臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1783號

原告 犁記實業股份有限公司

法定代理人 洪郁晴

訴訟代理人 常照倫律師

蘇文俊律師

複代理人 雷鈞凱律師

張以璇律師

賴承恩律師

被告 AOO

BOO

COO

DOO

上 四 人

法定代理人 杜羚瑜

共同

訴訟代理人 黃幼蘭律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件原告起訴時之法定代理人原為張仕旻，嗣變更法定代理人，現法定代理人為洪郁晴，並有原告之公司變更登記表影本在卷果可佐（見本院卷第255頁至第259頁），洪郁晴已於民國113年3月21日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第253頁至第259頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

01 二、被告雖主張訴外人張仕旻取得張仕宗出資額之法律行為係屬
02 無效，經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）111年
03 度上字第519號判決，判處其等間買賣債權及物權之法律關
04 係均不存在，張仕旻應將其名下原告之股份30萬7500股移轉
05 為被告共同共有等情，有該民事判決在卷可參（見本院卷第1
06 11頁至第122頁），惟張仕旻提起上訴後，經最高法院以112
07 年度台上字第2283號民事判決廢棄原判決，發回臺中高分
08 院，是被告上開主張尚未經法院判決確定，則依原告所提之
09 股份有限公司變更登記表（見本院卷第267頁），原告之法
10 定代理人現為洪郁晴，並提起本件訴訟，難認有何違誤，合
11 先敘明。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 （一）原告為門牌號碼臺中市○區○○路○段000號建物（下稱系
15 爭建物）之所有權人，訴外人即被告4人之被繼承人張仕宗
16 前曾向原告借用系爭建物4樓（下稱系爭房屋），就系爭房
17 屋成立使用借貸關係。嗣張仕宗於110年10月19日死亡，被
18 告4人為張仕宗之法定繼承人，由被告4人繼承張仕宗之權利
19 義務，原告因而於111年11月11日委請鼎宇律師事務所寄發
20 律師函（下稱系爭律師函），向被告4人終止原告與張仕宗
21 間就系爭房屋之使用借貸關係，並限期被告4人於函到日起3
22 日內即111年11月18日，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
23 詎被告4人於111年11月16日收執系爭律師函後，迄今仍置之
24 不理，持續以張仕宗之遺物即被告4人之所有物無權占有系
25 爭房屋。為此，爰依民法第470條第1項、第472條第4款、第
26 767條第1項之規定，請求鈞院擇一為原告有利之判決，命被
27 告4人應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

28 （二）又原告與張仕宗間就系爭房屋之使用借貸關係既經原告合法
29 終止後，被告4人迄今仍以其等之所有物無權占有系爭房
30 屋，即屬無法律上原因而受利益，致原告受有無法使用收益
31 系爭房屋之損害，故原告自得依民法184條第1項前段、第18

