

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度鳳簡字第155號

原告 沈麗鶯

訴訟代理人 郭家駿律師

被告 益湧企業有限公司

兼

法定代理人 曾啓明

共同

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告曾啓明應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○號房屋全部遷讓返還原告。

二、被告益湧企業有限公司應將公司登記地址自高雄市○○區○○路○○號辦理遷出登記。

三、訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第1、2款分別定有明文。查本件原告於起訴時原以民法第470條第2項、第767條第1項為請求權基礎，並聲明：(一)被告曾啓明應自門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）遷出，並騰空遷讓返還予原告；(二)曾啓明應將益湧企業有限公司(下稱益湧公司)之營業登記地址遷離上址（本院卷第9頁）。嗣於本院審理中，追加益湧公司為被告，而變更聲明如下述(本院卷第109頁)，並追加民法第470條第1項中段、第472條第1

01 款為請求權基礎（本院卷第145頁），核與上開規定相符，
02 應予准許。

03 二、原告主張：原告為系爭房屋所有權人，原告與曾啓明原為夫
04 妻，兩人於民國111年9月12日協議離婚。原告基於過往夫妻
05 情份於111年9月11日同意曾啓明無償使用系爭房屋，此屬借
06 貸未定期限，且不能依借貸之目的而定其期限者；原告於同
07 日亦同意益湧公司將公司登記地址設立在系爭房屋，待益湧
08 公司負責人變更登記為曾啓明後即屬借貸之目的使用完畢，
09 益湧公司應將公司登記地址自系爭房屋遷出，是原告與被告
10 2人間分別成立未定期限之使用借貸法律關係（下合稱系爭使
11 用借貸約定）。嗣原告欲收回系爭房屋自行居住使用，於111
12 年12月2日寄發存證信函通知曾啓明終止使用借貸契約，請
13 曾啓明於30日內將系爭房屋全部遷讓返還原告，並將益湧公
14 司之公司登記地址自系爭房屋遷出，曾啓明於111年12月6日
15 收受存證信函，惟迄未遷出。又益湧公司負責人於111年10
16 月7日已變更登記為曾啓明，依借貸之目的已使用完畢，益
17 湧公司應將公司登記地址自系爭房屋遷出。是系爭使用借貸
18 約定既已終止，曾啓明應遷讓返還系爭房屋予原告，及益湧
19 公司應將公司登記地址自系爭房屋遷出。為此，爰依民法第
20 470條第2項、第470條第1項中段、第472條第1款、第767條
21 第1項提起本訴等語。並聲明：（一）曾啓明應將系爭房屋全部
22 遷讓返還原告；（二）益湧公司應將公司登記地址自系爭房屋辦
23 理遷出登記。

24 三、被告均則以：原告為系爭房屋所有權人，原告與曾啓明原為
25 夫妻，兩人於111年9月12日協議離婚，曾啓明仍居住在系爭
26 房屋，益湧公司之公司登記地址亦設立在系爭房屋等事實不
27 爭執，惟原告與曾啓明於111年9月11日協議由曾啓明支付系
28 爭房屋之房貸利息，曾啓明即得居住在系爭房屋內，及益湧
29 公司之公司登記地址亦得設立在系爭房屋，前開租賃期間直
30 至曾啓明繳納系爭房屋之貸款及房貸利息（不含本金）完畢。
31 又原告與曾啓明於111年9月12日簽署離婚協議書（下稱系爭

離婚協議)，系爭離婚協議第1條第2項第1款約定系爭房屋之房貸利息由曾啓明按月匯入帳號支付，若有延遲以致原告信用受損，原告有權利處置房屋將其變賣等語，可知曾啓明如未繳納系爭房屋之房貸利息致原告信用受損，原告方能請求曾啓明遷讓房屋及將益湧公司之登記地址遷出，顯見曾啓明及益湧公司均係有償使用系爭房屋，並與原告成立租賃之法律關係等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(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，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決意旨參照）。查原告為系爭房屋所有權人，原告與曾啓明原為夫妻，於111年9月12日協議離婚並簽署系爭離婚協議，於111年10月28日簽署協議書（下稱A協議），曾啓明仍居住在系爭房屋內，益湧公司之公司登記地址亦設立在系爭房屋等事實，有鳳山區七老爺段一甲小段1720號建物登記第一類謄本、益湧公司登記變更表、曾啓明個人戶籍資料查詢結果、系爭離婚協議、A協議在卷可憑（本院卷第15至17、35至36、49、65、73頁），且為兩造所不爭執，此部分事實，堪予認定。

