

原告 張順銘  
張水連  
張金清

共同

訴訟代理人 林更穎律師

被告 享和紡織有限公司

法定代理人 張富維

訴訟代理人 陳隆律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告張順銘、張水連、張金清等3人（下合稱原告或原告3人，個別原告逕以姓名稱之）起訴時原列張根營（即被告法定代理人張富維之父親）為被告，嗣後撤回對張根營之訴訟，經張根營表示同意（本院卷第245、287頁），是張根營業經原告對其撤回起訴確定，已非本件當事人。

貳、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。本件原告原訴之聲明第(五)、(六)項：  
(五)、被告應給付原告張順銘新臺幣（下同）60萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭建物B

01 予原告張順銘之日止，按月給付原告張順銘1萬元。嗣迭經  
02 變更，最後更正如下訴之聲明，核與前開規定相符，應予  
03 准許。

04 乙、實體方面：

05 壹、原告主張：

06 一、原告3人為附圖即彰化縣和美地政事務所收件日期文號113年  
07 9月25日和土測字第1471號土地複丈成果圖（下稱附圖）所  
08 示編號A（面積1205平方公尺）未辦保存登記建物（下稱系  
09 爭建物A）之事實上處分權共有人（另2名權利人為訴外人張  
10 根營、張慶尉，全體共有人為5人），權利範圍各5分之1；  
11 原告張順銘另為附圖所示編號B（面積489平方公尺）未辦保  
12 存登記建物（下稱系爭建物B）之事實上處分權人（權利範  
13 圍全部）。因被告未經原告同意，無權占用系爭建物A作為  
14 工廠使用，且將系爭建物A所在之門牌號碼彰化縣○○鄉○  
15 ○村○○路000巷00號登記為公司地址；及無權占用系爭建  
16 物B作為倉庫使用，已不法侵害原告權利，爰依民法第184條  
17 第1項前段及類推適用民法第767條等規定，擇一請求被告應  
18 將系爭建物A騰空遷讓返還予原告及全體共有人，並將公司  
19 登記地址辦理遷出；及應將系爭建物B騰空遷讓返還予原告  
20 張順銘。

21 二、又被告無權占用系爭建物A、B，乃受有相當於租金之利益，  
22 致原告受有損害。原告併依民法第179條等規定請求被告給  
23 付相當於租金之不當得利等語。

24 三、並聲明：

25 (一)、被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號土地上  
26 之系爭建物A騰空，並遷讓返還予原告及全體共有人。

27 (二)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭建物A  
28 予原告及全體共有人之日止，按月給付原告張順銘、張水  
29 連、張金清各2萬元。

30 (三)、被告應將公司登記地址自彰化縣○○鄉○○村○○路000巷0  
31 0號辦理遷出登記。

01 (四)、被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○段0000○0000○0000○00  
02 00地號土地上之系爭建物B騰空，並遷讓返還予原告張順  
03 銘。

04 (五)、被告應給付原告張順銘12萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至  
05 清償日止，按年息5%計算之利息。

06 (六)、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭建物B  
07 予原告張順銘之日止，按月給付原告張順銘2,000元。

08 (七)、上開第(一)、(四)項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 貳、被告則以：

10 一、否認原告張順銘為系爭建物B之事實上處分權人，系爭建物  
11 A、B實際上皆為訴外人瑞承紡織股份有限公司（由原告與張  
12 根營、張慶尉等5兄弟經營，下稱瑞承公司）原始起造，原  
13 門牌號碼為彰化縣○○鄉○○村○○路000號，後整編為同  
14 村中車路636巷62、63號。嗣因瑞承公司於民國106年間停止  
15 營業，乃簽立房屋使用同意書，同意由張根營設立之被告公  
16 司（由其子張富維擔任法定代理人）繼續使用系爭建物A、  
17 B；且瑞承公司包括原告在內之全體股東並於106年7月9日簽  
18 訂讓渡契約書，約定瑞承公司自同月31日止結束營業後，由  
19 張根營接手經營，並約定系爭建物A、B之租金為一坪150  
20 元，每月應各給付另外4人各1萬元之租金。嗣後系爭建物  
21 A、B之稅籍登記於107年間由瑞承公司移轉予原告及張根  
22 營、張智皓等5人，被告並已持續給付原告每月租金1萬元迄  
23 今並無間斷。是被告並非無權占用系爭建物A、B，原告對被  
24 告之請求均無理由等語資為抗辯。

