

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第988號

原告 施偉琪

訴訟代理人 楊紹翊律師

被告 施偉權
成權有限公司

兼

法定代理人 江靜紋

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告施偉權、江靜紋應自坐落彰化縣○○鎮○○段00○號建物即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號房屋遷出，並騰空返還予原告。
- 二、被告施偉權、江靜紋應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地（彰化縣○○鎮○○段00○號建物占用部分以外之土地）返還予原告。
- 三、被告成權有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號（房屋登記建號為彰化縣○○鎮○○段00號）辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣37,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣108,021元為原告預供擔保，得

01 免為假執行。

02 七、本判決第二項於原告以新臺幣182,000元為被告供擔保後，
03 得假執行；但被告如以新臺幣544,680元為原告預供擔保，
04 得免為假執行。

05 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序事項

08 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
09 提起反訴，此觀民事訴訟法第259條自明。所謂反訴之標的
10 與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之
11 法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法
12 律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之
13 間，有牽連關係而言；又按確認法律關係之訴，非原告有即
14 受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第24
15 7條第1項前段定有明文。本件被告即反訴原告於民國（下
16 同）113年9月19日具狀提起反訴，聲明確認反訴被告即原告
17 就彰化縣○○鎮○○段00地號土地及同段64建號建物之所有
18 權不存在，經核本訴與反訴之訴訟標的法律關係，均係基於
19 前開土地及建物所有權歸屬所生，兩者間具有牽連關係，且
20 反訴原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
21 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去，故反訴原告就前
22 開土地及建物所有權歸屬應具確認利益，其提起本件反訴固
23 合於前揭規定，然未據繳納反訴裁判費，經本院於113年11
24 月20日言詞辯論程序中，諭知反訴原告應於5日內繳納反訴
25 裁判費，逾期未補正即駁回其訴。反訴原告逾期迄未繳納反
26 訴裁判費，是本件反訴部分毋庸審理，先予敘明。

27 貳、實體事項

28 一、原告起訴主張略以：

29 (一)緣坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地），
30 及其上門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號房屋（下稱系爭
31 建物，與系爭土地合稱系爭不動產）為原告所有。被告施偉

01 權、江靜紋為夫妻，共同居住於系爭建物內，並占有系爭土
02 地，被告江靜紋為被告成權有限公司之負責人，其將被告成
03 權有限公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址均登記在彰
04 化縣○○鎮○○路000號1樓，然被告以上開方式使用系爭不
05 動產，均未獲原告之同意，被告無占有使用系爭不動產之正
06 當權源，迄今仍拒絕遷出及為公司相關登記之變更，且被告
07 成權有限公司將公司所在地及營業稅籍登記於系爭建物，確
08 有影響稅務機關對系爭建物有無營業使用事實認定之可能，
09 而不利於系爭建物所有權之使用收益，屬妨害原告就系爭建
10 物所有權能之圓滿行使。又兩造之伯父即施明松（下逕稱施
11 明松）為系爭不動產之原所有權人，被告江靜紋以施明松所
12 有之系爭不動產為擔保向溪湖鎮農會辦理貸款，並由其取得
13 全部之款項，施明松未取得任何款項。嗣因施明松將系爭不
14 動產贈與原告時，為辦理系爭不動產之所有權移轉登記，由
15 原告為被告江靜紋代為清償剩餘貸款新臺幣（下同）1,954,
16 750元，被告江靜紋因而受有債務受清償之不當得利。

17 (二)就被告答辯表示意見略以：被告固提出其與原所有權人施明
18 松就系爭建物簽訂之房屋使用同意書，然該房屋使用說明書
19 是否為真，仍有待被告提出原本以證明。縱該房屋使用同意
20 書為真，其上記載內容為：「…本人之房屋自106年4月15日
21 起，提供給成權有限公司負責人江靜紋供公司所在地使
22 用…」，可知該房屋使用同意書並未授權被告施偉權、江靜
23 紋個人得以使用該房屋，此外該房屋使用同意書並未記載施
24 明松與成權有限公司負責人江靜紋間存在何種法律關係，亦
25 未記載施明松於移轉系爭建物所有權予他人時，應告知受讓
26 人該同意書之存在，故原告確實不知該房屋使用同意書之存
27 在，自不受該房屋使用同意書之拘束，被告稱原告知曉該同
28 意書之存在，並應受該同意書效力之拘束，應由被告舉證。
29 又被告提出106年至112年之房屋稅繳款書，及105年、106年
30 及108年至112年之地價稅繳款書，並稱其供給施明松生活
31 費，故施明松讓渠等2人可居住在系爭建物內，並簽立房屋

