

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1056號

原告 家格建設股份有限公司

法定代理人 曹坤茂

原告 涂逸奇

共同

訴訟代理人 唐于智律師

陳瓊苓律師

張日昌律師

複代理人 郭珮蓁律師

被告 邱名福

訴訟代理人 姚文勝律師

林志強律師

趙子澄律師

江明軒律師

陳俊瑋律師

被告 家騰國際廣告股份有限公司

兼法定代理

人 薛宏志

法定代理人 李中平

王伯恩

上三人共同

訴訟代理人 楊榮宗律師

鄭聖容律師

01 上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年2月12日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 一、被告邱名福應將如附表一所示房屋，全部騰空遷讓返還原告
05 家格建設股份有限公司，並將附表四所示之鑰匙交還原告家
06 格建設股份有限公司。

07 二、被告邱名福應將如附表二所示房屋及如附表三所示地下停車
08 位，全部騰空遷讓返還原告涂逸奇。

09 三、原告其餘之訴駁回。

10 四、訴訟費用由被告邱名福負擔。

11 五、本判決主文第一項於原告家格建設股份有限公司以新臺幣貳
12 佰陸拾肆萬捌仟壹佰貳拾捌元為被告邱名福供擔保後，得假
13 執行。但被告邱名福如以新臺幣柒佰玖拾肆萬肆仟參佰捌拾
14 伍元為原告家格建設股份有限公司預供擔保，得免為假執
15 行。

16 六、本判決主文第二項於原告涂逸奇以新臺幣貳仟柒佰柒拾參萬
17 肆仟壹佰伍拾陸元為被告邱名福供擔保後，得假執行。但被
18 告邱名福如以新臺幣捌仟參佰貳拾萬貳仟肆佰陸拾捌元為原
19 告涂逸奇預供擔保，得免為假執行。

20 七、原告其餘假執行之聲請回。

21 事 實 及 理 由

22 壹、程序部分

23 一、按解散之公司因合併、分割或破產而解散外，應行清算；股
24 份有限公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規
25 定或股東會另選清算人時，不在此限。公司法第24條、第32
26 2條第1項分別定有明文。查被告家騰國際廣告股份有限公司
27 （下稱家騰公司）於民國110年4月14日經臺北市政府以府產
28 業商字第11036124700號函廢止登記，因被告家騰公司未選
29 任清算人，故應以其董事即薛宏志、李中平、王伯恩為清算
30 人。

31 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為

01 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，
02 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第
03 262條第1項、第2項定有明文。查本件原告起訴時原列邱名
04 福、陳奕燊、鄭裕安、李宜龍、家騰公司及薛宏志為被告，
05 嗣後於111年12月19日具狀撤回對陳奕燊、鄭裕安、李宜龍
06 之訴（見本院卷一第161頁民事準備一暨撤回部分起訴
07 狀），經該3人之訴訟代理人於本院111年12月21日言詞辯論
08 期日表示同意（見本院卷一第221頁筆錄），於法並無不
09 合，自應予准許。

10 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
11 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。此觀諸民事訴訟法
12 第255條第1項第3款規定自明。查原告起訴時，原聲明請求
13 被告應將附表一、二所示房屋所屬之鑰匙、磁扣、門禁卡交
14 還原告，嗣於審理中減縮該部分聲明為被告應將附表四所示
15 之鑰匙交還原告家格建設股份有限公司（下稱家格公司），
16 經核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，
17 自應准許。

18 貳、實體部分

19 一、原告主張：

- 20 (一)原告家格公司為曹坤茂所創立，並為磐踞天母社區之建商，
21 磐踞天母社區內如附表一所示房屋為原告家格公司所有，而
22 附表二所示房屋及附表三所示之地下停車位，原告家格公司
23 為實質所有權人，於109年1月2日信託登記予原告涂逸奇。
- 24 (二)磐踞天母社區為先建後售之建案（下稱系爭建案），自102
25 年間開賣後，迄108年7月間尚有11戶餘屋未售出，因當時仍
26 委由訴外人穩住不動產股份有限公司進行房屋銷售中，故期
27 間原告家格公司之員工均會定期打開門鎖進入各戶房屋內巡
28 查，以確保所屬房屋之狀況。詎原告家格公司員工於108年7
29 月5日欲進入附表一、二所示建物屋內進行例行巡查時，發
30 現被告等人未經原告同意強行入住附表一、二所示房屋及占
31 用附表三所示之地下停車位（附表一、二、三所示建物、停

