

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第30號

原告

即反訴被告 梁志聖

梁哲嘉

上 2人共同

訴訟代理人 胡達仁律師

被告

即反訴原告 毅鋒鞋業股份有限公司

法定代理人 梁瓊予

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 黃鈴育律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110 年8 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附件臺中市東勢地政事務所民國110年2月2日中東地二字第1100001188號函附複丈成果圖所示之1304(2)面積303.86平方公尺、1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、1304(11)一樓面積125.73平方公尺建物，遷讓交還予原告。

二、被告應自民國110年1月7日起至返還第1項建物之日止，按月給付原告新臺幣7,422元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1、2項於原告以新臺幣552,484元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,657,453元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

七、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

01 八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

02 事實及理由

03 甲、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
04 訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
05 聲明者或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民
06 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有
07 明文。次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，
08 對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之
09 標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不
10 相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序
11 者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得
12 駁回之；民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。又
13 該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的
14 間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關
15 係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的
16 的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
17 法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關
18 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
19 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有
20 牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參
21 照）。經查：

22 一、原告部分：

- 23 (一)本件原告起訴時原聲明：「①被告應將臺中市○○區○○○
24 段000 ○號建物即門牌號碼臺中市○○區○○里○○街00號
25 房屋全部，遷讓返還予原告。②被告應自民事起訴狀繕本送
26 達翌日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下
27 同）109,500元。③原告願供擔保，請准宣告假執行。」。
28 (二)嗣於民國109年8月24日以民事準備狀將原聲明追加及變更
29 為：「①被告應將臺中市東勢地政事務所109年2月18日東土
30 測字第028100號複丈成果圖『原告指界方案』（見本院卷一
31 第119頁，下稱附圖一）所示1304(2)、1304(7)、1304(8)建

01 物，遷讓交還予原告。②被告應自民事起訴狀繕本送達翌日
02 起至返還前項房屋之日止，按月給付原告109,500 元。③原
03 告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第163
04 頁）。

05 (三)又於110 年3 月9 日本院審理時當庭提出民事準備(三)狀將上
06 開聲明追加及變更為：「①被告應將臺中市東勢地政事務所
07 110年1月8日東土測字第007600號複丈成果圖（應為臺中市
08 東勢地政事務所110年2月2日中東地二字第1100001188號函
09 附複丈成果圖，原告應係誤載文號，見本院卷一第387頁，
10 下稱附圖四，即本判決附件，下稱附件）所示1304(2)面積
11 303.86平方公尺、1304(7)面積15.34 平方公尺、1304(8)面積
12 262.1 平方公尺、1304(11)面積125.73平方公尺建物，遷讓交
13 還予原告。②被告應自民事起訴狀繕本送達翌日起至返還前
14 項建物之日止，按月給付原告64,164元。③原告願供擔保，
15 請准宣告假執行。」（見本院卷一第447 、449 頁）。

16 (四)再於110 年8 月17日本院審理時當庭將上開聲明第一項變更
17 為：「①被告應將附圖四所示1304(2)面積303.86平方公尺、
18 1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、
19 1304(11)一樓面積125.73平方公尺建物，遷讓交還予原告。」
20 （見本院卷二第188 頁），核與上開規定並無不合，且不甚
21 礙被告之防禦及訴訟之終結，應予准許。

22 二、被告即反訴原告部分：

23 (一)被告即反訴原告於109年1月31日以民事答辯暨反訴狀對原告
24 即反訴被告提起反訴，主張反訴被告無法律上原因占有反訴
25 原告之廠房，請求相當於租金之不當得利，反訴聲明為：

26 「①反訴被告梁志聖自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如
27 民事答辯暨反訴狀附圖一（見本院卷一第95頁）所示，面積
28 521.08平方公尺之不動產之日止，按月於每月5日前給付反
29 訴原告47,288元。②反訴被告梁哲嘉自反訴起訴狀繕本送達
30 翌日起至返還如民事答辯暨反訴狀附圖二（見本院卷一第97
31 頁）所示，面積201.16平方公尺之不動產之日止，按月於每

01 月5 日前給付反訴原告18,250元。③若受有利判決，反訴原
02 告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第76頁），
03 因無礙訴訟終結，且非專屬他法院管轄，亦與本訴之標的及
04 其防禦方法相牽連，揆諸前揭規定，反訴原告提起反訴，於
05 法自屬有據，應予准許。

06 (二)嗣於109年8月27日以民事答辯暨反訴變更聲明狀將上開反訴
07 聲明追加及變更為：「①反訴被告梁志聖自反訴起訴狀繕本
08 送達翌日起至返還如東勢地政事務所複丈收件日期109年2
09 月18日，收件文號東土測字第028100號複丈成果圖『被告指
10 界方案』（見本院卷一第121頁，下稱附圖二）所示
11 1304(1)、1304(2)二樓範圍以及收件日期109年6月11日，收件
12 文號東土測字第109400號複丈成果圖（見本院卷一第145
13 頁，下稱附圖三）所示1-2 (1)、1-2 (4)、1-23(1)、1-23(3)二
14 樓範圍，面積共計676.52平方公尺之不動產之日止，按月於
15 每月5 日前給付反訴原告61,394元。②反訴被告梁哲嘉自反
16 訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)三樓範
17 圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)三樓範圍，面積共計
18 140.75平方公尺之不動產之日止，按月於每月5日前給付反
19 訴原告12,773元。③若受有利判決，反訴原告願供擔保，請
20 准宣告假執行。」（見本院卷一第175 至176 頁）。

21 (三)復於110年3月2日以民事反訴追加聲明狀追加依民法第767
22 條第1 項前段規定，請求被告梁志聖返還無權占用未保存登
23 記之建物即廠房（下稱系爭廠房）四樓、車棚及相當於租金
24 之不當得利，並將上開反訴聲明追加及變更為：「①反訴被
25 告梁志聖應騰空返還如附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積
26 262.1 平方公尺。②反訴被告梁志聖自反訴起訴狀繕本送達
27 翌日起至返還如附圖二所示1304(1)、1304(2)二樓範圍以及附
28 圖三所示1-2 (1)、1-2 (4)、1-23(1)、1-23(3)二樓範圍，面積
29 共計676.52平方公尺，以及附圖三所示四樓範圍、附圖一所
30 示1304(8)鐵皮車棚，面積262.1平方公尺之不動產之日止，
31 按月於每月5 日前給付反訴原告61,394元。③反訴被告梁哲

嘉自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)三樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)三樓範圍，面積共計140.75平方公尺之不動產之日止，按月於每月5 日前給付反訴原告12,773元。④若受有利判決，反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第400至401、408至409頁）。

(四)又於110年5月18日以民事更正聲明聲明暨表示意見狀將上開反訴聲明追加及變更為：「①反訴被告梁志聖應騰空返還如附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積262.1平方公尺。②反訴被告梁志聖自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)、1304(2)二樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-2(4)、1-23(1)、1-23(3)二樓範圍，以及收件日期110年3月15日東土測字第048600號複丈成果圖（下稱附圖五）所示1304(1)、1-2 (1)、1-23(1)四樓範圍、以及附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積共計1164.87平方公尺之不動產之日止，按月於每月5 日前給付反訴原告105,712元。③反訴被告梁哲嘉自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)三樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)（反訴原告誤載為1-23(3)）三樓範圍，面積共計140.75平方公尺之不動產之日止，按月於每月5日前給付反訴原告12,773元。④若受有利判決，反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷二第48至49頁）。

