

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2038號

原告 張志仲 住○○市○○區○○路0段000巷00○○

訴訟代理人 藍玉傑律師

林少尹律師

被告 長谷道路交通標示有限公司

兼 上

法定代理人 張志銘

上列2人共同

訴訟代理人 徐文宗律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張志銘應給付原告新台幣柒拾貳萬元，及自民國一一二年七月二十八日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告長谷道路交通標示有限公司應給付原告新台幣柒拾貳萬元，及自民國一一二年七月二十八日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

三、被告張志銘、長谷道路交通標示有限公司應將其占用坐落台中市○○里區○○段○○○○地號土地上如附圖即台中市豐原地政事務所民國一一三年二月二十三日土地複丈成果圖上編號E、F、G所示第一層原保存主建物面積七一平方公尺；編號A所示第一層增建鐵皮工廠面積一九一．九三平方公尺；編號B所示第一層增建雨遮面積一〇．三六平方公尺；編號D、E、F、G、H所示第二層原保存主建物面積九〇．一二平方公尺；編號C、I所示第二層原保存陽台面積九．〇三平方公尺；編號F所示突出物原保存主建物面積十一．八平方公

01 尺；編號C、D、E、G、H、I所示突出物增建部分面積八七．
02 三五平方公尺，合計四七一．五九平方公尺之建物，及其坐
03 落台中市○里區○○段○○○○地號土地返還予原告及其他
04 全體共有人。

05 四、被告張志銘、長谷道路交通標示有限公司對於前項給付部
06 分，如其中任一被告已為遷讓返還之全部或一部給付，另一
07 被告就其給付範圍內免為給付義務。

08 五、被告張志銘應自民國一一二年七月二十八日起至其將占用
09 本判決主文第三項所示之地上物及其坐落土地返還予原告及
10 其他全體共有人之日止，按月給付原告新台幣貳萬肆仟元，
11 及自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利
12 息。

13 六、被告長谷道路交通標示有限公司應自民國一一二年七月二
14 十八日起至其將占用本判決主文第三項所示之地上物及其坐
15 落土地返還予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告
16 新台幣貳萬肆仟元，及自應給付之翌日起至清償日止按年息
17 百分之五計算之利息。

18 七、原告其餘之訴駁回。

19 八、訴訟費用由被告張志銘、長谷道路交通標示有限公司負擔百
20 分之六十六，餘由原告負擔。

21 九、本判決第一、二項部分，如原告依序以新台幣貳拾肆萬元、
22 新台幣貳拾肆萬元為被告張志銘、長谷道路交通標示有限公
23 司供擔保後，得為假執行。但被告張志銘、長谷道路交通標
24 示有限公司如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之
25 交付前，分別以新台幣柒拾貳萬元、新台幣柒拾貳萬元為原
26 告預供擔保後，均得免為假執行。

27 十、原告其餘假執行之聲請均駁回。

28 事實及理由

29 壹、程序部分：

30 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
31 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2

01 款定有明文。而同法第256條亦規定：「不變更訴訟標的，
02 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
03 加。」。又前揭民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請
04 求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要
05 爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同
06 一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行
07 在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之
08 審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免
09 重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之(參見最高法院民
10 國100年度台抗字第716號民事裁判意旨)。且原告未改變其
11 請求所據之原因事實，僅於訴訟上更正或補充事實上或法律
12 上陳述，而未變更或追加訴訟標的或其他訴之要素，即非屬
13 訴之變更或追加(參見最高法院105年度台上字第252號民事
14 裁判意旨)。經查：

- 15 一、原告起訴時原聲明請求：「一、被告應連帶給付原告新台幣
16 (下同)300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
17 年息百分之5計算之利息。二、被告應將其占用坐落台中市
18 ○里區○○段000號建物(下稱系爭建物)及坐落○里區泉州
19 段1012地號土地(下稱系爭土地，以下與系爭建物合稱系爭
20 不動產)返還予全體共有人(建物部分待實際測量後再行變
21 更)。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至被告將系爭不
22 動產返還全體共有人之日止，按月連帶給付原告50000元，
23 及自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利
24 息。四、就上開第1項請求，願供擔保請准宣告假執行。」
25 等情。嗣於112年10月24日具狀更正聲明為：「一、被告張
26 志銘應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
27 償日止按年息百分之五計算之利息。二、被告長谷道路交通
28 標示有限公司(下稱長谷公司)應給付原告300萬元，及自起
29 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利
30 息。三、第一、二項聲明，如被告張志銘、長谷公司其中一
31 被告已為給付，另一被告就其給付數額範圍內免為給付義

務。四、被告張志銘應自起訴狀繕本送達翌日起至將占用系爭不動產返還予全體共有人之日止，按月連帶給付原告50000元，及自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。五、被告長谷公司應自起訴狀繕本送達翌日起至將占用系爭不動產返還予全體共有人之日止，按月連帶給付原告50000元，及自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。六、第四、五項聲明，如被告張志銘、長谷公司其中一被告已為給付，另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務。」等情，有該日民事準備二暨變更訴之聲明狀可證(參見本院卷第159、160頁)。又於112年11月24日具狀更正聲明為：「一、被告張志銘應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。二、被告長谷公司應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。三、第一、二項聲明，如被告張志銘、長谷公司其中任一被告已為給付，另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務。四、被告張志銘應將其占用之系爭不動產返還予全體共有人(建物部分待實際測量後再行變更)。五、被告公司應將其占用之系爭不動產返還予全體共有人(建物部分待實際測量後再行變更)。六、被告張志銘應自起訴狀繕本送達翌日起至將占用之系爭不動產返還予全體共有人之日止，按月給付原告50000元，及自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。七、被告長谷公司應自起訴狀繕本送達翌日起至將占用之系爭不動產返還予全體共有人之日止，按月給付原告50000元，及自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。八、第六、七項聲明，如被告張志銘、長谷公司其中任一被告已為給付，另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務。九、第一、二項聲明，願供擔保請准宣告假執行。」等情，有該日民事準備三暨變更訴之聲明狀可證(參見本院卷第185～187頁)。又於113年4月17日具狀更正聲明為：「一、被告張志銘應給付原告300萬元，及自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、
02 被告長谷公司應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。三、第一、
04 二項聲明部分，如被告張志銘、長谷公司其中任一被告已為
05 給付，另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務。四、被
06 告張志銘應將其占用系爭土地上如台中市豐原地政事務所
07 (下稱豐原地政所)113年2月23日土地複丈成果圖(下稱附圖)
08 編號E、F、G所示第1層原保存主建物面積71平方公尺；編號
09 A所示第1層增建鐵皮工廠面積191.93平方公尺；編號B所示
10 第1層增建雨遮面積10.36平方公尺；編號D、E、F、G、H所
11 示第2層原保存主建物面積90.12平方公尺；編號C、I所示第
12 2層原保存陽台面積9.03平方公尺；編號F所示突出物原保存
13 主建物面積11.8平方公尺；編號C、D、E、G、H、I所示突出
14 物增建部分87.35平方公尺，合計471.59平方公尺土地上之
15 建物及其坐落土地返還予全體共有人。五、被告長谷公司應
16 將其占用系爭土地上如聲明第四項附圖所示之地上物及其坐
17 落系爭土地返還予全體共有人。六、被告張志銘應自起訴
18 狀繕本送達翌日起至將其占用系爭土地上如聲明第四項附圖
19 所示之地上物及其坐落土地返還全體共有人之日止，按月給
20 付原告50000元，及自應給付之翌日起至清償日止，按年息
21 百分之5計算之利息。七、被告長谷公司應自起訴狀繕本送
22 達翌日起至將其占用系爭土地上如聲明第四項附圖所示之地
23 上物及其坐落土地返還全體共有人之日止，按月給付原告50
24 000元，及自應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計
25 算之利息。八、第六、七項聲明部分，如被告張志銘、長谷
26 公司其中任一被告已為給付，則另一被告就其給付數額範圍
27 內免為給付義務。九、第一、二項聲明部分，願供擔保請
28 准宣告假執行。」等情，有該日民事更正訴之聲明狀可憑
29 (參見本院卷第373～375頁)。

