

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1794號

原告 林溢洲
訴訟代理人 盧永盛律師
複代理人 黃瑞霖律師
被告 坂神實業有限公司

兼法定
代理人 林朝洲

共同
訴訟代理人 郭賢傳律師

當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告坂神實業有限公司、林朝洲應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物如附圖一所示2-2(A)部分，面積13.33平方公尺之鐵皮區塊拆除，並騰空交還原告及其他全體共有人。
- 二、被告坂神實業有限公司、林朝洲應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物如附圖一所示2-2(B)及2-2(C)部分，面積共31.12平方公尺之鐵皮區塊拆除，並騰空返還原告。
- 三、被告坂神實業有限公司、林朝洲應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物如附圖二所示2-2(D)部分上，如附表一所示之物移除，並騰空返還原告。
- 四、被告坂神實業有限公司、林朝洲應自坐落臺中市○區○○段○○段000○號之建物（面積合計275平方公尺）騰空遷出並交還原告。
- 五、被告林朝洲應自坐落臺中市○區○○段○○段000○號之建物（面積合計20.52平方公尺）遷出並交還原告。
- 六、被告林朝洲應自民國113年5月4日起至交還主文第2項、第3

項、第4項、第5項所示建物之日止，按月於每月月底給付原告新臺幣9萬元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用413分之386由被告坂神實業有限公司、林朝洲負擔，餘由被告林朝洲負擔。

九、本判決主文第一至六項，於原告以新臺幣140萬元為被告坂神實業有限公司、林朝洲供擔保後，得為假執行；但被告坂神實業有限公司、林朝洲如以新臺幣4,129,724元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明為：「一、被告坂神實業有限公司（下稱被告公司）應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物如起訴狀附圖（見本院卷一第25頁，下稱起訴狀附圖）所示A部分之鐵皮圍牆拆除，並騰空交還予原告及臺中市○區○○段○○段000○號建物其他共有人全體。二、被告公司應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物如起訴狀附圖所示B部分騰空交還原告。三、被告公司應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物（面積合計275平方公尺）騰空並交還原告。四、被告林朝洲應將坐落臺中市○區○○段○○段000○號建物（面積合計20.52平方公尺）交還原告。五、被告林朝洲應自民國111年4月16日起至交還第二項所示B部分、第三項、第四項建物之日止，按月於每月月底給付原告新臺幣（下同）9萬元。六、訴訟費用由被告負擔。七、原告願供擔保，請准就聲明第一至五項均宣告假執行。」（見本院卷一第13、14頁）。嗣原告依臺中市中山地政事務所測量結果（見本院卷一第239、267頁），分別

於112年3月31日、113年5月1日以民事變更聲明狀變更訴之聲明如後述原告聲明所示（見本院卷一第281、282頁、卷二第223、225頁）。本院審酌原告係配合地政機關勘測後測量成果而更正聲明，屬於不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，依前揭民事訴訟法第256條規定，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、原告與被告林朝洲、其他第三人共有臺中市○區○○段○○段000號建號建物（下稱系爭685號建物），系爭685號建物為商場，其內有分別櫃位，並依分管契約由原告分管系爭685號建物平面圖所示B部分（見本院卷一第111頁）；原告並單獨所有臺中市○區○○段○○段000號建號建物（下稱系爭686號建物）、單獨所有臺中市○區○○段○○段000號建號建物（下稱系爭695號建物）（上開系爭685號建物平面圖所示B部分、系爭686號建物、系爭695號建物合稱系爭建物）。又原告與被告林朝洲為兄弟，且家族以販賣蛋糕為業，家族曾以不同名稱販賣蛋糕，嗣母親林劉麗娟以「坂神本舖」獨資商號，於門牌號碼臺中市○區○○○道0段000號1樓（下稱388號1樓）販賣坂神本舖長崎蛋糕，迄今仍相當有名；然林劉麗娟在世時，原告與被告林朝洲因吵架，被告林朝洲直接要求接管於388號1樓販賣蛋糕之事業，原告為避免兩兄弟爭執不休，決定先聽從母親指示，前往處理當時自蓋坐落臺中市○○區○○○○街00號住宅之監工事宜後，並等待六年，並因為林劉麗娟患病身體不適，決定以自己積蓄另開店，經林劉麗娟同意而將「坂神」商標授權原告，因法律規定最長只能授權10年，林劉麗娟始先授權10年之商標使用權，原告因此於臺中市○區○○路0段00號另開店販賣「坂神蛋糕」，並將系爭685號建物前開原告分管部分、系爭686、695號建物出租予被告林朝洲使用，被告林朝洲透過母親林劉麗娟於每月交付現金9萬元租金予原告，於林劉麗娟過世前，因林劉麗娟身體不好，時而由被告林朝洲之配偶