車位合稱系爭建物），並無權占用上開建物所屬如附表四之鑰匙迄今，為此依民法第767條規定提起本訴等語。

(三)並聲明：1.被告邱名福、家騰公司、薛宏志應將如附表一所示房屋，全部騰空遷讓返還原告家格公司，並將附表四所示之鑰匙交還原告家格公司。2.被告邱名福、家騰公司、薛宏志應將如附表二所示房屋及如附表三所示地下停車位，全部騰空遷讓返還原告涂逸奇。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告家騰公司、薛宏志並非系爭建物之占有人，系爭建案係源於被告邱名福於93年間與訴外人吳成麟（下稱吳成麟）一同合作基隆土地開發案而逐漸熟識，被告邱名福乃於94年間向吳成麟及訴外人趙文正（下稱趙文正）分別出資購買北投區行義段二小段424、425、447、466、466之1之數宗土地（下合稱系爭土地），渠等並於94年1月20日簽訂「預定買賣協議書」，惟因被告邱名福斯時之債信不佳，始與原告家格公司之董事長曹坤茂約定於上開土地整併過程中，分別借用曹坤茂、其妻即訴外人邱齡茹（下稱邱齡茹）及原告家格公司之名義登記，並終由邱齡茹出名擔任建築基地之地主。又被告邱名福為支付貸款，以系爭土地為擔保品向合作金庫申辦融資貸款，復為支應後續開發費用，於98年間向新光銀行申請轉貸，並與曹坤茂約定以邱齡茹、原告家格公司為出具貸款之名義人。同時為享有稅賦減免優惠及方便為系爭建案之掛名建商，以與人頭地主邱齡茹進行形式上之合建分售，並約明2人均得獲分配系爭建案結算後之一半獲利。

(二)為完成系爭建案之銷售，被告邱名福並於102年7月間將系爭建案之對外銷售事宜委由被告家騰公司處理，該公司負責人即被告薛宏志與原告家格公司簽訂為期1年之代銷契約，並以其名義上所有之15號1樓房屋為經銷中心，嗣又以書面延長期限自103年7月1日至同年12月31日止。惟自上開契約期限屆至後，原告家格公司仍因被告邱名福之授意而允許被告家騰公司於現場持續銷售房屋而從未終止該不定期代銷契

約，原告家格公司更於105年1月間持續支付代銷佣金，故系爭建案房屋之鑰匙、磁扣及門禁卡由被告家騰公司於經銷中心保管持有。惟被告家騰公司現除未繼續營業，更經主管機關廢止登記在案，已無從現實占有系爭建物，而被告邱名福既係系爭建案實際出資之權利人，自當保有占有附表一、二所示房屋及附表三所示地下停車場之正當合法權源，及指示被告薛宏志繼續占有系爭建物及所屬鑰匙。迨於108年6、7月間，被告薛宏志察覺相關鑰匙竟不翼而飛，乃委請鎖匠更換相關房屋之鎖頭並將此情稟告被告邱名福，俾確保10餘戶尚未出售房屋之安全狀況。

(三)詎料，108年7月5日原告家格公司職員蔡志韋於察看附表

一、二所示房屋，並得知無法開啟後，竟逕行於當日晚間報案，夥同原告家格公司之監察人即訴外人林駿成（下稱林駿成）派遣鎖匠到場，欲將房屋門鎖俱皆更換，更藉助身著保全制服之彪形大漢介入阻撓，將部分房屋門鎖以電鑽強行破壞得逞，俟被告邱名福到場後，即以其為系爭建案權利人為由，強烈要求原告等換回門鎖，林駿成亦當場應要求如實履行。然曹坤茂嗣竟以原告家格公司之名義，向被告邱名福及當時在場之訴外人陳奕燊、鄭裕安、李宜龍提出刑事竊占告訴，全案經臺灣士林地方檢察署檢察官以109年度偵字第3802號案件為不起訴處分，且經臺灣高等檢察署以110年度上聲議字第8148號案件為駁回再議處分確定等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張曹坤茂為原告家格公司之負責人，原告家格公司為系爭建案之建商，系爭建案完成後，附表一所示房屋登記為原告家格公司所有，附表二、三所示房屋及地下停車位，則由原告家格公司信託登記予原告涂逸奇，被告邱名福占有系爭建物等情，為被告所不爭執，並有原告提出系爭建物所有權狀影本在卷可參，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原

