臺灣高雄地方法院簡易民事判決

109年度雄簡字第407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　何金城
兼
訴訟代理人　何大樹
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　林威谷律師
　　黃斐瑄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110 年1 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告法定代理人原為陳玉霞，嗣於本件審理期間變更為鄭登鴻，經鄭登鴻於民國109 年7 月16日聲明承受訴訟在案，有公司變更登記表、聲明承受訴訟狀可稽（卷二第405 、417 頁），嗣於109 年8 月28日更名為「康曜生活多媒體百貨企業有限公司」，有公司變更登記表為憑（卷三第231 頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，民事訴訟法第255 條第1 項有明文。原告起訴本於其為高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○ ○號，權利範圍全部之土下稱0000-0、0000-00 地號土地，合稱系爭土地），其上建號0000號中正市場2 樓及地下室，權利範圍全部（下稱中正市場2 樓暨地下室）、暫編建號21204 號1 樓未辦保存登記建物，權利範圍全部（下稱中正市場1 樓，與中正市場2 樓

暨地下室合稱中正市場）之所有權人，被告以C10攤位無權占有系爭土地及中正市場1樓，依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項前段請求被告自C10攤位遷讓返還原告，並請求相當於租金之不當得利，並於訴狀中全部否認與被告間有任何租賃或民法第425條之1法定租賃關係之存在，惟於起訴1年2月後，於最後一次言詞辯論始追加請求法院倘經審理認為，被告有權占用C10攤位，則備位主張依民法第439條租賃之法律關係及民法第425條之1第2項法院定租金額後，請求被告自108年3月27日起按月給付原告租金3,000元，並請求法院依民法第425條之1第2項核定租金等語。而追加請求權所需之要件事實與起訴之事實相互衝突並非同一，且核定租金需另就租賃物周邊環境、行情等情事加以調查，實有礙於訴訟之終結，又為被告所不同意，逵諸前開法條之規定，不予准許。

三、原告主張：原告於民國108年3月14日經法務部行政執行署拍賣取得系爭土地，及其上中正市場，並於108年3月27日辦畢所有權移轉登記。詎被告占有中正市場1樓C10攤位（如附圖所示，面積7.56平方公尺），迭經催告返還均遭被告拒絕，為此爰依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段規定，請求被告將所占用之C10攤位遷讓返還原告。又被告自108年3月27日起，無法律上之原因占用C10攤位，受有相當於租金即每月新台幣（下同）3,000元之不當利益，爰依民法第179條規定，請求被告自斯時起至返還C10攤位時止，按月返還不當得利3,000元予原告。並聲明：㈠、被告應將所占用之C10攤位遷讓返還原告。㈡、被告應自108年3月27日起至返還前項所示土地及建物之日止，按月給付原告3,000元。

四、被告則以：中正市場1樓由中正民營市場代表人（下稱中正市場代表人）張全發取得處分權後，出售C10攤位予趙許金玉，並再轉讓予被告2人，取得C10攤位之永久使用權，被告有權占有C10攤位。又C10攤位所在之中正市場1樓並非陳鬧

化之遺產，訴外人即陳鬧化之繼承人陳藝元、陳福財不因繼承而取得中正市場1樓之處分權，詎行政執行署高雄分署未察上情，逕將中正市場1樓連同中正市場2樓及地下室併附拍賣，而依C10攤位有具構造上之獨立性及獨立電錶，且攤位間均設有通道可與外界相通，復歷經數次轉手經營，得為獨立之交易客體，亦具使用上獨立性，足認C10攤位並不在原告拍得之不動產範圍內，原告應僅取得中正市場1樓以外之其他部分。倘原告取得C10攤位之事實上處分權，原告於知悉中正市場之營業狀態及拍賣公告清楚載明C10攤位現由被告占有使用之現狀後仍願買受，應認原告有受被告與C10攤位出賣人間之不定期租賃關係拘束，又如認永久使用權並非租賃關係，被告於購買時明知有攤位有權占有之情形，自應繼受現狀，而有債權物權化適用，原告提起本件訴訟除有違民法上之誠信原則而屬權利濫用外，因伊於64年間即占用C10 攤位，原告繼受取得之回復請求權亦已罹於15年之時效而消滅等語置辯。原告另本於土地所有權人請求被告遷讓，惟被告為有權占有中正市場1 樓C10 攤位，且中正市場1 樓建物並無無權占有土地之情形，當無從請求被告遷出等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、不爭執事項

㈠、系爭土地及中正市場2 樓暨地下室（即建號0000建物）原登記為陳鬧化所有，陳鬧化並於64年8 月23日就中正市場2 樓暨地下室辦畢第一次登記（保存登記）。

㈡、原告於108 年3 月14日經系爭行政執行事件之強制執行程序，拍賣取得系爭土地及中正市場（含1 樓、2 樓及地下室）所有權，並於108 年3 月27日辦畢所有權移轉登記。

