臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第303號

原　　告　趙錦源　　住○○市○○區○○路○段000巷0號
　　趙春木
共　　同
訴訟代理人　張順豪律師
　　蔡梓詮律師
複代理人　　黃文崇律師
被　　告　永聯工業股份有限公司
000000000000000
特別代理人　石育綸律師

上列當事人間遷讓房屋事件，於中華民國113年8月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段000號，臺中市政府地方稅務局稅籍編號00000000000號房屋內之物品清除，並將上開房屋騰空返還予原告。

二、被告應辦理將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段000號遷出之登記手續。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張略以：門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段000號房屋（臺中市政府地方稅務局稅籍編號00000000000號，下稱系爭房屋）為原告二人共有，將系爭房屋出租予被告管理使用（下稱系爭租約），詎被告承租系爭房屋多年來均未依約給付租金，原告遂以存證信函催告被告應於函到七日內繳納積欠之租金，否則將終止系爭租約，嗣被告仍未繳納積欠之租金，原告再以存證信函，向被告傳達終止系爭租約之意思表示，然被告迄今均未將系爭房屋騰空返還予原告，系爭房屋目前仍堆置被告所有之物品，且仍為被告之公司登記

地址，原告僅能提起本件訴訟，請求被告遷讓房屋並辦理公司登記地址遷出之登記。並聲明：如主文所示。

二、被告抗辯略以：原告趙錦源、趙春木及被告前負責人趙振榮為兄弟關係，系爭房屋之前手趙陳玉鳳為渠等之母親。趙陳玉鳳為供其兒子趙錦源、趙春木及趙振榮經營事業之用，與被告於00年0月0日間簽立「房屋無償借用契約」，而將系爭房屋無償出借予被告使用。兩造間就系爭房屋均無租賃契約，原告亦未舉證有租賃契約存在。況系爭房屋並未辦理保存登記，且原告亦非系爭房屋之原始建造人，故原告就系爭房屋僅有事實上處分權，此究與物權性質不同，自無民法第767條第1項物上請求權規定適用。原告自起訴迄今，均未提出任何租賃契約等書面證據，而未就兩造係於何時成立租賃契約？租賃期間為何？每月租金若干？等租賃契約成立之特別要件，自應認兩造間未並無租賃關係存在。又上述借用期限雖在101年7月1日屆至，但原告在取得系爭房屋事實上處分權後，均未對被告請求返還，更且繼續以系爭房屋貸與人之地位，履行「房屋無償借用契約」之約定，並共同經營被告事業，由此依一般社會通念，可認兩造間已默示成立借貸契約。又此默示成立借貸契約係未定期限，應許被告於依借貸之目的使用完畢時始返還系爭房屋，而被告前雖辦理停業，但停業期間僅至111年10月31日，且被告亦未經解散或清算程序，法人格仍持續存在，故被告自得隨時再為營業活動，從而本件原告請求返還系爭房屋為無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告趙錦源、趙春木及趙振榮為兄弟關係，趙陳玉鳳為趙錦源、趙春木、趙振榮之母親等事實；及系爭房屋未經保存登記，房屋之前手為趙陳玉鳳、現房屋由原告取得事實上處分權；又被告公司原由趙振榮任董事長，原告趙錦源、趙春木任董事等節，均為兩造所不爭執，並有系爭房屋之房屋稅繳納證明書（見本院卷第33-35頁）、被告公司基本資料

（見本院卷第29-31頁)附卷可參，均可認為真實。再查，被告陳稱，系爭房屋之前手趙陳玉鳳為供其兒子趙錦源、趙春木及趙振榮經營事業之用，與被告於00年0月0日間簽立「房屋無償借用契約」（見本院卷第89-91頁)，並約明：「一、甲方（即趙陳玉鳳）願將自有房屋坐落：台中縣○○鄉○○路○段000號房屋鋼鐵造之工廠部分，無條件借與乙方使用。……四、借用物之通常保管費用由乙方（即被告）負擔，房屋稅則由甲方繳納」，此為原告所不否認，上述借用契約復經公證，有公證書附卷足稽（見本院卷第85-87頁)，亦堪認為真實。

(二)遞查，上開房屋無償借用契約原訂於101年7月1日屆至（見本院卷第89頁契約書所載)，且觀系爭房屋之房屋稅繳納證明書（見本院卷第33頁)，於109年5月11日斯時，已由原告繳納108年7月1日起至109年6月30日之房屋稅，可認至少109年5月11日起，原告已取得系爭房屋之事實上處分權；而至101年7月1日借貸期間屆至後，兩造間就系爭房屋之關係如何，應先予探究。原告固主張有將系爭房屋出租予被告管理使用，惟遭被告否認；原告均未能提出書面租賃契約書以證明，雖房屋租賃非必簽訂書面契約始能成立，然趙陳玉鳳出借系爭房屋訂有書面契約，就雙方權利義務多有明定，復經公證以杜爭議，則如嗣後原告改以出租將系爭房屋交被告使用，竟無訂立租賃書面契約，就相關權利義務約明以資明確，兩相比較，尚有悖常情，故難據信；原告雖提出存證信函（見本院卷第37-49頁)以證明有向被告催討租金、終止租約，然此僅原告片面陳述，被告未回覆溝通，不無可能僅是原告製造有租賃關係之假象；原告復未能就兩造間確有租賃契約存在另為證明，應難認兩造間就系爭房屋有租賃契約存在。

