臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2222號

原　　告　康曜生活多媒體百貨企業有限公司
法定代理人　鄭登鴻
訴訟代理人　謝勝合律師
複代理人　岳忠樺律師
被　　告　雷素菁
　　黃順利
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　林威谷律師
　　黃斐瑄律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109 年10月21日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示編號A6之攤位（面積7.38平方公尺）遷讓返還原告。

被告應自民國一○八年三月二十七日起至返還前項攤位之日止，按月給付原告新臺幣參仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣捌仟伍佰捌拾捌元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明第二項請求被告被告自民國108 年3 月27日起至交還下述攤位之日止應按月給付原告新臺幣（下同）5,000 元，嗣於本院審理時減縮為每月給付3.000 元（卷一第301 頁）。原告所為變更，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許，合先敘明。次按當事人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴

訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第176 條分別定有明文。本件原告之法定代理人原為陳玉霞，嗣由鄭登鴻接任之，有高雄市政府函函文附卷可稽（見本院卷四第55-65 頁），而鄭登鴻已具狀聲明承受訴訟（見本院卷四第53頁），應予准許。另原告康曜生活服務企業有限公司於109 年8 月更名為康曜生活多媒體百貨企業有限公司（見本院卷四第104頁）。

二、原告主張：原告於108 年3 月14日經拍賣取得高雄市○○區○○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上同段4907建號建物（層次為2 層及地下層，下稱4907建號建物），與4907建號建物所以權及於之暫編建號為21204 之未辦理保存登記建物（位於1 層，下稱21204 建號建物），原告已在於108 年3 月27日辦理所有權移轉登記完畢。詎被告占用系爭土地上，位於4907、21204 建號建物內如附圖編號A6之攤位（下稱系爭攤位），縱被告係輾轉自張全發處受讓永久使用權，基於債權相對性原則，亦不得拘束原告，況張全發非系爭攤位所有人，其無權讓與系爭攤位使用權，故被告應屬無權占用系爭攤位，應返還原告。又系爭攤位附近商店林立，位處繁榮地段，故被告所受之利益應以每月3,000 元計算較為適當。爰依民法第767 條、第179 條、第184 條第1 項提起本件訴訟。並聲明：　被告應將系爭攤位遷讓交還原告；　被告自108 年3 月27日起至交還系爭攤位之日止應按月給付原告3,000 元。

三、被告則以：系爭攤位為未辦保存登記房屋，原由訴外人即中正市場代表人張全發起造，事實上處分權為起造人即張全發所有，而系爭攤位經買賣移轉由被告取得，現由被告占有使用，被告擁有系爭攤位所有權、事實上處分權及永久使用權，故系爭攤位並非訴外人陳鬧化遺產，系爭攤位不在拍賣範圍內，原告僅拍賣取得暫編建號建物而不包括系爭攤位。又系爭攤位係經規劃，有一定面積、位置及編號，與相鄰之攤位四周均有圍牆隔間，僅留一出入口，且攤位皆由水泥鋼筋