30 二、本院審酌原告先後多次更正聲明請求，其中：1、112年10月
31 24日變更聲明部分，係主張請求被告2人返還不當得利係基

於單一目的，而發生原因各別，並因其中1被告履行債務之全部或1部，他被告之債務於其給付範圍內同歸消滅，而為不真正連帶債務，且因變更後新訴與原訴之主要爭點具有共同性，各請求利益主張在社會生活上可認為同一，而就原請求之訴訟及證據資料於審理程序在相當範圍內得期待於後請求之審理予以利用，使先後2請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，應認為變更後新訴與原訴之請求基礎事實同一，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告2人同意。2、112年11月24日變更聲明，係將112年10月24日變更聲明時原漏未請求返還占用之系爭不動產部分增列，然此在原起訴聲明第2項已有請求，應認係未變更訴訟標的，而為更正或補充法律上之陳述，依前揭民事訴訟法第256條規定，亦非訴之變更或追加。3、113年4月17日更正聲明部分，並未變更訴訟標的法律關係或請求依據之原因事實，或係因應地政機關之測量成果即如附圖所示而為補充事實上或法律上之陳述，依首揭法條規定，並非訴之變更或追加，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、被告張志銘為原告之胞兄，而系爭不動產為原告與父親張焜統共有，應有部分各2分之1。被告張志銘自102年4月起擅自將系爭不動產占為己有，作為被告長谷道路交通標示有限公司(下稱長谷公司)經營之廠房與辦公處所使用，但因被告2人無權使用系爭不動產，原告曾多次催討，被告2人皆置之不理，原告得依民法第767條第1項前段、第821條等規定，請求被告2人騰空遷讓系爭不動產予原告及全體共有人。

2、系爭不動產坐落台中市后里區，為被告2人作為營業使用之房屋，而非為住宅使用，故本件相當於租金之利益須參酌鄰近地段店面與廠房租金行情計算，而無土地法第97條

規定之適用。又依系爭建物鄰近地區店面與廠房月租金行情，535.46坪(約1770平方公尺)廠房租金為210000元、30坪(約99.2平方公尺)店面租金為30000元、65坪(約214.9平方公尺)店面租金為108000元、450坪(約1487.6平方公尺)廠房租金為250000元，因系爭不動產地理位置佳，交通方便，且涵蓋數層樓之透天厝與廠房，土地面積307.44平方公尺，建物總面積172.92平方公尺，得同時作為被告2人工廠營運與辦公處所使用，月租金以100000元計算應屬合理。是原告得依民法第179條規定請求被告返還自107年7月13日起至112年7月12日止即5年期間相當於租金之不當得利300萬元(原告就系爭不動產應有部分2分之1，計算式： $100000 \times 12 \times 5 \times 1/2 = 0000000$)，並自起訴狀繕本送達翌日起至被告2人將所占用系爭不動產返還全體共有人之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利50000元。

- 3、並聲明：(1)被告張志銘應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)被告長谷公司應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5五計算之利息。(3)第1、2項聲明部分，如被告張志銘、長谷公司其中任一被告已為給付，則另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務。(4)被告張志銘應將其占用系爭土地上如附圖編號E、F、G所示第1層原保存主建物面積71平方公尺；編號A所示第1層增建鐵皮工廠面積191.93平方公尺；編號B所示第1層增建雨遮面積10.36平方公尺；編號D、E、F、G、H所示第2層原保存主建物面積90.12平方公尺；編號C、I所示第2層原保存陽台面積9.03平方公尺；編號F所示突出物原保存主建物面積11.8平方公尺；編號C、D、E、G、H、I所示突出物增建部分87.35平方公尺，合計471.59平方公尺土地上之建物及其坐落土地返還予全體共有人。五、被告長谷公司應將其占用系爭土地上如聲明第4項附圖所示之土地上物及其坐落系爭土地返還予全體共有人。六、被告張

01 志銘應自起訴狀繕本送達翌日起至將其占用系爭土地上如
02 聲明第4項附圖所示之地上物及其坐落土地返還全體共有
03 人之日止，按月給付原告50000元，及自應給付之翌日起
04 至清償日止按年息百分之5計算之利息。七、被告長谷公
05 司應自起訴狀繕本送達翌日起至將其占用系爭土地上如聲
06 明第四項附圖所示之地上物及其坐落土地返還全體共有
07 人之日止按月給付原告50000元，及自應給付之翌日起至清
08 償日止按年息百分之5計算之利息。八、第6、7項聲明部
09 分，如被告張志銘、長谷公司其中任一被告已為給付，則
10 另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務。九、第1、2
11 項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。

12 (二)對被告抗辯之陳述：

- 13 1、原告否認系爭不動產係張焜統借名登記於原告名下，而借名
14 登記具有相當風險，借名登記多有特定理由，倘如原告主張
15 有借名登記之真意(假設語氣)，何以僅登記所有權應有部分
16 2分之1，而非所有權全部？實際上系爭不動產辦理登記時，
17 則，即為原告與張焜統共同持有，並無借名登記之存在。若
18 被告仍抗辯借名登記之權利障礙事實，自應由被告負舉證責
19 任。
- 20 2、縱被告2人與系爭不動產共有人張焜統間存有租賃或使用借
21 貸關係(假設語氣)，惟依民法第820條第1項規定，共有物之
22 管理應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
23 之，且依最高法院92年度台上字第1734號民事裁判意旨，共
24 有物之管理未依法律規定進行，則對於他共有人不生效力，
25 是被告2人與張焜統間若存有租賃或使用借貸關係，亦僅共
26 有人半數與應有部分半數同意，尚未達到超過半數要件，不
27 論該租賃或使用借貸契約對共有人張焜統之效力為何，該契
28 約對於其他共有人即原告不生效力至明。
- 29 3、原告請求被告應給付相當於租金之不當得利300萬元，此不
30 當得利乃基於被告等人之無權占有行為而生，屬非給付型不
31 當得利，此因原告為系爭不動產之共有人，使用收益系爭不

