

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第964號

原告 寶利投資股份有限公司

法定代理人 李東岳

訴訟代理人 楊漢東律師

被告 劉竹梅

訴訟代理人 歐陽圓圓

吳振群律師

陳澤嘉律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自嘉義市○○段000○號即門牌號碼為嘉義市○區○○路○段000巷000號二樓之2之房屋遷出，將房屋交還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣(下同)23萬元供擔保後，得假執行。但被告以67萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)嘉義市○○段000○號即門牌號碼為嘉義市○區○○路○段000巷000號二樓之2房屋(下稱系爭房屋)為原告公司所有，原告公司前董事長李泰賢在任時居住在系爭房屋。被告為李泰賢生前之友人，因其與李泰賢之朋友關係而同住在系爭房屋內。李泰賢於民國113年7月26日因病去世，原告公司已變更李東岳為負責人。原告公司多次要求被告遷讓系爭房屋，但被告拒絕遷讓。爰依民法第767條之規定，請求被告自系爭房屋遷出，將系爭房屋交還原告。

(二)否認有將系爭房屋借貸被告無償使用，被告只是李泰賢之占有輔助人而已，原告公司將系爭房屋借給李泰賢居住，不可

01 能同時同一標的又借給第二個人使用。若認定原告公司與被  
02 告間有使用借貸契約，原告以準備書狀繕本送達，對被告為  
03 終止使用借貸契約之通知。

04 (三)訴之聲明：如主文所示。

05 二、被告方面：

06 (一)被告已與李泰賢同居生活長達27年之久，2人雖未為婚姻登  
07 記，但為實質上夫妻配偶關係。原告公司現任負責人李東  
08 岳，對於被告與李泰賢長達數十年共同生活之實際夫妻關係  
09 明知且承認。因此被告並非僅與李泰賢為朋友而暫住於系爭  
10 房屋之關係。

11 (二)李泰賢既與被告間為實際配偶之同居共財生活關係，且李泰  
12 賢生前也多次向被告表示「不論發生什麼事情，系爭房屋都  
13 舍供被告居住使用，直到被告不想居住或死亡為止」。被告  
14 與李泰賢確實為「同居共財」，可認為原告公司應與李泰賢  
15 及被告2人間，有合意成立無期限之使用借貸契約。原告公  
16 司也至少自承「與李泰賢間有使用借貸契約，李泰賢再與被  
17 告間成立使用借貸契約」。被告依民法第470條第1項中段之  
18 規定，權利繼續居住於系爭房屋。

19 (三)原告公司明知系爭房屋作為李泰賢及被告安居終老之用，且  
20 知被告一直以來無工作，由李泰賢扶養照顧，被告目前仍有  
21 繼續居住於系爭房屋，使用系爭建物之需求，情理上李泰賢  
22 也尚未完成對年的喪事法會，原告公司就急於收取系爭房  
23 屋，衡酌原告公司收取系爭房屋之利益(系爭房屋位於住宅  
24 區並非商業使用)與造成被告流離失所之不利益，且原告公  
25 司負責人李東岳明知系爭房屋無償由李泰賢、被告居住使用  
26 之狀況，身為李泰賢之繼承人，自應按民法第1148條前段定  
27 規定概括繼受李泰賢生前同意系爭房屋供被告居住使用，原  
28 告本件訴訟目的顯以損害被告為主要目的，行使權利違反誠  
29 信原則，違反民法第148條之規定，屬權利之濫用。