(三)另被告雖主張在上述系爭房屋借貸期間屆滿後，原告有繼續出借系爭房屋供被告營業使用之意思，且被告更本於系爭房屋借用人之地位，持續履行原無償借用契約之約定等語。惟

查，趙陳玉鳳既早於109年5月11日將系爭房屋之事實上處分權讓與原告，即有將系爭房屋如何使用、收益轉由原告決定之意，且迨101年7月1日使用借貸契約屆至，兩造如欲延續原使用借貸狀態，為求明確，理應亦有必要以書面確認並約明三方權利義務關係，卻未見兩造另有書面締約。被告雖亦主張，借用期限雖屆至，但原告在取得系爭房屋事實上處分權後，均未對被告請求返還，更且繼續以系爭房屋貸與人之地位，履行借用契約約定，並共同經營被告事業等語。然系爭房屋廠房大門深鎖(見本院卷第51-53頁照片)，且至少自109年10月起至000年0月間止期間，該址每期水電費僅數百元(見本院卷第93-101頁水電費單據照片)，足認被告營業停擺；被告亦自承先前申請停業，停業期間至110年10月31日止，但仍現未復業等語(見本院卷第145頁筆錄)，故難遽認原告有如被告所稱「共同經營被告事業」情事；原告單純未積極向被告索討系爭房屋，依社會通念難予評價「繼續履行借用契約約定」。再者，民法第470條第1項規定，借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物，並無「於約定期限屆滿時，未立即索討返還即轉為不定期限借貸」之規定。從而，被告徒以繼續占有使用狀態，即主張兩造間有已依默示之意思表示，有成立借用契約云云，應難遽採，被告上述抗辯亦難為其有利認定。

(四)綜上，原告主張兩造間就系爭房屋有租賃關係、被告主張有使用借貸關係，均無可採。原告與被告間就系爭房屋既無租賃關係，原告對被告應無依民法455條規定之租賃物返還請求權可資行使。兩造間亦無使用借貸關係存在，則被告占有使用系爭房屋，應無合法權源可據。

(五)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項亦有明文；又未辦理保存登記房屋之買受人，固取得該違章建築之事實上處分權，惟依前開規定，該事實上處分權究與物權性質不同，自無民法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘

地（最高法院103年度台上字第2241號判決意旨參照）；依此，原告僅有系爭房屋之事實上處分權，並無所有權，自不能依民法物上請求權規定，向被告主張請求返還系爭房屋。另按，民法第962條規定之占有物返還請求權之行使，以占有人之占有被侵奪為要件；所謂占有之侵奪，係指違反占有人之意思，以積極之不法行為將占有物之全部或一部移入自己之管領而言（最高法院84年度台上字第2768號民事判決意旨參照）；本件被告於借貸期間屆滿後，未將系爭房屋返還，因原係基於趙陳玉鳳之意思而移轉占有，被告既非出於積極之侵奪而占有，原告亦不得對被告行使占有物返還請求權。

(六)按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又未為所有權登記之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。準此，原告既為系爭房屋事實上處分權人，而被告占有系爭房屋，並以系爭房屋地址作為被告公司登記地址及營業稅籍登記地址之利益，係欠缺法律上之原因而取得利益，並侵害原告之利益歸屬，致原告受有損害，依上說明，原告得依民法第179條不當得利規定，請求被告將系爭房屋屋內之物品清除後騰空返還予原告，並應辦理將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋之地址遷出，即有憑據，應予准許。

(七)雖權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，固為同法第148條第1、2項所明定。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利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之損失，比較衡量以定之。當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。另所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事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利益為衡量依據，並應考慮權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法(最高法院107年度台上字第2210號裁判意旨參照)。是權利濫用者，須兼備「主觀上」專以損害他人為主要目的及「客觀上」因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。倘行使權利之人，「主觀上」若非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之利益時，難認係權利之濫用。經查，本件被告未能舉證證明其有何占有使用系爭土地之合法權源，已敘如前；原告為系爭土地之事實上處分權人，本得依不當得利之法律關係請求被告返還占有。原告提起本件訴訟，係以行使法律賦予之權利，難遽認原告「主觀上」係專以損害被告為主要目的；況被告停業狀態持續，復業遙遙無期，其占有系爭房屋徒耗社會資源；故從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，原告核屬權利之正當行使，難謂逾越必要之範圍；被告抗辯原告濫用權利，應屬無據。

四、綜上所述，原告有系爭房屋之事實上處分權，被告未能證明其有合法使用權利，從而原告依民法179條之規定，請求被告將系爭房屋屋內之物品清除後騰空返還予原告，並應辦理將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋之地址遷出，均認有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為之判決，爰依職權宣告假執行。又原告陳明請依職權宣告假執行，僅係促請法院注意法條之規定而已，無須另為准許之諭知，併此說明。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉

證，核與判決無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　11　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　吳俊螢

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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　　113　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　柳寶倫