(五)再於110年7月5日以民事辯論意旨狀，就上開反訴請求如附圖一所示1304(8)鐵皮車棚部分，主張類推適用民法第767條第1 項規定或直接適用同法第179 條規定，擇一請求反訴被告梁志聖騰空返還如附圖一所示1304(8)鐵皮車棚（見本院卷二第121至123頁），核與上開規定並無不合，且不甚礙反訴被告之防禦及訴訟之終結，亦應准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：

01 (一)坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
02 及其上同段148建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街00
03 號房屋（下稱系爭房屋），包括有保存登記部分即臺中市
04 ○○區○○○段000○號《如附圖四所示1304(11)》、混凝土
05 造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)、1304(10)、
06 1304(11)》、鐵皮造之車庫《如附圖四所示1304(8)》及圍牆
07 《如附圖四所示1304(1)、1304(3)、1304(4)、1304(6)》，均為
08 兩造父親即訴外人梁金源於78年間起造，惟當時僅就部分建
09 物保存登記為臺中市○○區○○○段000 ○號，此見建物騰
10 本一般註記事項記載「本建物尚有部分占有鄰地未登記」甚
11 明，訴外人梁金源並於108 年間贈與原告，現為原告所有。
12 詎被告未取得原告之同意，亦無任何合法權源，竟擅自占有
13 系爭房屋，經原告促請被告騰空遷讓並予返還，被告均置之
14 不理。又被告無權占用系爭房屋，獲得相當於租金之利益，
15 並致原告無法使用系爭房屋，受有相當於租金之損害。又依
16 被告占用範圍如附圖四所示，1304(2)面積303.86平方公尺、
17 1304(7)面積15.34 平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、
18 1304(11)面積125.73平方公尺，合計面積為707.03平方公尺，
19 即213.88坪，依當地每坪租金行情300 元計算，被告每月所
20 獲相當於租金之不當得利應為64,164元。為此，爰依民法第
21 767 條及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋
22 及按月給付相當於租金之不當得利。並聲明：①被告應將附
23 圖四所示1304(2)面積303.86平方公尺、1304(7)面積15.34 平
24 方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、1304(11)一樓面積
25 125.73平方公尺建物，遷讓交還予原告。②被告應自民事起
26 訴狀繕本送達翌日起至返還前項建物之日止，按月給付原告
27 64,164元。③原告願供擔保，請准宣告假執行。

28 (二)對被告抗辯之陳述：

29 1.如附圖四所示1304(2)、1304(7)、1304(11)為單一建物：

30 (1)上開混凝土造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)》
31 與有保存登記部分即臺中市○○區○○○段000 ○號《如附

圖四所示1304(11)》外觀上相連，內部亦互通，在建築構造上，顯然無法區分而與建築物其他部分完全隔離，並無構造上之獨立性，而為單一建物。

(2)又上開混凝土造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)》均坐落於系爭土地，並以圍牆《如附圖四所示1304(1)、1304(3)、1304(4)、1304(6)》與萬仙街相隔，唯一出入門戶即為與萬仙街相鄰之大門，顯然各自亦無使用上之獨立性。縱使不以圍牆之大門觀之，如附圖四所示1304(11)、1304(2)、1304(7)亦均係自1304(11)之門戶進出，1304(2)、1304(7)顯無獨立之出入門戶，故不具備使用上之獨立性。至於被告辯稱伊之出入口為如附圖四所示1304(10)云云，則因1304(10)為訴外人梁金源使用範圍，非為本件原告請求標的，當與本件無關。且1304(10)為訴外人梁金源贈與原告，經原告同意後，現由訴外人梁金源使用，並非供被告進出之用，被告所辯顯非事實。

(3)另查，鐵皮造之車庫《如附圖四所示1304(8)》及圍牆《如附圖四所示1304(1)、1304(3)、1304(4)、1304(6)》為同一人所有且常助建築物之效用，在法律或一般交易觀念上未具獨立性之建築，應為臺中市○○區○○○段000 ○號之附屬建物。

(4)綜上，系爭房屋包括有保存登記部分即臺中市○○區○○○段000 ○號《如附圖四所示1304(11)》、混凝土造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)》，不論在構造上或使用上均為單一之建物，而鐵皮造之車庫《如附圖四所示1304(8)》則均屬於臺中市○○區○○○段000 ○號《如附圖四所示1304(11)》之附屬建物，故不論是混凝土造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)》，抑或是鐵皮造之車庫《如附圖四所示1304(8)》，均無從自臺中市○○區○○○段000 ○號《如附圖四所示1304(11)》分割一部而將事實上處分權讓與他人之可能，亦無從分別建造而成立各別所有權之可能，被告所辯除非事實外，亦與法未合，毫無可採。

2.訴外人梁金源並未於87年間將系爭房屋未保存登記部分之事

實上處分權移轉登記（出售）予被告，而係於108年間將系爭房屋未保存登記部分連同保存登記部分一同贈與原告二人，且贈與時並無附負擔：

(1)訴外人梁金源於108年間業將系爭土地、房屋，包括其上建物保存登記部分及未保存登記部分，全部贈與給原告二人，故原告二人為系爭土地、房屋之所有權人，就未保存登記部分亦有事實上處分權，且無被告所辯稱梁金源有將系爭房屋未保存登記部分之事實上處分權移轉登記予被告之情形。又訴外人梁金源於108年為上開贈與時，並無對原告二人為任何附負擔之意思表示，故被告辯稱訴外人梁金源將其所有系爭土地、房屋係以附負擔贈與原告二人，約定原告二人應容忍被告無償占有系爭土地云云，當非事實。

(2)被告雖提出未保存登記部分之房屋稅係由被告繳納之證明（被證10、11），主張未保存登記部分由其出資起造。惟房屋稅由何人繳納，與何人出資起造並無關係，更與所有權歸屬何人無關，且證人梁金源亦證稱：「（問：既然沒有送，為何被告說房屋稅是被告繳納？）因為是被告在使用，所以讓他繳。」更足見被告所辯顯無理由。

(3)被告辯稱訴外人梁金源於87年1月1日已將未保存登記部分出賣予被告，有被告財產目錄、資產負債表與該年度稅單可證（被證12）云云。惟查公司財產目錄、資產負債表均為被告所自行製作，自無可採，而該年度稅單亦為房屋稅繳款書，而繳納房屋稅與所有權歸屬並無關係，已如前述。另被告所提課稅明細表亦無法證明不動產之所有權歸屬，納稅義務人亦非等同所有權人。

3.88年間921地震後，未保存登記部分僅有修繕補強，並無全毀而由被告出資原地重建之情形：

(1)系爭房屋雖有歷經921地震，但房屋主體結構均未損害，並未拆除重建，而僅有部分修繕，且修繕費用均為訴外人梁金源所支付，故系爭房屋既未拆除重建，當時之所有權人當仍為訴外人梁金源。被告空言系爭房屋倒塌由其重建云云，顯

