

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第95號

01
02
03 原 告 黃淑津
04 訴訟代理人 陳為元律師
05 被 告 李驊珍（原名李靜怡）
06
07

08 楊紫白
09 訴訟代理人 洪郁雅律師
10 被 告 陳聰賢
11

12 潘榮華
13 上二人共同
14 訴訟代理人 陳俊文律師

15 上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月27日言詞辯
16 論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序事項

22 被告李驊珍經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
23 訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段
24 規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體事項

26 一、原告起訴主張略以：

27 (一)原因事實

28 1、原告於113年6月3日向訴外人翁志賢、翁博文，購買新北市
29 ○○區○○段000○號建物（下稱系爭720建號建物，門牌號
30 碼為新北市○○區○○街000號），並於113年10月15日完成

01 建物所有權移轉登記，及就系爭720建號建物所坐落之新北
02 市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭2427地號土地）辦
03 理地上權人變更，有系爭720建號建物、系爭2427地號土地
04 登記謄本可稽（如原證1所示）。而系爭720建號建物係訴外
05 人翁沛晃於民國25年起造建築完成，為1至5樓之5層建物，
06 亦經翁沛晃申請所有權保存登記，系爭2427地號土地則為臺
07 陽股份有限公司（下稱臺陽公司）所有，亦設定地上權予翁
08 沛晃，後翁沛晃於69年8月10日死亡，其繼承人即翁志賢、
09 翁博文於105年11月18日始辦妥繼承登記。

10 2、嗣原告至系爭720建號建物處進行勘查，發現有人於新北市
11 ○○區○○街000號建物（下稱系爭120號建物）中施工，經
12 詢問後得知施工之定作人為被告楊紫白，而被告楊紫白係於
13 103年6月16日，向被告李驊珍購買系爭720建號建物，並加
14 以占有系爭720建號建物2至5樓（即附件複丈成果圖標示為
15 上方一至四樓部分）至今；又原告另於系爭120號建物1樓
16 （下稱系爭120-1號建物，即附件複丈成果圖標示為神仙茶
17 之部分），發現被告陳聰賢開設九份番婆嬭神仙茶專賣店，
18 並自稱係向被告潘榮華所承租已數十年，亦即被告潘榮華為
19 系爭720建號建物1樓之占有人，被告陳聰賢為占有輔助人。

20 (二)法律主張

21 1、請求騰空遷讓返還部分

22 按民法第767條之規定，本件被告李驊珍、楊紫白占有系爭7
23 20建號建物2至5樓，被告潘榮華、陳聰賢占有系爭720建號
24 建物1樓，均屬無權占用原告所有之系爭720建號建物，爰依
25 上開規定請求被告李驊珍、楊紫白應騰空遷讓返還系爭720
26 建號建物，如附件複丈成果圖所示標示為神仙茶上方一樓
27 （面積合計73.43平方公尺）、神仙茶上方二樓（面積合計1
28 06.57平方公尺）、神仙茶上方三樓（面積合計119.22平方
29 公尺）、神仙茶上方四樓（面積合計119.59平方公尺）之部
30 分予原告；被告潘榮華、陳聰賢應騰空遷讓返還系爭720建
31 號建物，如附件複丈成果圖所示標示為神仙茶（面積合計1

01 3.66平方公尺)之部分予原告。

02 2、請求相當於租金之不當得利部分

03 按民法第179條之規定，併參最高法院61年台上字第1695號
04 裁判意旨，本件被告均屬無權占用他人房屋，皆獲有相當於
05 租金之不當得利，而系爭720建號建物依當地每月租金行
06 情，2至5樓之租金約新臺幣(下同)15萬元、1樓約5萬元。
07 從而，原告依不當得利法律關係，請求被告李驊珍、楊紫
08 白，給付自原告取得所有權之日即113年10月15日起至遷讓
09 返還系爭720建號建物之日止，按月連帶給付原告每月15萬
10 元；請求被告潘榮華、陳聰賢自113年10月15日起至遷讓返
11 還系爭720建號建物之日止，按月給付原告每月5萬元。