01 將款項直接交付原告或透過原告配偶再轉交原告。

02 二、詎林劉麗娟於106年10月2日去世後，林劉麗娟授予之商標使
03 用期限將於111年4月15日屆滿，被告林朝洲請商標事務所寄
04 延長商標授權契約書予原告，卻在契約書設下很多苛刻條
05 件，刁難原告，原告乃決定自創品牌，不再依靠坂神品牌。
06 且被告林朝洲於林劉麗娟過世後，長期占有使用系爭685號
07 建物原告分管範圍，及系爭686、695號建物，並將系爭685
08 號建物原告分管範圍，及686號建物，提供予被告公司作為
09 公司營業處所及堆放公司機器、雜物之倉庫，致原告無法完
10 善使用前開建物。另被告林朝洲自林劉麗娟過世後，開始以
11 生意不好為由，逕自改成每月不固定日期，僅交付原告租金
12 6萬元或3萬元不等，甚至自111年1月起均未再交付任何款項
13 予原告，致原告僅得於111年1月7日以原證4寄發存證信函
14 （下稱原證4存證信函），通知要收回前開出租之系爭建
15 物，並命被告公司及林朝洲於111年4月15日前淨空系爭建物
16 返還原告，惟被告公司及林朝洲均置之不理。而原告與被告
17 林朝洲間為不定期租賃關係，原告本可隨時終止租賃契約。
18 從而，原告依民法第450條第2項前段，及土地法第100條第
19 1、3款，以原證4存證信函通知終止兩造間租約並命返還系
20 爭建物，自111年4月16日起，被告二人是屬無權占有之人，
21 原告訴請被告二人返還系爭建物，給付相當於租金之不當得
22 利，均依法有據。

23 三、被告二人無權占有系爭建物之情形如下：

24 (一)臺中市中山地政事務所收件日期111年10月28日複丈成果圖
25 （下稱附圖一）所示2-2(A)部分是樓梯公共空間，遭被告二
26 人以鐵皮區隔，為此依民法第821、767條第1項規定，請求
27 被告二人應將該部分返還原告及系爭685號建物其他共有人
28 全體。

29 (一)附圖一所示2-2(B)及(C)部分，因有分管協議存在，此部分
30 原是由原告單獨使用、出租予被告林朝洲，但原告終止租約
31 後，仍遭被告二人以鐵皮區隔占用，為此依民法第767條第1

01 項規定請求被告二人應將系爭685號建物之附圖一所示2-2
02 (B)及(C)部分拆除並返還原告個人。

03 (二)臺中市中山地政事務所收件日期112年2月7日複丈成果圖
04 (下稱附圖二)所示2-2(D)部分，因分管協議原由原告單獨
05 使用、出租予被告林朝洲，但原告終止租約後，仍遭被告二
06 人擺放原證11（見本院卷二第241頁附表一）所示物品，為
07 此依民法第767條第1項規定請求被告二人應將系爭685號建
08 物之附圖二所示2-2(D)部分騰空返還原告。

09 (三)系爭686號建物是由原告單獨所有，被告二人無權占有，為
10 此依民法第767條第1項規定請求被告二人應騰空遷出返還原
11 告。

12 (四)系爭695號建物是由原告單獨所有，被告林朝洲無權占有，
13 為此依民法第767條第1項規定請求被告林朝洲應騰空遷出返
14 還原告。

15 (五)兩造租賃關係已終止，並於原證4存證信函載明111年4月15
16 日前回復原狀，乃被告二人自111年4月16日起即屬無權占
17 有，妨害原告之使用收益，被告林朝洲自屬無法律上之原因
18 而受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，
19 惟因使用土地之利益依其性質無法返還，原告依不當得利之
20 法律關係，自得請求被告林朝洲返還相當於租金之價額。而
21 終止租約前，兩造間租金是9萬元，爰以此作為原告單獨分
22 管、單獨所有部分遭無權占有之不當得利計算方式。依此，
23 原告請求聲明2至5項（即不包含第1項共有部分），請求自1
24 11年4月16日起至交還原告止，按月交付9萬元之相當於租金
25 不當得利，依法有據。

26 四、若認兩造租賃關係未能以原證4存證信函終止，但原告起訴
27 時，被告已超過二個月未給付租金，且原告要收回自用，並
28 曾以原證4通知，則原告起訴請求返還建物，繕本送達對造
29 之時，已是終止租賃關係之意思表示並已通知被告，本件已
30 合法終止租賃關係；退步言之，原告以113年5月1日之民事
31 變更聲明狀，依土地法第100條第1、3款，民法第450條第2