01 非事實。

02 (2)經原告協助訴外人梁金源翻閱其銀行存簿資料，被告所稱
03 921 地震後由被告之第一銀行帳戶以開票方式支出之金額，
04 均係由訴外人梁金源自其第一銀行帳戶以現金提領或語音轉
05 帳之方式匯入被告之第一銀行帳戶內，此有對照表（原證十
06 一）及訴外人梁金源之第一銀行帳戶明細（原證十二）可
07 證，足見修繕費用均為訴外人梁金源所支付。又被告所提工
08 程承攬合約書上簽名並非訴外人梁金源或其配偶梁溫桂英之
09 簽名，該合約書之形式上真正顯然有疑。縱認該合約書為
10 真，該合約書記載「裝修」工程，與「重建」工程有別，且
11 該合約書工期僅2 個多月，工程款則為300餘萬元，均與重
12 建工程所需時間、費用迥然未符。

13 (3)被告雖辯稱否認原告提出之表格即原證十一之形式上真正，
14 稱88年11月10日工程尚未開始，訴外人梁金源何需給付工人
15 工程款？89年7 月10日訴外人梁金源匯款給梁金源又是何意
16 云云。惟查，原證十一係依據被告之被證18所製作，而被告
17 辯稱訴外人梁金源匯款時間與遠期支票之到期日有所不符、
18 訴外人梁金源匯款金額與票面金額略有不符云云，此則關係
19 訴外人梁金源使用票據之習慣，但均無從推翻訴外人梁金源
20 於88年11月至89年11月間匯款高達9,304,287 元至被告之第
21 一銀行帳戶，且大多數匯款紀錄均與支票日期及金額相符，
22 足證訴外人梁金源確有使用被告之支票作為支付工具之事
23 實，可見被告所辯並無足採。

24 (4)系爭房屋之使用執照為78工建使字第263號，於90年10月12
25 日曾有地籍圖重測之登記，足見系爭房屋自78、79年間即已
26 起造完成並取得使用執照而辦理保存登記，迄今並無倒塌重
27 建之情形甚明。系爭房屋當時並無全倒，僅向石岡區公所領
28 取半倒救助金10萬元，此有石岡區公所函可稽（原證九）。
29 又系爭房屋為鋼筋混凝土造，依內政部88年9月30日台
30 （88）內社字第8885465號函所示，所謂半倒，係指屋頂之
31 樓板、橫樑因災龜裂毀損，非經修建不能居住，亦足見系爭

01 房屋僅有修繕，而非重建。

02 (5)綜上，系爭房屋為訴外人梁金源所有，本即為兩造所不爭
03 執，亦為被告自始主張之事項，且梁金源亦為被告所聲請傳
04 喚之證人，惟被告卻因證人所述對伊不利，而全盤否認證人
05 所述，甚至主張撤銷原自認系爭房屋為訴外人梁金源所有之
06 事實，原告不同意被告撤銷自認，且梁金源所述實屬客觀中
07 立，更有客觀帳戶資料可佐其說，被告空言否認當毫無理
08 由。

09 二、被告辯稱略以：

10 (一)如附圖四所示1304(2)、1304(7)為未保存登記之廠房（下稱系
11 爭廠房）與臺中市○○區○○○段000 ○號建物《下稱148
12 建物，如附圖四所示1304(11)為臺中市○○區○○○段000○
13 號建物之一部分》非單一建物：

14 1.原告主張系爭房屋，包括有保存登記部分即臺中市○○區
15 ○○○段000 ○號《如附圖四所示1304(11)、混凝土造之增建
16 部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)、1304(10)、1304(11)，惟
17 1304(10)非本件審理範圍）、鐵皮造之車庫《如附圖四所示
18 1304(8)》及圍牆《如附圖四所示1304(1)、1304(3)、1304(4)、
19 1304(6)》，均為兩造之父親即訴外人梁金源於78年間所建築
20 起造云云，容有錯誤。蓋78年時所興建之系爭廠房及148建
21 物並非現今樣貌，更何況歷經火災全部燒毀，88年歷經921
22 地震全倒，有921 地震後石岡鄉公所之房屋全毀證明（被證
23 19），經臺北土木技師公會判定後，張貼之紅標（紅標為全
24 倒）為憑，足見現今所見之系爭建物並非最初訴外人梁金源
25 起造之建物。如附圖四所示1304(10)乃被告原始起造，為真正
26 事實上處分權人，並為被告之辦公室，僅因體諒訴外人梁金
27 源有使用需要而提供梁金源使用，被告仍得自由出入，自係
28 被告對外之出入口之一。

29 2.原告主張系爭廠房與148 建物無法割裂使用云云。然系爭廠
30 房為混凝土建物並有樓梯與電梯之獨立之出入口，使用上作
31 為被告之廠房使用，具有經濟效益，面積更是148 建物之數

01 倍。系爭廠房與148 建物中間有牆面隔絕，兩造有各自使用
02 之範圍並上鎖，平日完全不相往來。系爭廠房完全符合構造
03 上與使用上獨立性，自為獨立之建物，而非148 建物之附屬
04 建物。

05 3.原告主張系爭房屋，包括已為保存登記之148 建物與未保存
06 登記之系爭廠房，此為建物謄本一般註記事項記載「本建物
07 尚有部分占有鄰地未登記」甚明云云。惟建物謄本僅會就該
08 建物為標示，此註記應係指148 建物本身尚有部分占有鄰
09 地。且148 建物本身確實也跨坐鄰地，此有歷次複丈成果圖
10 標示甚明。

11 4.原告另主張系爭廠房以圍牆《如附圖四所示1304(1)、
12 1304(3)、1304(4)、1304(6)》與萬仙街相隔，唯一出入門戶即
13 為與萬仙街相鄰之大門，顯然各自亦無使用上之獨立性云
14 云。然有無獨立出入口係以建物本身觀察，大門並非系爭廠
15 房之一部，自非以大門作為有無獨立出入口之依據。再者，
16 除原告所主張之大門外尚有其他非位於系爭土地上之對外出
17 入口，通往道路，在在顯示系爭廠房具備構造上與使用上之
18 獨立性。

19 (二)系爭廠房係被告原始起造，且如附圖四所示1304(8)車棚為系
20 爭廠房之附屬建物，而非148 建物之附屬建物：

21 1.系爭廠房於78、79年間即因大火重建，重建時被告為實際付
22 款之人，且所有系爭廠房之相關稅賦、水電均係被告繳納：

23 (1)系爭廠房與148 建物於火災前恐係由證人梁金源起造，然火
24 災後系爭廠房確實係由被告出資重建，有系爭廠房重建所需
25 之鋼鐵、水泥、鋁門窗、建築、水電、磚塊、油漆、裝潢等
26 票根、發票、被告之分類傳票、廠商之報價單（被證16、被
27 證29）為憑，興建費用達21,491,904元，由被告臺中區中小
28 企業銀行及第一商業銀行之帳戶支付（被證17）。大火後重
29 建系爭廠房，係由改名前之元信鞋業股份有限公司於81年6
30 月26日向第一銀行借款，用於兌現給付廠商之票款（被證
31 30），而廠商開據之發票與被告之財產目錄相符（被證