12 (三)對被告答辯之意見

13 1、系爭720建號建物與系爭120號、120-1號建物為同一棟建物
14 蓋系爭720建號建物為一至五層之透天厝，且所有權人為同
15 一人，於光復初期地政機關均以一層(即全棟之意)進行登
16 記，與現時除透天厝外，多為按樓層個別為面積登記，故於
17 38年11月1日進行總登記時，將一至五層各樓層面積進行加
18 總，載為333.51平方公尺(如原證1，本事件相關文案紙本
19 第22至35頁、第41頁之日治時期建物所有權保存登記申請
20 書、建物圖面、他項權利登記申請書所示)。而依日治時期
21 之資料，乃係將系爭720建號建物之各樓層面積明確記載，
22 一層13.22平方公尺、二層62.44平方公尺、三層105.5平方
23 公尺、四層105.05平方公尺、五層47.75平方公尺(如原證
24 1，本事件相關文案紙本第97頁第三段之公文所示)，與目
25 前系爭720建號建物登記謄本樓層共五層、各樓層面積之情
26 形均相符，足以證明系爭720建號建物與系爭120號、120-1
27 號建物為同一棟建物。

28 2、又系爭120號、120-1號建物之水號為1C-00000000-0係原告
29 前手之父翁沛晃所申請，嗣用水人曾改為林芙蓉、楊紫白。
30 林芙蓉於96年占用系爭房屋至以李驊珍名義出售予楊紫白期
31 間，係在現場開設黃金之鄉飲食店，販售咖啡、西點等，並

01 設置有二個電錶，電號分別為被告楊紫白占有期間又增加3
02 座電錶，電號00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0、00-00-
03 0000-000-*、00-00-0000-00-*（以上4電錶裝置於系爭120
04 號建物4樓大門右側3座、左側1座）、00-00-0000-00（這電
05 錶裝置於神仙茶專賣店上方2樓位置），自26年至今已持續8
06 8年，相關水、電錶抄錶地點自始至終均為系爭120號建物，
07 自此事實亦可證明系爭720建號建物與系爭120號、120-1號
08 建物為同一棟建物，為翁沛晃所有，被告李驊珍並非系爭建
09 物所有權人，竟將之出售予被告楊紫白，屬無權處分，對於
10 翁沛晃無效，繼受權利之原告亦得主張無效，況被告楊紫白
11 並未持有系爭120號建物之建物謄本，無從證明其占有之物
12 即為系爭120號建物。

13 3、再者，系爭720建號建物之納稅義務人自26年起即為翁沛
14 晃，至翁志賢、翁博文二人因分割繼承始變更為其二人，稅
15 籍編號0000000000始終未曾變動，至113年止每年4月份均
16 有繳納房屋稅，114年即今年起則納稅義務人變更由原告並
17 由原告繳納。此外，如以坐落基地正確之九份郵局為基準
18 點，系爭120號、120-1號建物正確坐落基地應為新北市○○
19 區○○段0000○○0000○○0000地號土地，而非系爭2427地號土
20 地，蓋系爭120號、120-1號建物位於在九份郵局正後方且基
21 地相連、位於豎崎路之左側，然地籍圖謄本卻顯示為隔了一
22 條豎崎路之右側方，且其他11筆門牌建物坐落基地亦有轉錄
23 錯誤之情形，應係地籍圖重測時地號轉錄錯誤，有待地政機
24 關辦理坐落基地地號變更登記。

25 4、另本件已發現新北市瑞芳地政事務所，虛偽不實向本院審理
26 庭函覆表示系爭720建號建物無平面圖，此即係判決確定後
27 出現了原判決所未涵蓋之新事實，當事人可以重新起訴，不
28 受既判力拘束，是原告為新權利人自得提起本訴。