㈢、依系爭行政執行事件之拍賣公告記載，系爭土地及中正市場1 樓、2 樓暨地下室均在拍賣標的之列，並於拍賣公告第5 點記載：「建物現況是中正市場，查封時有攤販占有使用中。」、「據義務人陳福財及中正市場管理委員會主委邱世明到場陳述，中正市場之攤位係由原地主陳鬧化建造，由陳鬧

化將攤位使用權賣給攤販使用，但未將所有權一併移轉予攤販。」、「由於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。至於拍定後攤販與拍定人間之權利義務關係，應循民事訴訟途徑解決。」等語。

㈣、依建物登記謄本記載，中正市場乃加強磚造之3層建築物，各層面積均為382.25平方公尺，其中中正市場2樓暨地下室經辦畢保存登記（即建號0000），中正市場1樓則未辦理保存登記（於執行時暫編建號00000）。

㈤、依高雄市工務局核發之中正市場使用執照，即（00）高事件土築使字第00000號證書記載，中正市場起造人為中正市場代表人張全發（下稱中正市場1樓起造人），基地為系爭土地，層數戶數為：地上3層、地下1層、1棟共89戶，建築完成日為58年4月30日。

㈥、依高雄市政府房屋稅籍登記表記載，C10攤位於64年1月17日登記以「中正市場代表人張全發」（即中正市場1樓起造人）為納稅義務人，嗣於64年同時變更為趙許金玉後，嗣於同年變更為被告共有。

六、得心證之理由

㈠、按建築物本通常以一棟作為所有權之客體，惟因應實際之需求而得將一建築物區分數個部分作為所有權之標的，故民法第799條至第800條特予規定得為區分所有，使其區分後之空間在構造上及使用上均具獨立性。而未保存登記建物，其性質本即為建築物，僅因未辦理地政上之登記，故該建物之所有人之權利，無法認定為民法上之物權，而稱為事實上處分權，進而無從循登記之方式移轉，需點交占有作為權利移轉之公示方法，實則該事實上處分權對於建築物之權利內涵，與一般所有權幾乎無異，是若未保存登記建物在空間上得以區分出構造上及使用上均具獨立性之空間，應得類推適用建築物區分所有之規定，承認區分後之事實上處分權得為獨立交易客體。經查，中正市場1樓起造人將其擁有之事實上處分權區分為A、B、C、D區域（卷一第63頁），以短牆、

地樑及穿插其間之平頂樓板支撐柱，區分出40個攤位之使用空間，並於建築初始，即將上開區域設計四周附連通道聯外通行（卷一第327至337頁），而就出入口設計為未有牆垣之開放空間（如卷一第355頁），而中正市場1樓起造人將該未辦保存登記建物如附圖二所示A、B、C、D區域，以上開方式劃分為40個攤位後，分別按各該攤位之經濟價值申設房屋稅稅籍，將各該攤位分售攤商營業（並約定攤位購買人具有永久使用權，該攤位不包含頂面房屋及地下室）等情，則有高雄市稅捐稽徵處新興分處108年8月7日函（卷一第37至41頁）、相關讓渡書（卷三第131至138頁）在卷可佐，可見其乃將中正市場1樓區分為各區塊，作為獨立處分之客體，永久將該區塊之權利轉移予攤位承買人，使承買人獲得可供其專有使用、管理、收益之獨立空間，達個別經濟上目的，性質上與區分所有建物之專有部分相同，承前所述，應可類推適用區分所有建物專有部分轉讓之法理，使各該自中正市場1樓起造人承買攤位，並獲點交、使用之人，得繼受取得專有、專用該區分未辦保存登記建物之權能。而被告取得C10事實上處分權乙情，由拍賣公告記載「建物現況是中正市場，查封時有攤販占有使用中。」、「據義務人陳福財及中正市場管理委員會主委邱世明到場陳述，中正市場之攤位係由原地主陳鬧化建造，由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予攤販。」、「由於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。至於拍定後攤販與拍定人間之權利義務關係，應循民事訴訟途徑解決。」等語，已告知就中正市場1樓並非可獲得必然完整之權利，且中正市場為一開放公眾可出入之民營市場，各攤位之區隔、占有均有對外顯示之外觀，被告於購買中正市場1樓時，即可明知該情形，故原告雖透過系爭執行事件購得中正市場1樓，然難認包含被告所取得C10攤位之事實上處分權範圍。是原告本於中正市場1樓之所有權人，依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項前段請求