31)。

(2)且訴外人梁金源於火災後重建系爭廠房時，訴外人梁金源為148 建物之所有權人，其配偶梁溫桂英為被告之負責人，在被告79年間房屋稅起課稅時，即有意區分系爭廠房與148 建物之稅籍（被證10、11），被告有獨立之房屋稅稅籍資料，且係由被告繳納。退步而言，依被告之財產目錄與資產負債表，自87年1 月1 日起迄今，系爭廠房登錄在被告財產目錄與資產負債表下（被證12），系爭廠房自為被告之資產，被告擁有事實上處分權。

(3)綜上，被告重建系爭廠房所花費之費用係由被告向銀行貸款，由被告支付價金，有分錄傳票為憑。廠商所開立之發票項目亦均列於被告財產目錄，系爭廠房本身也係屬於被告之非流動資產。倘認定系爭廠房之事實上處分權屬原告享有，豈不發生權利他人享受，債務均由被告背負之情形，並無道理。

2.系爭廠房於88年921 地震後全毀，亦係由被告出資重建，且所有系爭廠房之相關稅賦、水電仍均係由被告繳納。

(1)系爭廠房於88年921 地震時傾塌，經判定為全倒，主樑柱均不堪使用，強面龜裂嚴重，足認建物已達結構嚴重毀損，不具有遮風蔽雨功能，經濟上無價值，已非法律上定義之不動產。系爭廠房於88年921 地震後隨即開始重建，被告提出與上曜設計工程有限公司之工程承攬合約書、與其他營造、鐵皮、水電、磁磚、砌牆等廠商之被告分錄傳票、支票票頭、給付記錄（被證18、32）等證明文件。並有被告向第一商業銀行辦理「輔導中小企業升級貸款（第七期）」（協助921大地震及嘉義地區地震受災廠商重建生產力專用），貸款390 萬元，及被告還款計畫表，依據輔導中小企業升級貸款（第七期）貸款要點第二點之規定，足認系爭廠房於921 地震後仍係被告重建。另依據被告與上曜設計工程有限公司（下稱上曜公司）之工程承攬合約書，約定在89年1 月30日前完工（被證15），被告提出之重建後照片即係施工快完成

之照片（被證14），又從重建前後比對之照片（被證28），重建後之建築外貌係比照地震前之外貌為重建，但牆面細節處仍然與地震前之建物不同。迄今，系爭廠房仍然登載在被告之財產目錄與資產負債表內，自係被告之不動產。

(2)證人梁金源雖證稱修復系爭廠房之費用係由伊支出，然證人梁金源亦證稱其有自己的支票帳戶，故倘若是由證人梁金源自己出資，理應係由證人梁金源自己支票帳戶開票，而不需使用被告之公司票。原告雖又提出原證十一，欲證明證人梁金源出資之金流。然被告否認原證十一形式上真正，且系爭廠房修繕工程在88年11月10日尚未開始，是88年11月17日始簽約，如何可能於88年11月10日即給付工人工程款？再者，上曜公司之承攬報酬支票為上曜公司派人於89年3月30日領取，並簽名於被告分錄傳票上，然該支票為5月10日始到期之遠期支票，有被證32為憑，既然要開遠期支票，即代表為周轉需要，無在89年3月30日支付之可能，否則交付即期支票即可，是原告提出89年3月30日之金流，作為證人梁金源支付上曜公司之承攬報酬，顯然不合理。另89年5月10日「營造公司—上曜」票號應為0000000，金額也非181,700元，依照被證32，開票金額最後是215,200元。更顯見係原告拼湊金額充作證人梁金源支付工程款之金流。何況，89年7月10日梁金源匯款給梁金源又是何意？益證原證十一實為原告拼湊金額充作證人梁金源支付工程款之金流。

(3)另原告提出原證六主張係起造時之照片，原證七是921地震前之照片，原證八是921地震後修繕之照片云云，並不實在。倘認被告未於921地震後重建系爭廠房，則921地震前系爭廠房之原始起造人仍係被告。

3.如附圖四所示1304(8)車棚應為系爭廠房之附屬建物，與148建物無涉：蓋如附圖四所示1304(8)鐵皮車庫為獨立架設之鐵皮地上物，與之相連乃被告之上開混凝土增建，並不與148建物作一體利用，且互不相通。且1304(8)車棚登記在反訴原告之課稅明細表內，自始均係由被告納稅。

01 4.系爭廠房為被告原始起造或由訴外人梁金源贈與部分，涉及
02 撤銷自認：

03 (1)原告起訴時主張被告無權占用系爭土地及其上148 建物即系
04 爭房屋，並聲明請求被告應將系爭房屋全部遷讓交還予原
05 告。嗣原告以109 年8 月24日民事準備狀，主張系爭房屋包
06 含未保存登記部分之混凝土增建部分，即如附圖一所示
07 1304(2)、1304(7)；鐵皮造車庫1304(8)；圍牆1304(1)、
08 1304(3)、1304(4)、1304(6)均為訴外人梁金源於78年間所建築
09 起造，現為被告無權占有，並否認被告所主張未保存登記部
10 分，訴外人梁金源將事實上處分權讓與被告，系爭土地與系
11 爭房屋為附負擔贈與予原告二人。從而變更聲明請求被告應
12 將如附圖一所示1304(2)、1304(7)、1304(8)所示建物（即系爭
13 未保存登記建物），遷讓交還予原告，及請求起訴狀繕本送
14 達翌日起至返還前項房屋之日止，相當於租金之不當得利，
15 而不再就系爭房屋已辦理保存登記部分，即148 建物為主
16 張。

17 (2)被告於109 年1 月31日答辯暨反訴起訴狀主張系爭廠房之原
18 始起造人為訴外人梁金源，訴外人梁金源並將本件未保存登
19 記建物事實上處分權讓與被告。嗣被告於訴訟中發現未保存
20 登記建物之起造相關單據資料，始於109 年11月18日民事答
21 辯(二)暨反訴準備狀主張現在之本件未保存登記建物原始起造
22 人為被告。

23 (3)109 年11月18日民事答辯(二)暨反訴準備狀第2 頁第15行以
24 下，「系爭148 號建物於78年間由證人原始起造，固無疑
25 問。惟系爭廠房（未保存登記建物部分）…」係參148 建物
26 之建物謄本之記載為客觀論述，並且區分148 建物與系爭廠
27 房部分而為論述，故應不涉及自認。至於被告於109年1 月
28 31日答辯暨反訴起訴狀主張證人梁金源原始起造部分，是否
29 涉及自認不無疑問。