29 (四)基於上述，聲明：

30 1、被告李驊珍、楊紫白應將坐落於新北市○○區○○段0000○
31 0000地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○里○○街00

01 0號房屋，如附件複丈成果圖編號標示為神仙茶上方一樓
02 (面積合計73.43平方公尺)、神仙茶上方二樓(面積合計1
03 06.57平方公尺)、神仙茶上方三樓(面積合計119.22平方
04 公尺)、神仙茶上方四樓(面積合計119.59平方公尺)之部
05 分，騰空遷讓返還予原告。

06 2、被告李驊珍、楊紫白應自113年10月15日起至遷讓返還聲明
07 第一項房屋之日止，按月共同給付原告15萬元。

08 3、被告陳聰賢、潘榮華應將坐落於新北市○○區○○段0000○
09 0000地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○里○○街00
10 0號房屋，如附件複丈成果圖編號標示為神仙茶(面積合計1
11 3.66平方公尺)之部分，騰空遷讓返還予原告；並自113年1
12 0月15日起至遷讓返還之日止，按月共同給付原告5萬元。

13 4、原告願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告楊紫白答辯略以：

15 (一)被告所有之建物與系爭720建號建物並非同一

16 1、今被告所有門牌號碼為新北市○○區○○街000號建物(即
17 系爭120號建物)為「4層樓」之磚造建物，乃係瑞芳風景特
18 定區公告前既已存在之建物，且業經新北市政府工務局於97
19 年5月22日協請專業建築師鑑定，出具結構在正常情況下安
20 全無虞之鑑定報告書在案，而屬瑞芳風景特定區公告前之合
21 法房屋，此有新北市政府工務局函復所謄錄之97年6月10日
22 北工使字第0970420727號函內容可稽(如被證1所示)。而
23 被告係於103年6月16日向被告李驊珍購買取得系爭120號建
24 物，並於同日向建物所坐落基地，即新北市○○區○○段00
25 00地號土地(即重測前：瑞芳區煥子寮段160-1地號)之所
26 有人臺陽公司承租土地至今(如被證2，土地租賃契約書所
27 示)，至原告所有之系爭720建號建物，依建物登記謄本所
28 載為「5層樓」之加強磚造及鐵筋混凝土造，且坐落基地為
29 系爭2427地號土地。是以，被告所有之系爭120號建物與原
30 告所有之系爭720建號建物之門牌號碼雖係相同，但其樓層
31 數、建材與坐落之基地，皆非相同，顯非同一建物，故原告

01 起訴所為請求，自屬無據。

02 2、再參本院於114年1月20日職權調取之土地建物查詢資料所
03 示，原告所有系爭720建號建物係坐落於系爭2427地號土
04 地，各樓層面積為一層13.22平方公尺、二層62.44平方公
05 尺、三層105.05平方公尺、四層105.05平方公尺、五層47.7
06 5平方公尺（如本院卷(一)第97頁所示），而上述建築改良
07 物之所有權登記係土地法第37條所定之土地登記，按同法第
08 43條規定，具有絕對效力。然被告所有之系爭120號建物之
09 各樓層面積，及被告陳聰賢用於經營番婆嬭神仙茶專賣店之
10 建物，經本院囑託新北市瑞芳地政事務所測量，並由該機關
11 於114年10月13日作成複丈成果圖，經標示為神仙茶上方一
12 樓（面積合計73.43平方公尺）、神仙茶上方二樓（面積合
13 計106.57平方公尺）、神仙茶上方三樓（面積合計119.22平
14 方公尺）、神仙茶上方四樓（面積合計119.59平方公尺）、
15 神仙茶（面積合計13.66平方公尺），已得確認被告所有之
16 系爭120號建物之各樓層面積，均與原告所有系爭720建號建
17 物之登記面積迥異，部分樓層之面積甚至差距頗大，顯非同
18 一建物；遑論此次地政機關測量時，亦再度確認系爭120號
19 建物係坐落於新北市○○區○○段0000○0000地號土地，而
20 非系爭720建號建物登記謄本所載之系爭2427地號土地，均
21 足證被告所有之系爭120號建物與原告所有之系爭720建號建
22 物並非同一。