(二)被告抗辯：曾啓明依系爭離婚協議第1條第2項第1款約定，自111年10月21日起至112年6月22日，每月均有匯款至原告帳戶，前開款項乃係曾啓明得居住在系爭房屋內，益湧公司之公司登記地址設立在系爭房屋之租金等語。惟觀諸系爭離婚協議第1條第2項第1款約定：系爭房屋所有權人原告，雙方同意房貸利息由曾啓明按月匯入帳號支付，若有延遲致原告信用受損，原告有權利處置房屋將其變賣，所得歸還訴外人曾振隆房貸及信貸與訴外人沈潘菊英借款，扣除房貸，剩餘價金雙方均分等語（本院卷第65頁），可知前開約定並未約

01 定曾啓明支付系爭房屋之房貸利息係作為其與益湧公司使用
02 系爭房屋之對價，而係約定原告為系爭房屋所有權人，如原
03 告變賣系爭房屋後之所得，扣除返還曾振隆房貸及信貸與沈
04 潘菊英借款及房貸後，所餘價金由原告及曾啓明均分，依其
05 上下文綜合觀之，曾啓明支付系爭房屋之房貸利息應係作為
06 原告日後變賣系爭房屋後扣除上開債務後之所餘價金得均分
07 之對價，堪以認定，尚無法證明係被告使用系爭房屋之對
08 價。再者，觀諸系爭離婚協議第1條第2項、A協議就原告與
09 曾啓明之財產歸屬均有詳細約定，包括益湧公司負責人變
10 更、車輛歸屬，乃至於曾啓明使用電話號碼之過戶均有約
11 定，有系爭離婚協議、A協議在卷可憑(本院卷第65、73
12 頁)，縱認依被告主張兩造約定就曾啓明支付系爭房屋之房
13 貸利息作為被告使用系爭房屋之租金乙節為真，何以系爭離
14 婚協議、A協議均未載明此一約定，且給付款項之原因多
15 端，尚難僅以曾啓明每月均有匯款予原告，遽認係曾啓明居
16 住在系爭房屋及益湧公司之公司登記地址設立在系爭房屋之
17 對價，是被告抗辯兩造間就系爭房屋成立租賃關係一情，不
18 足採信。從而，兩造間就系爭房屋既不成立租賃關係，業已
19 認定如前述，被告復未舉證曾啓明居住在系爭房屋及益湧公
20 司之公司登記地址設立在系爭房屋係屬其他有償之法律關
21 係，是原告主張兩造間就系爭房屋係成立系爭使用借貸約
22 定，尚屬可信。

23 (三)至於證人即系爭離婚協議、A協議之見證人沈品玗於本院112
24 年6月12日言詞辯論期日證稱：系爭離婚協議第1條第2項第1
25 款就系爭房屋所為之約定，當時兩造間有債務、信貸的問
26 題，至於兩造間債務及信貸之內部關係我不清楚；我不知道
27 「房貸利息」是指貸款本金加利息或僅有利息；我不清楚曾
28 啓明繳納「房貸利息」是否係其居住在係房屋之對價等語。
29 同日復證稱：如果曾啓明有一直繳房貸，曾啓明就可以繼續
30 住在系爭房屋，當時原告也是住在系爭房屋；系爭離婚協議
31 約定「若有延遲以致沈麗鶯信用受損」，其中「原告信用受