30 (4)倘認被告109 年11月18日前之陳述為自認，然自認人即被告
31 能證明與事實不符且係出於錯誤而自認者，以及能證明與事

實不符者，依法均撤銷之。蓋訴外人梁金源原係被告之法定代理人，其於108 年6 月27日將被告交給訴外人梁瓊予經營時即為現狀，且梁金源交予梁瓊予經營時，確實告訴梁瓊予將系爭廠房一併交給梁瓊予，是被告始會誤會訴外人梁金源為系爭廠房即系爭未保存登記建物之原始起造人。而梁瓊予為梁金源之女，自係對梁金源之說法深信不疑。然訴外人梁金源於109 年10月13日向本院證述時竟改口，令訴外人梁瓊予愕然。惟系爭廠房曾發生火災燒毀重建，其後又經歷921 地震重建，被告於庭後翻尋始發現系爭房屋與系爭廠房即系爭未保存登記建物均為被告所建。系爭房屋為148 建物，經地政機關登記，其所有權依土地法有公示效力、對世效力，原告就系爭房屋部分已不爭執，並非本案審理之標的。而系爭廠房即系爭未保存登記建物，為獨立建物，被告爭執其為真正之原始起造人。被告之主張於109 年11月18日變更，並提出客觀之事證證明（參被證10至被證20），與109 年11月18日前所承認之事實不符，故被告撤銷自認。

(三)退步而言，倘認系爭廠房與148 建物為單一建物，或認系爭廠房係訴外人梁金源原始起造，則訴外人梁金源贈與148 建物與系爭土地予原告時，確實為附負擔之贈與，被告為有權占用：

1.訴外人梁金源將系爭土地與148 建物贈與原告時，有告知原告應讓被告繼續經營。受贈人違反，僅係原告是否行使民法第412條撤銷權之問題而已，而撤銷權之行使並非強制規定，贈與人得為選擇，但仍不影響訴外人梁金源之贈與本質上係附負擔之贈與。從而被告於系爭土地上使用系爭廠房並為公司之經營，自為有權占有，原告請求返還及相當於租金不當得利無理由。

2.另原告仍未證明每坪租金為300 元之依據為何？被告否認之。倘認被告有不當得利乙情，則相當於租金之不當得利應援用土地法之規定為計算。

(四)並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②若受不利判

01 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 貳、反訴部分：

03 一、反訴原告起訴主張：

04 (一)反訴原告所有系爭廠房共三層，一層為反訴原告占有使用；
05 二層除系爭房屋位置及樣品室為訴外人梁金源使用外，其餘
06 如附圖二所示1304(1)、1304(2)二樓範圍以及附圖三所示1-
07 2(1)、1-2 (4)、1-23(1)、1-23(3)二樓範圍，面積共計676.52
08 平方公尺之範圍為反訴被告梁志聖無權占有使用。詎反訴被
09 告梁志聖明知本件未保存登記建物及附屬建物停車棚（下稱
10 系爭車棚）事實上處分權歸屬容有爭議，竟仍於日前雇工於
11 本件未保存登記建物四樓施作隔間工程，放置物品，占用如
12 附圖五所示1304(1)、1-2 (1)、1-23(1)四樓範圍，面積共計
13 226.25平方公尺。另系爭車棚為系爭廠房之附屬建物，為被
14 告取得事實上處分權，為被告之資產，有臺中市政府地方稅
15 務局課稅明細表層次1，卡序F0，構造別J，總層數1，使用
16 別0 之資料可證（被證23）。反訴被告梁志聖未經反訴原告
17 同意，無權占用系爭車棚，其範圍如附圖一所示1304(8)，面
18 積262.1 平方公尺。再者，如附圖二所示1304(1)三樓範圍以
19 及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)三樓範圍，面積共計140.75平
20 方公尺範圍為反訴被告梁哲嘉無權占有使用。

21 (二)反訴被告無權占有使用系爭廠房、上開未保存登記建物四樓
22 及系爭車棚，反訴原告類推適用民法第767 條第1 項之規定
23 或依民法第179 條之規定，擇一請求反訴被告梁志聖騰空並
24 返還系爭車棚；並得本於所有權人之地位，依民法第767 條
25 第1 項前段及同法第179 條規定，請求反訴被告梁志聖、梁
26 哲嘉至返還各該不動產之日止，按月分別給付相當於租金之
27 不當得利。反訴被告梁志聖占有之面積共計1164.87 平方公
28 尺（計算式： $676.52 + 226.25 + 262.1 = 1164.87$ ），相當
29 於352.37318 坪，每坪以300 元計算，則每月相當於租金之
30 不當得利為105,712 元（計算式： $352.37318 \times 300 =$
31 $105,711.954$ ，元以下四捨五入）。反訴被告梁哲嘉占有之

面積為140.75平方公尺，約42.57688坪，則每月相當於租金之不當得利為12,773元（計算式：42.57688×300 = 12,773.064，元以下四捨五入）。

(三)並聲明：①反訴被告梁志聖應騰空返還如附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積262.1 平方公尺。②反訴被告梁志聖自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)、1304(2)二樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-2 (4)、1-23(1)、1-23(3)二樓範圍，以及附圖五所示1304(1)、1-2 (1)、1-23(1)四樓範圍、以及附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積共計1164.87 平方公尺之不動產之日止，按月於每月5 日前給付反訴原告105,712 元。③反訴被告梁哲嘉自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)三樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)三樓範圍，面積共計140.75平方公尺之不動產之日止，按月於每月5 日前給付反訴原告12,773元。④若受有利判決，反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告辯稱略以：系爭房屋包括有保存登記部分即臺中市○○區○○○段000○號《如附圖四所示1304(11)》、混凝土造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)》，不論在構造上或使用上均為單一之建物，而鐵皮造之車庫《如附圖四所示1304(8)》則均屬於臺中市○○區○○○段000 ○號《如附圖四所示1304(11)》之附屬建物，故不論是混凝土造之增建部分《如附圖四所示1304(2)、1304(7)》，抑或是鐵皮造之車庫《如附圖四所示1304(8)》，均無從自臺中市○○區○○○段000 ○號《如附圖四所示1304(11)》分割一部而將事實上處分權讓與他人之可能，亦無從分別建造而成立各別所有權之可能。而訴外人梁金源並未於87年間將系爭房屋未保存登記部分之事實上處分權移轉登記（出售）予反訴原告，而係於108 年間將系爭房屋未保存登記部分連同保存登記部分一同贈與反訴被告二人，且贈與時並無附負擔。另88年間921 地震後，未保存登記部分僅有修繕補強，並無全毀而由反訴原告出資原地重建之情形。並聲明：①反訴原告之反訴駁回。

01 ②如受不利之判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執
02 行。

03 參、得心證之理由：

04 一、原告主張系爭土地及其上同段148 建號建物即系爭房屋（僅
05 保存登記部分，不含增建部分）原為訴外人梁金源所有，而
06 於108年間贈與予原告2人，並完成登記，現為原告2人所有
07 等情，業經原告提出土地所有權狀、建物所有權狀、建物登
08 記簿謄本為證，應堪信為真實。原告另主張被告無權占有系
09 爭土地及系爭建物如附件所示1304(2)面積303.86平方公尺、
10 1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、
11 1304(11)一樓面積125.73平方公尺部分，被告固對於占有面
12 積、位置不爭執，惟辯稱上開占有之系爭房屋系爭之廠房曾
13 發生火災燒毀重建，復因921地震全倒，係由被告出資重新
14 興建，並非由訴外人梁金源所出資興建，應為被告所有，被
15 告並非無權占有，退步言依被告之財產目錄與資產負債表，
16 自87年1 月1 日起迄今，系爭廠房登錄在被告財產目錄與資
17 產負債表下（被證12），系爭廠房自為被告之資產，被告擁
18 有事實上處分權等語，並以前詞置辯。而依附件即附圖四臺
19 中市東勢地政事務所複丈成果圖所示，系爭房屋除已辦保存
20 登記之148建號建物外，尚有未辦保存登記之建物坐落於系
21 爭土地上，兩造對於系爭房屋全部（含已辦保存登記及增建
22 部分）均爭執為其所有，本件首應審究之爭點厥為：系爭房
23 屋（含已辦保存登記及增建部分）究竟為何人所有？依次再
24 論本訴及反訴是否有理。

