

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第227號

原告 劉智慧

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

被告 高市高爾夫股份有限公司

法定代理人 蔡玉敏

訴訟代理人 林俞妙律師

張薰雅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段00○○○○0000○○○○○○000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○巷00○○0號房屋1樓如附圖一編號B1（面積377.29平方公尺）、B2（面積646.95平方公尺）、B3（面積5.05平方公尺）、B4（面積23.51平方公尺）、B5（面積21.08平方公尺）、B6（面積12.94平方公尺）、B7（面積15.79平方公尺）、B8（面積1.02平方公尺）、B9（面積0.86平方公尺）所示之部分騰空返還予原告。

二、被告應將坐落臺中市○○區○○段00○○○○0000○○○○地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○巷00○○0號房屋2樓如附圖二編號B10（面積223.80平方公尺）、B11（面積543.97平方公尺）、B12（面積1.05平方公尺）、B13（面積5.34平方公尺）所示之部分騰空返還予原告。

三、被告應將坐落臺中市○○區○○段00○○○○0000○○○○地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○巷00○○0號房屋3樓如附圖二編號B14（面積213.47平方公尺）、B15（面積580.33平方公尺）、B16（面積10.91平方公尺）、B17（面積5.34平方公尺）所示之部分騰空返還予原告。

公尺)所示之部分騰空返還予原告。

四、被告應自民國110年5月1日起至返還前3項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣1萬4,005元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一項至第三項及第六項，於原告以新臺幣56萬1,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣168萬0,599元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項於原告就按月給付已到期部分，每期以新臺幣4,668元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣1萬4,005元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人，公司法第213條定有明文。所謂公司與董事間訴訟，無論由何人提起，均有其適用，且亦不限於其訴之原因事實係基於董事資格而發生，即其事由基於個人資格所生之場合，亦包括在內（最高法院111年度台上字第500號判決意旨參照）。查原告起訴時為被告之董事，有經濟部商工登記公示資料查詢結果附卷可佐（見本院卷一第25頁），是本件屬公司與董事間之訴訟，原告列被告之監察人蔡玉敏為被告之法定代理人，核無不合。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款亦分別有明定。查原告起訴時原聲明：（一）被告應將門牌號碼臺中市○○區○○巷00○0號房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告。（二）被告應自民國110年5月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月於每月1日給付原告新臺幣（下同）1

萬1,243元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於112年1月19日具狀追加民法第184條第1項前段規定為請求權基礎，並於112年8月4日變更聲明如附表所示（見本院卷二第353至355頁、卷三第145至146頁）。核原告追加民法第184條第1項前段規定部分，因請求之基礎事實同一，均係請求被告返還系爭房屋及給付金錢，與前揭規定相符，應予准許；至原告所為變更後之聲明，則係減縮被告應返還系爭房屋之範圍及擴張被告應給付之金額，揆諸前揭規定，亦應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告自78年1月23日起獨資經營高仕高爾夫體育用品社（下稱系爭用品社），為擴大營業規模，遂於82年8月23日向訴外人張伍益、廖金昌、廖蘇嬌、廖顯宗、賴秀貞（下合稱張伍益等5人）承租坐落臺中市○○區○○段00○○0000000000地號土地（下合稱系爭土地，個別逕稱地號）為基地，由原告出資在其上興建系爭房屋以經營高爾夫練習場（下稱系爭82年租賃契約）。系爭房屋於82年10月間興建完成，共耗資約1,000萬元，被告則於89年11月14日經主管機關核准設立登記，並由原告擔任董事長至108年7月10日止。而原告擔任被告董事長期間，係將系爭房屋無償借予被告使用，雖未定期限，但因原告欲自行經營高爾夫練習場，已於110年4月1日以典範法律事務所律師函（下稱系爭律師函）終止上開使用借貸契約，並限被告於同月30日前遷出系爭房屋，然被告於110年4月6日收受後，卻未於期限前遷出系爭房屋，現仍無權占有系爭房屋1樓如附圖一編號B1至B9所示之部分、系爭房屋2樓如附圖二編號B10至B13所示之部分、系爭房屋3樓如附圖二編號B14至B17所示之部分（下合稱系爭占用部分），並自110年5月1日起至被告返還系爭占用部分予原告之日止，按月受有相當於租金之不當得利3萬元。爰依民法第767條第1項前段、第470條、第184條第1項前段、第179條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利於原告之判決等語。並聲明：如附表所示。