01 動產之權益應歸屬於原告，被告等人無權占有系爭不動產
02 之行為，致本應歸屬於原告之權益遭被告等人強行奪去，即
03 屬因無權占有而生之非給付型不當得利。又被告等人違反法
04 秩序規定之權利歸屬而取得利益，為無法律上原因使被告2
05 人受有利益、原告受有損害，且被告等人受有利益與原告所
06 受損害係本於同一原因事實，具有直接因果關係，原告自得
07 請求被告等人返還相當於租金利益之不當得利。

08 4、依臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)112年度偵字第447
09 34號聲請簡易判決處刑書(傷害部分)、不起訴處分書(竊佔
10 部分)及鈞院112年度家護字第1679號民事通常保護令等公文
11 書，可知被告張志銘過往之素行作為鈞院之參考。又刑事判
12 決所為事實認定，於獨立民事訴訟之裁判本不受其拘束，然
13 民事法院仍得依自由心證以刑事判決認定之事實為判決之基
14 礎。是原告對於臺中地檢署檢察官之不起訴處分雖未聲請再
15 議，惟並非代表原告得以容忍被告2人無權占有系爭不動
16 產。另本件訴訟之爭點涉及借名登記與共有物管理等問題，
17 證人張淑惠作為家庭成員之一，張焜統疼愛有加，亦受有張
18 焜統之財產分配，對於張焜統分配財產予子女方式與習慣知
19 之甚詳，原告為協助鈞院釐清系爭不動產究竟有無借名登記
20 之爭議，認有訊問證人張淑惠之必要。

21 5、依台中市豐原地政事務所(下稱豐原地政所)112年10月17日
22 豐地一字第1120010508號函(下稱112年10月17日函)文檢送9
23 0年10月18日豐登字第158050號土地建物異動清冊及旨揭
24 地、建號人工登記簿謄本等資料，皆無從證明系爭不動產
25 為借名登記，而系爭不動產即為原告與張焜統應有部分各2
26 分之1，此為兩造及其他家庭成員周知之事實，被告抗辯稱
27 系爭不動產為張焜統購買，借用原告名義為登記，實質所有
28 權人仍為張焜統，張焜統同意由被告2人使用系爭不動產云
29 云，要與事實不符。

30 6、原告對於證人蕭妍汝於112年11月27日言詞辯論期日之證述
31 內容，表示意見如下：

01 (1)證人蕭妍汝證稱：「(問：長谷公司成立後，辦公室是否由
02 張焜統同意由億昇公司與長谷公司一起在上開地址辦公?)
03 是的。」、「(問：當時張焜統有無向長谷公司收取任何費
04 用?)沒有。」、「(問：對於未收任何費用，當時張志仲有
05 無任何異議?)沒有。」……、又稱：「(問：剛才你證述長
06 谷公司有使用新興街18號房屋未支付任何費用，如何得知張
07 志仲對此沒有異議，張志仲有對你談過此事?)沒有。」、
08 「(問：你去繳納的新興街18號房屋稅金是全部，還是只有2
09 分之1?)我沒有注意到。」、「(問：是否知道新興街18號
10 房地產權張志仲有一半?)我不知道，我只是來上班，房地
11 產權我不清楚。」、「(問：張焜統對於家庭財產安排為
12 何?)我不清楚。」等語。倘證人蕭妍汝僅是到億昇公司或
13 長谷公司上班，而對於家族財產狀況並不明瞭，則何以證人
14 蕭妍汝知悉張焜統同意由長谷公司使用系爭不動產？何以得
15 知原告對此並無異議？因此等皆為家族財產相關事務，原告
16 亦從未向證人蕭妍汝提及此事。況原告於101年離開億昇公
17 司前幾年，系爭不動產之房屋稅單即由證人蕭妍汝轉交原告
18 而由原告自行繳納，證人蕭妍汝並非不知悉房屋稅單有2
19 張，迄至5、6年前，原告方將房屋稅單送達地址變更為戶籍
20 地。又原告任職億昇公司期間，負責業務不僅限於內部財
21 務，舉凡國內加工廠開模、洽談，廠內安裝模組、外部工程
22 施工皆為原告負責，甚至被告張志銘並未認識任何國外廠
23 商，進口業務亦由原告負責。是證人蕭妍汝證詞前後矛盾，
24 與事實亦出入，其證詞之證明力容有疑義。

25 (2)本件爭點與家族間財產分配相關，惟證人蕭妍汝自承其不
26 清楚家族間財產安排，其證述無從為被告有利之認定。況
27 縱令證人蕭妍汝證述為真，惟民法第820條第1項明文規定共
28 有物之管理應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同
29 意方得為之，故被告2人既未得原告同意，其等占有系爭不
30 動產之行為仍屬無權占有至明。

31 7、依民法第1122條、第1123條第1項、第1125條等規定，及最

01 高法院87年度台上字第1096號、111年度台上字第117號等民
02 事裁判意旨，可知所謂家長，乃由永久經營實質共同生活為
03 目的而同居之家屬間所設，若親人間未有永久共同生活為目
04 的之同居，則不得謂為民法上之「家」，既非「家」，則無
05 「家長」、「家屬」之關係存在，倘非家長，則無家務管理
06 之權利。是張焜統、原告、被告張志銘及證人張淑惠均各自
07 有其住所，而無永久共同生活為目的同居之事實，非屬民法
08 上之「家」，其等間亦不具有家長與家屬關係甚明。又被告
09 等雖抗辯稱系爭不動產屬於證人張淑惠以外之家族成員賺錢
10 購得，而張焜統為張家之大家長，有權決定系爭不動產之管
11 理及使用云云。然張焜統是否屬於民法上之「家長」，已有
12 爭議，而系爭不動產縱以家族成員所賺金錢購得，惟張焜統
13 分配家族財產之習慣，本就將不動產登記在子女名下，此觀
14 證人張淑惠於前揭期日到庭證稱：「(問：你父親購買的不
15 動產有無登記在你們3個姊弟名下？)新興街16號在幾年前是
16 張焜統與張志銘共同持有，105年間張焜統將甲后路的房子
17 登記給我，當時我曾經詢問過父親是否將上開16號、18號房
18 屋也登記給張志仲、張志銘，但張焜統說暫時還不可以，因
19 為張志銘經營地下錢莊，他會倒別人的帳，別人也會倒他的
20 債，這會有連帶效應，擔心別人會假扣押張志銘的房子，所
21 以將張志銘名下的不動產拿掉，所以我們3姊弟只有張志銘
22 名下沒有不動產。」、「(問：你分配到的不動產，本來就
23 是父親要給你的，而不是借名登記？)是的。」等語，可見
24 張焜統之真意在於使原告取得系爭不動產所有權，此與是否
25 以家族財產購買無涉，更不得以家族財產購得之房地，逕認
26 不適用民法有關所有權與共有等相關規定。

- 27 8、原告否認系爭不動產為家產，已如前述，倘張焜統為家長且
28 系爭不動產為家產(假設語氣)，惟張焜統早已失智與腦中風
29 【參見原證16即澄清綜合醫院(下稱澄清醫院)108年8月19日
30 診斷證明書】，並非如證人蕭妍汝於112年11月27日言詞辯
31 論期日到庭證稱：「不清楚張焜統是否失智，張焜統身體狀