23 (二)原告應受前案確定判決效力所及不得再對被告為請求

24 1、又原告之前手翁志賢、翁博文，先前曾向本院起訴（106年
25 度訴字第187號民事判決，下稱前案）主張，瑞芳區煥子寮
26 段372建號建物（即重測後之系爭720建號建物）所有權狀之
27 建物標示，以及他項權利證明書上設定地上權標示之瑞芳區
28 煥子寮段165地號（即重測後：瑞芳區九份段2427地號）土
29 地乃係地政機關登載錯誤，其二人所有之系爭720建號建
30 物，實為新北市政府稅捐稽徵處房屋稅證明書上所載加強磚
31 造層次4層，即坐落於瑞芳區煥子寮段160-1、160-22、160-

01 23地號（即重測後：瑞芳區九份段2411、2563、2562地號）
02 上，被告所有之系爭120號建物，故請求本院判令被告應將
03 系爭120號建物騰空遷讓返還予其二人。

04 2、嗣本院於受理該事件後，即囑託新北瑞芳地政事務所勘查系
05 爭720建號建物建物是否存在，嗣經地政事務所派員現場勘
06 查後，函復表示系爭120號建物現場為3層「加強磚造」建
07 物，坐落地號為煥子寮段160-1地號（即重測後：瑞芳區九
08 份段2411地號）土地，與系爭720建號建物之登記簿所載不
09 符，且現場亦無法認定是否有其他建物與系爭720建號建物
10 相符。後本院又會同兩造及地政人員到場履勘，業已確認系
11 爭120號建物乃4層樓「磚造」建物，且建物基地為煥子寮段
12 160-1、160-22、160-23地號（即重測後：瑞芳區九份段241
13 1、2563、2562地號）土地，經對照系爭720建號建物之所有
14 權狀及登記謄本後，因兩者之建材、面積、樓層數與坐落土
15 地均迥然有別，實難認房屋稅籍證明書所表彰之基山街120
16 號房屋與翁志賢、翁博文所有之系爭720建號建物有何關
17 聯，是以既無從認定系爭120號建物與系爭720建號建物乃
18 「同一」建物，故翁志賢、翁博文所提之訴即為無理由。

19 3、依上所述，原告之前手翁志賢、翁博文以系爭720建號建物
20 所有權，向被告楊紫白主張民法第767條第1項前段所有物返
21 還請求權之訴訟標的法律關係，業經前案判決駁回，並因翁
22 志賢、翁博文未提起上訴救濟而確定，則按民事訴訟法第40
23 1條第1項之規定，該經裁判之訴訟，已有既判力，故翁志
24 賢、翁博文不得再就該事件之訴訟標的為爭執。而原告自承
25 提起本件訴訟所據權利，皆係由翁志賢、翁博文所讓與，又
26 原告受讓取得之權利，已由其前手在實體法上處分其利益，
27 故原告如於受讓前已知確定判決之存在而猶願受讓時，無異
28 係承認其前手進行前訴訟之結果，基於後手權利不能大於前
29 手之法理，併使紛爭得以一次解決，應認為原告繼受取得之
30 系爭720建號建物所有權及系爭2427地號土地地上權後，亦
31 不得再向被告請求遷讓系爭120號建物。