30 (四)訴之聲明：

31 1、原告之訴駁回。

01 2、訴訟費用由原告負擔。

02 3、被告願供擔保請准免於宣告假執行。

03 三、爭點事項：

04 (一)不爭執事項：

05 1、系爭房屋為原告公司所有。

06 2、系爭房屋目前是由被告居住使用。

07 3、原告公司目前負責人為李東岳，之前是李泰賢。

08 (二)爭執事項：

09 1、被告與李泰賢間是否成立事實上夫妻關係？得否類推適用民  
10 法關於夫妻財產及非財產上權利義務之規定？

11 2、原告公司於李泰賢生前是否為李泰賢實質掌控？

12 3、被告就系爭房屋是否有未定期限之使用借貸關係？

13 4、原告本件起訴是否權利濫用？

14 四、得心證之理由：

15 (一)被告與李泰賢間是否成立事實上夫妻關係？得否類推適用民  
16 法關於夫妻財產及非財產上權利義務之規定？

17 1、按所謂事實上夫妻，係指無配偶之人相互間主觀上具有如婚  
18 姻之共同生活意思，客觀上亦有共同生活事實之異性伴侶，  
19 雖不具法律上婚姻關係，但與法律上婚姻關係之配偶極為相  
20 似，亦有長期共同家計之事實而言 {司法院大法官釋字(下  
21 稱釋字)第647號解釋理由參照}。亦即男女共同生活雖欠缺  
22 婚姻要件，但有以發生夫妻身分關係之意思，且對外以夫妻  
23 形式經營婚姻共同生活之結合關係(最高法院104年台上字第  
24 1398號裁判意旨參照)。按民法第1030條之1規定，係為實現  
25 憲法保障男女平等、維護婚姻及家庭之目的，旨在給予婚姻  
26 關係存續中夫或妻對家務、教養子女及婚姻共同生活之貢  
27 獻，在夫妻財產制度之下，前所未獲得之公平評價。該制度  
28 目的在保護婚姻中經濟弱勢之一方，使其對婚姻之協力、貢  
29 獻，得以彰顯，並於財產關係消滅時，使弱勢之一方具有最  
30 低限制之保障(參該條立法及修正理由)。次按未成立法律上  
31 婚姻關係之異性伴侶與具法律上婚姻關係之配偶間之相似

01 性，立法機關自得本於憲法保障人民基本權利之意旨，斟酌  
02 社會之變遷及文化之發展等情，在無損於婚姻制度或其他相  
03 關公益之前提下，分別情形給予適度之法律保障(釋字第647  
04 號解釋理由參照)。所謂事實上夫妻與男女同居關係不同，  
05 前者，男女共同生活雖欠缺婚姻要件，但有以發生夫妻身分  
06 關係之意思，且對外以夫妻形式經營婚姻共同生活之結合關  
07 係，而得以類推適用夫妻身分上及財產上法律關係之規定  
08 (最高法院104年度台上字第1398號判決意旨參照)。

09 2、證人即寶利公司之員工許智惠證稱：「李泰賢是我們董事  
10 長，我是民國70年開始工作已經40幾年，他有寶利投資、永  
11 利投資、長成投資、明成投資公司，還有他們家族的公司。  
12 李泰賢平常的生活費用都是他來拿現金。認識被告李泰賢的  
13 太太是在最小的兒子幼稚園時離婚，後來李泰賢陸續有幾個  
14 女友，最後是在小孩子國高中時與被告在一起。被告與李泰  
15 賢在一起時，小孩跟李泰賢住不長的時間，因為小孩要去外  
16 地唸書，去外地唸書之前小孩是跟姑姑住，只有假日會去李  
17 泰賢家住，李泰賢有二個小孩，他們住過歐洲宮廷、及目前  
18 大雅路的住處，被告的生活費用是我們董事長叫我用現金入  
19 被告的存摺，每個月的生活費不固定，因為當時被告有債  
20 務，所以匯入的金額都不一定，每個月會匯幾次款，加起來  
21 總額約幾十萬元，那是李泰賢有交代我才會匯款。我知道李  
22 泰賢有買賣股票，早期是永利證券，永利收掉後再換日盛證  
23 券，日盛與富邦合併後是富邦證券。我沒有聽過他在群益證  
24 券開戶或買賣。興華火柴公司是他們家族的公司，興華火柴  
25 公司在北社尾那裡有一間房屋，那間房子我們董事長想要賣  
26 掉，有一天董事長跟我說用700萬元賣給被告，為何要賣我  
27 不清楚，後來沒有買賣，因為簽約之後我問董事長被告的70  
28 0萬元要如何給公司，他想一想說不然由永利公司用顧問費  
29 的名義給被告，由被告領公司的顧問費，但是由永利公司直  
30 接給現金入興華火柴的帳戶280萬元，付北社尾房子的買賣  
31 價金，剩下的款項由被告自己貸款支付，後來我們董事長要