25 二、系爭房屋應係訴外人梁金源所興建，並全部贈與原告2人，
26 應為原告2人所共有：

27 (一)被告辯稱系爭房屋於921地震被判定全倒後由被告出資重建
28 等語，為原告所否認。經查，依被告提出88年10月9日、88
29 年12月10臺中縣市改制前石岡鄉公所核發之系爭房屋毀損
30 證明、貼有紅色暫停使用通知照片（見本院卷一第243、
31 364、367頁）固有系爭房屋於88年9月21日大地震中損毀之

01 記載。然依被告之照片（即被證14，本院卷一第245頁），
02 系爭房屋之一樓天花板即二樓樓板以目視應仍為原系爭房屋
03 之一樓天花板（橫樑下方有拆除痕跡），並無重新建築之狀
04 況，被告此部分之辯解，已非無疑。而證人梁金源於本院言
05 詞辯論時結證稱：「（請問證人，毅鋒鞋業公司在921地震
06 時有無受到什麼損壞？）稍微傾斜損壞」、「（提示本院卷
07 第364 頁房屋損毀證明，請問證人，石岡鄉公所會發這個證
08 明？）地震過後，臺北的土木技師協會有來鑑定，他有看到
09 傾斜那面，所以說要拆除，公所後來有派人來勘驗，傾斜度
10 沒有幾度，但是公所有開證明，我的意思是要修復起來就
11 好，不要拆」、「（請問證人，修復的費用是誰出的？）是
12 我出的」、「（為什麼卷內資料是由鞋廠的相關票據支
13 付？）因為我的錢跟公司的錢是混在一起，我把這個錢付修
14 繕費，所以都是這個一點，那裡一點，不是整棟房子的錢，
15 就是壞哪裡修哪裡」、「（對於被告主張這所有錢都是毅鋒
16 鞋業公司出的，證人有無意見？）這些錢都是我支付的」、「
17 「（既然你自己有支票戶，為何會用公司的支票給付？）因
18 為公司本來就有兩本簿子，一本是被告，一本是元信，元信
19 後來就沒有用了」（見本院卷一第597至598頁）等語。依證
20 人梁金源證述之內容觀之，系爭房屋雖確曾於921地震後被
21 判定為全倒，然實際上921地震後，系爭房屋僅有修繕，並
22 未拆除重建。且依卷附之系爭房屋有保存登記部分之建物登
23 記簿謄本所載（見本院卷一第31頁）。系爭房屋有辦理保存
24 登記部分係78年7月15日建築完成，使用執照為78工建使字
25 第263號，於90年10月2日係因「地籍圖重測」之原因登記，
26 並無記載系爭房屋有重新建築之情形，是證人梁金源證稱系
27 爭房屋僅修繕並未重建一節，應屬可信。

28 (二)就系爭房屋為何人出資？何有保存登記及未辦保存登記部
29 分？等情，被告雖辯稱：系爭廠房於78、79年間即因大火重
30 建，重建時被告為實際付款之人；系爭廠房於88年921 地震
31 後全毀，亦係由被告出資重建等語。證人梁金源於本院言詞

01 辯論時結證稱：「（你建的時候是用你的錢？來是用毅鋒
02 鞋業公司的錢？）用我自己的錢」、「（你建的時候，為什
03 麼僅有一部分辦理保存登記？）因為是農地，所以只能辦理
04 36坪而已」、「（請問證人，整棟房子是一次建？還是分開
05 建的？）因為有過火災還有地震，從以前的鐵皮屋慢慢的建
06 成目前這個樣子」、「（從謄本看，90年10月12日辦理保存
07 登記時，已經是鋼筋混凝土造？）89年左右蓋成現在這個樣
08 子」、「（這間房子後來為什麼會登記給兩個原告？）因為
09 想要處理土地給兒子，所以才讓他們去登記」、「（土地跟
10 房子既然已經登記給原告，為什麼目前仍然是被告在使
11 用？）因為那個地方是被告在經營，機器設備還在，工廠那
12 邊也不是說搬就能搬，所以我沒有把工廠趕走、收租金」、
13 「（請問證人，現在這間房子證人是否有在使用？）系爭房
14 屋是我、我兒子、被告在使用中」、「（那間廠房是否有送
15 給被告？）沒有」、「（既然沒有送，為何被告說房屋稅是
16 被告繳納？）因為是被告在使用，所以讓他繳」、「（請問
17 證人，有否在將系爭房地贈予給原告時，要求原告兩人要容
18 忍被告公司無償占有系爭土地，讓被告公司永續經營？）我
19 不是要求，我是口頭上跟原告講，讓被告做到他們不想
20 做」、「（請問證人，現在沒有辦理保存登記的房子是誰
21 的？）因為房子是一體的，保存跟沒有保存的是連在一起，
22 算是我兒子的」（見本院卷一第206至209頁）等語。而依卷
23 附之系爭房屋有保存登記部分之建物登記簿謄本所載（見本
24 院卷一第31頁），建物標示部主要用途標示為「農舍」，是
25 證人梁金源所證稱因為是農地，所以只能辦理36坪而已一
26 語，應屬可信。又證人梁金源證稱系爭房屋之建築、修繕部
27 分均由其個人出資一節，雖為被告所否認，被告並辯稱依被
28 告之財產目錄與資產負債表，自87年1月1日起迄今，系爭
29 廠房登錄在被告財產目錄與資產負債表下（被證12），系爭
30 廠房自為被告之資產，被告擁有事實上處分權等語。然查，
31 證人梁金源為被告公司在被告公司現任法定代理人擔任被告