01 項前段，再次通知被告終止租賃關係。從而，兩造間租賃關
02 係已終止，為此依民法第767條第1項、第821條、第179條等
03 規定，請求被告二人、被告林朝洲分別返還如聲明所示建
04 物。

05 五、並聲明：

06 (一)被告二人應將系爭685建號建物如附圖一所示2-2(A)部分，
07 面積13.33平方公尺之鐵皮區塊拆除，並騰空交還予原告及
08 其他全體共有人。

09 (二)被告二人應將系爭685建號建物如附圖一所示2-2(B)及2-2
10 (C)部分，面積共31.12平方公尺（計算式：18.56+12.56）
11 之鐵皮區塊拆除，並騰空返還原告。

12 (三)被告二人應將系爭685建號建物如附圖二所示2-2(D)部分
13 上，如附表一所示之物移除，並騰空返還原告。

14 (四)被告二人應自系爭686建號之建物（面積合計275平方公尺）
15 騰空遷出並交還原告。

16 (五)被告林朝洲應自系爭695建號之建物（面積合計20.52平方公
17 尺）遷出並交還原告。

18 (六)被告林朝洲應自111年4月16日起至交還第2項、第3項、第4
19 項、第5項之日止，按月於每月月底給付原告9萬元。

20 (七)訴訟費用由被告負擔。

21 (八)原告願供擔保，請准就聲明第1至6項均宣告假執行。

22 貳、被告二人則以：

23 一、被告林朝洲為系爭建物之所有權人，與原告間存有借名登記
24 關係：

25 (一)原告出生於00年，系爭695建物於79年3月19日登記原告為有
26 權人時，原告年紀僅約23歲，並無資金購買上開建物，原告
27 甚至於服完兵役後赴日學習烘焙技術約2年，日常生活均由
28 家裡供應，求學費用亦仰賴家庭，原告並無任何資力，實際
29 出資購買上開建物之人並非原告。況原告於起訴前猶不知建
30 物確切坐落位置，向何人購買，買入價格為何，甚至系爭建
31 物所有權狀亦非由原告持有保管，購買建物後由兩造母親持

有保管，母親去世前，將相關文件均交由被告林朝洲保管，原告所提權狀係111年2月14日補發，原告亦從未占有使用上開建物，79年、83年、86年起迄109年之歷年房屋稅、地價稅、水電費均由被告林朝洲繳納，非由原告繳納，系爭建物修繕維護始末，原告從不知悉，原告僅為系爭建物名義上所有權人，實質上與建物並無任何連結關係。

(二)被告林朝洲長原告約二歲，出生於00年，自國中畢業後，因家境困難，即在母親經營之蛋糕店工作，以5年時間半工半讀方式完成夜間部高中職校學業。將每月所得交予母親，用以負擔原告生活費用及學費，原告係唸新民商工日間部，完成高中學歷及退伍後再赴日本學習烘焙技術，由被告林朝洲之工作所得負擔原告求學費用，迄83年原告自日本學習歸來，並未展現所學烘焙技術，無法學以致用，枉費母親及被告林朝洲之栽培。後經母親僱用原告為被告公司員工，使原告進入坂神公司上班，原告才有薪資收入，此前原告未曾賺取工資，並無資力購買上開建物。故購買系爭建物之資金係出自被告林朝洲交予母親保管之金錢，於購買時，被告林朝洲偕同母親與賣家訂立契約，訂約時母親向被告林朝洲提議，兄弟間擁有之財產不要過分懸殊，因被告林朝洲在同地段之土地上已擁有建物，母親希望被告林朝洲暫以原告之名義登記為所有權人，被告林朝洲遵從母親之囑託，以盡為人之子之孝心。是系爭建物係被告林朝洲出資購買，借用原告名義登記為所有權人，二人間就系爭建物成立借名登記法律關係，被告林朝洲始為建物之真正所有權人。原告提起本件訴訟之起因係源自於坂神商標權之授權，原告欲以本件訴訟作為與被告林朝洲商標權談判之籌碼，此參原證4存證信函即明。

(三)至被告林朝洲雖每月給付原告9萬元或6萬元不等之金額，然被告林朝洲認上開給付之金額與系爭建物無關，被告林朝洲占有使用系爭建物係基於所有權人之意思占有使用。且因事隔久遠，被告林朝洲蒐集購買資金之證明有顯著之困難，被