01 我幫被告找富邦銀行辦貸款，原本說二個星期就會貸款下  
02 來，結果富邦銀行查到被告的債信不好所以無法貸款，因為  
03 沒辦法貸款，後來興華公司與被告解除買賣契約，買賣契約  
04 解除後，永利公司原本支付的顧問費用280萬元，我匯入被  
05 告的帳戶280萬元，這間房子有無登記在被告名下我不清  
06 楚，因為我們都示委託代書在辦理，我有跟代書說契約要解  
07 除。解除買賣契約時李泰賢不清楚，因為他在113年7月8日  
08 突然倒下，李泰賢在倒之前意識清楚生活正常，因為之前為  
09 了買賣房子時，我們董事長有交代要用顧問費的名義匯款70  
10 0萬元給被告。因為之前已經匯款280萬，後來我又匯款420  
11 萬元給被告，700萬元就是用顧問費的名義給被告的。當初  
12 李泰賢說要把北社尾房子賣掉，至於為何要把房子賣給被告  
13 我不清楚，因為這間房子是閒置的，本來要租，租金也不  
14 高，所以要賣掉。700萬元是顧問費，並不是用房子是換700  
15 萬元。董事長跟被告交往時間，他們對外都不是以夫妻關係  
16 稱呼董事長稱被告「年輕人」(台語)，被告稱李泰賢是歐吉  
17 桑。董事長買大雅路的房子是我去看房子叫董事長去買，因  
18 為我認為那個地點不錯，當時他那時歐洲宮廷要搬家，請我  
19 幫忙看房子，董事長自己也有去看，但都看不到喜歡的，我  
20 找到這間房子說不錯，董事長也去看，他覺得不錯隔天就簽  
21 約了。董事長在五福街有買買一戶。他有跟我提過大雅路想  
22 賣，他也是到處看房子，五福街房子我先買的，他看到房子  
23 不錯，但建設公司說沒有房子了，所以我把我的房子過戶給  
24 他。公司決策有時候他會提出跟我或叫我去問他姐姐，但最  
25 後決定權是他。並無我或李泰賢的姐姐反對李泰賢的意見，  
26 但最後是聽我或李泰賢姐姐的決定，因為最終還是他自己決  
27 定，只是會參考我們的意見。我們董事長曾經跟我說過，他  
28 說被告負債很多，有時候幫她償還債務，最後一次我們吵  
29 架，我說這樣付，小孩要跟你要錢都推三阻四，董事長說他  
30 有分寸，董事長說可恨之人必有可恨之處，這個人是指被  
31 告。實際上每個月50萬元用途，我不清楚。50萬元都是用李

01 泰賢私人匯款給她的。50萬元付款的期間忘記了，最後付款  
02 我不知道，但過世之後就沒有再付給被告。有關支付被告顧  
03 問費用之顧問契約是幫我們寶利公司記帳公司去年初製作  
04 的。這份契約我有拿給董事長看過，何時簽這份契約我忘記  
05 了。針對本案房屋，當初購買用途是要當員工宿舍。有關支  
06 付被告顧問費用之顧問契約是誰在何時至做的」等語(本院  
07 卷第255-261頁)。依證人所述，被告與李泰賢已經共同生活  
08 1、20年，且由李泰賢長年支付其生活費用，每月高達50萬  
09 元，且又以當公司顧問之名義，給被告700萬元。

10 3、證人即李泰賢之子李東穎證稱：「我父親與被告生活時，我  
11 有無跟他們一起住過，在歐洲宮廷時有一起生活過，我哥哥  
12 在臺北工作，只有幾年，在我退伍後有跟他們一起生活1、2  
13 年。我都稱呼被告阿姨，不確定被告與父親何時在一起，但  
14 至少是我大學的時候開始，直到我父親往生。寶利公司當時  
15 要買系爭房屋，這間房子時我知道，一開始是因為我爸爸要  
16 搬過去住，是否要與被告一起住我不知道，我不知道被告是  
17 否一開始就過去住，但我知道被告與我爸爸在那裡住」等語  
18 (本院卷第262頁)。依證人所述，可證被告也有與李泰賢之  
19 子女一起共同生活過。