01 使用同意書供被告成權有限公司所在地使用，可知被告施偉
02 權、江靜紋、成權有限公司並非無償使用系爭建物，被告使
03 用系爭建物之權源為何，仍有待被告提出證據以證明。又11
04 3年之房屋稅係由原告繳交，且於施明松112年12月時因中風
05 無法自理，必須入住護康護理之家，並自接受治療起至死亡
06 止，相關契約簽訂、醫療費用及喪葬費用等均由原告支付，
07 被告均未曾支付，縱使被告與施明松間確實有上開交換條
08 件，亦應認為該合意已終止。至被告提出之匯款單，其上記
09 載收款人為「台中商業銀行股份有限公司」；匯款人為「彰
10 化縣溪湖鎮農會」，並於匯款單下方空白處記載「施建興」
11 （即原告之父），完全未見與施明松有關之記載，故此匯款
12 單並無法證明該筆匯款係為清償施明松對台中商業銀行股份
13 有限公司之債務，且亦未說明此與被告有何關聯。而系爭土
14 地貸款之5,000,000元，被告江靜紋於113年11月20日本院言
15 詞辯論時已自認貸款5,000,000元係伊取得，故原告為辦理
16 系爭土地之所有權移轉，而支付1,954,750元以清償該筆貸
17 款之餘額，致被告江靜紋受有貸款受清償之利益，且其受有
18 該利益並無法律上之原因，原告自得請求被告江靜紋返還
19 之。

20 (三)為此，爰依民法第767條第1項前段、第767條第1項中段、第
21 179條之規定，提起本件訴訟，請求被告應將系爭建物騰空
22 遷讓返還予原告，並應返還所占有之部分系爭土地，暨被告
23 成權有限公司應將公司地址、營業稅籍登記遷出系爭建物，
24 及被告江靜紋應返還1,954,750元之不當得利予原告等語。

25 (四)並聲明：

- 26 1.被告施偉權、江靜紋應自坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土
27 地上，門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號之房屋遷出，並
28 將上開房屋及房屋坐落以外之土地返還原告。
- 29 2.被告江靜紋應給付原告1,954,750元，及自起訴狀繕本送達
30 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 31 3.被告成權有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，

01 自彰化縣○○鎮○○路000號辦理遷出登記，並向主管機關
02 註銷地址登記。

03 4.訴訟費用由被告負擔。

04 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告答辯略以：

06 (一)系爭建物原為兩造之祖父所有，祖父於87年10月22日死亡
07 後，由其長子即兩造之伯父施明松於88年3月30日繼承取
08 得。施明松未婚且無子嗣，多年來均由被告施偉權、江靜紋
09 夫妻二人提供其生活費，因此，施明松於105年間向被告施
10 偉權、將靜紋表示，伊同意提供系爭建物為抵押物向溪湖鎮
11 農會借款5,000,000元，該款項扣除966,074元用以償還施明
12 松對台中商業銀行股份有限公司之債務外，被告施偉權、江
13 靜紋應負責繳納貸款、土地稅、房屋稅，及繼續供給施明松
14 生活費用，施明松同意將系爭建物移轉予被告施偉權，並將
15 系爭建物及系爭土地之所有權狀正本交予被告施偉權、江靜
16 紋。施明松於112年12月中風無法自理，亦無法說話，身體
17 狀況時好時壞，一開始住院，係由被告施偉權、江靜紋夫妻
18 二人之子負責照料一段時間後，再轉至埔心之護康護理之家
19 療養，於113年5月26日病逝。施明松於生病後，精神意識狀
20 況不佳，且原告明知系爭建物及系爭土地之所有權狀正本均
21 由被告施偉權、江靜紋保管，仍於113年5月17日持施明松之
22 身分證件，將系爭建物及系爭土地以贈與為原因移轉登記自
23 其名下。原告雖為系爭建物及系爭土地之登記名義人而推定
24 為所有權人，然系爭建物及系爭土地之移轉期間，施明松已
25 無行為能力，原告恐有偽造文書之疑義。退步言之，倘本院
26 認原告為實際所有權人，系爭土地及系爭建物固以贈與為原
27 因，移轉登記予原告所有，然原告於取得系爭土地及系爭建
28 物時，既已知悉原所有權人施明松已同意被告使用，並曾簽
29 訂房屋使用同意書，被告與施明松間有使用借貸契約關係，
30 則依司法院大法官會議釋字第349號解釋及民法第148條規定
31 所揭禁之誠信原則，原告即應受上開使用借貸契約之拘束。

又被告江靜紋未曾委任或依其他法律關係委由原告代為清償借款，原告需證明其與被告江靜紋間有何法律關係存在，致原告願代為清償債務，且事後該法律關係已不存在，始致被告江靜紋受有不當得利情事，否則尚難遽認給付欠缺目的而構成不當得利等語。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、民法第767條第1項中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。未受監護宣告之成年人，並非無行為能力人，其意思表示是否無效，端視其意思表示是否在無意識或精神錯亂中所為之具體情事而定，此應由表意人主張其喪失意思能力而無庸就其意思表示負責之利己事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1945號判決意旨參照）。

(二)經查，原告主張其為系爭土地及系爭建物之登記所有權人，被告施偉權、江靜紋為夫妻，共同居住於系爭建物內，並占有系爭土地，被告成權有限公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址均登記在彰化縣○○鎮○○路000號1樓等語，業據其提出土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、經濟部