01 況僅行動不方便而已。」等語，則張焜統是否有繼續作為家
02 長而管理家族財產之能力，已有疑問？是張焜統應無權代原
03 告決定系爭不動產之使用狀況。

04 9、又依最高法院86年度台上字第3609號、104年度台上字第124
05 9號等民事裁判意旨，沈默與默示意思表示不同，沈默係單
06 純之不作為，並非間接意思表示，除法律或契約另有規定
07 外，原則上不生法律效果。默示意思表示則係以言語文字以
08 外之其他方法，間接使人推知其意思，原則上與明示之意思
09 表示有同一之效力而言。原告數年來不斷向被告等人要求返
10 還系爭不動產，卻遭被告2人數衍以對，方於112年間提起本
11 訴，並無所謂默示同意之情形。退步言之，縱原告多年來未
12 曾向被告索討系爭不動產(假設語氣)，仍僅係未行使其權利
13 而屬單純沉默，被告混淆單純沉默與默示意思表示之定義，
14 殊不可採。

15 10、依民法第148條第1項規定及最高法院71年台上字第737號民
16 事判決先例意旨，原告係藉由司法伸張自身權利，亦為憲法
17 第16條與第15條賦予人民訴訟權與財產權之保障，何來權利
18 濫用？再系爭不動產並非被告等出資建造，被告等進駐使用
19 系爭不動產並未付出任何成本，而原告取回系爭不動產後可
20 作為更佳利用，故原告權利之行使，並非為損害被告等為目
21 的。甚至原告於提起本訴前，先行於111年12月27日寄發原
22 證7即豐原翁子郵局第52號存證信函予被告張志銘，通知收
23 回系爭不動產及請求給付使用費用等，而非逕行提起訴訟，
24 可見提起訴訟乃原告為保障自身權利之最後手段，原告之行
25 為亦無違反誠信原則。

26 二、被告方面：

27 (一)兩造父親張焜統早期在台中市○里區○○路0段00巷0○0
28 號設立億昇企業股份有限公司(下稱億昇公司)，與被告共
29 同經營道路標線、標誌等道路交通安全措施等業務，因績
30 效甚著，盈餘頗豐，張焜統遂於87年間自行出資2000餘萬
31 元向訴外人蔡國元兄弟購買系爭不動產，並將系爭不動產

01 借用原告名義為登記，實際所有權人仍係張焜統，且張焜
02 統當時言明系爭不動產應供億昇公司無償使用，嗣被告長
03 谷公司成立後，張焜統亦同意無償讓被告長谷公司在該處
04 無償辦公使用，是系爭不動產現有億昇公司及被告長谷公
05 司等2家公司聯合辦公，被告2人使用系爭不動產係由買受
06 房地之張焜統所應允，依最高法院50年台抗字第166號民
07 事判決先例意旨，使用借貸之成立與所有權之有無並無牽
08 連，被告2人並非無權使用系爭不動產，故原告以自己乃
09 系爭不動產之登記名義人請求被告2人遷讓房屋與支付相
10 當於租金之損害金(不當得利)，應無理由。

11 (二)依最高法院105年度台上字第1697號民事裁判意旨，台灣
12 民事習慣，家產係家長與家屬公同共有，應分人於未分析
13 前，不得任意處分家產中之任何財產，又不得讓與其應分
14 額與他人。家產之處分行為應得全體之同意，但父祖之處
15 分不受此限」。據此，可知：

- 16 1、證人張淑惠於112年12月18日庭訊時結證稱：「(問：新興
17 街18號做何用途?)是張志仲與張焜統所有，是用來做辦
18 公室。」、「(問：做何公司辦公室?)億昇公司及張志仲
19 的旭宏國際公司。」、「(問：新興街18號是否由你父親
20 出資購買的?)家族賺的錢所購買。」、「(問：購入新興
21 街18號時，當時你父親為家長?)是的。」、「(問：億昇
22 公司與長谷公司的員工，是否相互交流?)會」、「(問：
23 你剛才稱張焜統購買新興街18號的資金是家族賺的錢集資
24 購買，家族為何人?)張焜統、張志仲、張志銘、母親及
25 我。」、「(問：購買新興街18號的房屋，你有無出資?)
26 我沒有，那是他們大家賺的錢。」、「(問：你有無問過
27 父親張焜統?(指18號建物可供長谷公司使用之事)」因
28 父親受日本教育，相當威權。」等語；另證人張淑惠於11
29 2年8月31日在臺中地檢署檢察官偵訊時結稱：「(問：被
30 告是否經營長谷公司?)」是，地點是后里區新興街16
31 號、18號，他們之前會一起共用辦公室。」等語。

01 2、證人蕭妍汝於112年11月27日庭訊時結證稱：「(問：是否
02 知道張焜統現在是否失智?)應該沒有。」、「(問：張焜
03 統認得你?)認得，現在行動不方便而已。」、「(問：張
04 焜統身體健康時，是否為張家的大家長?)是的。」、「
05 「(問：張焜統1人是否可以決定張家大大小小的事情?)
06 是」、「(問：你在億昇任職，張志仲、張志銘是否也在
07 億昇公司上班?)我是會計，張志仲、張志銘都是在億昇
08 公司上班。」、「(問：他們各負責何業務?)張志仲內部
09 財務、張志銘外面施工部門。」、「(問：新興街18號這
10 棟建物是否都由張焜統管理使用?)是的。」、「(問：長
11 谷公司成立後，辦公室是否由張焜統同意億昇公司與長谷
12 公司一起在上開地址辦公?)是的。」、「(問：當時張焜
13 統有無向長谷公司收取任何費用?)沒有。」、「(問：對
14 於未收任何費用，當時張志仲有無任何異議?)沒有。
15 」、「(問：張志仲離開億昇公司後，新興街18號房屋
16 的稅金何人繳納?)長谷公司的會計去繳納，也就是我
17 去繳納。」等語；另證人蕭妍汝於112年8月31日在臺中地
18 檢署檢察官偵訊時證稱：「(問：任職?)我原本在億昇公
19 司上班，上班地點在后里區新興街16、18號，他們是連
20 棟……張焜統將公司的辦公室提供給長谷公司使用，辦公
21 室和辦公人員兼做2個公司的事。」等語。

22 3、是依上開2證人之證言，新興街18號建物係屬除證人張淑
23 惠以外之家族成員賺錢購買，而張焜統是張家之大家長，
24 並有權決定系爭建物之家產管理及使用，並由張焜統決定
25 億昇公司及長谷公司可使用系爭建物作為辦公室。長谷公
26 司進駐系爭建物，原告從未異議，系爭建物之房屋稅亦由
27 長谷公司繳付，故系爭建物既屬家產，應為兩造及父母親
28 共有，依前揭最高法院105年度台上字第1697號民事裁判
29 意旨，家長張焜統應對系爭建物有完全之管理及使用權
30 利，張焜統既已同意被告長谷公司使用，被告2人即屬有
31 法律上之權源可使用系爭建物。