01 告林朝洲所提出系爭建物買賣合約書、房屋稅繳款書、所有
02 權狀、實際占有使用系爭建物等事實，已足以證明系爭建物
03 為被告林朝洲借用原告之名義為所有權之登記，被告林朝洲
04 始為真正所有權人。

05 二、暫不論系爭建物所有權之歸屬，依原告於113年5月1日民事
06 變更聲明狀事實及理由欄三、四所載，原告雖依證人叢善利
07 所述，主張：被告林朝洲每月給付9萬元之性質為租金，兩
08 造間就系爭建物存在不定期租賃契約，原告以原證4存證信
09 函通知即已終止兩造租賃關係等語。惟原證4存證信函內容
10 並無片語隻字提及有關租賃法律關係，更無任何定期催繳租
11 金之意思，是原告稱以原證4存證信函終止租約之意思，與
12 民法及土地法第100條之規定不符，應無終止不定期租賃之
13 效力。是兩造就系爭建物之租賃關係尚屬存在，被告二人占
14 有、使用系爭建物並非無權占有，原告請求被告二人返還系
15 爭建物、並給付不當得利，於法不合等語，資為抗辯。

16 三、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)訴訟費用由
17 原告負擔。(三)如受不利判決，被告願供擔保，請准免予假執
18 行。

19 參、兩造不爭執之事項：（見本院卷二第20、211頁）

20 一、系爭685號建物，登記為原告共有。

21 二、系爭686號建物，登記為原告單獨所有。

22 三、系爭695號建物，登記為原告單獨所有。

23 四、系爭685號建物如附圖一所示2-2(A)部分，為被告二人搭蓋
24 鐵皮，並將原始系爭685 號建物之共用樓梯阻隔於鐵皮內。

25 五、系爭685號建物如附圖一所示2-2(B)及2-2(C)部分，為被告
26 二人將111年5月26日民事準備暨陳報狀附圖所示第21至26
27 號、30至33號櫃位搭蓋鐵皮，並將製作蛋糕材料放置於內。

28 六、系爭685號建物如附圖二所示2-2(D)部分，被告二人堆放如
29 原證11之雜物。

30 七、系爭685號建物如附圖一所示2-2(A)部分，面積為13.33平方
31 公尺為被告公司占有使用。

01 八、系爭685號建物如附圖一所示2-2(B)部分，面積為18.56平方
02 公尺，及2-2(C)部分，面積12.56平方公尺為被告公司占有
03 使用。

04 九、系爭685號建物如附圖二所示2-2(D)部分，面積為6.67平方
05 公尺為被告公司占有使用。

06 十、系爭686號建物，面積275平方公尺，為被告公司占有使用。

07 十一系爭695號建物，面積20.52平方公尺，為被告林朝洲占有
08 使用。

09 十二、兩造母親過世前，原告有按月透過母親收取9萬元。

10 十三、被告有收受原證4存證信函。

11 十四、本件被告有提出系爭建物100 至109 年之房屋稅繳納稅
12 單；原告則提出110年之房屋稅繳納稅單。

13 十五、原告曾受母親授權使用「坂神本舖」商標權十年，原告在
14 母親過世後有拋棄繼承，並且在商標權111 年4 月15日授
15 權期滿後沒有再繼續延長。

16 肆、得心證之理由：

17 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
18 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「借名登記」契約
19 者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍
20 由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
21 約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上
22 應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
23 良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法
24 委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之
25 一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義
26 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
27 名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。準此，
28 當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借
29 名登記契約確已成立之事實，負舉證責任，有最高法院100
30 年度台上字第1972號、94年度台上字第767號判決要旨可資
31 參照。再按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及

變更者，非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758條、第759條之1第1項定有明文。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。土地所有權之登記名義人，依前揭民法規定，自可推定為適法的土地所有權人，此為常態事實，主張登記名義人非真正所有權人者，所主張乃變態事實，就該變態事實，自應負舉證責任。經查，原告主張其為系爭建物之所有權人，被告二人無權占有系爭建物等情，業據提出系爭建物之所有權狀、原證4之存證信函、系爭685號建物之房屋稅繳款書、系爭建物現場照片等件影本（見本院卷一第27-85頁）為證，且被告二人亦不爭執系爭建物登記名義人為原告，其等占有系爭建物之現狀同如原告主張（見本院卷二第19、20頁），堪認屬實。惟被告二人辯稱：被告林朝洲與原告就系爭建物成立借名登記契約，被告林朝洲為系爭建物實質所有權人，應屬有權占有等語，是自應先由被告二人就借名登記契約存在之事實，負舉證之責。被告二人就此提出83年至109年房屋稅繳款書影本、買賣所有權移轉契約書、規費、契稅繳款書、土地增值稅繳款書、系爭建物及土地所有權狀等件為憑（見本院卷一第360-487頁，卷二第83-193頁）。然：