20 4、被告具結後證稱：「大雅路一段368巷158號2樓之2。我住這  
21 裡已經近10年，之前住在民權路的歐洲宮廷10樓，再此之前  
22 住在隔壁的林園帝國15樓，這三個地方我都是與李泰賢一起  
23 住。與李泰賢是夫妻關係，雖沒有登記，但過著夫妻的生  
24 活，從87年開始，開始我們住在臺北，每個星期五回來嘉義  
25 與李泰賢的二個孩子吃飯，當時他們念國中國一，李泰賢與  
26 元配在小孩唸幼稚園時就離婚了，因為當時有去算命，算命  
27 的預言都發生了，所以我們不敢去登記結婚，我認識李泰賢  
28 時他剛要接任永利證券的董事長，後來他有接永利的董事  
29 長，永利證券後來賣給玉山證券，李泰賢後來有自己的四間  
30 私人公司即永利投資、寶利投資、明成投資、長成投資公  
31 司，我們在臺北有住二個地方，一個是他二哥的在台北市○

01 ○○路○段00號，一個是租的在辛亥路，我們在臺北住的時  
02 間不久，臺北公司處理完後，我們就回嘉義定居，剛回來時  
03 住○○○街000號，該房屋是在李泰賢姐姐的名下，後來用  
04 公司名義買下，之後住到友忠路也是公司的房子，在112年  
05 年底賣掉，後來我們搬去林園帝國15樓李泰賢姐姐的房屋，  
06 後來辦到隔壁的歐洲宮廷，房子是租的，後來搬到現在大雅  
07 路的住處，大雅路的住處是用寶利公司的名義買的，當初買  
08 這間房子是我們夫妻養老住的，他平常都有說這間房子就是  
09 我們住到終老，錢是公司資金出的。李泰賢跟我說這個房子  
10 住到終老，講過很多次，很多次，在李泰賢過世一年多前在  
11 五福街有買二間公寓，當時我有問他是否又要搬家，他說沒  
12 有，他說房子他不喜歡，等二年後要賣掉，我問他為何要  
13 賣，他說大雅路的房子就不搬了，我們要住到老。李泰賢在  
14 世時，住在這間房屋，原告寶利公司並無跟他簽立契約證明  
15 讓李泰賢繼續住在系爭房屋。最後決定要購買大雅路這間房  
16 子最是我決定的，李泰賢有叫我去看房子，我說還可以就買  
17 了。我簽收這700萬元時，李泰賢有交代簽收時要我簽立一  
18 份文件，但不是寶利公司，上面是寫永利投資公司，我簽立  
19 的原因是因買賣要有金流，700萬元不是我先生倒下後交代  
20 的，事實上這個房子在過戶之後，李先生有請公司許小姐去  
21 臺北富邦辦貸款500萬元，2個星期可以貸下來，那時應在7  
22 月12日貸款會下來，但在7月8日時李先生就倒下了，所以許  
23 小姐說貸款不能貸了，我有跟許小姐說後面的錢要付給人  
24 家的怎麼辦，所以許小姐才說當初買賣的金額是700萬元，就  
25 用700萬的名義再把這個房子買回去，事實上這個房子過戶  
26 我的名字，貸款是要付後面到期的費用，不是我私人使用  
27 的，例如投資失利、家用等，這些都是李先生在世時知道的  
28 事情，所以他那時才慢慢要處理這些事情，但不幸在7月8日  
29 就倒下了，什麼都沒有交代，700萬元我有拿到。當時是簽  
30 立之文件上面是寫永利投資公司的顧問契約書，任期二年，  
31 每個月30萬元，是許智惠叫我簽的，我問為何要簽這個，她

01 說不簽這個哪有錢買北興街的房子，我問她簽這個有沒有問  
02 題，她說沒有問題我才簽名的，但我根本沒有拿到顧問費」  
03 等語(本院卷第211-214頁)。依被告之證述可知，被告與李  
04 泰賢，並未結婚登記，但已經共同生活20幾年，並與李泰賢  
05 的二個孩子有過共同之生活，並有拿到700萬元，可見被告  
06 與泰前確實過著夫妻般之生活。