01 4、證人張淑惠證稱系爭不動產並非借名登記，係直接歸原告
02 所有云云，與事實不符，因系爭不動產於86年11月13日購
03 買後原所有權單獨登記在原告名下，於90年10月19日將所
04 有權應有部分2分之1移轉登記為張焜統名下，倘張焜統有
05 意將系爭不動產直接贈與原告，何必事後再移轉應有部分
06 2分之1權利予張焜統？

07 (三)被告2人使用系爭建物係經張焜統同意，且購買資金係由
08 兩造及父母親共同出資購買，並非原告1人單獨所有，而
09 被告張志銘自102年設立被告長谷公司後，即在系爭建物
10 之管理者張焜統同意下使用，迄今10餘年期間，原告從未
11 異議，亦可推論原告已默示同意被告2人使用，其突提出
12 本件訴訟即有權利濫用之情事。

13 (四)被告否認張焜統有失智情形，此有被證1即澄清綜合醫院
14 中港分院112年3月15日病症暨失能診斷證明書1紙可證。

15 (五)並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保
16 請准免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)系爭不動產之所有權登記名義人為原告及張焜統，應有部
19 分各2分之1。

20 (二)被告長谷公司為被告張志銘於105年間設立，營業登記地
21 址為台中市○里區○○街00號即系爭不動產上。

22 (三)被告長谷公司營業地點占用系爭不動產之具體位置及面
23 積，經本院囑託豐原地政所派員實測結果如附圖所示，即
24 編號E、F、G所示第1層原保存主建物面積71平方公尺；編
25 號A所示第1層增建鐵皮工廠面積191.93平方公尺；編號B
26 所示第1層增建雨遮面積10.36平方公尺；編號D、E、F、
27 G、H所示第2層原保存主建物面積90.12平方公尺；編號
28 C、I所示第2層原保存陽台面積9.03平方公尺；編號F所示
29 突出物原保存主建物面積11.8平方公尺；編號C、D、E、
30 G、H、I所示突出物增建部分面積87.35平方公尺，合計47
31 1.59平方公尺。

01 四、兩造爭執事項：

02 (一)原告登記取得系爭不動產所有權應有部分2分之1，是否與
03 張焜統間存在借名登記契約？

04 (二)被告2人占有使用系爭不動產是否與張焜統間存在使用借
05 貸契約關係？

06 (三)原告是否默示同意被告2人使用系爭不動產？

07 (四)原告依民法第767條第1項前段、第821條等規定及不真正
08 連帶債務法律關係，請求被告2人應將其占用系爭土地上
09 如附圖所示之地上物及其坐落系爭土地返還予原告及其他
10 全體共有人，是否有理由？

11 (五)原告依民法第179條規定及不真正連帶債務法律關係，請
12 求被告2人返還占用系爭土地所受相當於租金利益之不當
13 得利，是否有據？

14 (六)原告請求被告2人遷讓返還系爭不動產及返還不當得利，
15 是否為權利濫用？

16 五、法院之判斷：

17 (一)原告依民法第767條第1項前段、第821條等規定，請求被
18 告2人應將其占用系爭土地上如附圖所示之地上物及其坐
19 落系爭土地返還予原告及其他全體共有人，為有理由：

20 1、查民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪
21 其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請
22 求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」，
23 民法第821條亦規定：「各共有人對於第3人，得就共有物
24 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得
25 為共有人全體之利益為之。」，而民法第821條規定，各
26 共有人對於第3人得就共有物之全部為本於所有權之請
27 求，係指民法第767條所規定之「物權」請求權而言，並
28 不及於共有人基於債之法律關係對於第3人為賠償之請求
29 (參見最高法院94年度台上字第668號民事裁判意旨)。又
30 原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告
31 就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告

01 非無權占有為抗辯者，原告對其土地被無權占有之事實無
02 舉證責任，被告自應就其取得占有係有正當權源之事實證
03 明之(參見最高法院85年度台上字第1120號及91年度台上
04 字第2578號等民事裁判意旨)。據此，系爭不動產為原告
05 與張焜統共有，應有部分各2分之1之事實，已據原告提出
06 系爭不動產登記謄本為證，亦為被告2人不爭執，被告2人
07 雖以系爭不動產為張焜統購買取得，原告與張焜統間就系
08 爭不動產存在借名登記關係、被告2人與張焜統就系爭不
09 動產存在使用借貸關係，原告默示同意被告2人使用系爭
10 不動產各節為抗辯，然為原告所否認，則依民事訴訟法第
11 227條前段規定舉證責任分配法則，即應由被告2人就其等
12 係有權占有使用系爭不動產等前揭有利於己事實負舉證責
13 任，倘被告2人無法舉證以實其說或舉證不足，法院即無
14 從為有利於被告2人之認定。

15 2、被告2人固以上情抗辯，惟查：

16 (1)又稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
17 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
18 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
19 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不
20 違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之
21 法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(參見最高
22 法院110年度台上字第1305號民事裁判意旨)。另借名契
23 約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而
24 仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契
25 約。又證明借名契約成立之證據資料，不以直接證據為
26 限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理
27 法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑
28 此等間接事實，推理證明彼等間存有借名契約(參見最高
29 法院109年度台上字第2973 號、110年台上字第1355號等
30 民事裁判意旨)。且主張有借名委任關係存在事實之原
31 告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就

其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第27
7條前段規定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證
事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待
證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證
事實為必要(同法第282條規定參照)。此時原不負舉證責
任之被告，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當
於本證(等同於同法第281條所稱之「反證」)之舉證活動
而予以推翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第
3人間；亦可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖
法院原已形成確信心證之他項間接事實，使借名委任關係
是否存在，回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在
之原告自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正(參
見最高法院103年度台上字第1637號民事裁判意旨)。據此
可知，被告2人既抗辯稱系爭不動產為張焜統購買取得，
原告與張焜統間就系爭不動產存在借名登記關係云云，然
依本院向豐原地政所調取系爭不動產於90年10月19日之土
地及建物異動清冊、人工登記簿謄本，與原告提出系爭不
動產之土地及建物電子登記謄本等記載，系爭不動產於87
年2月9日以買賣為原因取得所有權，當時登記所有權人為
原告及被告張志銘共有，應有部分各2分之1，嗣於90年10
月19日再以買賣為原因，將原登記在被告張志銘名下之所有
權應有部分2分之1移轉登記為張焜統名義迄今乙節，
有豐原地政所112年10月17日函及檢附相關資料可憑(參見
本院卷第27、29、142、143、151頁)，是系爭不動產於00
年0月間倘係張焜統出資購買，其當時之真意即係基於家
族財產分配之規劃，而將所有權應有部分各2分之1分別登
記在原告及被告張志銘名下，僅因事後某種原因於00年00
月間再將原登記在被告張志銘名義之應有部分2分之1移轉
登記為自己名下，在客觀上尚難認原告及被告張志銘於00
年0月間取得系爭不動產所有權應有部分之原委，係基於
張焜統與原告、被告張志銘間之借名登記契約關係，否則