01 (三)基於上述，聲明：

02 1、原告之訴駁回。

03 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、被告陳聰賢、潘榮華答辯略以：

05 (一)被告潘榮華所有之建物與系爭720建號建物之第1層非同一

06 1、附件複丈成果圖所示，坐落新北市○○區○○段0000○0000
07 地號土地，面積合計13.66平方公尺，編號標示為神仙茶之
08 部分，係被告潘榮華所有之新北市○○區○○街00000號建
09 物（即系爭120-1號建物）；然本院於114年1月20日職權調
10 取之土地建物查詢資料所示，原告主張之系爭720建號建物
11 之第1層，係坐落新北市○○區○○段0000號土地、面積13.
12 22平方公尺（如本院卷(一)第97頁所示），足見兩者之位
13 置、面積均為不同，顯非同一建物。

14 2、至原告所提之房屋水費、電費、房屋稅等繳費證明，均與被
15 告潘榮華所有之系爭120-1號建物無關任何關係；且參原告
16 提出之日治時期申請建物保存登記資料與圖說，其主張之系
17 爭720建號建物乃係坐落於重測前之瑞芳區煥子寮段165地
18 號，即現時之系爭2427地號土地，故原告主張建物坐落土地
19 登記轉錄錯誤云云，顯屬無據。

20 (二)被告陳聰賢有權使用系爭120-1號建物

21 1、系爭120-1號建物於81年間時並無門牌編釘，原屋主為訴外
22 人簡牛港，其稱該建物為豎崎路22號，因簡牛港之妻簡阿
23 草，對被告潘榮華之父潘清英積欠債務，故原屋主簡牛港、
24 簡阿草同意將系爭120-1號建物讓渡、交付予潘清英，此有
25 讓渡書可證（如被證1所示），嗣潘清英又向系爭120-1號建
26 物所坐落基地，即新北市○○區○○段0000地號（即重測
27 前：瑞芳區煥子寮段160-1地號）土地之所有人臺陽公司承
28 租土地，如潘清英無建物權利，臺陽公司應不會出租土地予
29 潘清英；後潘清英將系爭120-1號建物之權利讓與被告潘榮
30 華，被告潘榮華亦向臺陽公司承租建物坐落之土地（如被證
31 3，土地租賃契約書所示），而被告潘榮華將系爭120-1號建

01 物及坐落之土地再租予被告陳聰賢，故被告陳聰賢有權使用
02 系爭120-1號建物與坐落土地。

03 2、綜上，原告既非系爭120-1號建物所有人，亦無坐落之新北
04 市○○區○○段0000地號土地之使用權源，其向被告陳聰
05 賢、潘榮華請求遷讓房屋、給付相當於租金之不當得利，均
06 顯無理由，應予駁回。

07 (三)基於上述，聲明：

08 1、原告之訴駁回。

09 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 四、被告李驊珍於114年5月28日提出書狀辯稱：其已於103年5月
11 4日將系爭房屋出售予楊紫白，並交付房屋，並非系爭房屋
12 之現在占有人，原告主張並無理由。基於前述，聲明：原告
13 之訴駁回。

14 參、本院之判斷

15 一、原告對被告楊紫白請求部分均無理由

16 (一)請求騰空遷讓返還部分

17 1、按原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應
18 以裁定駁回之；又除別有規定外，確定之終局判決就經裁判
19 之訴訟標的，有既判力；確定判決，除當事人外，對於訴訟
20 繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請
21 求之標的物者，亦有效力；對於為他人而為原告或被告者之
22 確定判決，對於該他人亦有效力，民事訴訟法第249條第1項
23 第7款、第400條第1項、第401條第1項、第2項亦有明文。

24 2、查原告之前手即訴外人翁志賢、翁博文前曾以系爭720建號
25 建物（即重測前：新北市○○區○○○段000○號建物）所有
26 人之地位，起訴主張本件被告楊紫白未經同意無權占用系爭
27 120號建物經營聖羅蘭茶館，以民法第767條第1項前段規定
28 為請求權基礎，請求被告楊紫白將系爭120號建物騰空遷讓
29 返還予翁志賢、翁博文，經本院以前案判決認定翁志賢、翁
30 博文未能提出充分證據證明係系爭120號建物之所有權人，
31 判決翁志賢、翁博文敗訴，且因翁志賢、翁博文未提起上訴