- (一)參照一般長期之不動產租賃或使用借貸關係等有權占有情形，基於使用者付費之原則，通常多會約定由承租人或使用人負擔地價稅、房屋稅等稅捐及水電費用。而被告公司於99年設立，以系爭建物作為營業據點迄今，此期間系爭建物之房屋稅雖依上述83年至109年房屋稅繳款書之持有人可知，恐係由被告林朝洲繳納後保管持有單據，惟系爭建物既為被告二人作為店鋪使用長達十數年，若確由被告林朝洲繳納使用期間之稅捐及水電費用等，亦尚屬合理，此與系爭建物之所有權歸屬未必相涉。尤其依被告二人提出之上揭房屋稅繳款書繳納通知記載，納稅義務人名稱皆為原告，倘系爭建物

01 之實質所有權人確為被告林朝洲，被告林朝洲又稱其與原告
02 自就讀高一之後就感情不好等語（見本院卷二第22頁），則
03 被告林朝洲何以長達近十數年期間不以訴訟方式尋求解決系
04 爭建物所有權登記名義「名實不符」之情形？迨臨訟始以
05 「借名登記」作為訴訟攻防手段，卻乏積極證據證明「借名
06 登記」契約確實有效存在，是被告二人此部分之抗辯尚無可
07 採。

08 (二)況被告公司前為兩造母親林劉麗娟所設立、經營，林劉麗娟
09 於生前授予原告之商標十年使用期限於111年4月15日屆滿，
10 是林劉麗娟既能授予原告商標權使用，保守推論其掌控及經
11 營被告公司至少持續至101年4月15日止。再酌以被告林朝洲
12 自承每月所得均交予劉林麗娟（見本院卷一第145頁），系
13 爭建物所有權狀、及契約相關資料於購買後均由劉林麗娟保
14 管，為兩造所不爭執（見本院卷一第355、498頁），亦經證
15 人即原告之妻子叢善利於本院審理時證述明確（見本院卷二
16 第200頁），堪信為真，可知系爭建物之使用及被告公司之
17 經營、管理、收益，於林劉麗娟重病前，均係聽從於林劉麗
18 娟之指示，而非被告林朝洲甚顯，被告公司因使用系爭建物
19 所生每年度之相關稅捐、水電費用，亦恐係由林劉麗娟負責
20 繳納至101年。被告林朝洲縱曾繳納系爭建物部分相關稅
21 捐、水電費用，依被告二人所提資料，期間僅係自102年至1
22 09年間之約近十年期間，難謂歷時已久，無從依之逕予推認
23 「系爭建物即為被告林朝洲出資購買而得」、或「被告林朝
24 洲為實際所有權人」甚明。

25 (三)承前所述，系爭建物所有權狀於購買後由劉林麗娟保管，系
26 爭建物之使用及被告公司之經營、管理、收益，於林劉麗娟
27 重病前，均係聽從於林劉麗娟之指示，是系爭建物買賣相關
28 文件資料顯無另分由原告或被告林朝洲保管之可能或必要
29 性，惟被告林朝洲為林劉麗娟之長子，其前與林劉麗娟長期
30 共同居住，原告復就林劉麗娟之遺產為拋棄繼承，是被告林
31 朝洲於林劉麗娟死後，自然而然地持有林劉麗娟原本生前保

01 管之買賣所有權移轉契約書、規費、契稅繳款書、土地增值
02 稅繳款書、系爭建物及土地所有權狀等，未違常情，此亦與
03 證人叢善利證稱：「（問：妳是否也不清楚媽媽的物品後來
04 是由誰負責收拾、管理？）搬到住處這裡的時候是媽媽在收
05 拾，媽媽過世之後，因為林溢洲拋棄繼承，所以他完全沒有
06 碰媽媽的東西。」「（問：是誰碰了？）林朝洲跟他太太。
07 」等語相符（見本院卷二第201頁），堪以認定。故亦無法
08 單僅以被告林朝洲持有前開文件資料原本乙情，即遽認系爭
09 建物為被告林朝洲所有。