01 告主張被告無權占有系爭建物一節，則為被告所否認，並以
02 前詞置辯。

03 (二)被告家騰公司、薛宏志是否為系爭建物占有人？

04 1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定
05 有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定
06 及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，
07 均可謂對於物已有事實上之管領力；另接受僱人、學徒、家
08 屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領
09 之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。類此
10 基於特定之從屬關係，受他人指示而為占有者，為輔助占有
11 人，僅係占有人之機關，其本身並非占有人（最高法院101
12 年度台上字第1106號判決意旨參照）。是以，占有人與占有
13 輔助人不同，占有輔助人雖對標的物在物理上有事實支配，
14 但社會觀念上並不認其對占有標的物有獨立之事實支配權
15 能，此項事實支配專屬於該為指示之他人，故占有輔助人僅
16 係占有人之占有機關，而非占有人，且占有輔助人既無取得
17 占有，自不享有或負擔基於占有而生之權利義務，故不生無
18 權占有問題。

19 2.查被告家騰公司業於110年4月14日經臺北市政府以府產業商
20 字第11036124700號函廢止登記，另被告邱名福於審理中自
21 承因被告家騰公司解散，沒有繼續為代銷業務，已將鑰匙、
22 門禁卡、磁扣交還被告邱名福等語（見本院卷一第136頁筆
23 錄），是被告家騰公司已無因代銷事宜而繼續占有系爭建
24 物。而被告邱名福、薛志宏亦稱被告家騰公司解散後，被告
25 邱名福認其為系爭建物權利人，而指示被告薛宏志為其繼續
26 占有系爭建物及所屬鑰匙、磁扣、門禁卡等語（見本院卷三
27 第26頁民事答辯狀）。是被告薛宏志受被告邱名福指示占有
28 系爭建物，被告邱名福為系爭建物占有人，被告薛宏志性質
29 上為占有輔助人。依上說明，被告薛宏志不負擔基於占有而
30 生之權利義務，而非系爭建物之占有人。

31 (三)原告請求被告邱名福返還系爭建物，有無理由？

- 01 1.原告家格公司主張被告邱名福僅以個案投資方式，投資曹坤
02 茂個人就系爭建案可獲分配之利潤云云，被告邱名福則抗辯
03 係由其獨立出資購地並籌劃開發云云。查原告家格公司負責
04 人曹坤茂前委由原告家格公司會計陳姿岑寄發被證7「台北
05 市○○區○○段○○段000地號投資合作協議書」、被證8
06 「磐踞天母任潤概估」（本院卷三第74-80頁）予被告邱名
07 福，此據證人陳姿岑於審理中證述在卷（本院卷二第65、7
08 1、72頁筆錄）。其中「台北市○○區○○段○○段000地號
09 投資合作協議書」開頭記載：「茲有曹坤茂（以下簡稱甲
10 方）、邱名福（以下簡稱乙方）雙方自民國94年3月本案土
11 地（台北市○○區○○段○○段000地號）購買簽約至本建
12 案（案名：磐踞天母）於102年3月份興建完成取得使用執
13 照，並於興建完成後自102年3月分銷售至今，包括本專案水
14 保計畫都審作業、拆建執照申請、營造興建發包執行及房屋
15 銷售等相關項目之投資（以下簡稱「本專案」），雙方並同
16 意委託家格建設股份有限公司（以下簡稱丙方）辦理興建、
17 銷售相端事宜，就本專案合作出資及分配盈餘事宜協議如
18 下」、「投資比例：(一)甲、乙雙方同意本專案雙方各佔百分
19 之五十投資額。(二)本案至今土地及興建成本，預估後續稅捐
20 銷售費用等詳附件利潤概估表，土地及建築融資以邱齡茹及
21 家格建設股份有限公司名義共計融資新台幣肆億陸仟柒佰萬
22 元整，乙方出資參仟萬元整（於100年9月19日至101年4月20
23 日以周元琪名義分9筆匯入甲方帳戶），其餘本專案應支出
24 之相關費用，由甲方或家格建設代墊支出，代墊之資金利息
25 詳附件」。從上開投資合作協議書內容觀之，為曹坤茂、邱
26 名福2人共同約定出資規劃系爭建案，委由原告家格公司負
27 責執行，辦理興建、銷售事宜。
- 28 2.被告邱名福前以其名義與吳成麟、趙文正於94年1月20日就
29 系爭土地簽訂「預定買賣協議書」（本院卷三第42頁），其
30 後由被告邱名福代理曹坤茂簽訂「不動產買賣契約書」（本
31 院卷一第175、176頁），以總價2億4,456萬元購入系爭土

