 吳明發

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自坐落高雄市○○區○○○段三小段二○○二之三十八、二○○二之四十五地號土地上，門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○號建物遷出，將建物騰空交還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段○○段⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰
⁰⁰⁰⁰⁰地號土地（下合稱系爭土地）為訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）所有，訴外人高黃鳳即鮮食達企業社前於民國⁸⁸年間向台糖公司承租系爭土地，並於其上設定地上權（下稱系爭地上權）興建門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）作為廠房使用，高黃鳳即鮮食達企業社於⁹³年間再將系爭建物及地上權轉讓與被告米國製酒股份有限公司（下稱米國公司）。嗣因米國公司積欠稅務，經財政部高雄國稅局鳳山分局（下稱國稅局鳳山分局）對系爭建物強制執行，原告於¹¹⁰年⁶月⁸日拍得系爭建物，取得系爭建物之事實上處分權，然系爭建物現仍在米國公司及米國公司實際負責人即被告吳明發占有使用中，已侵害原告對於系爭建物之事實上處分權，原告自得依據民法第¹⁸⁴條第¹項前段規定請求被告將系爭建物

騰空遷讓返還原告。為此，爰依據民法第¹⁸⁴條第¹項前段規定提起本訴。並聲明：被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告。

二、被告均以：被告就系爭土地為台糖公司所有，前由米國公司前手即鮮食達企業社負責人高黃鳳設定地上權，並於其上興建未辦保存登記之系爭建物，於⁹³年間再將地上權及系爭建物轉讓與米國公司，嗣因米國公司積欠稅務經國稅局鳳山分局強制執行系爭建物，原告拍定取得系爭建物之事實上處分權，系爭建物現仍由被告占有使用中等情固不爭執，惟爭執原告僅拍定取得系爭建物事實上處分權，並未一併取得系爭土地所有權或系爭地上權，系爭土地所有權人既仍為台糖公司，且系爭地上權已由米國公司轉讓與訴外人太中實業有限公司（下稱太中公司）取得，即使原告取得系爭建物事實上處分權，仍無系爭土地之使用權源，自不得依據民法侵權行為法律關係請求被告遷讓返還系爭建物。又系爭地上權雖登記為太中公司所有，然實際仍為米國公司所有被告將個人所有物置放設有系爭地上權之系爭土地應屬有權使用等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保准予免為假執行。

三、兩造不爭執事項

系爭土地均於⁵³年¹¹月²⁵日，以總登記為登記原因，登記在台糖公司名下。

高黃鳳於⁸⁸年⁸月¹⁸日與台糖公司（授權簽約人台糖公司高雄營運處）簽立「台灣糖業股份有限公司土地地上權設定契約書」，約定高黃鳳需要使用台糖公司所有高雄市○○區○○○段○○段⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰地號土地、面積¹⁵¹⁸平方公尺，經雙方同意訂定出租、設定地上權，地上權存續期間自⁸⁸年⁸月¹⁸日起至¹³⁹年⁸月¹⁷日止，共計⁵⁰年。

系爭建物坐落在系爭土地，屬未保存登記建物。又系爭建物領有（⁸⁸）高縣建局建管字第^{DA09537}號使用執照，依其使用執照記載，起造人為鮮食達企業社負責人高黃鳳，

01 竣工日期為⁸⁸年¹²月²¹日，地上一層，用途為廠房，使用
02 分區為工業區，總樓地板面積^{192.22}平方公尺，基地面積
03 ^{1,518}平方公尺。

04 n 米國公司於⁹³年²月³日簽立承諾書予台糖公司高雄營運
05 處，切結承諾其概括承受高黃鳳原權利義務（坐落在萬大
06 工業區之系爭土地地上權，面積^{1,518}平方公尺），於地
07 上權設定期間內，在系爭土地上所從事之生產製造行為，
08 不違反工廠管理輔導法規及政府法律規定。米國公司、高
09 黃鳳、台糖公司高雄營運處旋於⁹³年²月²日、⁹³年²月³
10 日、⁹³年²月²⁰日簽訂權利轉讓切結同意書、權利轉讓協
11 議書、協議書，約定高黃鳳與台糖公司原簽訂之地上權契
12 約，高黃鳳之權利及義務由米國公司概括承受。嗣米國公
13 司於⁹³年³月¹⁰日向高雄市政府地政局大寮地政事務所辦
14 理系爭土地之地上權設定登記。

15 ē 系爭建物（稅籍編號：000000000000）自⁸⁹年²月起課房
16 屋稅，原始納稅義務人為鮮食達企業社，自⁹³年³月間申
17 報契約移轉予米國公司，迄今未再移轉。該稅籍編號房屋
18 課稅證明書課稅內容包含²部分，層次¹卡序^{A0}為鋼骨造
19 、面積^{192.20}平方公尺，起課年月為⁸⁹年²月；卡序^{B0}為
20 鋼骨造、面積^{637.20}平方公尺，起課年月為¹⁰³年⁶月，
21 面積共計^{829.40}平方公尺。