混合砌築而成，有其固定性，無法任意搬遷移動，還有獨立使用之電錶，更無與系爭建物共用同一出入口之情形，是系爭攤位具固定性、經濟性、永久性要件，可以由被告獨立使用，並非系爭建物之附屬物，自不受拍賣效力所及。再者，系爭土地為陳鬧化所有，並由陳鬧化同意張全發興建中正市場，但陳鬧化僅就地下層、二層建物即系爭建物辦理保存登記，陳鬧化並將市場攤位讓與張全發登記稅籍，最後經被告買賣取得系爭攤位事實上處分權，則原告因拍賣取得系爭攤位坐落之系爭土地，依民法第425之1條規定，被告就系爭攤位有不定期租賃關係存在，且有土地法第100條之適用，租賃契約不得隨時終止，系爭攤位應於得使用期限內，與系爭土地存有租賃關係，被告屬有權占有，原告應得請求核定租金，而所核定之租金，不得超過系爭攤位使用面積申報地價之年息5％，原告逾此部分請求應無理由。另系爭建物、暫編建號建物經查封拍賣時，拍賣公告已附註：建物現況為中正市場，查封時有攤販占有使用中，中正市場攤位是由原地主陳鬧化所建造，陳鬧化將攤位使用權賣給攤販使用，攤販是在查封前即占有使用且非無權占有，本案拍定後不點交等詞，堪認原告早就知道暫編建號建物內之攤位使用狀況，並可得知悉被告或其前手早與陳鬧化有系爭攤位之買賣契約而有系爭攤位使用權存在之情形，且拍賣標的為中正市場，屬一開放式之長年經營之市場，任何人均得隨時進入查看，具有相當公示外觀存在，原告知悉上開情狀，仍願意買受，方得以遠低於當地市場交易行情之價格拍定取得系爭建物、暫編建號建物，應不受善意之保護，並可謂原告於拍賣時即有默許攤商繼續使用攤位之意，被告之使用權源自有債權物權化之適用，原告請求被告遷讓系爭攤位，應屬權利濫用。另倘認被告為無權占有系爭攤位，系爭攤位屬未保存登記建物，得主張15年時效抗辯等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

系爭攤位是否為獨立之物權客體？

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。如原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任。再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；反之，如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。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。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。

次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；反之，如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。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。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，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108年度台上字第2241號、106年度台上字第941號裁判可資參照。經查：

- 原告於108年3月14日拍賣取得系爭土地、4907及21204建

號建物，而系爭攤位坐落在系爭土地上等情，為兩造所不爭執，有土地及建物登記第一類謄本、法務部行政執行署高雄分署不動產權利移轉證書、高雄市政府地政局新興地政事務所108 年12月5 日複丈成果圖（即本件附圖）為證，堪予認定。

一、又21204 建號建物與外部雖無門窗及實體牆面區隔，然其足以遮風避雨，與外部尚有支撐其上2 、3 層之梁柱遮斷劃清與外部之界線，得辨別與外部範圍不同之獨立空間；又其整體作可作為單獨使用之建築物，現為集合市場所使用，有照片數張可證，並非不存在或不具使用功能之建物，故被告抗辯21204 建號建物為幽靈建物，自難採信。雖系爭攤位有房屋稅籍登記，然稅籍登記本屬行政管理，非認定是否為獨立建物之依據，故被告抗辯系爭攤位屬於獨立建物，尚屬無據。

二、再者，系爭攤位僅有一根樑柱連結至一樓天花板，市場攤位屬開放空間，攤位經分成四區，一區約10個攤位，各攤位間係以編號區隔而無明顯樑柱、牆壁做區隔一節，經本院於108 年12月5 日會同兩造及地政人員到場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片及本件附圖在卷可稽（見本院卷一第253 至259 頁），堪認在系爭攤位範圍內僅有單一樑柱直接與一樓天花板及系爭建物相連結，系爭攤位周遭亦無牆壁區隔；而系爭建物無獨立出入口並與一樓為一體使用一節，有拍賣公告記載系爭建物、暫編建號建物現況均為中正市場，且原有通往二樓之樓梯現已被拆除等詞可證，是系爭建物與系爭攤位所在空間之暫編建號建物在空間功能配置上實為一體使用，依社會經濟觀念，系爭攤位實已與系爭建物結合，該結合有其固定性及繼續性，非經拆除不能分離，且各攤位間並無樑柱、牆壁或區隔拉門等設備區分使用範圍而無明確足以區別不同攤位之區分點存在，是系爭攤位並無構造上或使用上獨立性甚明，自應與系爭建物成為一體，非獨立之所有權客體。準此，系爭建物之所有權範圍已擴張及於系爭攤位，原