01 二、被告則以：原告並未出資興建系爭房屋，亦非系爭房屋之所
02 有權人。被告自89年11月14日設立登記以來，即持續占有使
03 用系爭房屋迄今，且負責系爭房屋之管理、修繕及繳納土地
04 租金。被告不曾繳納系爭房屋之租金予原告，兩造亦無使用
05 借貸或租賃之關係存在。縱認原告為系爭房屋之所有權人，
06 被告亦已於設立登記後取得系爭房屋之事實上處分權。況原
07 告於108年11月間代表訴外人買麥留有限公司（下稱買麥留
08 公司）與被告簽訂高市高爾夫（股）公司球具店分割轉讓協
09 議書（下稱系爭協議書），該協議書已載明系爭房屋為被告
10 之既有設施，且買麥留公司每月需給付系爭房屋租金10萬元
11 予被告，益徵被告確為系爭房屋之事實上處分權人。又被告
12 之股東均認系爭房屋為被告所有，且兩造於系爭協議書已記
13 載系爭房屋為被告之既有設施，原告所設立系爭用品社之臉
14 書粉絲專頁亦將系爭用品社與被告合併介紹，且稱系爭房屋
15 為被告之高市總店，原告上開行為，已足使人相信系爭房屋
16 為被告所有及管理，而有禁反言原則之適用等語，資為抗
17 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
18 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事項（見本院卷三第81至83頁）：

20 （一）系爭房屋1樓如附圖一編號A1至A5所示之部分、系爭房屋2
21 樓如附圖二編號A6至A8所示之部分、系爭房屋3樓如附圖
22 二編號A9至A10所示之部分，均為原告占有使用；系爭占
23 用部分則均由被告占有使用。

24 （二）原告於110年4月1日寄發系爭律師函催告被告返還系爭房
25 屋，被告於110年4月7日收受該律師函。

26 （三）原告自始即為系爭房屋之房屋稅納稅義務人，迄未變更。

27 （四）原告自89年11月14日被告設立登記時起至108年7月10日被
28 告改選董事長為訴外人鍾嘉村止，均擔任被告之董事長。

29 （五）系爭房屋坐落之59、62地號土地，自82年起至107年止，
30 均係由原告與上開土地之地主簽訂租賃契約，

31 （六）被告不曾就系爭房屋給付租金予原告。

01 (七) 被告於89年11月14日設立登記時，共有16名發起人，資本
02 額130萬5,000元；94年8月16日增資為391萬5,000元，股
03 東共18人；99年7月5日增資為2,088萬元，股東共24名；1
04 01年6月1日增資為6,800萬元，股東共78名；104年8月21
05 日增資為1億1,400萬元，股東共97名；108年2月18日增資
06 為1億3,000萬元，股東共206名；110年2月18日減資為1,8
07 07萬9,680元，再於110年3月31日增資為7,307萬9,680元
08 (股東共168名)。

09 (八) 原告自108年7月10日起至109年9月31日止，擔任被告之總
10 經理，並於108年11月間，代表買麥留公司與被告簽訂系
11 爭協議書，嗣於109年10月1日卸任。被告則自108年12月
12 起，每月自買麥留公司取得10萬元。

13 (九) 被告於110年12月15日匯款系爭房屋110年度之房屋稅4萬
14 1,133元予原告，原告則於110年12月20日退還上開款項予
15 被告。

16 六、得心證之理由：

17 (一) 系爭房屋係由原告出資興建，原告為系爭房屋之所有權
18 人：

19 1. 據系爭82年租賃契約第4條第6項所載：「因興建地上物而
20 增加之稅務均由乙方（即原告）承擔繳納」等語（見本院
21 卷一第396頁），可知原告確係為了興建系爭房屋而於82
22 年8月23日承租系爭土地；而原告復於87年8月15日向張伍
23 益、廖蘇嬌、廖顯宗、賴秀貞續約承租系爭土地，依該契
24 約第4點「使用租賃物之限制」之約定記載：「本土地係
25 供經營高爾夫練習場及相關業務之用」等語（見本院卷二
26 第244頁），足見原告於87年8月15日續約前，已將系爭房
27 屋興建完成並經營高爾夫練習場，雙方始於上開契約中特
28 別註明原告承租系爭土地之用途。