01 損」，因為我不清楚兩造約定曾啓明需要繳納款項是房貸本
02 金加利息或是只有利息，此關乎原告信用是否受損，所以我
03 也不知道原告當時與被告曾啓明約定不得處分系爭房屋的真
04 意為何等語（本院卷第112至113頁）。又沈品玗於本院112
05 年7月6日言詞辯論審理則證稱：我上次證稱「如果曾啓明有
06 一直繳房貸，曾啓明就可以繼續住在系爭房屋」等語，是我
07 個人的想法，因為兩造離婚並沒有到完全撕破臉的地步，但
08 是我不知悉兩造真意為何，也不知道兩造是否有此約定等語
09 （本院卷第147至148頁）。是本院審酌沈品玗就系爭房屋係
10 由何人出資購買、原告與曾啓明間之債務及信貸問題均不清
11 楚，亦就系爭離婚協議第1條第2項第1款約定曾啓明支付
12 「房貸利息」係指本金或本金加計利息、原告得否處分系爭
13 房屋等約定之真意均不明瞭，足認沈品玗僅單純見證原告與
14 曾啓明二人確有簽署系爭離婚協議，並未實際參與原告與曾
15 啓明協商討論系爭離婚協議之內容，難認其知悉原告與曾啓
16 明約定系爭離婚協議第1條第2項第1款之真意。是以，沈品
17 玗縱曾證稱「如果曾啓明有一直繳房貸，曾啓明就可以繼續
18 住在系爭房屋」等語，此為其個人想法，尚難以前開證詞遽
19 認曾啓明支付系爭房屋之房貸利息係作為被告使用系爭房屋
20 之對價。

21 (四)次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物。未定期
22 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
23 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
24 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
25 與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。復按
26 貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，
27 為民法第472條第1款所明定。又民法第472條第1款規定貸與
28 人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止契約，所
29 謂不可預知之情事，指在訂立借貸契約以後所發生之情事，
30 非訂立契約時所能預見。而所謂自己需用借用物，只須貸與
31 人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由

而有收回之必要，不必深究。即訂立使用借貸契約以後，貸與人發生自己需用借用物之情事，而非訂立契約時所能預見者，不問使用借貸契約是否定有期限或依借貸目的是否使用完畢，均得終止契約（最高法院111年度台上字第2613號判決意旨參照）。經查，兩造間就系爭房屋係成立系爭使用借貸約定，業已認定如前述，又原告於本院審理時稱：我目前借住在妹妹家，因為我從離婚之後一直住在妹妹家打擾她的家人，不能一直長期下去，所以有將系爭房屋收回自住的需求等語（本院卷第145頁），可知原告雖將系爭房屋使用借貸予曾啓明居住及益湧公司之公司登記地址設立在系爭房屋，惟原告欲將系爭房屋收回自住，此非系爭使用借貸約定成立時所得預知，揆諸前揭規定及說明，原告自得依民法第472條第1款規定終止其與被告間就系爭房屋間之系爭使用借貸約定。

(五)又原告於111年12月2日寄發存證信函通知曾啓明終止系爭使用借貸約定，曾啓明於111年12月6日收受存證信函，有此存證信函暨收件回執在卷可稽（本院卷第19至25頁），故原告以存證信函送達曾啓明即112年12月6日作為終止系爭使用借貸約定之意思表示，自屬有據。而原告112年5月17日民事追加起訴狀係追加益湧公司為被告，並請求益湧公司應將公司登記地址自系爭房屋遷出，前開繕本於112年5月23日寄存送達被告，自寄存之日起經10日即112年6月1日發生送達加催告之效力（本院卷第105頁），故原告以民事追加起訴狀繕本送達益湧公司即112年6月2日作為終止系爭使用借貸約定之意思表示，亦屬有據。從而，系爭使用借貸約定既均已合法終止，被告已無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，曾啓明仍居住使用系爭房屋及益湧公司未將公司登記地址自系爭房屋遷出，已妨害原告就系爭房屋所有權之圓滿行使，是原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求曾啓明應將系爭房屋全部遷讓返還原告，暨益湧公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第470條第2項、第470條第1項中段、第472條第1款、第767條第1項等規定，請求曾啓明將系爭房屋騰空返還，暨益湧公司將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，均為有理由，應予准許。

六、本件主文第1項原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又遷出登記部分為意思表示，依強制執行法第130條規定，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣告條件，附此敘明

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
鳳山簡易庭 法 官 藍雅筠

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）。

中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
書記官 蔡毓琦

訴訟費用計算式	
裁判費(新臺幣)	1,990元
合計	1,990元