01 地。其中：(1)雖據地主吳成麟於刑事案件警訊中陳稱：曹坤
02 茂是邱名福的朋友，當初伊出售行義路的土地給邱名福，邱
03 名福借用曹坤茂當土地登記名義人，買賣土地價款應該有用
04 曹坤茂名義匯款給伊等語（見本院卷三第160頁警訊筆
05 錄）。(2)惟系爭土地購入後即向合作金庫雙連分行辦理抵押
06 借款，依證人即合作金庫雙連分行經理陳秀玲於審理中證
07 稱：印象中邱名福有為了行義路的土地貸款而來，當時伊跟
08 承辦應該有親自去現場看土地，基本上都是邱名福來分行，
09 借款公司是家格建設，如果看到適合的土地可以開發、興建
10 房子就來跟諮詢，地點如何、坪數有多大、將來的規劃等
11 等，邱名福會告訴他們如何規劃的一些藍圖，大架構邱名福
12 跟他們談，其餘細部作業會由經辦與建設公司去討論，初步
13 就會去看地，家格公司會提供資料，經辦會去鑑價後，建築
14 房屋的融資部分要提出興建計畫，評估可以的話會把案子做
15 好送到總行去審核，等總行核准定案後，就是跟建設公司
16 談，但在這中間有時也會去建設公司拜訪，對保時曹坤茂對
17 額度、保證條件都會瞭解，在本件盤踞天母社區貸款申辦過
18 程中，就伊接觸的情形而言，邱名福與曹坤茂在本件建案是
19 一起打拼，會一起打拼就是為了有利潤，除本件盤踞天母社
20 區建案，印象中邱名福與曹坤茂兩人一起有在天母中山北路
21 七段、天玉街合作建案等語（見本院卷一第524-531頁筆
22 錄），就邱名福、曹坤茂2人合作投資建案之關係，證述初
23 步由邱名福接洽構思藍圖，細部部分另由曹坤茂管理之原告
24 家格公司執行。(3)另據證人即地政士林蘭於審理中證稱：系
25 爭土地過戶登記由伊申辦，在買這個土地的時候，最開始接
26 觸是被告邱名福，被告邱名福說他與曹坤茂是合作關係，被
27 告邱名福跟伊說買賣、後續流程會交代原告家格公司處理，
28 原告家格公司會找陳姿岑與伊做聯繫，做產權相關移轉程
29 序、抵押權設定，被告邱名福與曹坤茂是合作關係，是案子
30 剛開始當事人講，有時候是他們聊天講，就伊承辦的案件他
31 們說是合作關係，比如說信義路的典菁品、大安區的大安布

01 朗亨、大安區的大安薈館、中山區的閱禾琚、士林區天母絃
02 琚、北投區的磐琚天母，到106年伊收到原告家格公司的一
03 封電子郵件，聯絡人是陳姿岑，上面有協議書寫到這件事情
04 說是合作關係，投資額比例是50%、50%，協議書中邱齡茹分
05 得96巷11號1樓、2樓，及邱羽彰分得11號5樓、13號5樓是伊
06 承辦，另外11號4樓、15號1樓不是，因為邱羽彰要再過那兩
07 戶，被告邱名福與曹坤茂意見有點不一致，在這之前就有一些
08 電話溝通，但雙方沒有合意，最後原告家格公司有寫這份
09 協議書，協議書有給陳月圓轉呈邱名福，應該是沒有達成合
10 意，在協商中陳姿岑把協議書寄給伊，希望伊去跟被告邱名
11 福說協議書先簽再過戶，邱名福要伊去回曹坤茂說先過戶再
12 結算，所以11號4 樓、15號1樓就沒有過戶等語（見本院卷
13 二第332-340頁筆錄），亦證述被告邱名福與曹坤茂2人就系
14 爭建案之合作關係，惟系爭建案完成後，於最後分配房屋及
15 簽訂協議書時，2人始發生紛爭之情形。