07 5、依被告與李東岳之Line對話：

08 李東岳：阿姨我剛到家，再拜託你跟爸說一下。

09 被告：貼圖Ok。

10 被告：父親節那禮拜你會回嘉義嗎？

11 李東岳：一定會，正在想怎麼請假。我應該是請08.09(五)

12 然後周四下午就回齊家一，

13 被告：那裡辦事剛好88。那天吃飯。

14 李東岳：好的。

15 被告：要吃哪先訂。不得那一天訂定不到。

16 李東岳：我問問李東穎，明天回妳好嗎？

17 被告：貼圖Ok。

18 李東岳：按一我到家的，幫我跟爸說一下，謝謝。

19 被告：貼圖好。(本院卷第59-72頁)

20 李東岳：請問阿姨妳的生日？

21 從上開Line對話及其他line對話可知，李東岳凡事都是經由  
22 被告而向李泰賢傳達信息，且其對話證內容，除了李東岳稱  
23 呼被告為阿姨外，其他日常生活之交談、對話，與一般家人  
24 無異。

25 6、綜上所述，被告與李泰賢已經共同生活1、20年，且由李泰  
26 賢長年支付其生活費用，每月高達50萬元，且又以當公司顧  
27 問之名義，給被告700萬元。被告與李泰賢之子女平時生活  
28 互動交誼，與一般家人無異。可見被告與李泰賢雖未結婚登  
29 記，但其2人主觀上具有婚姻之共同生活意思，客觀上亦有  
30 共同生活事實之異性伴侶，與法律上婚姻關係之配偶極為相  
31 似，亦有長期共同家計之事實。依前開見解說明所示，被告

01 與李泰賢為事實上夫妻關係，得類推適用夫妻身分上及財產  
02 上法律關係之規定。

03 (二)原告公司於李泰賢生前是否為李泰賢實質掌控？

04 1、證人許智惠如上證稱：「..由永利公司用顧問費的名義給被  
05 告，由被告領公司的顧問費，但是由永利公司直接給現金入  
06 興華火柴的帳戶280萬元，..，因為沒辦法貸款，後來興華  
07 公司與被告解除買賣契約，買賣契約解除後，永利公司原本  
08 支付的顧問費用280萬元，我匯入被告的帳戶280萬元，我們  
09 董事長有交代要用顧問費的名義匯款700萬元給被告。因為  
10 之前已經匯款280萬，後來我又匯款420萬元給被告，700萬  
11 元就是用顧問費的名義給被告的」等語。

12 2、證人李東岳如上證稱：「..在李泰賢在世時，寶利公司的決  
13 策都是他自己決定，他不會問我本人，但我不知道他有無詢  
14 問其他人。我沒有被問到公司有開股東會議，也不記得有被  
15 用電話詢問過印象中沒有簽名這家公司的股東會決議或相關  
16 文件..」等語。

17 3、依上述可證明，李泰賢可自行決定以公司名義聘僱被告擔任  
18 顧問，但實質被告並未從事任何公司之工作，其擔任顧問之  
19 名義僅是要給被告金錢上有個名義而已。而且李東岳亦證述  
20 寶利公司的決策都是李泰賢自己決定。況且台灣一般中小企  
21 業，有大部分雖名為股份有限公司形態，但實質都是家族企  
22 業，公司之決策實際上僅實際負責人一人決定，其所有家裏  
23 開銷，幾乎都是從公司資金支付，其公司之資產與個人之資  
24 產無異。否則若以正統經營之公司而言，公司主要以獲取營  
25 利，創造利潤，並由股東分配盈餘之經營模式，則公司之財  
26 產活化利用以創造利潤而言，不可能將系爭房屋無償提供予  
27 李泰賢、被告共同使用，此舉難以對其他股東有所交代。亦  
28 違反公司法第223條之規定(董事為自己或他人與公司為買  
29 賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表)。可  
30 見原告公司於李泰賢生前確為李泰賢實質掌控。

