

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第50號

原告 許素霞

訴訟代理人 林志忠律師

鄭家旻律師

被告 金口黛化粧品股份有限公司

法定代理人 曾應欽

訴訟代理人 羅閔逸律師

廖學能律師

複代理人 馬偉桓律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地及其上如附圖即南投縣南投地政事務所複丈日期113年7月19日複丈成果圖所示暫編地號589(1)面積66.64平方公尺、暫編地號589(2)面積106.9平方公尺等建物遷出，並將上開建物騰空，將上開建物及土地返還與原告。

二、被告應將公司登記地址、營業稅籍登記地址及工廠登記地址自門牌號碼南投縣○○鄉○○街0巷00號辦理遷出。

三、被告應自民國108年6月25日起至騰空遷讓返還第1項建物及土地之日止，按月給付新臺幣2萬9,914元與原告。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔85%，餘由原告負擔。

六、本判決第1項於原告以新臺幣38萬5,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣115萬4,535元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第3項於原告以新臺幣69萬元供擔保後，得假執行；但被告就已屆清償期部分，如按期各以新臺幣2萬9,914元為

01 原告預供擔保，得免為假執行。

02 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告起訴主張略以：

05 (一)坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）及
06 其上同段374建號建物即門牌號碼南投縣○○鄉○○街0巷00
07 號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），均為
08 原告所有。原告與訴外人曾應欽即被告法定代理人前為配偶
09 關係，於民國80年4月間共同設立被告公司，並將系爭房屋
10 作為被告之公司登記地址、營業稅籍登記地址及工廠登記地
11 址，由曾應欽擔任公司負責人，原告則為被告公司董事及股
12 東，於婚姻關係中由原告與曾應欽共同經營管理被告公司。
13 嗣曾應欽對原告提起離婚訴訟，並不再讓原告經營管理被告
14 公司，後經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）106年度婚
15 字690號、臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）107年
16 度家上字第135號判決原告與曾應欽於108年6月24日離婚確
17 定，則自斯時起被告即無占有使用系爭房地之合法權源，經
18 原告於109年4月10日寄發存證信函催告被告及曾應欽應返還
19 系爭房地並給付原告相當於租金之不當得利，遭其等函復拒
20 絕；又被告自108年6月25日起即無權占有系爭房地，致原告
21 受有損害，應按月給付原告相當於租金之不當得利新臺幣
22 （下同）4萬元，爰依民法第767條第1項前段及中段、第179
23 條、第184條第1項前段等規定提起本件訴訟。

24 (二)並聲明：如主文第1、2項所示；被告應自108年6月25日起至
25 騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付4萬元與原告；願
26 供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告答辯略以：

28 (一)原告與曾應欽原有婚姻關係，其等於婚姻關係存續期間共同
29 設立被告公司，婚姻關係經判決離婚確定後，原告仍擔任公
30 司董事，原告與被告間就系爭房屋有提供與被告公司設立、
31 營運與登記公司地址、營業稅籍登記地址及工廠登記地址使

01 用之約定，而有使用借貸契約存在，且未約定期限。原告與
02 曾應欽離婚後，原告仍持有被告公司股份並擔任董事，被告
03 公司仍繼續營業中，且仍使用系爭房地放置生財器具並持續
04 生產中，產製完成後暫存於系爭房地，如有必要時再以貨車
05 載回被告位於臺中市大安區東西二路之廠房，被告就系爭房
06 地並非無權占有，原告訴請被告騰空返還系爭房地，並將公
07 司地址、營業稅籍地址及工廠地址自系爭房屋辦理遷出登
08 記，並請求給付相當於租金之不當得利，並不可採。

09 (二)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保，請准
10 宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)系爭房地均為原告所有，原告與曾應欽前為配偶關係，於婚
13 姻關係存續期間之80年4月間共同設立被告公司，並將系爭
14 房屋地址登記為被告之公司地址、營業稅籍地址及工廠地
15 址，由曾應欽擔任公司負責人，原告則為被告公司董事及股
16 東，與曾應欽共同經營管理被告公司，嗣曾應欽對原告提起
17 離婚訴訟，經臺中地院106年度婚字690號、臺中高分院107
18 年度家上字第135號判決於108年6月24日離婚確定，後原告
19 於109年4月10日以存證信函催告被告及曾應欽返還系爭房
20 地，並給付相當於租金之不當得利，被告及曾應欽於109年4
21 月21日函復否認原告所述、系爭房地目前為被告占有使用
22 中，系爭房屋及周圍增建部分分別占有系爭土地如附圖所示
23 暫編地號589(1)部分，面積66.64平方公尺、暫編地號
24 589(2)部分，面積106.9平方公尺等情，有系爭房地所有權
25 狀、土地及建物登記第一類謄本、111年度房屋稅繳款書、
26 經濟部商工登記公示資料查詢服務、營業人統一編號查詢結
27 果、工廠公示資料查詢系統、臺灣臺中地方法院106年度婚
28 字690號、臺灣高等法院臺中分院107年度家上字第135號判
29 決確定證明書、臺中法院郵局第943號存證信函、大甲郵局
30 第97號存證信函、曾應欽戶籍謄本等件可證（本院卷第17至
31 41、69頁），並有本院會同兩造及南投縣南投地政事務所

01 (下稱南投地政)測量人員至現場履勘測量之勘驗筆錄、南
02 投地政繪製之附圖在卷可稽(本院卷第193至198、293
03 頁),且為兩造所不爭執,堪認為真實。