告既然為系爭建物所有權人，當亦屬系爭攤位之所有權人。又系爭攤位既非獨立之不動產，自無事實上處分權存在。被告占有系爭攤位是否為無權占有？又系爭攤位是否為原告拍定取得之範圍？

至被告辯稱其取得系爭攤位之使用權一節，業經其提出房屋稅繳款書、讓渡書、證明書、承諾書及公證書等資料為證（見本院卷一第133至141頁、第159-163頁）。雖依高雄市政府工務局使用執照記載之起造人為「中正市場代表人張全發」等語（見本院卷一第277頁），縱以系爭使用執照為據，起造人亦係中正市場而非張全發個人，參以中正市場主委即證人邱世明於本院108年雄簡字第2404號遷讓房屋事件中證稱：伊姑丈為是前一任主委；伊不認識張全發，從來沒有聽過；伊只知道攤位有永久使用權，沒有去管保存登記的問題；行政執行署問伊時，伊是要表達土地是陳鬧化的，建物是誰建的不清楚等語（參本院108年度雄簡字第2404號判決）。若21204建號建物事實上處分權確屬中正市場所有，證人要無對其擔任主委之中正市場財產範圍及內容毫無知悉之理。再者21204、4907建號建物均為中正市場，原有通往2樓之樓梯，有拍賣公告可參（見本院卷一第168頁），4907建號建物登記範圍除2樓外亦有地下室，21204建號建物位於1樓，為無門窗牆面之開放空間，係以樑柱架高形成之第1層建物（81年5月30日發布之建物所有權第一次登記法令補充規定第8點始見有得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登記規範），與4907建號建物全部整體以觀，可認4907、21204建號建物在構造空間及經濟使用功能配置上實為一體使用，佐以中正市場主委亦不知中正市場有事實上處分權乙節，至原告主張4907建號建物所有權範圍及於21204建號建物，應屬有據。是此，21204建號建物已隨原告拍定取得4907建號建物為原告所有。縱認非屬同一不動產，依其空間配置及使用功能，衡情其所有權及事實上處分權歸屬應會同於一致。而系爭土地及4907建號建物拍賣時所有權人均為

陳鬧化，堪認陳鬧化縱非系爭使用執照之起造人，亦已嗣後取得系爭土地、4907、21204 建號建物所有權及事實上處分權，原告拍賣取得上開不動產，自屬上開不動產之所有權人及事實上處分權人。

被告雖曾受讓系爭攤位永久使用權，惟系爭攤位為21204 建號建物一部，屬4907建號建物所有權範圍，是否係自有使用權人處受讓非無疑，故被告不得已其受讓永久使用權對抗原告。被告固抗辯已受讓系爭攤位永久使用權云云，並提出其與訴外人何政雄之買賣契約書為證（見本院卷一第437 頁），依高雄市稅捐稽徵處系爭攤位稅籍登記表雖可見系爭攤位所有人典權人或管理人欄位最初及目前為中正民營市場及被告（見本院卷一第43-45 頁），然上開登記為行政管理事項，不足單以作為系爭攤位權利歸屬之認定。縱認為被告確有自中正市場處輾轉受讓系爭攤位永久使用權，然系爭攤位非獨立建物，屬21204 建號建物一部，21204 建號建物又同屬於4907建號建物，4907建號建物從未登記為中正市場所有，故系爭攤位永久使用權應非中正市場得處分之權利。縱4907建號建物與21204 建號建物非屬同一不動產，原告拍賣取得之業如前述，被告與其他人就永久使用權訂立之債權契約，基於債之相對性，自不拘束原告。