01 公司法定代理人之實際負責人，亦係原告與被告法定代理人
02 之父親，此為兩造所不爭執。而我國小型家族企業因財務管
03 理不嚴謹，個人金流與公司金流不分之情形經常可見，實際
04 上之支付金流究竟係個人或公司所支出，仍應以經營者之支
05 出事實為準（公司所有與經營不分，有無其他可能違法情
06 事，非本件討論之範圍，不在此論述），被告所提出之相關
07 支出憑證及帳冊，尚難單僅憑之為被告出資重建系爭房屋之
08 證明，且實際上系爭房屋有保存登記部分原確實登記於證人
09 梁金源名下，依土地法第43條之規定，該登記生絕對效力，
10 本件亦無相關之聲明，非否認所有權之訴，被告亦未否認原
11 告對於已辦保存登記部分之所有權，已辦理保存登記部分，
12 在梁金源贈與原告前，原所有權人應仍係訴外人梁金源無
13 訛，被告所辯之事實與舉證，尚難證明其上開主張及辯解為
14 真實。證人梁金源為原告及被告法定代理人之父，且之前為
15 被告之實際負責人，被告之經營亦經梁金源負擔相當之心
16 血，並非無關之人，是證人梁金源應無偏頗原告之虞。且被
17 告雖提出證人梁金源於109年3月23日於臺中榮民總醫院就診
18 醫師處方後領藥之藥袋，該藥袋上註明係治療帕金森氏證，
19 梁金源因使用帕金森氏症藥物，其記憶是否正確，非無可議
20 等語。然證人梁金源於本院言詞辯論訊問時，對答尚屬正
21 常，且依言詞辯論筆錄之記載，問答之內容並無特別模糊相
22 扞格之處，當不能因證人梁金源證述之內容與被告主張之事
23 實不同，而推認證人梁金源有因服藥記憶不清之情形。是本
24 院綜合上情，認為證人梁金源之證言應屬可信。是被告主張
25 火災及921地震後之重建費用係由被告支付一節，尚難採
26 信，是被告並未因出資建築系爭房屋而取得事實上處分權，
27 已可認定。況且，果如被告所辯證人梁金源有將未辦保存登
28 記部分分歸為公司資產，則在被告亦有使用保存登記部分之
29 系爭房屋（即如附圖四所示1304(11)）之情形下，為何未將如
30 附圖四所示1304(11)一併移轉登記與被告。且公司財產目錄與
31 資產負債表，係公司所製作之文書，並無產生不動產權利變

動之效果，不動產物權之變動係屬處分行為，未辦保存登記之建物雖依法無法登記而產生權利變動，其事實上處分權之權利人變動仍應係在原權利人處分權行使下，方得產生事實上處分權變動，惟被告並未提出原權利人梁金源係何時處分其未辦保存登記部分之建物，實難認為系爭建物未辦保存登記部分之事實上處分權已經處分而變動為被告所有，且系爭房屋所坐落之1304地號土地原係訴外人梁金源所有，並非登記於被告名下，亦難想像梁金源既可將系爭房屋辦理保存登記部分登記為自己所有，卻將未辦保存登記部分之事實上處分權讓與被告，將系爭房屋中辦理保存登記與未辦理保存登記部分異其所有人，使建物與土地間之使用關係更趨於複雜。是縱被告之財產目錄與資產負債表，自87年1月1日起迄今，系爭廠房登錄在被告財產目錄與資產負債表下，亦無法推論被告已取得系爭房屋之事實上處分權甚明。

(三)又被告辯稱所有系爭廠房之相關稅賦、水電仍係由被告繳納一節，固為原告所不爭執，可以採信。惟查，房屋稅等相關稅賦、水電由何人繳納，與何人出資起造或所有並無絕對之關係，且一般租賃或使用借貸之情形，更常有稅賦及水電由使用者支付之情形，證人梁金源於本院言詞辯論時亦證稱：「（既然沒有送，為何被告說房屋稅是被告繳納？）因為是被告在使用，所以讓他繳」等語（見本院卷一第208頁）。是被告此部分之辯解，亦無可採。

(四)又被告辯稱如附圖四所示1304(10)乃被告原始起造，為真正事實上處分權人，並為被告之辦公室，僅因體諒訴外人梁金源有使用需要而提供梁金源使用，被告仍得自由出入，自係被告對外之出入口之一。原告主張系爭廠房與148 建物無法割裂使用云云。然系爭廠房為混凝土建物並有樓梯與電梯之獨立之出入口，使用上作為被告之廠房使用，具有經濟效益，面積更是148 建物之數倍。系爭廠房與148 建物中間有牆面隔絕，兩造有各自使用之範圍並上鎖，平日完全不相往來。系爭廠房完全符合構造上與使用上獨立性，自為獨立之建

01 物，而非148 建物之附屬建物云云。然查，如上所述，本件
02 被告並非系爭房屋出資興建之起造人已論述如上，是系爭房
03 屋不論辦理保存登記部分或增建部分，均非被告所有。是增
04 建部分建物既非被告，則其是否有獨立之出入口而得為獨立
05 之建物，與本件認定之結論已無涉。是被告此部分所辯，要
06 難認為有據。

07 (五)證人梁金源於本院言詞辯論時證稱：「（這間房子後來為什
08 麼會登記給兩個原告？）因為想要處理土地給兒子，所以才
09 讓他們去登記」、「（請問證人，現在沒有辦理保存登記的
10 房子是誰的？）因為房子是一體的，保存跟沒有保存的是連
11 在一起，算是我兒子的」等語。依證人梁金源之證言，除系
12 爭土地與系爭房屋已辦理保存登記之148建號建物均贈與原
13 告外，原告因證人梁金源之贈與而取得系爭房屋未辦理保存
14 登記部分之事實上處分權，已可認定。被告另辯稱訴外人梁
15 金源將系爭土地與148 建物贈與原告時，有告知原告應讓被
16 告繼續經營。受贈人違反，僅係原告是否行使民法第412條
17 撤銷權之問題而已，而撤銷權之行使並非強制規定，贈與人
18 得為選擇，但仍不影響訴外人梁金源之贈與本質上係附負擔
19 之贈與。從而被告於系爭土地上使用系爭廠房並為公司之經
20 營，自為有權占有等語，然為原告所否認，此部分被告得否
21 因訴外人梁金源與原告間之贈與關係，而得主張有權占有，
22 係有利於被告之事實，自應由被告負舉證之責任。證人梁金
23 源於本院言詞辯論時證稱：「（請問證人，有否在將系爭房
24 地贈予給原告時，要求原告兩人要容忍被告公司無償占有系
25 爭土地，讓被告公司永續經營？）我不是要求，我是口頭上
26 跟原告講，讓被告做到他們不想做」等語，依證人梁金源之
27 證言雖可證明證人梁金源確實有與原告提及讓被告無償占有
28 系爭土地，讓被告永續經營等語，惟證人亦自陳「我不是要
29 求，我是口頭上跟原告講，讓被告做到他們不想做」等語，
30 是以證人梁金源與被告間就證人梁金源此項對於原告要求之
31 法律性質難認為係贈與之條件，亦難認係利益被告之利益第

三人契約，應僅係證人梁金源之期望而已。是原告縱未依證人梁金源之期望而得讓被告無償繼續使用系爭房屋經營公司，亦難解為原告有違反贈與契約或利益第三人契約之情形，是難認被告就此部分之有權占有之權利主張，已為適足之舉證，自難認為被告此部分之抗辯有理。

