

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第320號

原告 石田工業股份有限公司

法定代理人 廖良謙

訴訟代理人 簡燦賢律師

簡雯珺律師

被告 鳳聯液化氣分裝有限公司

法定代理人 江智誠

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於114年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路00號（即花蓮縣○○鎮○○段00○號、1*建號、1*建號、1*建號、2*建號、2*建號、2*建號、2*建號）之房屋，遷讓返還原告。

被告應將原告所有置放在前開地址之如附件所示之圓筒形高壓氣體特定設備、鋼瓶檢驗廠設備、馬達及在前開房屋附著於地上或懸掛於牆上之管路等交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路00號（即花蓮縣○○鎮○○段00○00○00○00○00○00○00○00○00○號）之房屋（下稱系爭房屋）及置放在前址之如附件所示之圓筒形高壓氣體特定設備、鋼瓶檢驗廠設備、馬達及在系爭房屋附著於地上或懸掛於牆上之管路等（下稱系爭設備）原為被告所有。因被告積欠原告與訴外人○○交通股份有限公司（下稱○○公司）液化石油氣貨款及司運費，亦積欠○○能源股份有限公司（下稱○○公司）消費借貸款，金額總計逾8,000萬元（下稱系爭債務）。而○○公司、○○公司斯時法定代

理人均為原告公司之法定代理人廖良謙，且被告當時信用不佳無法貸款，故兩造遂協議約定，由被告就系爭房屋及其所坐落之土地（下稱系爭不動產）及系爭設備與原告訂立買賣契約以8,000萬元出售予原告，並於民國104年11月24日完成所有權移轉登記。原告則替被告向○○商業銀行股份有限公司（以下簡稱○○銀行）辦理貸款，用以清償被告之系爭債務，如無法全部清償，剩餘債務將以系爭不動產及系爭設備抵償（下稱系爭協議）。嗣系爭房屋及基地僅能貸得2,300萬元，且部分用以清償被告另外積欠銀行之債務及繳交不動產增值稅，是系爭債務尚無法全部清償。兩造遂於105年間以承諾書（下稱系爭承諾書），約定以1年為期，由被告清償系爭債務後，原告同意將系爭不動產歸還予被告，然1年屆至，被告仍無法全部清償系爭債務，依系爭協議，系爭不動產即應作為抵償，抵償後兩造已無債權債務關係。然被告迄占用系爭房屋及系爭設備未交付原告，甚至對原告公司之法定代理人、員工等，提出詐欺、偽造文書、妨害自由等罪之告訴，惟業經臺灣○○地方檢察署以107年度偵字第2***號、108年度偵字第3**號不起訴處分書對原告為不起訴處分在案。系爭房屋之所有權人為原告，稅金多年來亦係由原告繳納，被告迄仍無權占有系爭房屋及系爭設備。爰依民法第767條之規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：被告前向原告、○○公司、○○公司購買液化石油氣，並積欠貨款，上開公司之負責人即廖良謙、李○○於104年10月間，向被告公司之法定代理人江智誠表示：被告可將系爭不動產之所有權移轉予原告公司及廖良謙，期限為一年，其等會以原告公司名義向銀行申請貸款，貸得款項用以清償被告之債務，其等再將系爭不動產與原告公司之股權移轉予被告，由被告承擔銀行貸款之債務，如此被告之債務即可獲得解決。被告遭債逼急，思慮未周，未立書面即移轉登記系爭不動產予廖良謙，廖良謙等人則於105年5月10日

01 向銀行辦理貸款，惟拒絕依前開約定將系爭不動產及原告公
02 司之股權移轉予被告，甚至被告尚需負擔銀行貸款債務。另
03 系爭承諾書上「鳳聯液化氣分裝有限公司」、「江智誠」之
04 印文確實係被告公司之大小章；系爭房屋及系爭設備目前亦
05 確實係被告占有中等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
06 回。

07 三、本院判斷：

08 (一)原告主張系爭房屋及系爭設備原為被告所有。因被告積欠系
09 爭債務，故兩造遂約定，由被告將系爭不動產及系爭設備出
10 售，並用以辦理貸款清償被告系爭債務。兩造間復於105年
11 間以系爭承諾書約定，被告於1年內清償系爭債務後，原告
12 同意將系爭不動產歸還予被告，系爭房屋及系爭不動產目前
13 仍為被告占用等情，業據原告提出系爭房屋建物登記第一類
14 謄本、承諾書、現場照片為證，且為被告所不爭，此部分之
15 事實，自堪認定。

16 (二)被告雖以前詞為辯。惟查系爭承諾書已載明：「茲因鳳聯液
17 化氣分裝有限公司，積欠石田工業股份有限公司液化石油
18 氣，積欠○○交通股份有限公司運費及液化石油氣貨款，積
19 欠○○能源股份有限公司債務，目前向銀行辦理貸款，待清
20 償積欠前三家公司債權債務完畢後，同意登記在石田工業股
21 份有限公司名下之不動產及土地過戶歸還鳳聯液化氣分裝有
22 限公司，本承諾書存續期間為壹年。」等語，有該承諾書1
23 份在卷可稽，而系爭房屋於104年10月24日移轉登記後，系
24 爭不動產於105年5月10日，以第一銀行為權利人，設定2,30
25 0萬元最高限額抵押權，亦有系爭房屋建物登記第一類謄本
26 在卷可稽（見本院卷第17頁至37頁、第199頁至第205頁）。
27 另被告於刑事案件偵查中亦自承：被告陸續積欠○○公司貨
28 款，迄104年10月間結算共積欠○○公司6497萬1944元等語
29 （見臺灣○○地方檢察署107年度偵字第2***號案件106年11
30 月24日詢問筆錄），業經本院調取上揭刑事案件偵查卷查核
31 無訛。足見原告主張被告將系爭不動產讓與，並由原告替被

01 告向○○銀行辦理貸款，用以清償被告系爭債務，如無法全
02 部清償，剩餘債務將以系爭不動產及系爭設備抵償，被告嗣
03 未在系爭承諾書所約定之1年內完全清償債務，系爭不動產
04 即應作為抵償，抵償後兩造已無債權債務關係等語，即非不
05 可採信。從而，原告為系爭房屋及系爭設備之所有權人，上
06 揭房屋及設備現仍為被告占有，被告自屬無權占有，原告依
07 民法第767條規定請求被告返還系爭房屋及系爭設備之占
08 有，即屬有據。

09 四、綜上所述，本件原告依民法第767條規定，請求被告將系爭
10 房屋及系爭設備返還原告，即有理由，應予准許。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙
12 勝負判斷，爰不一一論列，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

15 民事第二庭 法 官 林恒祺

16 上列正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
18 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
19 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
20 造當事人之人數附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

23 書記官 陳姿利