22 米國公司、台糖公司、太中公司及訴外人曾嘉偉於¹⁰²年
23 ¹¹月²¹日簽訂協議書，約定內容略以：經四方協議，米國
24 公司前於⁹³年²月²⁰日概括承受高黃鳳所簽訂之權利義務
25 ，自同年¹¹月²¹日起，由太中公司概括承受原契約所定米
26 國公司之全部權利及義務暨基地上米國公司所有之建物，
27 並由曾嘉偉負連帶保證責任。嗣太中公司於同年¹¹月²⁶日
28 登記為地上權人。

29 ě 米國公司因積欠稅務，於¹⁰⁰年⁹月⁹日經財政部高雄國
30 稅局鳳山分局移送合併強制執行，執行標的為系爭建物及
31 其他動產，經法務部行政執行署高雄行政執行處以¹⁰⁰

01 年度煙稅執特專字第¹²⁴⁵⁹⁶號、101 年度煙稅執字第⁰⁰⁰⁰
02 ⁰⁰號、101 年度煙稅執字第¹²⁸¹⁹⁹號、102 年度煙稅執字
03 第¹⁰⁴³⁰ 號、102 年度煙稅執字第²³³⁹⁰ 號、102 年度煙
04 稅執特專字第⁵¹¹³⁸ 號、102 年度煙稅執特專字第⁰⁰⁰⁰⁰
05 號、102 年度營所稅執字第⁷⁷⁰⁴² 號、102 年度營所稅執
06 字第⁷⁷⁰⁴³ 號、102 年度營所稅執字第⁷⁷⁰⁴⁴ 號、102 年
07 度煙稅執字第⁷⁷⁰⁴⁵ 號行政執行事件受理。系爭建物於¹⁰³
08 年⁶月⁴日經辦理查封登記。

09 原告於¹¹⁰年⁶月⁸日拍得系爭建物。

10 四、本院得心證之理由

11 原告主張被告無權占有系爭建物，構成民法第¹⁸⁴條第¹項
12 前段之侵權行為，應負遷出並騰空返還系爭建物之義務，被
13 告則以前詞抗辯其未侵害原告權利，經查：

14 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
15 ，民法第¹⁸⁴條第¹項前段定有明文。又按受讓未辦理所有
16 權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉
17 登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占
18 有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，亦為社會
19 交易之通念，自屬民法第¹⁸⁴條第¹項前段所稱之權利（最
20 高法院¹⁰⁶年度台上字第¹⁸⁷號判決意旨參照）。

21 查原告經拍定取得系爭建物而為系爭建物之事實上處分權人
22 ，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項 ），米國公司目前仍
23 置放酒類、吳明目前仍置放私人物品於系爭建物內部空間之
24 中，為被告所自陳（本院卷第⁸⁶頁），被告置放個人所有物
25 行為並未經原告同意，亦為被告所未爭執，是被告確有未經
26 原告同意占有系爭建物之行為，揆諸前揭說明，原告取得系
27 爭建物之事實上處分權即具占有系爭建物之支配權能，被告
28 未經原告同意置放個人所有物占用系爭建物之行為，已構成
29 侵害原告就系爭建物之支配權能，即構成侵權行為。是以，
30 原告依民法第¹⁸⁴條第¹項前段規定，請求被告自系爭建物
31 遷出，並騰空返還系爭建物，即有理由。

01 被告雖均抗辯原告未取得系爭建物坐落土地之所有權或地上
02 權，即不得依據民法侵權行為法律關係請求被告遷讓返還云
03 云，惟系爭建物與系爭土地分為獨立之不動產，具獨立之權
04 利，原告既已取得系爭建物之事實上處分權，即得就系爭建
05 物主張權利，此與原告有無取得坐落基地即系爭土地所有權
06 或使用權能無涉，被告抗辯顯屬無據。被告雖又抗辯系爭土
07 地之地上權現由太中公司取得，但系爭地上權仍為被告所有
08 ，被告基於系爭地上權即可有權將個人物品置放於系爭土地
09 云云，惟查，被告既已自陳系爭土地上設定之系爭地上權現
10 已轉讓與太中公司，被告均非系爭地上權人，被告何以可行
11 使太中公司所有之系爭地上權，被告並未提出任何證據以實
12 其說，本難認有據。況且，縱使被告為系爭地上權實際取得
13 人，然被告將個人所有物置放在系爭建物內，已進入系爭建
14 物之使用場域，已侵害原告對於系爭建物之使用權能，此不
15 因系爭建物興建在系爭土地上，即可謂被告並未使用系爭建
16 物而僅使用系爭土地，被告此部分所辯，亦顯屬無據。

17 而，原告主張被告無權占有系爭建物，構成民法第¹⁸⁴條
18 第¹項前段之侵權行為，應負遷出並騰空返還系爭建物之義
19 務，應屬有據。

20 五、綜上所述，原告依民法第¹⁸⁴條第¹項前段規定，請求被告
21 應將坐落系爭土地上之系爭建物騰空遷讓返還原告，洵屬有
22 據，應予准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證據
24 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
25 一論列，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁸條、第⁸⁵條第¹項。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
28 民事第三庭 審判長法官 高瑞聰
29 法官 黃姿育
30 法官 林家菡

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後²⁰日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 2 月 21 日

04 書記官 陳郁惠