臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2297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
兼　下一人
訴訟代理人　江通益
被　　告　江啟明
上　一　人
訴訟代理人　黃順利　　住高雄市○○區○○路○○巷○○號

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年10月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地上如附件編號D8所示之攤位遷讓交還原告，並自民國一百零八年三月二十七日起至遷讓交還上開攤位之日止，按月給付原告新臺幣參仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣捌仟伍佰捌拾捌元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告法定代理人原為陳玉霞，嗣於訴訟繫屬中變更為鄭登鴻（有限公司變更登記表即雄簡字㈡卷第221 頁參照），並經其提出書狀聲明承受訴訟，是依民事訴訟法第175 條第1 項、第176 條等規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：原告自民國108 年3 月27日起為坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上4907建號建物（下稱4907建號建物）、21204 建號建物（暫編建號之未保存登記建物，下稱21204 建號建物）之所有權及事實上處分權人，詎被告無權占有該等建物如附件編號D8

所示之攤位（下稱系爭攤位）部分，並受有相當於租金新臺幣（下同）3000元之利益，爰依民法第767 條第1 項、第179 條等規定提起本訴，並聲明如本判決主文第1 項所示。

三、被告則以：系爭攤位為獨立之建物，被告江啟明係向訴外人陳桂枝取得系爭攤位之事實上處分權，自非無權占有，又原告明知法務部行政執行署高雄分署拍賣公告上載明「本案拍定後不點交」等內容，其請求自無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（雄簡字卷第526 至527 頁）：

㈠原告自108 年3 月27日起為系爭土地、4907建號建物之所有權人。

㈡被告為系爭攤位之占有人。

五、本院得心證之理由：

㈠遷讓交還系爭攤位部分：

1.原告為系爭攤位之所有權人：

⑴系爭攤位並非獨立之建物：

①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，即應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之構造物存在，始足當之，最高法院106 年度台上字第941 號判決、99年度台上字第1150號判決可資參照。

②經查，系爭攤位包含矮牆（檯面）、地磚等部分，並僅以21204 建號建物之樑柱與其他攤位或走道相互區隔，該等樑柱之間則無其他構造物存在等情，有現場照片（雄簡字㈠卷第183 至195 頁）附卷可稽，則該等樑柱既無與建築物其他部分或外界明確隔離或空間遮斷之作用，而與牆壁等構造物難認相當，揆諸前揭判決意旨，系爭攤位即因欠缺構造上之獨立性而非獨立之建築物。從而，被告抗辯：系爭攤位為獨

立之建物，被告江啟明為系爭攤位之事實上處分權人云云，自難遽採。

⑵系爭攤位為4907建號建物之一部：

系爭攤位並非獨立之建築物乙節，已如前述，基於同一法理，21204 建號建物作為中正市場第一層之開放空間，並無與外界明確隔離之構造物存在，自因欠缺構造上之獨立性而非獨立之建築物。又4907建號建物即中正市場第二層、地下層之面積各為382.25平方公尺，21204 建號建物即中正市場第一層之面積亦為382.25平方公尺，且4907建號建物有地下室，目前有積水無法進入，另有第二層樓，但通往第二層樓之樓梯已被拆除等情，業經法務部行政執行署高雄分署拍賣公告記載明確（雄簡字㈠卷第155 頁），而系爭攤位、21204 建號建物之樑柱部分與4907建號建物即中正市場第二層部分相互連接乙節，亦有現場照片（雄簡字㈠卷第183 至195 頁）在卷足憑，可知21204 建號建物在構造上係作為4907建號建物不可或缺之一部，再佐以系爭攤位之矮牆（檯面）、地磚等部分，均與21204 建號建物之樑柱部分緊密相連（前揭現場照片參照），足見系爭攤位實為21204 建號建物之範圍，而同屬原告所有4907建號建物之一部。

2.被告為系爭攤位之無權占有人：

系爭攤位為21204 建號建物之範圍，而屬原告所有4907建號建物之一部乙節，既如前述，且被告為系爭攤位之占有人等情，亦為被告所不爭執（前揭兩造不爭執之事實㈡部分參照），是被告既不能舉證其有何占有系爭攤位之正當權源，則原告依民法第767 條第1 項之規定，請求被告將系爭攤位遷讓交還原告，自屬有據。至被告固抗辯：原告明知法務部行政執行署高雄分署拍賣公告上載明「本案拍定後不點交」等內容云云。然拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權後，不得依法請求占有人遷讓，最高法院70年度台上字第19號判決同此意旨，遑論該拍賣公告於「本案拍定後不點交」後

，旋即敘明「至於拍定後，攤販與拍定人之間的權利義務關係，應循民事訴訟途徑解決」等語（雄簡字㈠卷第155 頁），是原告依民法第767 條第1 項之規定，請求被告將系爭攤位遷讓交還原告，為其權利之正當行使，殊無權利濫用可言，併此敘明。

㈡不當得利部分：

1.無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年度台上字第1695號判決同此意旨。

2.經查，被告自108 年3 月27日起即無權占有系爭攤位乙節，既如前述，揆諸前揭判決意旨，原告依民法第179 條之規定，請求被告返還自108 年3 月27日起相當於租金之利益，自屬有據。爰審酌中正市場內編號A10 攤位之租金為每月5000元（雄簡字㈠卷第159 頁），及系爭攤位在中正市場內，附近有捷運信義國小站，交通及商業機能尚佳（本院109 年2 月20日勘驗筆錄即雄簡字㈠卷第181 頁參照）等一切情狀，認原告主張：被告所獲相當於租金之利益應以每月3000元計算等語，尚屬適當。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項、第179 條等規定，請求如本判決主文第1 項所示之內容，為有理由，應予准許。

七、本判決主文第1 項係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款之規定，職權宣告假執行；並依同法第392 條第2 項之規定，職權宣告被告預供擔保得免為假執行，以期衡平。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　27　　日

高雄簡易庭法　官　王耀霆

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　　27　　日

書記官　陳俐嫻

附件：