16 3.系爭建案興建過程中，被告邱名福先後以配偶周元琪名義共
17 計匯款3,000萬元至曹坤茂帳戶，有被告邱名福所提合作金
18 庫信維分行匯款申請書9紙在卷可證（本院卷三第246-248
19 頁），另關於購入系爭土地之資金來源部分，依原證4不動
20 產買賣契約所載，價金分3期給付，第1期訂金200萬元以曹
21 坤茂名義簽發第一銀行信維分行支票支付。第2期款支付土
22 地增值稅等稅賦1,769萬1,821元部分，由曹坤茂之合作金庫
23 雙連分行帳戶轉帳支出。第3期款則於系爭土地過後，以曹
24 坤茂為借款人，邱齡茹、林志銘為連帶保證人，並以系爭土
25 地為抵押向合作金庫借款後給付，此有原告所提支票、房屋
26 稅及土地增值稅繳款書、合作金庫存摺封面集內頁、借據、
27 委託撥款同意書、存款憑條、土地登記簿謄本等影本附卷可
28 佐（本院卷一第179-195頁）。原告以系爭土地之價金均由
29 曹坤茂名義給付，而否認被告邱名福參與系爭建案云云。惟
30 查，依原告所提原證15及被告所提被證18之相關資金金流圖
31 （見本院卷一第261、卷三第198頁），系爭土地第2期款來

源如下：(1)國寶人壽股份有限公司前於93年5月14日向國有財產局投標取得臺北市○○區○○段○○段00000地號土地，並於93年10月21日以買賣為原因移轉至曹坤茂名下，曹坤茂再以上開土地向日盛銀行辦理信託抵押借款，用以支付國寶人保險股份有限公司買賣價金，此情有原告所提協議書、不動產買賣預約書、同意書、不動產買賣契約書、日盛銀行授信通知書、不動產信託契約書、日盛銀行匯款回條聯等影本為證（本院卷一第265、269-274、279-281、301-314、319-325頁）；(2)被告邱名福以其控制之益琦建設股份有限公司（下稱益琦公司）向富邦建設公司購買德惠段四小段350、351、351-1、351-2、356地號土地後，與上開德惠段354-1地號土地合併後向板信銀行八德分行辦理信託抵押貸款，並由原告家格公司與益琦公司為連帶債務人，總計借款7億4,000萬元，其中撥款3億9,575萬2,000元至益琦公司板信銀行八德分行用以支付富邦建設公司關於德惠段四小段350、351、351-1、351-2、356地號土地之購地款外，另撥款3億4,424萬8,000至原告家格公司板信銀行八德分行帳戶，由原告家格公司將匯款中2億6,000萬元用以清償原德惠段四小段354-1地號土地上之日盛銀行抵押借款；(3)原告家格公司再自上開板信銀行八德分行帳戶分別匯款4,209萬8,000元、4,000萬元至曹坤茂之合作金庫復興分行、第一銀行信維分行帳戶後，再由曹坤茂之上開金庫復興分行、第一銀行信維分行帳戶分別匯款800萬元、969萬1,821元，總計1,769萬1,821元用以支付系爭土地第2期價金，此有原告所提原告家格公司之板信銀行八德分行存摺影本為證（本院卷一第331-334頁）。(4)綜以上述資金來源流向，系爭土地之第2期價金來源實為曹坤茂、被告邱名福各以其控制之原告家格公司與益琦公司擔任債務人，共同以德惠段四小段354-1、350、351、351-1、351-2、356地號土地向板信銀行八德分行借款而來。原告家格公司雖主張其匯予曹坤茂之款項4,209萬8,000元、4,000萬元為向被告曹坤茂購買系爭土地之部分價款云

云，但依曹坤茂方面製作之被證8「磐琚天母利潤概估」及被證9「磐琚天母投資草稿」中（本院卷第78-80頁），所列土地成本2億4,455萬7,664元即相當於系爭土地向地主吳成麟、趙文正購入價格，並以之作為曹坤茂及被告邱名福共同開發系爭土地之成本，可認系爭土地確如被證7投資協議書所載內容，為曹坤茂與被告邱名福共同投資開發，而委由曹坤茂擔任負責人之原告家格公司進行系爭建案興建事宜。