再者，被告抗辯修正前民法第425 條規定及土地法第100 條規定，原告應受拘束且不得隨時終止系爭攤位租賃契約云云。惟證人邱世明於前開另案中證稱：中正市場攤位都可以自由轉讓等語（同見上述本院108 年度雄簡字第2404號判決），核與被告所辯其係輾轉受讓永久使用權之辯詞相同，要與限制承租人轉租之租賃契約不同，且租賃契約亦課予出租人維持標的物使用收益及承租人善盡保管責之義務，是以租賃契約之權利義務內容，與被告所稱之永久使用權讓與不同，自不適用租賃契約相關規定，被告抗辯應適用修正前民法第425 條規定及土地法第100 條規定云云，應屬無據。

至被告時效抗辯取得使用權云云。然4907建號建物所有權範

圍及於21204建號建物，系爭攤位屬於21204之一部，均如前所述。故被告辯稱系爭攤位係未保存登記建物得為時效抗辯云云，應無理由。

原告對被告行使物上請求權，請求被告遷讓返還系爭攤位，是否屬於權利濫用？

按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。被告辯稱上述拍賣公告已載明由攤販占用使用且非無權占有，原告為不動產業者，可謂有默示攤販繼續使用之意，請求遷讓應屬權利濫用云云，為原告所否認。經查：

拍賣公告原文記載為：「…中正市場攤位是由原地主陳鬧化建造，陳鬧化將攤位使用權賣給攤販使用，但未將所有權一併移轉給攤販。由於攤販是在查封前即暫有使用且非無權占有，本案拍定後不點交。至於拍定後，攤販與拍定人間權利義務關係，應循民事訴訟途徑解決，請投標人注意」（見本院卷一第148頁）。是由前開拍賣公告記載內容可見，僅係在陳明使用現況及不予點交之理由，並未認定拍定後被告攤販仍屬有權占有。且拍定、買受或基於其他法律關係受讓由第三人本於租賃、使用借貸或其他債權契約占有使用之標的之情節所在多有，受讓後與第三人間之法律關係依個案情節依法認定，倘立法者欲延續原有使用狀態，自會明文規定以資明確，然除租賃契約有買賣不破租賃之規範外，其他債權契約並無此規定，顯見非屬當然產生默示第三人得繼續占有之法律效果。

又本件標的原告係經拍賣取得，非原讓與系爭攤位使用權者為規避與受讓系徵攤位使用權者之約定，為達被告遷讓返還系爭攤位之目的，而使原告取得拍賣標的之不動產。此外，被告復未證明原告係以排除被告占有使用系爭攤位為主要目的始拍定買受之。又兩造本件訴訟之利益均為系爭攤位之占有使用，恆屬相當，無所得利極少而損害鉅大顯然失衡之情

事。故被告抗辯原告有權利濫用之情事，礙難採信。

ŋ 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，數額若干？

經查被告占有系爭攤位對原告而言，確屬無權占有，已如前述，自原告於108 年3 月27日取得系爭建物後，被告仍繼續占有使用系爭攤位，即屬無法律上之原因而受有利益，致原告受有不能使用系爭攤位之損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自原告拍定登記時即108 年3 月27日起至遷讓返還系爭攤位之日止，相當於租金之不當得利，即為有理由。

本院審酌認系爭攤位附近有學校、捷運站，生活機能尚稱良好一節，有本院勘驗筆錄存卷可憑；又系爭攤位處於傳統市場內，被告使用系爭攤位販售商品獲利，並非作為一般住宅使用，並兼衡現今傳統市場營業獲利之行情等情，認原告主張以每月3,000 元核算被告無權占有期間相當於租金之不當得利，應屬合理。

五、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭攤位，及自108 年3 月27日起至返還系爭攤位之日止，按月給付3,000 元，為有理由，應予准許。

六、本件係簡易程序為被告敗訴之判決，爰就原告勝訴部分依民事訴訟法第389 規定，職權宣告假執行。至原告陳明願供擔保，請准予宣告假執行，僅係促使本院依職權宣告假執行，併此說明。並依同法第392 條第2 項規定，酌定擔保金如主文所示。

七、本件事證已臻明確，原告其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

高雄簡易庭　法　官　張茹棻

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　許麗珠