01 救濟而告確定，則依前揭民事訴訟法第401條第1項之規定已
02 生既判力，復經本院調取前案卷宗確認無誤。是以，原告之
03 前手翁志賢、翁博文既受前案確定判決效力所及，原告嗣又
04 成為翁志賢、翁博文之繼受人，自應受前案確定判決效力所
05 及，則原告重行起訴請求被告楊紫白騰空遷讓返還系爭120
06 號建物部分，即有民事訴訟法第249條第1項第7款「訴訟標
07 的為確定判決之效力所及」之起訴不合法情事，且無從補
08 正，應予駁回。且前案原告翁志賢、翁博文乃以被告楊紫白
09 占有之建物起訴，未有僅請求返還系爭建物4樓部分之主
10 張，原告抗辯前案訴訟標的僅有系爭建物4樓部分，亦無可
11 信。

12 3、又原告稱因新北市瑞芳地政事務所虛偽函覆稱系爭建物無平
13 面圖，為前案判決確定後出現之新事實，應屬誤認，上開主
14 張原告仍主張前案判決相同之事實，乃係有無新證據之問
15 題，顯與新事實並無相涉，故其主張不受既判力拘束得再行
16 起訴為無可採。

17 (二)請求相當於租金之不當得利部分

18 1、按為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中已經裁判
19 者，就該法律關係即有既判力，當事人雖僅於新訴訟用作攻
20 擊防禦方法，法院亦不得以該確定判決言詞辯論終結前，所
21 提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決
22 意旨相反之主張，為反於確定判決意旨之裁判（最高法院30
23 年上字第8號、42年台上字第1306號判例意旨參照）。

24 2、原告就系爭120號建物，向被告楊紫白請求相當於租金之不
25 當得利部分，訴訟標的係原告對被告楊紫白之不當得利返還
26 請求權，此部分訴訟標的未經前案確定判決，原告此部分起
27 訴自屬合法。然如前述，原告受前案確定判決效力所及，而
28 不能認定其為系爭120號建物之所有權人，則原告於本件訴
29 訟以原告為系爭120號建物之所有權人，作為攻擊防禦方
30 法，向被告楊紫白請求相當於租金之不當得利時，自不得為
31 與前案確定判決相反之主張，本院亦不得為反於前案確定判

01 決意旨之裁判，亦即應認原告並非系爭120號建物之所有權
02 人，則原告主張被告楊紫白無權占有系爭120號建物，而受
03 有相當於租金之不當得利，應對其返還相當於租金之不當得
04 利，為無理由，應予駁回。

05 二、原告對被告李驊珍、陳聰賢、潘榮華請求部分均無理由

06 (一)請求騰空遷讓返還部分

07 1、原告主張系爭720建號建物與系爭120號、120-1號建物為同
08 一棟建物，然系爭720建號建物，如本院於114年1月20日職
09 權調取之土地建物查詢資料所示，係坐落於系爭2427地號土
10 地，其中一層面積13.22平方公尺、二層面積62.44平方公
11 尺、三層面積105.05平方公尺、四層面積105.05平方公尺、
12 五層面積47.75平方公尺（如本院卷(一)第97頁所示）；而
13 系爭120號、120-1號建物，經本院囑託新北市瑞芳地政事務
14 所實地測量，並於114年10月13日作成複丈成果圖，而系爭1
15 20-1號建物即如複丈成果圖所示，標示為神仙茶（面積合計
16 13.66平方公尺）；系爭120號建物即如複丈成果圖所示，逐
17 層標示為神仙茶上方一樓（面積合計73.43平方公尺）、神
18 仙茶上方二樓（面積合計106.57平方公尺）、神仙茶上方三
19 樓（面積合計119.22平方公尺）、神仙茶上方四樓（面積合
20 計119.59平方公尺），與系爭720建號建物之各樓層登記面
21 積均迥然相異，且系爭120號、120-1號建物係坐落於新北市
22 ○○區○○段0000地號土地上，亦非坐落於系爭2427地號土
23 地上。