01 如將張焜統於00年00月間登記取得系爭不動產所有權應有
02 部分2分之1乙事，解讀為張焜統與被告張志銘間終止借名
03 登記契約，卻無法合理說明張焜統於當時有何特別考量僅
04 與被告張志銘終止借名登記契約，而不同時終止與原告間
05 之借名登記契約？卻任令原告為系爭不動產所有權登記名
06 義共有人長達20餘年？況被告2人迄至本件言詞辯論終結
07 時均未提出積極證據證明張焜統與原告間就系爭不動產所
08 有權應有部分2分之1之借名登記契約究竟成立於何時？何
09 地？有那些人在場見證？有無簽訂書面契約？等事實之存
10 在，足見被告2人此部分抗辯尚乏依據，而不可採。

11 (2)依民法第464條規定：「稱使用借貸者，謂當事人一方以
12 物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契
13 約。」，又使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一
14 方無償以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契
15 約必要之點互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此
16 觀民法第153條、第464條規定自明(參見最高法院85年度
17 台上字第3034號民事裁判意旨)。再民法第820條第1項亦
18 規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人
19 過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部
20 分合計逾3分之2者，其人數不予計算。」，且共有土地之
21 出租，為共有物管理行為，依民法第820條第1項規定，除
22 契約另有訂定外，應由共有人全體共同為之，如共有人中
23 之1人擅將共有土地出租與他人，對其他共有人應不生效
24 力(參見最高法院92年度台上字第1734號民事裁判意旨)。
25 是被告2人固抗辯稱其等占有使用系爭不動產係經張焜統
26 同意，與張焜統間成立使用借貸契約，即非無權占有云
27 云。惟依前述，被告2人明知系爭不動產為原告與張焜統
28 共有，應有部分各2分之1等事實，且依前揭民法第820條
29 第1項規定及最高法院92年度台上字第1734號民事裁判意
30 旨，張焜統就系爭不動產所有權應有部分僅2分之1，並未
31 「過半數」，縱令張焜統確有同意被告2人占有使用系爭

01 不動產，對其他共有人即原告而言，自不生效力，即未經
02 原告同意前，被告2人仍不得對原告主張有權占有使用系
03 爭不動產甚明。況被告長谷公司為被告張志銘於000年0月
04 間獨資設立，屬1人公司，並無其他股東存在(參見本院卷
05 第59、60頁)，倘被告2人與張焜統間就系爭不動產確存在
06 使用借貸契約關係，則該使用借貸契約究竟成立於何時、
07 何地？係被告2人中何人與張焜統就系爭不動產使用成立
08 使用借貸合意？有無簽訂書面契約？原告是否在場亦表示
09 同意等？被告2人就上揭有利於己事實亦未舉證以實其
10 說，此部分抗辯無從遽信為真正。

11 (3)至被告2人另抗辯稱原告曾默示同意其等使用系爭不動產
12 云云，已為原告所否認。本院認為「知悉」，並不等同於
13 「同意」，又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否
14 視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以
15 推知其有同意之意思者，始足當之(參見最高法院95年度
16 台上字第2952號民事裁判意旨)。又沈默與默示意思表示
17 不同，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，除法律
18 或契約另有規定外，原則上不生法律效果。默示意思表示
19 則係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意思，
20 原則上與明示之意思表示有同一之效力(參見最高法院86
21 年度台上字第3609號民事裁判意旨)。是原告既否認曾為
22 默示同意被告2人占有使用系爭不動產乙事，即應由被告2
23 人就此項有利於己事實負舉證責任，但原告究竟有何使用
24 「以言語文字以外」之特別舉動或其他方法，間接使第3
25 人推知其曾為同意被告2人占有使用系爭不動產之意思，
26 被告2人迄未提出任何積極證據證明上情，其抗辯是否屬
27 實已有可疑？況原告曾於起訴前即111年12月27日寄發原
28 證7即豐原翁子郵局第52號存證信函，通知被告張志銘應
29 於函到7日內自系爭不動產遷移，並支付不當得利864萬元
30 等情(參見本院卷第35、36頁)，倘原告確有默示同意被告
31 2人占有使用系爭不動產之意思表示存在，何以被告張志

01 銘於接獲上開存證信函後，或收受本件起訴狀繕本後，不
02 以上情為直接抗辯，卻先為所謂「借名登記」、「使用借
03 貸」等契約法律關係之抗辯，即與常情有違，且故將「單
04 純沉默」與「知悉」某項事實之存在，逕行解讀為「默示
05 同意意思表示」，要與前揭最高法院95年度台上字第2952
06 號等民事裁判意旨不符，則被告2人此部分抗辯顯無事實
07 依據，不足採信。

08 (4)本院曾依兩造聲請先後於112年11月27日、112年12月18日
09 等言詞辯論期日訊問證人蕭妍汝、張淑惠等2人，其中證
10 人蕭妍汝到庭具結後證稱：「我於92年間到億昇公司任
11 職，擔任會計，當時張志仲、張志銘均在億昇公司，張志
12 仲負責內部財務，張志銘負責外面施工部門，我到職7、8
13 年後，張志仲即離開億昇公司，離職原因我不清楚。
14 ……。我目前受僱於長谷公司，長谷公司成立後，是張焜
15 統同意由億昇公司與長谷公司一起在系爭建物辦公，張焜
16 統並未向長谷公司收取任何費用，當時張志仲沒有表示任
17 何異議，但我沒有問過張志仲此事，張志仲亦未曾向我談
18 過此事。系爭不動產之稅金是我去繳納的，但我沒有注意
19 到繳納的稅金是系爭不動產之全部或僅有2分之1，且我是
20 在長谷公司上班，房地產權我不清楚，也不清楚張焜統對
21 於家庭財產如何安排。……。張焜統應該沒有失智，只是
22 行動不方便而已，張焜統仍認得我，但是否認得張志仲及
23 張志銘，我不清楚。……。張焜統是張家之大家長，可以
24 單獨決定張家之大小事情。」等語(參見本院卷第223～22
25 8頁)。另證人張淑惠到庭具結後證稱：「原告及被告張志
26 銘都是我弟弟，長谷公司是張志銘設立的，營業地點設在
27 新興街16號，而系爭建物有億昇公司、原告經營之旭宏公
28 司及長谷公司在一起營業，據我所知，長谷公司在系爭建
29 物營業並未經原告同意，我有問過原告此事。……。又新
30 興街16號房屋在幾年前是張焜統與張志銘共同持有，後來
31 才再買系爭建物，而由張焜統與原告共同持有，張焜統於

01 105年間將甲后路房地登記給我，當時我曾詢問過張焜統
02 是否將上開16號、18號房屋也登記給原告、張志銘，但張
03 焜統說暫時還不可以，因為張志銘經營地下錢莊，他會倒
04 別人的帳，別人也會倒他的債，這會有連帶效應，擔心別
05 人會假扣押張志銘的房子，所以將張志銘名下之不動產拿
06 掉，所以我們3姊弟只有張志銘名下沒有不動產。而我分
07 配到的不動產就是張焜統要給我的，不是借名登記，張焜
08 統在外並無負債。」等語(參見本院卷第276～282頁)。是
09 依證人蕭妍汝、張淑惠等2人之證述內容，可知：