29 2. 又原告於簽訂系爭82年租賃契約後，旋於82年9月2日與訴
30 外人廖燈寅簽訂鐵柱工程承包契約書（下稱系爭鐵柱契約
31 書），由廖燈寅施作高爾夫練習場架網用之鐵柱；於82年

01 10月5日與訴外人楊順富簽訂高爾夫練習場植草工程合約
02 書（下稱系爭植草契約書），分別有上開契約書在卷可憑
03 （見本院卷一第413至415頁、第419至423頁）。被告雖爭
04 執系爭鐵柱契約書之真正，惟按民事訴訟法第357條雖規
05 定私文書應由舉證人證其真正，然於具體個案，仍應視兩
06 造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之
07 高低等因素，並依誠信原則，斟酌是否降低證明度，以實
08 現裁判公正之目的（最高法院109年度台簡上字第27號判
09 決意旨參照）。而廖燈寅已於起訴前死亡，原告無法藉由
10 聲請廖燈寅到場作證以證明系爭鐵柱契約書之真正，且距
11 原告於82年9月2日與廖燈寅簽訂系爭鐵柱契約書，已相隔
12 約29年，原告確較難保存簽約時之證據資料，而難以充分
13 舉證該契約書為真正，又上開事由均難認可歸責於原告，
14 爰有降低證明度之必要。而依本院勘驗系爭鐵柱契約書之
15 結果：系爭鐵柱契約書雖然保存情形良好，但紙張周遭仍
16 有泛黃痕跡，已歷有年所，非近期所製作，形式上應屬真
17 正等節，有勘驗筆錄附卷可參（見本院卷三第49頁），足
18 見系爭鐵柱契約書確係由廖燈寅所製作，非原告臨訟所製
19 作，而為真正之文書，堪認系爭房屋作為高爾夫練習場架
20 網用之鐵柱及場內之草地，均係由原告出資並尋找廠商，
21 原告確為系爭房屋之所有權人。況被告當時尚未設立，顯
22 不可能係由被告出資。

- 23 3. 另證人楊順富於本院審理時證稱：伊與原告簽訂系爭植草
24 契約書，簽約日期應該就是該合約書記載之日期，因為當
25 時原告趕著開幕，所以伊簽約完就準備進場施作了，大約
26 3至4日就種好，但伊仍持續每日澆水約2週以避免草莖死
27 亡，工程款大概20萬元左右，均係由原告給付，原告為當
28 時系爭房屋之老闆，都會在現場。且因為原告跟其他高爾
29 夫球場很熟，所以係由原告向其他球場購買草莖後，伊再
30 去該球場將草莖載往系爭房屋種植。伊之植草工程係最後
31 的工程，系爭房屋其他設備都已經好了，只要伊完成植草

01 工程後就可以開幕，大約於伊完成植草工程後1週就有人
02 開始打球等語（見本院卷三第45至48頁），足見系爭房屋
03 之設備及高爾夫練習場所需要之草莖，確係由原告出資，
04 且原告於82年10月以後，即在系爭房屋經營高爾夫練習
05 場。

- 06 4. 況原告於87年12月間即向臺中市稅捐稽徵處（現已改制為
07 臺中市地方稅務局，下同）提出房屋設籍課稅申明書，陳
08 明系爭房屋由其出資興建完成，並申請設立房屋稅籍，有
09 該房屋設籍課稅申明書附卷可證（見本院卷三第125
10 頁），當時並無任何關於系爭房屋權利歸屬之紛爭，原告
11 即表示系爭房屋係其出資興建，迄今亦無他人表示曾出資
12 興建系爭房屋，堪認系爭房屋確係由原告出資興建，是原
13 告主張其為系爭房屋之所有權人乙節，應為可採。