10 (四)再者，被告林朝洲既辯稱：購買系爭建物時是其偕同林劉麗
11 娟與賣家訂立契約等語，其應就買賣系爭建物相關稅捐支出
12 知之甚詳。然姑且不論被告林朝洲對於其所為之上揭辯解並
13 未舉證以實其說；審以被告林朝洲另辯稱：土地增值稅由買
14 方負擔，並由被告林朝洲以現金繳納等語（見本院卷二第79
15 頁），亦與土地稅法第5條第1款之規定有所違背。蓋按土地
16 稅法第5條第1款規定：「土地增值稅之納稅義務人如左：
17 一、土地為有償移轉者，為原所有權人。」，是若系爭建物
18 之買賣契約反於上開土地稅法之規定，改約定由買受人為土
19 地增值稅之納稅義務人，則被告林朝洲依其所辯，既額外負
20 擔稅賦，勢必會特別印象深刻，然依卷附臺中市稅捐稽徵處
21 土地增值稅繳款書所示（見本院卷二第193頁），納稅義務
22 人仍記載為賣方劉淑姬，承受人為原告，並無被告林朝洲所
23 述之特別約定存在，顯見被告林朝洲就此部分所為答辯恐與
24 事實不符，其稱偕同林劉麗娟與賣家訂立契約，且係身為系
25 爭建物之實際買家等語，難以認定。

26 (五)復觀以，被告林朝洲是54年出生，國中畢業（約69年）投入
27 製作蛋糕，花費5年時間半工讀高職學校而結業（約74
28 年），扣除當除兵役期間至少2年等節，及被告林朝洲自
29 稱：需負擔原告高中、旅日學習生活費、學費，且未向家裡
30 拿固定的錢等語（見本院卷一第145、357頁，卷二第210
31 頁），此段期間內，被告林朝洲衡情應無法積攢過多之積

蓄；而原告係於79年登記為系爭695號建物之所有權人，83年、86年登記為系爭686號建物、系爭685號建物之所有權人，被告林朝洲於79年時，僅半工半讀5年、全職工作3年，於扣除其所負擔原告高中、旅日之生活費、學費後，若尚足以購買系爭695號建物及同等價值之同地段建物，並於之後83年、86年，每間隔三年即有能力購買系爭686號建物、系爭685號建物及同倍價值其他建物，此實與一般人購買不動產能力之常態有所不符，是被告林朝洲該部分關於其出資購屋之答辯，非無疑義。況被告林朝洲除未提出相關證據作為其具有資力之佐證外，其亦表示：母親林劉麗娟確實曾說過因被告林朝洲在同地段之土地上已擁有建物，兄弟間擁有之財產不要過分懸殊，其當場答應母親表示孝順等語（見本院卷一第146頁，卷二第22頁），核與原告所述：母親為示公平才在早年就進行財產之分配，公平分配財產予原告及被告林朝洲等語（見本院卷一第170、171頁），及證人叢善利結證：其與婆婆聊天時，婆婆表示被告林朝洲有3樓、原告有2樓，1樓的話兩個人都有等語（見本院卷二第200頁），大致相符，足徵當時原告、被告林朝洲、其等之母親確係均同意基於兄弟間之分產公平考量，而將系爭建物登記為原告所有。而既係屬於公平分產之性質，原告即應確實取得分得之財產，以符兄弟財產相當之原則，被告二人空言指稱僅係借名登記等語，缺乏依憑，且亦與被告林朝洲、原告兄弟間公平分產之共識有違，要無可採。

(六)綜上所述，依被告二人所提出之證據，無法證明實際購買系爭建物之人為被告林朝洲，亦無法證明其與原告間有借名登記之法律關係，是系爭建物既登記原告為所有權人（系爭686、695號建物）、共有人（系爭685號建物），應推定原告適法而有系爭建物之所有權（系爭686、695號建物）、共有權（系爭685號建物）。

二、次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必

01 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必
02 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
03 之，民法第153條定有明文。另稱租賃者，謂當事人約定，
04 一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；又不動
05 產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，如未以
06 字據訂立者，視為不定期限之租賃；而定期租賃之租賃期限
07 屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示
08 反對之意思者，始視為以不定期限繼續契約，民法第421條
09 第1項、第422條及第451條亦有規定。復按所謂默示之意思
10 表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效
11 果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀
12 念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最
13 高法院29年上字第762號民事判決先例意旨參照），經查：