被告遷讓C10 攤位，難認為有理由。

㈡、原告固主張中正市場1樓為中正市場2樓暨地下室之一部，惟中正市場1樓於58年4月30日即興建完成，惟依中正市場使用執照中，關於該建物即有地下1層、地上1層、地上2層之面積，並核對該圖說中正市場2層並已興建完成（卷一第313頁），故對於中正市場樓層、建物，已區分為各個分層；又中正市場1樓於58年5月14日開始營業，此有高雄市政府經濟發展局108 年11月15日函可稽（卷三第299 頁），並參之前開攤位之讓渡書，特地就轉讓之攤位位置約定不包含頂面房屋及地下室，可見中正市場1 樓之結構及使用、營運，可為功能完整之獨立客體，而排除2 樓及地下室存在。又參以陳鬧化於64年8 月23日辦理中正市場2 樓暨地下室保存登記時，針對1 樓地面層部分（即中正市場1 樓）係保留未為任何記載，而呈現「空白」，有建築改良物登記簿抄本可稽（卷二第249 頁），足見陳鬧化係有意將中正市場1 樓排除在其所有不動產之外，並非中正市場1 樓即屬2 樓暨地下室之1 部，原告此部分主張，難以採認。

㈢、原告固主張被告無權占有系爭土地等語，查：

1、中正市場之建築執照及使用執照，固以「中正民營市場代表人張全發」所申請（卷一第309 至311 、317 、309 ，及上開讓渡書均同以上開名義出售，惟觀之該名號之意思，張全發僅係為代表中正市場，非指其自身即為起造人，則中正市場是否為張全發出資為起造人，並非無疑。再者，觀之上開攤位讓渡書載有「乙方向甲方買受該攤位以後甲方不得再向乙方請求土地價款及租金…」，而張全發並非中正市場坐落土地之所有權人，如何有權利同意上開事項？反而陳鬧化於60年3 月30日以買賣為原因取得系爭土地，並於60年12月3 日辦畢所有權登記（遺產稅執行事件卷一第111 頁、第113 頁土地登記謄本），並依陳鬧化之子陳福財於行政執行署調查時陳稱：當初父親有與各攤位約定有永久使用權，市場有成立委員會，沒有收租金，只有管理處酌收清潔費等語（見

遺產稅執行事件卷一第173 頁）；陳鬧化之子陳藝元亦陳稱：3 、40年前每個攤位收取使用費每月數百元，都交給我處理，另有清潔費（包括固定、臨時攤位）是每天收的，都由我管理，後來使用費、清潔費就依父親的意思轉由弟弟管理；父親生存時市場管委會就已經成立，收取費用就交由市場管委會處理等語（見遺產稅執行事件卷一第181 頁至第182 頁），可見該讓渡書之權利，實為陳鬧化所決定而約定，陳鬧化為真實之權利人。末參以中正市場2 樓、地下1 層之使用及建築執照所載起造人為中正市場代表張全發，卻由陳鬧化辦理保存登記（另58年起中正市場1 樓陸續出售攤位，因其對於中正市場1 樓攤位已欠缺占有、使用及處分之權，由此亦可解釋陳鬧化為保存登記時何以未就中正市場1 樓為登記），益徵陳鬧化僅係委託張全發在當時以中正市場代表人之身分，擔任中正市場之起造人，負責新建申請建築、使用執照，及後續出售攤位事宜，實際建物之權利義務歸屬，仍屬陳鬧化所有，陳鬧化方為中正市場1 樓之事實上處分權人，是被告乃自陳鬧化讓與後輾轉取得C10 攤位之事實上處分權。

2、按未辦保存登記之建築物或工作物因未辦理登記，而對其所有、占有、管理使用之權，僅得稱為事實上處分權，讓與亦需以點交占有等公示方式為之，實該事實上處分權所欲涵攝內涵與物權之所有權無異。按民法第425 條之1 規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449 條第1 項規定之限制」，雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地

或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意。承前所述，C10 攤位之事實上處分權（中正市場1 樓區分所有部分）、系爭土地原均為陳鬧化所有，而陳鬧化將C10 攤位事實上處分權讓與，而使土地及其上建物個別移轉為不同人所有，應有前開法條之適用，被告對於系爭土地應有法定租賃權存在，其占有使用系爭土地係有合法權源。是原告以被告無權占有系爭土地，依民法第767 條第1 項前段、第179 條、第184 條第1 項前段規定，請求被告遷讓C10 攤位返還與原告，並無理由。

㈣、原告主張被告占有C10 攤位受有不當得利云云，惟按不當得利，須以無法律上原因而受利益，致他人受損害為成立要件。此觀民法第179 條文義自明。因給付而受利益者，倘受益人本於合法權源而取得給付利益，其受利益即具法律上之原因，而無不當得利可言。承上，被告占有使用C10 攤位係有合法權源，且其權利得對抗原告，被告自108 年3 月27日起持續占有使用C10 攤位營業，即有法律上原因，原告猶依民法第179 條規定，請求被告返還占有使用C10 攤位所受相當於租金之不當得利，於法尚有未合，不得准許。

七、縱上所述，原告依民法第767 條第1 項、第179 條、第184 條第1 項前段請求被告遷讓C10 攤位，並依同法第179 條規定請求被告自108 年3 月27日起至返還C10 攤位之日止，按月給付原告3,000 元，均無理由，亦應駁回之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　26　　日

高雄簡易庭　法　官　鄭　瑋

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　1　　日

書記官　李佩穎