14 （二）原告請求被告騰空返還系爭占用部分，為有理由：

- 15 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
16 之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原
17 因，請求返還房屋者，房屋所有權人若已舉證證明其對房
18 屋之所有權存在，即應由占有人就其取得占有係有正當權
19 源之事實證明之。查被告雖爭執原告非系爭房屋之所有權
20 人，然原告已舉證證明其對系爭房屋之所有權存在，業如
21 前述，是本件應由被告就占有系爭房屋係有正當權源之事
22 實證明之。
- 23 2. 被告固辯稱：系爭協議書已載明系爭房屋為被告之既有設
24 施，且買麥留公司每月需給付租金10萬元予被告，被告為
25 系爭房屋之事實上處分權人等語，並提出系爭協議書為證
26 （見本院卷一第185至197頁）。然原告非系爭協議書之當
27 事人，僅係買麥留公司之法定代理人，系爭協議書對原告
28 不生效力。又系爭房屋於買麥留公司與被告簽訂系爭協議
29 書時，主要確係由被告占有使用中，且系爭房屋所有權或
30 事實上處分權之歸屬顯與買麥留公司無涉，是系爭協議書
31 第4條縱記載買麥留公司目前仍使用被告既有設施或場地

之辦公室，應僅係紀錄系爭房屋之使用現況，尚難認原告有承認被告為系爭房屋事實上處分權人之意思。另依系爭協議書所附租金分攤表記載之系爭房屋每月租金42萬3,987元，核與被告所提租金清單所列系爭房屋之土地租金42萬3,987元相符（見本院卷一第169、189頁），足證買麥留公司自108年12月起，每月給付10萬元部分，確係與被告分擔系爭房屋之土地租金，而非向被告分租系爭房屋之租金，堪認原告於代表買麥留公司簽訂系爭協議書時，並未認定被告為系爭房屋之事實上處分權人，是被告上開所辯，尚屬無稽。

3. 至證人韓佳憲雖於本院審理時證稱：伊代表被告與原告討論系爭協議書之內容，系爭協議書所附租金分攤表記載之系爭房屋每月租金42萬3,987元確實係土地租金，但買麥留公司給付之10萬元，係買麥留公司使用系爭房屋部分空間之對價，與上開土地租金並不相關，亦無對應，僅係作為計算之用。而記載「租金分攤表」則係為了讓長官了解系爭房屋之租賃狀況，並非分擔租金之意思。又伊認為系爭房屋為被告所有，係因為原告從來沒有與被告討論過系爭房屋係原告所有之問題，兩造對系爭房屋所有權也都沒有爭議，原告現在才提出系爭房屋所有權歸屬之問題並不合理。若兩造係以原告為系爭房屋所有權人之前提協商，那應該會討論被告應給付原告多少錢，而非被告向原告收多少錢，被告也不會草擬如系爭協議書之內容，且系爭房屋租金就會變成被告很高的成本，被告就會另外評估，原告也一定會向被告要求租金，不可能讓被告一直無償使用等語（見本院卷二第537至546頁），然系爭協議書所附租金分攤表記載之系爭房屋每月租金42萬3,987元既確實係承租土地之租金，且其上並未記載使用系爭房屋之租金數額，足見被告並未另外向買麥留公司收取使用系爭房屋之租金，而係由買麥留公司分擔系爭房屋之土地租金，亦符合「租金分攤表」所明示之意思，證人韓佳憲上開證述顯

與客觀事實不符，難認可採。又被告與買麥留公司協商系爭協議書時，既未討論系爭房屋之所有權歸屬，原告更未表示系爭房屋係被告所有，則證人韓佳憲自認系爭房屋係被告所有，而與原告代表之買麥留公司協商系爭協議書，僅為證人韓佳憲個人主觀之判斷，亦不足採。