31 (三)被告就系爭房屋是否有未定期限之使用借貸關係？

01 1、按公司為法人之人格，與自然人並非同一主體，雖原告公司  
02 實質上由李泰賢一人所決策掌控，但以原告公司所買受系爭  
03 房屋，以法律上而言，其所有權屬於公司所有，並非李泰賢  
04 所有。李泰賢以公司董事長之身分，將公司所有之系爭房  
05 屋，提供其個人居處使用，其二者之法律關係是屬未定期限  
06 之無償使用借貸。

07 2、按董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為  
08 時，由監察人為公司之代表(公司法第223條)；公司法第223  
09 條規定，董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律  
10 行為時，由監察人為公司之代表，旨在禁止雙方代表，以保  
11 護公司(本人)之利益，非為維護公益而設，自非強行規定，  
12 故董事與公司為借貸等法律行為違反該規定，並非當然無  
13 效，倘公司(本人)事前許諾或事後承認，對於公司(本人)亦  
14 發生效力，此觀民法第106條及第170條第1項之規定自明(最  
15 高法院98年度台上字第2050號民事裁判參照)。李泰賢以公  
16 司董事長之身分，將公司所有之系爭房屋，提供其個人居住  
17 使用，已違反上開公司法之規定，但李泰賢使用系爭房屋已  
18 多年，可見原告公司事後有承認，是李泰賢得以無償使用系  
19 爭房屋，就法律層面而言，應有成立未定期限之使用借貸。

20 3、被告如上證稱：「..李泰賢平常都有說這間房子就是我們住  
21 到終老，錢是公司資金出的。李泰賢跟你說這個房子住到終  
22 老，講過很多次，很多次」。查，而被告與李泰賢是事實上  
23 之夫妻，其二人雖有就系爭房屋，居住到老之意思。然而台  
24 灣一般中小企業，有大部分雖名為股份有限公司形態，但實  
25 質都是家族企業，公司之決策實際上僅實際負責人一人決  
26 定，其所有家裏開銷，幾乎都是從公司資金支付，其公司之  
27 資產與個人之資產無異，亦即系爭房屋就李泰賢之主觀而  
28 言，根本就是其自己之財產，自己使用自己之財產，乃理所  
29 當然天經地義。因此，就現實面而言，難認定李泰賢會以自  
30 己之財產，而再與公司就系爭房屋成立使用借貸之合意，或  
31 李泰賢會與事實上之夫妻之被告，就系爭房屋成立使用借貸

01 之合意。

02 4、被告並非係系爭房屋使用借貸契約之當事人，被告並未提出  
03 其他與原告公司間就系爭房屋有成立借貸之相關證明。故系  
04 爭房屋之無償使用借貸之法律關係，僅存於原告公司與李泰  
05 賢之間，縱使被告與李泰賢有事實上之夫妻關係，但被告與  
06 李泰賢2人間，僅能得以類推適用夫妻身分上及財產上法律  
07 關係之規定，但並無法擴及類推原告公司就系爭房屋有與被  
08 告成立無償使用借貸之法律關係。故無法證明兩造間就系爭  
09 房屋有成立未定期限之無償使用借貸契約。

10 5、被告又抗辯原告公司將系爭房屋出借予李泰賢，李泰賢再出  
11 借予被告等語。但此為原告所否認，被告亦無提出相關李泰  
12 賢有出借系爭房屋予被告使用之合意，況且被告與李泰賢有  
13 事實上之夫妻關係存在，而在事實上夫妻關係存續中，既然  
14 係以夫妻關係自居，則日常生活中之財產使用，即一般家人  
15 無異，一般家人就物品使用，通常有同財共居之生活習性，  
16 難以認為平時取用他人之物，會於事前成立使用借貸之合  
17 意，是無法證明原告公司將系爭房屋出借予李泰賢，李泰賢  
18 再出借予被告之事實。

19 6、李泰賢已往生，原告與李泰賢之間無償使用借貸法律關係，  
20 縱使被告與李泰賢之間得以類推適用夫妻身分上及財產上法  
21 律關係之規定，但也僅能於被告與李泰賢之間之夫妻身分上  
22 及財產上法律關係得以類推適用。並無法擴及類推被告得以  
23 繼承原告公司與李泰賢之間就系爭房屋之未定期限無償使用  
24 之法律關係。