10 ①證人蕭妍汝自承僅是到億昇公司或長谷公司工作，對於張
11 焜統家族之財產狀況並不清楚等語，且被告長谷公司於10
12 2年間設立登記，而原告於101年間以前即已離開億昇公
13 司，則證人蕭妍汝如何知悉張焜統「同意」由被告長谷公
14 司使用系爭不動產，而原告對此「並無異議」(尤其是證
15 人蕭妍汝亦自承從未詢問過原告此事，原告未曾向其提過
16 此事)?再依原告提出原證16即澄清醫院108年8月19日診
17 斷證明書(參見本院卷第359頁)，其上記載張焜統已因陳
18 舊性腦中風、失智症等疾病在澄清醫院追蹤治療，證人蕭
19 妍汝於事隔迄今近5年猶證稱張焜統未罹患失智症，僅行
20 動不便云云，顯與事證不符，亦屬其為張家之外人，對於
21 張焜統之身體健康情形不瞭解所致。再依原告提出原證15
22 即系爭建物自104年以後房屋稅繳款書7紙(參見本院卷第2
23 63～266頁)，其上記載納稅義務人為原告，持分比例為50
24 000/100000(即2分之1)，可見當年系爭建物之房屋稅繳款
25 書係分2筆開立繳納，並非單筆開單繳納，證人蕭妍汝既
26 未曾留意上開區別所在，其證稱負責繳納系爭建物房屋稅
27 部分，衡情僅有屬於張焜統部分，而不及原告部分甚明。
28 從而，證人蕭妍汝之證述內容尚無法證明原告曾經默示同
29 意被告2人使用系爭不動產，自不足以認定被告2人係有權
30 使用系爭不動產至明。

31 ②證人張淑惠已明確證稱張焜統購買之不動產確有分別登記

在3個姊弟(即原告、被告張志銘及證人張淑惠)名下之情形，而且實質上是以贈與方式由證人張淑惠3姐弟取得不動產所有權，並非借名登記等語，且依前述，原告於被告長谷公司成立時已離開億昇公司，被告長谷公司進駐使用系爭不動產作為辦公室，並未事前或事後取得原告之同意，亦經證人張淑惠詢問過原告此事，則縱令被告2人進駐使用系爭不動產確有取得張焜統之同意，因張焜統僅為系爭不動產之共有人，應有部分權利為2分之1，其同意被告2人使用系爭不動產究竟基於租賃或使用借貸或其他等法律關係，亦屬不明，且因違反前揭民法第820條第1項規定，而對原告不生效力，益見證人張淑惠之證述內容與原告主張之事實大致相符，故原告取得系爭不動產所有權應有部分2分之1，乃張焜統對於家族財產規劃之1部分，此與系爭不動產是否以家族財產購買無關，更不得以家族財產購買取得之房地，逕認為不適用民法第820條等相關規定。

- 3、被告2人固援引最高法院105年度台上字第1697號民事裁判意旨，認為依台灣民事習慣，家產係家長與家屬共同共有，應分人於未分析前，不得任意處分家產中之任何財產，又不得讓與其應分額與他人。家產之處分行為應得全體之同意，但父祖之處分不受此限等情為抗辯。惟依民法第1122條規定：「稱家者，謂以永久共同生活為目的而同居之親屬團體。」，民法第1123條第1、2項亦規定：「家置家長(第1項)。同家之人，除家長外，均為家屬(第2項)。」，而設籍僅為行政上之管理措施，與家之概念有異，凡以永久共同生活為目的而同居之親屬團體，縱非設籍於同一處所，仍難謂非一家。反之，數人雖設籍於同一處所，若非以永久共同生活為目的而同居之親屬團體，仍不得謂之一家(參見最高法院87年度台上字第1096號民事裁判意旨)。是依此則最高法院民事裁判意旨揭示之要件，就本件而言必須張焜統與原告、被告張志銘間係以

「永久共同生活」為目的而「同居」之親屬團體，具有「家長及家屬」關係為前提，但已為原告所否認，則張焜統與原告、被告張志銘間是否確以「永久共同生活」為目的而為實際「同居」，及張焜統是否確為「家長」等事實，即應由被告2人負舉證責任，然被告2人迄至本件言詞辯論終結前並未舉證以實其說，其抗辯即無可採。況前揭最高法院民事裁判意旨乃闡述共同共有家產之「處分」行為，與本件乃系爭不動產是否同意他人使用之「管理」行為不同，顯屬2事，要無比附援引之餘地。

- 4、另不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償(參見最高法院100年度台上字第848號民事裁判意旨)。又系爭不動產目前確為被告張志銘經營之被告長谷公司占有使用作為辦公室用途乙節，已為兩造一致不爭執，而本院依原告聲請囑託豐原地政所指派測量員於112年12月26日上午會同本院及兩造實地履勘與測量系爭不動產，並由原告就勘測範圍予以指界，經確認被告長谷公司占有使用部分為如附圖編號E、F、G所示第1層原保存主建物面積71平方公尺；編號A所示第1層增建鐵皮工廠面積191.93平方公尺；編號B所示第1層增建雨遮面積10.36平方公尺；編號D、E、F、G、H所示第2層原保存主建物面積90.12平方公尺；編號C、I所示第2層原保存陽台面積9.03平方公尺；編號F所示突出物原保存主建物面積11.8平方公尺；編號C、D、E、G、H、I所示突出物增建部分面積87.35平方公尺，合計471.59平方公尺等情，製有勘驗筆錄及豐原地政所113年2月23日函檢附複丈成果圖各在卷可憑(參見本院卷第297～301、361～365頁)。是系爭不動產既有遭被告2人占有使用如附圖所示部分，被告2人復無法提

01 出其等占有使用系爭不動產之正當法律權源為何，則原告
02 為系爭不動產之共有人，依民法第767條第1項前段、第82
03 1條等規定，訴請被告2人自如附圖所示占有使用系爭不動
04 產部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人，洵屬正
05 當，應予准許。另系爭不動產遭被告2人占有使用情形，
06 在客觀上無從區別被告張志銘、長谷公司是否有為自己利
07 益單獨占有使用之情事存在，則被告張志銘、長谷公司就
08 上揭遷讓返還之給付義務，如其中任一被告已為一部或全
09 部給付，另一被告於其給付範圍內則免除該部分給付義
10 務，原告變更後聲明雖未主張及此，惟此屬限縮原告對被
11 告2人之請求給付範圍，爰併為不真正連帶債務之諭知。

12 (二)原告依民法第179條規定請求被告2人返還占用系爭土地所
13 受相當於租金利益之不當得利，亦有理由：

- 14 1、又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
15 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
16 已不存在者，亦同。」，而依不當得利之法則請求返還不
17 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
18 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
19 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
20 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(參見最高
21 法院61年台上字第1695號民事判決先例意旨)。另因不當
22 得利發生之債，同時有多數利得人，應按其利得數額負
23 責，並非須負連帶返還責任(參見最高法院92年度台上字
24 第1774號民事裁判意旨)。再土地法第97條第1項雖規定：
25 「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
26 價年息百分之10為限。」，惟該條項限制房屋租金之規
27 定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至
28 非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本
29 旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住
30 問題」及同法第3編第3章「房屋及基地租用」第94條至第
31 96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除