04 (二)原告主張被告無權占有系爭房地,請求被告將公司地址、營
05 業稅籍地址及工廠地址自系爭房屋遷出登記,並將系爭房地
06 騰空、返還原告,則為被告所否認,並以前詞置辯。經查:

07 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;
08 對於妨害其所有權者,得請求除去之。民法第767條第1項前
09 段、中段定有明文。又以無權占有為原因,請求返還不動產
10 者,占有人對不動產所有權存在之事實無爭執,而僅以非無
11 權占有為抗辯者,不動產所有權人對其不動產被無權占有之
12 事實無舉證責任,占有人自應就其取得占有係有正當權源之
13 事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參
14 照)。原告既否認有無償提供系爭房地與被告使用而成立使
15 用借貸法律關係,即應由被告就其對系爭房地有使用借貸法
16 律關係存在負舉證之責,即被告應舉證證明其與原告間有以
17 系爭房地交付被告,約定被告無償使用後返還之契約存在。

18 2.衡諸不動產所有權人同意其他人使用房屋、土地之原因甚
19 多,可能出於租賃、使用借貸、基於親情或友誼之恩惠或其
20 他原因,單純同意使用且未遭收取租金或請求搬離,未足證
21 明不動產所有權人與房屋或土地使用者間成立使用借貸法律
22 關係,又參以被告係於原告與曾應欽婚姻關係存續時所共同
23 設立經營,由原告擔任董事、曾應欽擔任董事兼法定代理
24 人,並於設立時以原告所有之系爭房屋為被告之登記地址等
25 情,堪認被告使用系爭房地及將公司、營業稅籍及工廠地址
26 登記於該址,應屬原告基於與曾應欽夫妻共同生活並協力經
27 營事業而使用原告自身財產之行為,尚難認原告就系爭房地
28 與被告間有使用借貸契約存在。被告僅以系爭房屋地址為被
29 告公司登記、營業稅籍登記及工廠登記地址,且原告為被告
30 公司董事及股東等情,抗辯其與原告間就系爭房地有使用借
31 貸契約存在,復未提出其他證據以實其說,其所辯自不足

01 採。

02 3.再觀諸原告與曾應欽於108年6月24日經判決離婚確定、離婚
03 後原告雖仍為被告公司董事，並持有910股，但已無參與公
04 司經營（本院卷第109頁）、原告於離婚確定後以臺中法院
05 郵局第943號存證信函催告被告返還無權占有之系爭房地並
06 請求給付不當得利、被告使用系爭房地未支付對價等情（本
07 院卷第367頁），足認原告在與曾應欽於108年6月24日離婚
08 後已無為夫妻共同生活協力經營被告公司事業之情形，原告
09 自斯時起亦不同意被告繼續無償占有使用系爭房地，被告復
10 未舉證證明其繼續占有使用系爭房地有何正當權源，堪認被
11 告自108年6月25日起即屬無權占有，原告依民法第767條第1
12 項前段、中段規定，請求被告自系爭房地遷出，並將系爭房
13 地騰空、返還與原告，應屬可採。

14 4.原告主張被告將其公司地址、營業稅籍地址、工廠地址登記
15 為系爭房屋地址即門牌號碼南投縣○○鄉○○街0巷00號，
16 於原告與曾應欽之婚姻關係消滅後未予遷出，核屬妨害原告
17 就系爭房屋所有權之圓滿行使，故原告依民法第767條第1項
18 中段規定，請求被告將公司地址、營業稅籍地址、工廠地址
19 自系爭房屋辦理遷出登記，亦屬有據。

20 5.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
22 179條定有明文。又無正當權源而使用他人所有之土地，即
23 可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台
24 上字第1695號判決意旨參照），占有房屋亦同。計算不當得
25 利之標準，並應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用
26 基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。經查：被告
27 無權占有系爭房地，業經認定如前，則原告請求被告應返還
28 因此所獲相當於租金之不當得利，即屬有據。審酌系爭土地
29 使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，系爭房屋
30 於69年2月即建築完成，屋齡已逾40年，為鋼筋混凝土加強
31 磚造透天厝，系爭房地周圍均為民宅，有少許商業活動，生

活機能尚可，交通堪稱便利、被告僅占有系爭房地1樓堆置物品，2樓以上則未使用等情，有系爭房地登記第一類謄本、勘驗筆錄及現場照片在卷可參（本院卷第19、23、193至198、207至245頁），復參照原告提出內政部不動產交易實價查詢服務網租賃查詢資料顯示，系爭房地當地租金行情每坪約488元（本院卷第43頁），尚符合系爭房地位置、工商業繁榮程度及占有人所受利益，堪認以此計算當地租金行情，應屬可採。準此，以被告無權占有系爭土地202.55平方公尺約61.3坪（計算式： $202.55 \div 3.3057 = 61.3$ ，小數點第2位以下四捨五入）計算被告占有系爭房地每月所獲相當於租金之不當得利為2萬9,914元（計算式： $61.3 \times 488 = 29,914$ ，元以下四捨五入），從而，原告請求被告自108年6月25日起按月給付2萬9,914元，核屬有據。至原告以選擇合併方式依民法第184條第1項前段請求給付不當得利部分，即毋庸審酌，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第179條等規定，請求判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 4 月 22 日

民事第二庭 法 官 曾瓊瑤

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 4 月 23 日