24 2、至原告主張自系爭120號、120-1號建物之水錶、電錶、稅籍
25 登記等情，足以證明上開資料申請人為翁沛晃，然水錶、電
26 錶或稅籍登記，僅係使用水電及課稅資料，並不能作為「所
27 有權」的法律證明，蓋水錶、電錶係代表用戶與自來水公
28 司、電力公司間之「使用關係」，僅須成立契約即可，非謂
29 申請者擁有裝設水錶、電錶處建物之所有權；而稅籍登記僅
30 係是稅務機關為課徵房屋稅而建立之資料，僅顯示由特定負
31 有繳稅義務，非謂該特定人即係課徵標的之所有權人，亦與

01 權利之得、喪、變更無關，亦無確認「建物同一性」之功
02 能，是原告所舉之水錶、電錶、稅籍登記資料，無法證明翁
03 沛晃為系爭120號、120-1號建物所有權人之證明。

04 3、又原告另主張系爭120號、120-1號建物正確坐落基地應為新
05 北市○○區○○段0000○○0000○○0000地號土地，而非系爭24
06 27地號土地，應係地籍圖重測時地號轉錄錯誤，有待地政機
07 關辦理坐落基地地號變更登記等語，然依土地法所為之登
08 記，有絕對效力，土地法第43條定有明文，而登記之絕對效
09 力旨在保護信賴登記而取得權利之第三人。即使登記原因有
10 瑕疵，在正式更正或經法院判決塗銷前，該登記仍推定為正
11 確，第三人之取得不因原登記錯誤而被追奪。（最高法院99
12 年度台上字第1161號判決及司法院院字第1919號解釋參
13 照）。而原告既主張地籍圖重測時地號轉錄有誤，導致在建
14 物登記上有錯誤，卻未依土地法第69條等規定向主管機關申
15 請更正，故本院基於登記事項所具有之公信力，依土地建物
16 查詢資料所示，原告系爭720建號建物應係坐落於系爭2427
17 地號土地上，與坐落於新北市○○區○○段0000地號土地上
18 之系爭120號、120-1號建物並非同一。

19 4、綜上，原告所有之系爭720建號建物，與系爭120號、120-1
20 號建物並非同一，原告無法證明其為系爭120號、120-1號建
21 物之所有權人，而原告主張之物上請求權，乃以原告為系爭
22 120號、120-1號建物所有權人為前提，倘非所有權人，自不
23 能行使所有物返還請求權，故原告請求被告李驊珍騰空遷讓
24 返還系爭120號建物、請求被告陳聰賢、潘榮華騰空遷讓返
25 還系爭120-1號建物，均為無理由，應予駁回。

26 (二)請求相當於租金之不當得利部分

27 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條定有明文。另按無權占有他人不動產，可能獲得相當
30 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
31 1695號民事判決意旨參照）。然原告並非系爭120號、120-1

01 號建物之所有權人，已如前述，被告李驊珍並未占有系爭12
02 0號建物、被告陳聰賢、潘榮華雖占有系爭120-1號建物，亦
03 難謂原告有何權益受到損害是原告請求被告李驊珍、陳聰
04 賢、潘榮華給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁
05 回。

06 肆、綜上所述，原告之訴均為無理由，應予駁回，其假執行之聲
07 請，亦失所依附，應併予駁回，爰判決如主文。

08 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提訴訟資料，經
09 本院斟酌後，均認與判決結果不生影響，爰不另一一論述。

10 陸、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
12 民事第一庭法 官 王翠芬

13 以上正本係照原本作成。

14 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
15 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
16 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
17 判費。

18 中 華 民 國 115 年 2 月 27 日
19 書記官 王叙閣