(六)基上，系爭房屋（含已辦保存登記部分及未辦保存登記部分）應係訴外人梁金源所興建，並全部贈與原告2人，應為原告2人所共有。

三、本訴部分：

(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，民法第767條第1項前段及中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告對於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度臺上字第1552號、106年度臺上字第2511號判決參照）。原告主張被告占有附圖四所示1304(2)面積303.86平方公尺、1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、1304(11)一樓面積125.73平方公尺建物一節，為被告所不爭執。而系爭房屋關於上開被告占有部分為原告所有，業經認定如上，又被告於訴外人梁金源移轉系爭房地所有權予原告前，固經梁金源同意無償使用系爭房地，梁金源並期望原告亦能同意被告無償使用等情屬實，但此項同意及期望並不足以拘束原告，已論述如上，此外被告復未能舉證證明有其他占有系爭房地之合法權源，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將無權占用，如附圖四所示1304(2)面積303.86平方公尺、1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、1304(11)一樓面積125.73平方公尺建物騰空遷讓返還系爭房屋，即有理由。

(二)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其

01 價額，此觀民法第179條前段、第181條後段即明。又無權占
02 有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之
03 觀念（最高法院61年度台上字第1695號、107年度台上字第
04 1831號判決參照）。被告無法律上之原因，占有原告所有之
05 系爭房屋中，如附圖四所示1304(2)面積303.86平方公尺、
06 1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、
07 1304(11)一樓面積125.73平方公尺，供己占有使用，即係無法
08 律上之原因而受有利益，致原告受有損害，原告依不當得利
09 之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達（109年1月6日送
10 達，見本院卷一第47頁送達證書）翌日即109年1月7日起至
11 騰空遷讓交還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利，即
12 屬有據。

13 (三)再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
14 價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。又土
15 地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方
16 供住宅用之房屋，始有其適用。又「物之使用」性質不能返
17 還，而使用他人之物，依常情當須支付一定之對價。是以相
18 當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，
19 應屬合理。經查，系爭房屋為廠房及住家兩用（辦理保存登
20 記部分之建物係屬農舍），復位於臺中市石岡區，非屬城市
21 地區，惟鄰近豐勢路，交通及生活機能均屬方便等情，此為
22 兩造所不爭執。又系爭房屋現由被告及原告、原告之父親共
23 同居住，並各占有一部分之空間等情，亦為兩造所不爭執。
24 而依卷附臺中市政府地方稅務局房屋稅109年課稅明細表
25 （見本院卷一第413頁），系爭房屋之總面積為3570.9平方
26 公尺，總現值為4,498,200元，被告占用之如附件所示
27 1304(2)面積303.86平方公尺、1304(7)面積15.34平方公尺、
28 1304(8)面積262.1平方公尺、1304(11)一樓面積125.73平方公
29 尺，占用面積合計為707.03平方公尺，占用部分之課稅現值
30 應為890,633元（計算式： $4,498,200 \div 3570.9 \times 707.03 =$
31 $890,633.271$ ，元以下四捨五入）。以系爭房屋申報總價年

01 息百分之10計算，被告每年應給付原告相當租金之不當得利
02 金額為89,063元，相當於每月7,422元（計算式：89,063元
03 $\div 12 = 7,421.91$ ，元以下四捨五入）。原告雖主張依當地行
04 情每坪租金300元云云，然為被告所否認，且依證人梁金源
05 之證言，可知梁金源原係被告之實際負責人，被告之現任法
06 定代理人為原告之姊妹，梁金源原希望系爭房屋無償供被告
07 使用，惟原告不願意等情，亦已認定如上。可見原先被告占
08 有使用系爭房屋時，並未被要求租金或類似租金之對價，就
09 原告主張之當地行情租金，原告亦未提出證據供本院調查，
10 本院認原告因被告占用系爭土地產生之損害雖確實存在，惟
11 其數額不應以原告主張之每坪300元計算，其所損失之數額
12 回歸類推土地法第97條第1項之相關規定處理，即應屬公
13 允。

14 (四)綜上所述，原告依民法第767條第1項所有物返還請求權及依
15 不當得利返還請求權之法律關係，訴請被告騰空返還如主文
16 第一項之系爭房屋如附件所示1304(2)面積303.86平方公尺、
17 1304(7)面積15.34平方公尺、1304(8)面積262.1平方公尺、
18 1304(11)一樓面積125.73平方公尺，及請求被告自109年1月7
19 日起至騰空遷讓上開系爭房屋日止，按月賠償原告7,422
20 元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應
21 予駁回。

22 (五)兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，原告勝
23 訴部分，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許
24 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
25 駁回。

26 四、反訴部分：

27 (一)反訴原告所有系爭廠房共三層，一層為反訴原告占有使用；
28 二層除系爭房屋位置及樣品室為訴外人梁金源使用外，其餘
29 如附圖二所示1304(1)、1304(2)二樓範圍以及附圖三所示1-
30 2(1)、1-2 (4)、1-23(1)、1-23(3)二樓範圍，面積共計676.52
31 平方公尺之範圍為反訴被告梁志聖無權占有使用。詎反訴被

告梁志聖明知本件未保存登記建物及系爭車棚事實上處分權歸屬容有爭議，竟仍於日前雇工於本件未保存登記建物四樓施作隔間工程，放置物品，占用如附圖五所示1304(1)、1-2(1)、1-23(1)四樓範圍，面積共計226.25平方公尺。另系爭車棚為系爭廠房之附屬建物，為被告取得事實上處分權，為被告之資產，有臺中市政府地方稅務局課稅明細表層次1，卡序F0，構造別J，總層數1，使用別0 之資料可證（被證23）。反訴被告梁志聖未經反訴原告同意，無權占用系爭車棚，其範圍如附圖一所示1304(8)，面積262.1 平方公尺。再者，如附圖二所示1304(1)三樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)三樓範圍，面積共計140.75平方公尺範圍為反訴被告梁哲嘉無權占有使用等語。反訴被告即原告對於反訴原告即被告主張反訴被告占有之位置、面積並不爭執，惟辯稱系爭房屋均係反訴被告即原告所有等語。

(二)經查，系爭房屋未辦保存登記部分均為反訴被告即原告所有已認定如上，反訴原告即被告雖主張取得事實上處分權，系爭車棚部分並提出臺中市政府地方稅務局課稅明細表為證。惟課稅明細表僅係稅捐機關課稅計算之憑據，並非所有權或事實上處分權誰屬之證明文件，則本件爭執之系爭房屋中未辦保存登記之廠房、圍牆等，既已認定係反訴被告即原告所有，而非反訴原告即被告所有，則反訴原告主張反訴被告無權占有，請求①反訴被告梁志聖應騰空返還如附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積262.1 平方公尺。②反訴被告梁志聖自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)、1304(2)二樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-2 (4)、1-23(1)、1-23(3)二樓範圍，以及附圖五所示1304(1)、1-2 (1)、1-23(1)四樓範圍、以及附圖一所示1304(8)鐵皮車棚，面積共計1164.87 平方公尺之不動產之日止，按月於每月5 日前給付反訴原告105,712 元。③反訴被告梁哲嘉自反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還如附圖二所示1304(1)三樓範圍以及附圖三所示1-2 (1)、1-23(1)三樓範圍，面積共計140.75平方公尺之

01 不動產之日止，按月於每月5 日前給付反訴原告12,773元，
02 自均難認為有理，均應予以駁回。反訴原告之反訴既經駁
03 回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

04 五、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均
05 已無礙本院上開審認，自毋庸逐一論駁，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

07 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日
08 民事第四庭 法 官 張清洲

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日
13 書記官 游語涵