「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自明(參見最高法院93年度台上字第1718號民事裁判意旨)。是依前述，土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方「供住宅用」之房屋，而系爭不動產既供被告張志銘作為被告長谷公司辦公室使用，即屬「營業使用」之用途，故本件應無土地法第97條第1項規定之適用，即原告請求相當於租金利益之不當得利不受土地法第97條第1項規定之限制。

- 2、另民法第126條規定：「租金……之各期給付請求權，因5年間不行使而消滅。」，原告主張被告2人無權占有使用系爭不動產，應支付5年期間相當於租金利益之不當得利300萬元，無非係以參酌系爭建物鄰近地區店面與廠房月租金行情，即原證6～8之535.46坪(約1770平方公尺)廠房租金為210000元、30坪(約99.2平方公尺)店面租金為30000元、65坪(約214.9平方公尺)店面租金為108000元、450坪(約1487.6平方公尺)廠房租金為250000元各節，系爭不動產得同時作為工廠營運與辦公處所使用，月租金以100000元計算為其依據。本院審酌系爭建物坐落台中市后里區新興街，交通尚稱便利，但非繁榮街廓，主要係作為廠房及倉庫使用，主建物為鋼筋混凝土造，2層樓，建築完成日期75年5月20日、主建物登記面積為172.92平方公尺，其餘為鐵皮增建廠房面積191.93平方公尺，經實地測量後使用面積如附圖所示約471.59平方公尺，即系爭建物屬於屋齡逾30年以上之老舊廠房，且使用面積多為鐵皮增建部分，自無法與一般店面或全新完工之廠房(如前揭450坪者)相擬，故如以原證8即1770平方公尺之廠房月租金210000元為評估參考，每平方公尺租金約119元(計算式：210000÷1770=119，元以下四捨五入)，而系爭建物現況為老舊廠房，每平方公尺租金酌減為100元，被告2人使用系爭建物實際面積為471.59平方公尺，每月租金約為47159元(計算式：100×471.59=47159)，從寬取整數以48000元計

算，且因原告就系爭建物所有權應有部分為2分之1，其得請求被告2人使用系爭不動產相當於租金利益之不當得利，每月應為48000元，5年期間之不當得利應為144萬元元(計算式： $48000 \times 12 \times 5 \div 2 = 0000000$)，逾此數額之請求，不應准許。

3、又原告固依不真正連帶債務法律關係請求被告2人返還不當得利，惟依前揭最高法院92年度台上字第1774號民事裁判意旨，不當得利之債如同時有多數利得人，應按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任，故被告2人間就上揭不當得利應無負連帶返還責任之必要。另本院審酌被告長谷公司雖為被告張志銘獨資設立之1人公司，但因被告長谷公司與被告張志銘間具有各自獨立之法律人格，屬於不同之權利義務主體，仍應就無權占有使用系爭不動產部分各負返還不當得利責任，爰酌定被告2人所負不當得利之返還責任各為2分之1，即被告2人各應返還不當得利予原告720000元(計算式： $0000000 \div 2 = 720000$)，各應按月給付不當得利數額為24000元(計算式： $48000 \div 2 = 24000$)，原告逾此金額之請求，不應准許。

(三)原告依民法第767條第1項規定請求遷讓返還系爭不動產，及依民法第179條規定請求返還相當於租金利益之不當得利，均屬合法權利之正當行使，並非權利濫用：

1、民法第148條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的(第1項)。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法(第2項)。」，而在私法領域內，當事人依其意思所形成之權利義務關係，基於契約自由原則，權利人雖得自由決定如何行使其基於契約所取得之權利，惟權利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為倘其履行權利人所告知之義務，權利人即不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認

為權利人在義務人履行其所告知之義務後忽又出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之法律倫理(權利失效)原則，應認此際權利人所行使之權利有違誠信原則，而不能發生應有之效果(參見最高法院100年度台上字第1728號民事裁判要旨)。又權利固得自由行使，義務本應隨時履行，惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」，究與消滅時效之規定未盡相同，審判法院應依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用(參見最高法院97年度台上字第950號民事裁判意旨)。

- 2、被告雖抗辯稱原告依民法第767條第1項規定請求遷讓返還系爭不動產，及依民法第179條規定請求返還不當得利，均屬權利濫用云云，然為原告所否認，並為前揭主張。惟依前述，被告張志銘於000年0月間設立被告長谷公司後即進駐使用系爭不動產作為辦公室迄今，長達11年餘期間而從未支付任何費用，縱令被告2人確經張焜統同意而使用系爭不動產，但對原告而言仍屬無權占有，原告基於系爭不動產共有人地位，為維護系爭不動產所有權之完整性，自得依據民法第767條第1項前段及第821條等規定行使物上請求權，訴請被告2人騰空遷讓返還占用如附表所示之系爭不動產，且因被告2人長期無權占有使用系爭不動

01 產，即屬無法律上原因而獲得相當於租金之利益，致使原
02 告同時受有相當於租金利益之損失，故原告依民法第179
03 條規定請求被告2人返還不當得利，均屬法律賦予正當權
04 利之行使，要與前述誠信原則無違。又原告行使前揭權
05 利，即使對被告2人造成損害，除影響其等2人繼續占有使
06 用系爭不動產之既得利益外，對於國家、社會公共利益之
07 負面影響顯然甚微(或無涉)，尚難認原告有何違反誠信原
08 則或權利濫用等情事，故被告2人此部分抗辯亦無足取。

09 六、綜上所述，原告為系爭不動產之共有人，而被告2人無權占
10 有使用系爭不動產如附圖所示編號A～I部分建物，已屬不法
11 侵害原告對於系爭不動產所有權之完整性，且無法律上原因
12 而受有相當於租金利益，致原告受有損害，對原告應成立不
13 當得利，則原告依民法第767條第1項前段及第821條等規定
14 訴請被告2人騰空遷讓占用如附圖所示編號A～I部分建物，
15 並將坐落之土地返還予原告及其他全體共有人，另依民法第
16 179條規定請求被告2人返還所受相當於租金利益各720000
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月28日起至其等2人
18 將占用如附圖所示編號A～I部分建物，暨其坐落之土地返還
19 予原告及其他全體共有人之日止，各應按月給付原告24000
20 元，並自應給付之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之
21 利息等範圍內，均有理由，應予准許，原告逾上開範圍請求
22 返還不當得利部分，為無理由，應予駁回。

23 七、兩造分別陳明對於本判決主文第1、2項部分願供擔保聲請宣
24 告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核與法律規定相
25 符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之
26 聲請，因訴經駁回而失其依據，併駁回之。

27 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
28 料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
29 述，併此敘明。

30 參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
31 訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第

01 2項，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

03 民事第四庭 法 官 林金灶

04 正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

08 書記官 莊金屏