25 二、答辯聲明：

26 (一)、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

27 (二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 參、兩造經本院整理及協議簡化爭點，結果如下：（本院卷第32  
29 6-327頁）

30 一、兩造不爭執事項：

31 (一)、系爭建物A（二層工廠）及系爭建物B（一層倉庫），自106

01 年8月起，即均為被告占有使用。

02 (二)、系爭建物A，即稅籍編號00000000000號房屋，房屋座落原為  
03 彰化縣○○鄉○○村○○路000號，後整編為同村中車路636  
04 巷62，63號（以下逕以門牌號碼稱之），起課年月81年7  
05 月，納稅義務人原登記為瑞承公司，嗣於107年間移轉異動  
06 為「張金清、張根營、張水連、張順銘、張智皓」等5人，  
07 持分比例均為5分之1（本院卷第209-210頁）。

08 (三)、系爭建物A座落之彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（以下  
09 土地逕以地號稱之），登記為「張金清、張根營、張水連、  
10 張順銘、張慶尉」等5人共有，權利範圍均為5分之1。

11 (四)、瑞承公司之全體股東為「張金清、張根營、張水連、張順  
12 銘、張慶尉（被告書狀誤載為張智皓）」等5人。106年7月9  
13 日全體股東簽訂「瑞承紡織股份有限公司讓渡書」，其中第  
14 2條記載「廠房租金」、第7條記載「結束（誤載為數）7月3  
15 1日止」等語（本院卷第105頁）。

16 (五)、被告核准設立日期為106年8月11日，核准設立紡織有限公  
17 司，登記負責人張富維為原股東張根營之子，公司所在地登  
18 記於「彰化縣○○鄉○○村○○路000巷00號」（本院卷第1  
19 07頁）。

20 (六)、瑞承公司106年間出具「房屋使用同意書」，同意將座落於  
21 「彰化縣○○鄉○○村○○路000號」房屋租於被告使用  
22 （本院卷第109頁）。

23 (七)、瑞承公司106年8月1日出具「工廠登記讓渡切結書」，同意  
24 將工廠登記轉讓予被告使用，公司所在地記載「彰化縣○○  
25 鄉○○村○○路000巷00○○號」（本院卷第111頁）。

26 (八)、瑞承公司106年8月18日房屋稅申請書，就稅籍編號00000000  
27 000之房屋座落從「彰化縣○○鄉○○村○○路000號」，申  
28 請更正為「彰化縣線西鄉頂犁村中車路636巷62，63號」，  
29 業經彰化縣地方稅務局以106年8月23日彰稅房字第10661148  
30 67號函示業已辦竣（本院卷第305頁）。

31 (九)、被告自106年8月起，均有按月各給付張金清、張水連、張順

01 銘、張慶尉等4人各1萬元，被告並因此開立109、111、112  
02 年度房屋租賃所得之扣繳憑單給張金清、張水連、張順銘、  
03 張慶尉等4人。（本院卷第195-204頁）。

04 (十)、兩造所提證物形式上均為真正。

05 二、兩造爭執事項：

06 (一)、原告以被告無權占有系爭建物A為由，請求被告將系爭建物A  
07 騰空遷讓返還予原告及全體共有人，及應將公司登記辦理遷  
08 出登記，是否有理由？