14 (一)兩造母親林劉麗娟過世前，原告有按月透過林劉麗娟收取被
15 告林朝洲交付之9萬元，為兩造所不爭執（見本院卷二第20
16 頁），並經被告林朝洲陳稱在卷（見本院卷二第22頁），堪
17 信為真。原告主張該9萬元款項為被告林朝洲使用系爭建物
18 之「租金」，業據證人叢善利到庭證稱：「（問：林溢洲現
19 在有無在坂神實業有限公司工作？）現在沒有了，2008年的
20 時候，他們2個在上班時吵架，林朝洲叫林溢洲不要做了，
21 叫他離開，因為當時我在樓上，我不知道樓下發生什麼事，
22 我只知道他很難過。」、「（問：林溢洲離開坂神實業有限
23 公司以後，原本登記在林溢洲名義下的坂神實業有限公司房
24 屋怎麼使用？）在他沒有離開之前，是在放製作但相關東西
25 的倉庫，離開以後就繼續使用。」、「（問：誰使用？）坂
26 神實業有限公司、林朝洲、媽媽一起使用。」、「（問：他
27 們使用這間房屋需不需要繼續付租金？）要。」、「（問：
28 妳怎麼知道？）因為林朝洲有傳簡訊給我說他會每個月付租
29 金。」、「（問：他實際上每個月付租金付了多少？付了多
30 久？）蓋完房子以後就開始付租金，大概是西元2010年，那
31 時候一個月付8、9萬元。」、「（問：付給妳還是妳先

01 生？）給媽媽，都是媽媽經手。」、「（問：被告是付給媽
02 媽，媽媽有無再交給林溢洲？）有。」、「（問：是否都是
03 透過媽媽轉交的方式給林溢洲？）對。」等語（見本院卷二
04 第203-205頁）；復經被告自承：「不管是我2個月還是3個
05 月沒有給他，都還是每個月算9萬元給他...是在厝主（台
06 語）講價錢，怎麼會是厝腳（台語），所以他講的」等語
07 在卷（見本院卷二第210頁），而厝主、錯跣（腳）即指出
08 租人（房東）、承租人（房客）之意，有教育部臺灣閩南語
09 常用詞辭典資料在卷可稽（見本院卷二第275-285頁），是
10 被告林朝洲就使用系爭建物，曾按月交付「租金」9萬元予
11 原告，洵堪認定。再者，依證人叢善利前揭之證述可知（見
12 本院卷二第204頁），林劉麗娟雖掌有被告公司之經營權，
13 然於97年原告離開被告公司後，為使將來承繼被告公司之被
14 告林朝洲能繼續使用系爭建物經營被告公司，被告林朝洲乃
15 於99年起透過母親林劉麗娟交付系爭建物租金予原告。足認
16 原告與被告林朝洲就系爭建物已成立租賃契約之法律關係，
17 且因並無事證足認租約之約定期間，雙方應係成立不定期之
18 租賃契約，堪以認定。

19 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開
23 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
24 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之
25 習慣者，從其習慣，民法第440 條第1、2 項，及第450條第
26 2項定有明文。又按出租人非因收回自住或重新建築時，或
27 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，
28 不得收回房屋，土地法第100條第1、3款定有明文。經查，
29 原告主張被告林朝洲於111年1月起未交付任何款項予原告，
30 為此分別以111年1月7日原證4存證信函、起訴狀繕本、113
31 年5月1日之民事變更聲明狀繕本通知被告林朝洲依土地法第

100條第1、3款終止租賃關係，惟原告現尚居住於臺中市○○區○○○○街00號住所（見本院卷一第171頁），顯無將系爭建物收回自住之需求，且系爭建物現為被告林朝洲正常使用（見本院卷二第20、257頁），亦無維修、重建之必要，顯未能合於土地法第100條第1款之規定，自非原告得據為終止租約之事由。又查，原告起訴狀雖主張被告林朝洲自111年1月起均未再交付原告任何款項（見本院卷一第15頁），然未提出任何證據以實其說，被告林朝洲復否認上情，辯稱：「母親過世後變成6萬，後來原告在樓梯對我老婆大小聲，所以我改給3萬，原告告我後就變成零元」等語（見本院卷二第22頁），參以證人叢善利亦證稱：「（問：是否沒有固定？）沒有固定，因為我們沒有特別去在意，想說是自己人，就是他給多少，我們就收多少。」等語（見本院卷二第205頁），是自難逕認於原告以111年1月7日原證4存證信函、起訴狀繕本通知被告林朝洲終止租約時，被告林朝洲即已積欠2個月以上之租金，是而，原告主張以111年1月7日原證4存證信函、起訴狀繕本終止租約，與土地法第100條第3款規定、民法第440條規定亦未必相合，自難准許。至原告以113年5月1日民事變更聲明狀繕本通知被告林朝洲終止租賃關係，該繕本已於113年5月3日送達被告林朝洲（見本院卷二第269頁），此時因距離111年5月9日起訴時（見本院卷一第13頁）已逾2個月以上，可認被告林朝洲確實已逾2期租金未為繳納（並無證據足認其於訴訟繫屬期間曾繳納租金），合乎土地法第100條第3款、民法第440條之規定，是原告主張依上揭規定，於送達被告林朝洲時，生終止系爭建物不定期租約之效果，應有理由。被告林朝洲於租約終止後，已無繼續占有系爭建物之合法權源，屬無權占有。從而，原告依民法第767條第1項、第821條等規定分別請求被告二人、被告林朝洲騰空返還系爭建物（詳後述），為有理由，應予准許。