4. 被告另辯稱：被告之股東均認系爭房屋為被告所有，原告所設立系爭用品社之臉書粉絲專頁亦將系爭用品社與被告合併介紹，且稱系爭房屋為被告之高市總店，已足使人相信系爭房屋為被告所有及管理，而有禁反言原則之適用等語，然原告既未自認系爭房屋為被告所有，則被告之股東認為系爭房屋為何人所有，或原告是否將系爭用品社與被告合併介紹，均與禁反言原則無涉，被告實未取得系爭房屋之事實上處分權，是被告上開所辯，亦屬無稽。

5. 從而，被告既否認與原告就系爭房屋有使用借貸或租賃關係存在，亦未能舉證其於何時取得系爭房屋之事實上處分權，難認被告占有系爭房屋係有正當權源，是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭占用部分騰空返還予原告，核屬有據。原告另以選擇合併之關係，依民法第470條、第184條第1項前段、第179條規定，為同一聲明之請求，即毋庸再為審酌，附此敘明。

（三）原告請求被告給付相當租金之不當得利部分：

1. 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。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院106年度台上字第326號判決意旨參照）。

2. 經查，原告為系爭房屋之所有權人，且被告自承就系爭房屋無使用借貸及租賃關係，不曾就系爭房屋給付租金予原告，並自89年11月14日設立登記後即占有使用系爭房屋，更，亦非系爭房屋之事實上處分權人，業經本院認定如前，是依社會通常之觀念，被告即應受有相當於租金之不

當得利，且致原告受有損害。

3. 又兩造均同意以每平方公尺625.06元乘以系爭占用部分面積之年息10%計算相當於租金之不當得利（見本院卷三第149至150頁）；參以系爭占用部分面積為2688.7平方公尺（計算式： $377.29 + 646.95 + 5.05 + 23.51 + 21.08 + 12.94 + 15.79 + 1.02 + 0.86 + 223.8 + 543.97 + 1.05 + 5.34 + 213.47 + 580.33 + 10.91 + 5.34 = 2688.7$ ），是原告依民法第179條規定，請求被告自110年5月1日起至被告返還系爭占用部分予原告之日止，按月給付1萬4,005元（計算式： $625.06 \text{ 元} \times 2688.7 \text{ 平方公尺} \times 10\% \div 12 \text{ 個月} = 1 \text{ 萬} 4,005 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入），為有理由；逾此範圍之請求，則屬無據。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭占用部分騰空返還予原告；依民法第179條規定，請求被告自110年5月1日起至返還系爭占用部分予原告之日止，按月給付1萬4,005元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、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，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由。惟原告僅就請求不當得利部分受部分敗訴之判決，本院審酌該部分屬民事訴訟法第77條之2第2項所定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔全部訴訟費用。

中 華 民 國 112 年 9 月 1 日
民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法 官 林金灶

法 官 董庭誌

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（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 112 年 9 月 5 日

書記官 江慧貞

附表：

變更後聲明

- （一）被告應將坐落臺中市○○區○○段00○00○0000○000○000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○巷00○0號房屋1樓如附圖一編號B1（面積377.29平方公尺）、B2（面積646.95平方公尺）、B3（面積5.05平方公尺）、B4（面積23.51平方公尺）、B5（面積21.08平方公尺）、B6（面積12.94平方公尺）、B7（面積15.79平方公尺）、B8（面積1.02平方公尺）、B9（面積0.86平方公尺）所示之部分騰空返還予原告。
- （二）被告應將坐落臺中市○○區○○段00○00○000○000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○巷00○0號房屋2樓如附圖二編號B10（面積223.80平方公尺）、B11（面積543.97平方公尺）、B12（面積1.05平方公尺）、B13（面積5.34平方公尺）所示之部分騰空返還予原告。
- （三）被告應將坐落臺中市○○區○○段00○00○000○000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○巷00○0號房屋3樓如附圖二編號B14（面積213.47平方公尺）、B15（面積580.33平方公尺）、B16（面積10.91平方公尺）、B17（面積5.34平方公尺）所示之部分騰空返還予原告。
- （四）被告應自110年5月1日起至返還前3項房屋予原告之日止，按月給付原告3萬元。
- （五）願供擔保，請准宣告假執行。