09 (二)、原告前項主張如有理由，渠等並請求被告應給付相當於租金  
10 之不當得利，是否有理由？如有理由，其金額應為多少？

11 (三)、原告張順銘以被告無權占有系爭建物B為由，請求被告將系  
12 爭建物B騰空遷讓返還予原告張順銘，是否有理由？

13 (四)、原告張順銘前項主張如有理由，其並請求被告應給付相當於  
14 租金之不當得利，是否有理由？如有理由，其金額應為多  
15 少？

16 (五)、兩造不再提出其他爭點。

17 肆、本院之判斷：

18 一、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有前開證物在卷  
19 可稽，自堪信屬實。再依彰化縣地方稅務局函覆本院之稅籍  
20 編號0000000000號、0000000000號、0000000000號房屋  
21 稅籍證明書及其平面圖（本院卷第55-66頁）相互核對以  
22 觀，可知稅籍登記於原告張順銘名下之稅籍編號0000000000  
23 0、0000000000號房屋，其各自面積分為196.60、91.80平  
24 方公尺，二者面積合計288.40平方公尺，明顯與系爭建物B  
25 之面積489平方公尺不符。稽以其中稅籍編號0000000000號  
26 房屋之登記面積及其平面圖（本院卷第62頁），明顯可見稅  
27 籍編號0000000000、0000000000號房屋（折舊年數45）乃  
28 早於稅籍編號0000000000號房屋（折舊年數32）13年前起  
29 課稅捐，之後於該二房屋旁及巷道對面，始再增建而新增為  
30 稅籍編號0000000000號房屋，並自81年7月起課稅捐，足認  
31 被告辯稱稅籍登記於原告張順銘名下之稅籍編號0000000000

01 0、00000000000號房屋實乃座落於1743地號土地上為系爭建  
02 物A之一部分，而稅籍編號00000000000號房屋，乃座落於中  
03 車路636巷二側等情（本院卷第301頁），應屬真實可信。

04 二、原告以被告無權占有系爭建物A為由，請求被告將系爭建物A  
05 騰空遷讓返還予原告及全體共有人，及應將公司登記辦理遷  
06 出登記，並無理由；亦不得主張相當於租金之不當得利：

07 (一)、原告主張被告係無權占用系爭建物A，因被告僅與瑞承公司  
08 有使用借貸契約，而瑞承公司已於107年間將系爭建物A之事  
09 實上處分權移轉予原告與其他共有人共有，基於債之相對  
10 性，被告不得對原告主張為有權占有；縱認被告與瑞承公司  
11 成立租賃契約，因該契約屬不定期租賃契約又未經公證，並  
12 無民法第425條第1、2項移轉不破租賃之適用等語。惟被告  
13 業已否認之，並以前詞置辯。

14 (二)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
15 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又按因  
16 使用租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之稱如何，原  
17 非所問。而使用借貸為無償契約，而租賃則為有償契約。當  
18 事人之一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金，以為  
19 對價，不問其名稱為何，皆為租賃。又租賃契約之成立，祇  
20 須當事人意思表示一致，無論其為明示或默示，其契約即為  
21 成立，並不以訂立書面為必要（最高法院46年台上字第519  
22 號民事判決先例、80年度台上字第78號民事判決要旨參  
23 照）。查系爭建物A乃稅籍編號00000000000號房屋之一部  
24 分，稅籍編號00000000000號房屋座落原為彰化縣○○鄉○  
25 ○村○○路000號，後改為同村中車路636巷62、63號，納稅  
26 義務人原為瑞承公司，嗣於107年間移轉異動為「張金清、  
27 張根營、張水連、張順銘、張智皓」等5人；又瑞承公司之  
28 全體股東為「張金清、張根營、張水連、張順銘、張慶尉」  
29 等5人，106年7月9日全體股東簽訂「瑞成紡織股份有限公  
30 司讓渡書」，其中第2條記載「廠房租金」、第7條記載「結  
31 束7月31日止」等語；被告登記負責人張富維為原股東張根

01 營之子，公司所在地登記於「彰化縣○○鄉○○村○○路00  
02 0巷00號」；瑞承公司曾於106年間出具「房屋使用同意  
03 書」，同意將座落於「彰化縣○○鄉○○村○○路000號」  
04 房屋租於被告使用，且於106年8月1日出具「工廠登記讓渡  
05 切結書」，同意將工廠登記轉讓予被告使用，公司所在地記  
06 載「彰化縣○○鄉○○村○○路000巷00○○號」；且瑞承  
07 公司106年8月18日申請將稅籍編號00000000000之房屋座落  
08 從彰化縣○○鄉○○村○○路000號，更正為同村中車路636  
09 巷62、63號。以及被告自106年8月起，均有按月各給付張金  
10 清、張水連、張順銘、張慶尉等4人各1萬元，被告並因此開  
11 立109、111、112年度房屋租賃所得之扣繳憑單給張金清、  
12 張水連、張順銘、張慶尉等4人等情，業據前述（見前開兩  
13 造不爭執事項）。再參以原告及張慶尉於起訴前寄發113年5  
14 月3日線西郵局第22號存證信函予被告及張根營之內容略  
15 以：我等4人所有（權利範圍5分之4）1743地號土地及其上6  
16 2號房屋，前因繼承取得後，由台端承租使用，原所給付之  
17 租金每人各1萬元，今因不動產上漲，決定調漲每月租金為2  
18 0萬元即每人5萬元，並應重新訂立租賃契約（每年一簽），  
19 若台端同意此一條件，則我等同意由台端繼續承租使用等語  
20 （本院卷第121-123頁）。則依上開沿革及事證資料綜合研  
21 析，實堪認被告辯稱其係因與原告間之租賃契約而有權占有  
22 使用系爭建物A應屬真實可信，原告主張其與被告間並無租  
23 賃契約云云，要與前開事證資料不合，無足採信。則原告以  
24 被告係無權占有系爭建物A為由，依民法第184條第1項前段  
25 及類推適用民法第767條等規定，請求被告應將系爭建物A騰  
26 空遷讓返還予原告及全體共有人，及應將公司登記辦理遷出  
27 登記，自屬無據。