(三)系爭建物中之系爭685號建物，係原告、被告林朝洲、其他

01 第三人所共有，其中附圖一所示2-2（A）部分為被告二人搭
02 蓋鐵皮圍住之建物共用樓梯部分，為兩造所不爭執（見本院
03 卷一第17頁，卷二第19、20頁），是原告主張被告二人依據
04 民法第767條第1項、第821條規定，應將附圖一所示2-2
05 （A）部分鐵皮區塊拆除、騰空返還予原告及系爭685號建物
06 其他全體共有人，乃屬有理。又附圖一所示2-2（B）（C）
07 部分及附圖二所示（D）部分，雖亦屬系爭685號建物中，原
08 告、被告林朝洲、其他第三人共有之範圍，然依前所述可
09 知，被告林朝洲係就共有之系爭685號建物中，實際供營
10 業、堆放物品使用之範圍（即附圖一所示2-2（B）（C）部
11 分及附圖二所示（D）部分），給付使用之對價（即租金）
12 予原告，雙方成立不定期之租賃關係，可徵系爭685號建物
13 之共有人就系爭685號建物依據櫃位號碼應存有分管之約
14 定，否則豈有其一共有人就其使用共有物之特定範圍、給付
15 租金予另一共有人之可能，該等租賃標的即共有物之特定範
16 圍，應屬收取租金之共有人（即原告）當初約定分管之範
17 圍，足堪認定。此外，本件附圖一所示2-2（B）（C）部分
18 及附圖二所示（D）部分均可與原證5之房屋稅繳款書上編號
19 （即櫃位編號17-19、21-26、30-33）相互勾稽，有房屋稅
20 繳款書、系爭685號建物平面圖、附圖一、附圖二在卷可考
21 （見本院卷一第41-65、111、239、267頁），可見當初系爭
22 685號建物之共有人間確實應就系爭685號建物之部分範圍，
23 存有分管之約定，即透過劃分一樓商場各櫃位之號碼，清楚
24 記載了相對應之號碼於房屋稅稅單上，並載明該等稅單之繳
25 款義務人為原告，用以區分原告分管之範圍，原告主張附圖
26 一所示2-2（B）（C）部分及附圖二所示（D）部分均為其分
27 管之部分，其就此部分與被告林朝洲曾成立不定期租賃關
28 係，日後租約終止，被告二人即應返還該部分予原告等語
29 （見本院卷二第211、212、255、256頁），應屬可採。另系
30 爭686號、695號建物，本為原告單獨所有，已於前述，是原
31 告依民法第767條第1項規定請求被告二人、被告林朝洲分別

騰空返還予原告，亦有理由。

三、再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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查依前所述，原告與被告林朝洲間就系爭建物所為之不定期租賃契約既已於113年5月3日因租約終止而消滅，則被告二人其後即屬無權占有系爭建物，其等受有利益致原告受有損害，自堪認定。況無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判決先例意旨參見）。是考量被告二人無權占有系爭建物，因而獲得相當於租金之利益，致原告受有無法使用系爭建物之損害；且被告林朝洲前向原告租賃系爭建物，其租金約定之數額為每月9萬元、現今不動產租賃市場亦因通貨膨脹租金不跌反漲等情後，認原告主張被告林朝洲於租約終止後受有相當於上開租金之利益，原告受相當於上揭每月租金之損害，應屬可採，原告請求被告林朝洲給付自租約終止後之113年5月4日起，至返還系爭建物止，按月於每月月底給付原告相當於租金即每月9萬元之不當得利，核屬有理，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由。

伍、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定，請求如聲明1至5項所示，及被告林朝洲應自113年5月4日起至交還第2項、第3項、第4項、第5項建物之日止，按月於每月月底給付原告9萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。

陸、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 6 月 18 日

民事第三庭 法官 林秉暉

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 113 年 6 月 18 日

書記官 黃舜民

附圖一：臺中市中山地政事務所收件日期111年10月28日複丈成
果圖

附圖二：臺中市中山地政事務所收件日期112年2月7日複丈成果
圖

附表一：臺中市中山地政事務所收件日期112年2月7日複丈成果
圖所示2-2（D）部分上應移除之物