4.被告邱名福於審理中，雖舉證人葉欽賢、王伯恩到庭證述其等分別受被告邱名福委託辦理系爭建案之銷售、公設部分設計事宜（見本院卷一第423-440頁筆錄）。但原告另舉證人呂佳隆建築師、弘名營造協理蔡定和、穩住不動產仲介人員蕭昆霖於審理中證稱受原告家格公司委託分別辦理建築設計規劃、基礎工程施作、房屋銷售等情（見本院卷一第537-546頁筆錄），可證被告邱名福及曹坤茂各有負責系爭建案規劃、興建、銷售事宜。參以被告邱名福所提被證6、6-1之家格公司會計傳票、工程估驗計價單（本院卷三第66-71、148-158頁），其上除曹坤茂於核准欄處簽名外，尚有被告邱名福於覆核欄中簽名，且被告邱名福簽名日期尚在曹坤茂之後。證人即家格公司職員林駿成於審理中雖證稱：因為邱名福投資曹坤茂個人，曹坤茂擔心邱名福為出爾反爾不認帳，所以讓邱名福知道，要讓他簽名等語（見本院卷二第79頁筆錄）。但系爭建案如依原告所稱由原告家格公司自行獨立開發，被告邱名福僅係投資曹坤茂個人投資分潤，而與原告家格公司無關，則曹坤茂與被告邱名福之利潤結算，原告家格公司內部會計憑證要無知會被告邱名福之必要，可證被告邱名福就系爭建案之財務亦有審核之權。

5.按基於私法自治之原則，當事人間之契約不限於民法上之有名契約，其他非典型之無名契約仍得依契約之性質及經濟目的而類推適用關於有名契約之規定。又合資契約，乃雙方共同出資完成一定目的之契約；合資契約與合夥均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，惟兩者

之差異僅在合夥係以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬（最高法院110年度台上字第2084號、110年度台上字第2624號判決意旨參照）。曹坤茂與被告邱名福互約出資共同委由原告家格公司辦理系爭建案，並均分系爭建案投資利潤，已如前述，是曹坤茂與被告邱名福間就系爭建案成立合資契約，應可認定。

6.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。而共有人對於共有物全部雖有使用收益之權，但共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，未得其他共有人之同意，而就共有物之全部或特定部分為使用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人即得本於所有權之作用而為請求。次按各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。亦為民法第668條第1項所明定。曹坤茂與被告邱名福間基於前述合資契約所生權利，當為其2人所共同共有。被告邱名福未經曹坤茂之同意，逕自占有附表一至三之系爭建物，自不得以委託人身分主張有權占有。另被告邱名福持有附表四所示鑰匙，亦據證人蔡志韋證述在卷（見本院卷二第30、32頁筆錄）。原告家格公司、涂逸奇依民法第767條第1項規定，請求被告邱名福返還附表一至四所示物品，應屬有據。

四、綜上所述，原告家格公司、涂逸奇依民法第767條第1項規定，請求被告邱名福騰空遷讓返還附表一至三所示系爭建物，及返還附表四所示鑰匙，為有理由，應予准許。至原告對被告家騰公司、薛宏志之請求部分，則無理由，應予駁回。

五、原告及被告邱名福均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，爰分別酌定相當之擔保金額，予

以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 114 年 3 月 12 日

民事第四庭

法官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 114 年 3 月 12 日

書記官 林 蓓 娟

附表一：

編號	門牌號碼	坐落建號
1	臺北市○○區○○路00巷00號1樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22000建號
2	臺北市○○區○○路00巷00號2樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22005建號

附表二：

編號	門牌號碼	坐落建號
1	臺北市○○區○○路00巷00號3樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22012建號
2	臺北市○○區○○路00巷00號4樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22020建號
3	臺北市○○區○○路00巷00	臺北市○○區○○段○○段000地號

01

	號3樓	土地上22014建號
4	臺北市○○區○○路00巷00 號4樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22022建號
5	臺北市○○區○○路00巷00 號2樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22007建號
6	臺北市○○區○○路00巷00 號3樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22015建號
7	臺北市○○區○○路00巷00 號4樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22023建號
8	臺北市○○區○○路00巷00 號4樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22026建號
9	臺北市○○區○○路00巷00 號1樓	臺北市○○區○○段○○段000地號 土地上22001建號

02

附表三：

03

編號	坐落建號	停車位編號
1	臺北市○○區○○段○○段0 00地號土地上22037建號	地下一層2號
2		地下一層3號
3		地下一層8號
4		地下一層10號
5		地下一層11號
6		地下一層12號
7		地下一層15號
8		地下一層16號
9		地下二層20號
10		地下二層21號
11		地下二層22號

(續上頁)

01

12		地下二層25號
13		地下二層27號
14		地下二層28號
15		地下二層29號
16		地下三層33號
17		地下二層34號
18		地下二層40號
19		地下三層50號
20		地下三層53號

02

附表四

03

編號	鑰匙內容
1	磐踞天母建案可開啟所有建物大門主鎖之公Key貳支（如原證19第1頁所示金屬長柄鑰匙）
2	門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號1樓大門副鎖鑰匙參支（如原證19第1頁所示黑色小支鑰匙）