28 (三)、承上，被告並非無權占用系爭建物A，自無受有相當於租金  
29 之不當得利，致原告受有損害之情。則被告另以被告係無權  
30 占有系爭建物A，致其受有相當於租金損害為由，依民法第1  
31 79條等規定請求被告給付相當於租金之不當得利，亦屬無

01 據。

02 三、原告張順銘以被告無權占有系爭建物B為由，請求被告將系  
03 爭建物A騰空遷讓返還予原告張順銘，並無理由；亦不得主  
04 張相當於租金之不當得利：

05 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
06 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事  
07 訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利  
08 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，已證實自  
09 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
10 或其所舉證尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院104  
11 年度台上字第41號判決意旨參照）。

12 (二)、原告張順銘主張其另為系爭建物B之事實上處分權人，固據  
13 其提出稅籍編號00000000000號、00000000000號房屋稅籍證  
14 明書（本院卷第23-25頁）及財政部臺灣省中區國稅局遺產  
15 稅免稅證明書（本院卷第293頁）等件為證。惟依原告張順  
16 銘所提該遺產稅免稅證明書之記載，及參諸證人即地政士楊  
17 愷堂於本院審理時證述：原告所提該遺產稅免稅證明書乃伊  
18 受託辦理原告母親張焜治遺產分配之工作草稿，其上所載編  
19 號7、8之房屋即稅籍編號00000000000號、00000000000號房  
20 屋是分配給原告張順銘，該稅籍編號是伊在稅務局查詢時經  
21 承辦人查詢後註記的，伊並不清楚該2稅籍房屋之實際狀  
22 況，亦不知當時是否存在等語（本院卷卷328-329頁），可  
23 知原告所提上開遺產稅免稅證明書，充其量僅足以證明其受  
24 遺產分配取得稅籍編號00000000000號、00000000000號房  
25 屋。又稅籍編號00000000000號、00000000000號房屋，實乃  
26 座落於1743地號土地上，應為系爭建物A之一部分，並非系  
27 爭建物B，業據前述。此外，原告張順銘並未提出其他積極  
28 證據資以證明其確係為系爭建物B之事實上處分權人，自難  
29 認其確為系爭建物B之事實上處分權人。則原告張順銘以其  
30 為系爭建物B之事實上處分權人，被告無權占有系爭建物B為  
31 由，依民法第184條第1項前段及類推適用民法第767條等規

01 定，請求被告應將系爭建物B騰空遷讓返還予原告張順銘，  
02 自屬無據。

03 (三)、承上，原告張順銘並未證明其為系爭建物B之事實上處分權  
04 人，則其另以被告係無權占有系爭建物B，致其受有相當於  
05 租金損害為由，依民法第179條等規定，請求被告給付相當  
06 於租金之不當得利，亦屬無據。

07 伍、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及類推適用民法第  
08 767條等規定，擇一請求被告應將系爭建物A騰空遷讓返還予  
09 原告及全體共有人，並將公司登記地址辦理遷出；及應將系  
10 爭建物B騰空遷讓返還予原告張順銘，及另依民法第179條等  
11 規定請求被告給付相當於租金之不當得利（詳如原告聲明所  
12 示），均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假  
13 執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

14 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
15 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘  
16 明。

17 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

19 民事第三庭 法官 洪堯讚

20 一、上為正本係照原本作成。

21 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀  
22 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴  
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，  
25 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第44  
26 1條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

28 書記官 李盈菽

29 附圖：彰化縣和美地政事務所收件日期文號113年9月25日和土測  
30 字第1471號土地複丈成果圖