25 7、按，借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期  
26 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時  
27 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請  
28 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸  
29 與人得隨時請求返還借用物(民法第470條)。縱使，被告得  
30 類推繼承原告公司與李泰賢之間就系爭房屋之未定期限無償  
31 使用之法律關係，但原告公司與李泰賢之間就系爭房屋之未

01 定期限無償使用之法律關係其使用之目的已完畢，原告於11  
02 4年3月12日以書狀表示終止使用借貸契約，當日並由被告訴  
03 訟代理人收受，此有書證可證(本院卷第216-218頁)。是原  
04 告公司與李泰賢之間就系爭房屋之未定期限無償使用之法律  
05 關係其使用之目的已完畢，原告自得依上開規定終止使用借  
06 貸契約，則使用借貸契約終止後，被告就系爭房屋亦屬無權  
07 占有。

08 8、綜上所述，無法證明原告公司與被告就系爭房屋間有成立使  
09 用借貸之法律關係，亦無法證明，原告公司將系爭房屋出借  
10 予李泰賢，李泰賢再出借予被告之事實。縱使被告得類推繼  
11 承原告公司與李泰賢之間就系爭房屋之未定期限無償使用之  
12 法律關係，故被告占用系爭房屋，但原告已終止使用借貸契  
13 約。故被告占用系爭房屋，並無合法之權源。

14 (四)原告本件起訴是否權利濫用？

15 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
17 者，得請求防止之(民法第765條第1項)；權利之行使，不得  
18 違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行  
19 義務，應依誠實及信用方法(同法第148條第1、2項)。而權  
20 利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利  
21 行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受  
22 之損失，比較衡量以定之。當事人行使權利，雖足使他人喪  
23 失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範  
24 圍之內。另所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關  
25 係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事  
26 人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方  
27 利益為衡量依據，並應考慮權利義務之社會上作用，於具體  
28 事實妥善運用之方法(最高法院107年度台上字第2210號裁判  
29 意旨參照)。是權利濫用者，須兼備「主觀上」專以損害他  
30 人為主要目的及「客觀上」因權利行使取得利益與他人所受  
31 損害不相當，缺一不可。倘行使權利之人，「主觀上」若非

01 專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人  
02 之利益時，難認係權利之濫用。

03 2、李泰賢以董事長之身分，以公司名義買受系爭房屋，系爭房  
04 屋即為原告所有，李泰賢與被告逕自搬入系爭房屋使用居  
05 住，固然是要與被告在此共同生活，但是因為李泰賢為董事  
06 長之身分關係而來，並非衍自於被告之「身分」關係。故被  
07 告居住在系爭房屋，是因為與李泰賢同居之關係，原告公司  
08 於李泰賢生前未向於李泰賢催討系爭房屋，實係因原告公司  
09 是為李泰賢家族事業而未催討，並非因被告居住其間之故。

10 3、原告是系爭房屋之所有權人，本得自由使用、收益、處分其  
11 所有物，並排除他人之干涉。而被告無權占用系爭房屋，已  
12 妨害原告所有權之行使，原告本於所有權人地位，提起本件  
13 訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，從權利本質、經  
14 濟目的、社會觀念而言，核屬權利之正當行使，難謂逾越必  
15 要之範圍，而有權利濫用之情形，故被告抗辯，原告本件訴  
16 訟是權利濫用並不可採。

17 4、從而原告依民法第767條第1項之規定，請求被告將系爭房屋  
18 遷出交還原告，為有理由。

19 (五)復按關於財產權之訴訟，原告釋明在裁判要旨同此見解確定  
20 前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依  
21 其聲請，宣告假執行。原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣  
22 告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告  
23 供擔保後，得為假執行(民事訴訟法第390條)；法院得宣告  
24 非經原告預供擔保，不得為假執行。法院得依聲請或依職  
25 權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行  
26 (民事訴訟法第392條第1、2項)。查，兩造陳明願供擔保請  
27 准宣告假執行，核無不合，酌定相當之擔保金額宣告之。

28 (六)本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不  
29 影響本案裁判，毋庸再予審酌，附此敘明。

30 五、訴訟費用負擔之依據：第78條。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

民事第三庭法官 馮保郎

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

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(須按對造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 6 月 30 日

書記官 張簡純靜