01 商工登記公視資料查詢結果在卷可稽（見本院卷第21至27
02 頁），亦為被告所不爭執，自堪信原告此部分主張為真實。
03 原告主張其因施明松之贈與，而為系爭土地及系爭建物之所有
04 權人，被告等人無權占用系爭土地及系爭建物乙情，為被告
05 所否認。被告辯稱施明松因生病而精神意識狀況不佳，系
06 爭土地及系爭建物之移轉期間，施明松已無行為能力，原告
07 恐有偽造文書之疑義云云，惟本院核閱全案卷證資料，認施
08 明松為未受監護宣告之成年人，並非無行為能力人，則其意
09 思表示是否無效，端視其意思表示是否在無意識或精神錯亂
10 中所為之具體情事而定，而被告並未就施明松係於意識或精
11 神錯亂中與原告就系爭不動產成立贈與契約，或原告確有偽
12 造系爭不動產之相關文書，並辦理所有權移轉登記等情提出
13 任何具體事證，以供本院斟酌，依前揭舉證責任分配之原
14 則，被告之上開所辯，洵非可採。被告復辯稱原告於取得系
15 爭土地及系爭建物時，已知悉原所有權人施明松同意被告使
16 用，並簽訂房屋使用同意書，被告與施明松間有使用借貸契
17 約關係，原告即應受上開使用借貸契約之拘束云云，既為原
18 告所否認，被告復未提出原告於取得系爭不動產所有權時即
19 已知悉施明松與被告間訂有房屋使用同意書等相關具體事證
20 以實其說，被告此部分所辯，亦無可採。從而，原告為系爭
21 土地及系爭建物之所有權人，被告既未能就其取得占有系爭
22 土地及系爭建物，係有正當權源之事實證明之，則依前揭舉
23 證責任分配原則，自屬無權占有系爭土地及系爭建物，是原
24 告主張被告無權占用系爭土地及系爭建物，請求被告應將系
25 爭建物騰空遷讓返還予原告，並應返還所占有之部分系爭土
26 地，暨被告成權有限公司應將公司地址、營業稅籍登記遷出
27 系爭建物，即屬有據。

28 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
30 第179條定有明文。另按當事人主張有利於己之事實者，就
31 其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公

01 平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。所謂舉證
02 係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證
03 據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自
04 無從認定其主張為真正，而所謂依其情形顯失公平者即係考
05 量相關證據取得難易程度等，有證據偏在及武器不平等情
06 形。是民事訴訟如待證事實陷於真偽不明狀態時，為求發現
07 真實並促進訴訟，應依舉證責任分配之原則，命負舉證責任
08 之人提出證據，再由法院本於調查證據之結果，斟酌全辯論
09 意旨，依證據評價判斷事實真偽。倘負舉證責任之一方，不
10 能提出使法院就應證事實形成確切心證時，即應對事實真偽
11 不明之狀態承擔不利益之結果（最高法院107年台上字第974
12 號判決意旨參照）。

13 (四)經查，原告主張其為辦理系爭土地之所有權移轉，而支付1,
14 954,750元以清償該筆貸款之餘額，致被告江靜紋受有貸款
15 受清償之不當得利乙情，固據其提出溪湖鎮農會存款憑條在
16 卷可佐，惟該存款憑條僅有手寫「施明松入」之字樣，尚難
17 據此認該1,954,750元係原告代被告江靜紋所繳納。又原告
18 既受施明松贈與系爭土地，即應同時承受因系爭土地而生之
19 所有權利義務，觀諸系爭土地於移轉登記予原告前之土地登
20 記第一類謄本，其上土地他項權利部分就債務人及債務額比
21 例所載為：「施明松（全部）、江靜紋（全部）」，足認縱
22 依上開存款憑條所載，原告係為施明松清償上開貸款餘額，
23 然原告未能就施明松與被告江靜紋間就系爭土地之抵押借款
24 有何約定內部分擔比例提出具體事證，以供本院斟酌，則本
25 院即無從認定被告江靜紋就此部分有何受有不當得利，原告
26 據此請求被告返還上開1,954,750元，即屬無據。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第767條第1項中
28 段規定，請求被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告，並應
29 返還所占有之部分系爭土地，暨被告成權有限公司應將公司
30 地址、營業稅籍登記遷出系爭建物，為有理由，應予准許；
31 原告依民法第179條規定，請求被告江靜紋應返還1,954,750

元之不當得利予原告，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。又本判決主文第三項命被告成權有限公司應辦理遷出登記及註銷地址登記部分，性質上係屬命其為一定意思表示之給付之訴，依強制執行法第130條第1項規定，須待判決確定時始視為自確定時被告已為意思表示；此係因該項債務，僅在使債權人取得債務人之意思表示之法律效果，即可達執行之目的，如許宣告假執行，將使債務人意思表示之效力提前發生，與上開法條規定不合，自屬不適於宣告假執行，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
民事第四庭 法 官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 114 年 9 月 24 日
書記官 楊美芳