01 5條第1項及第179條之規定，請求被告4人應連帶給付其相當
02 於租金之損害賠償，或返還其相當於租金之不當得利。而就
03 上開損害賠償或不當得利數額之計算方式，原告認應以原告
04 所查詢與系爭建物客觀條件（即座落地點等）大致相當之其
05 他建物之每月每坪租金約為新臺幣（下同）1,083元為據，
06 經計算後本件被告4人無權占用系爭房屋，原告因而受有無
07 法使用收益系爭房屋之損害，應以每月租金95,564元（計算
08 式：系爭建物面積約88.24坪×1,083元=95,564元，元以下
09 四捨五入）計之，而請求被告4人應連帶給付原告上開限期
10 被告4人騰空遷讓系爭房屋予原告之隔日，即自111年11月19
11 日起至112年4月30日期間，相當於租金之損害賠償或不當得
12 利為516,046元，及自112年5月1日起至被告4人騰空遷讓返
13 還系爭房屋之日止，應按月連帶給付原告95,564元等語。並
14 聲明：1.被告4人應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被
15 告4人應連帶給付原告516,046元，及自起訴狀送達翌日起至
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告4人應自112年
17 5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原
18 告95,564元。4.願供擔保請准宣告得為假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)本件系爭建物係興建於76年間，系爭建物雖外觀上登記為原
21 告所有，惟系爭建物興建當時乃係訴外人張東洲及其配偶訴
22 外人張陳阿純為共營家庭生活，供家族成員共同居住之目的
23 而興建。且系爭建物興建完成後，系爭建物之頂樓設有神明
24 廳，供奉神明、張家歷代祖先迄今。此外，原告於張陳阿純
25 擔任原告公司法定代理人期間，原告均同意張仕宗及被告4
26 人居住、無償使用系爭房屋，且被告4人自出生後亦有入
27 籍、居住在系爭房屋之內，故兩造間本即有成立使用借貸關
28 係，且使用目的尚未完成，原告依法亦不得終止兩造間使用
29 借貸之關係。又原告前所寄發系爭律師函向被告4人所為終
30 止系爭房屋使用借貸之意思表示，並未向被告4人法定代理
31 人即訴外人杜羚瑜為之，是難謂該終止使用借貸之意思表示

01 已合法送達被告4人而生終止之效力。

02 (二)依原告公司之章程規定，每一股東均有一表決權，然原告公
03 司於111年11月11日寄發系爭律師函予被告4人當時，並未經
04 股東會決議，且原告公司股東之一訴外人張仙玫亦未無同
05 意，而張仕旻既僅占原告公司股份36.56%，其當時自無從做
06 成所謂原告公司之決定，因此被告認兩造間就系爭建物之使
07 用借貸關係並未終止，被告4人係有正當權源使用系爭房
08 屋，本件原告之請求，均無理由等語，資為答辯。並答辯聲
09 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判
10 決，請准供擔保免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第328頁至第329頁）：

12 (一)原告犁記實業股份有限公司前為犁記食品企業有限公司，係
13 張東洲及其配偶張陳阿純於民國64年間所設立。

14 (二)訴外人張東洲及張陳阿純育有長男張仕宗、長女張仙玫、次
15 男張仕旻等3名子女。張仕宗於110年10月19日死亡，被告A
16 OO、BOO、COO、DOO為其繼承人。

17 (三)原告為系爭建物之所有權人。系爭建物為訴外人張東洲及張
18 陳阿純所興建，登記於原告名下。

19 (四)被告4人曾設籍及居住在系爭房屋，張陳阿純於擔任原告法
20 定代理人期間，原告均同意張仕宗及被告4人居住、無償使
21 用系爭房屋。嗣因被告4人之母親即訴外人杜羚瑜與父親張
22 仕宗離婚而搬離並設籍他處。

23 (五)張仕旻及其配偶、子女共5人亦設籍、居住在系爭房屋。

24 (六)系爭建物之頂樓，於興建後設有神明廳，供奉神明、張家歷
25 代祖先迄今。

26 (七)原告於111年11月11日委請律師寄發系爭律師函，向被告4人
27 終止原告與張仕宗間就系爭房屋之使用借貸關係，並限被告
28 4人於函到起3日內，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，被告
29 4人並於111年11月16日收執。原告所寄發之律師函受文者為
30 被告4人，無其等法定代理人杜羚瑜。

31 四、兩造爭執事項：

- 01 (一)系爭房屋之使用借貸關係成立於兩造間？抑或是成立於原告
02 與張仕宗間？如存在於兩造間，則使用目的是否已完成？如
03 存在於原告與張仕宗間，使用借貸關係是否已合法終止？
04 (二)原告依民法第470條第1項，第767條第1項之規定，請求被告
05 等4人騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？
06 (三)原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第179條之
07 規定，擇一請求被告4人連帶給付相當於租金之不當得利51
08 6,046元，及自112年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
09 止，按月連帶給付原告95,564元，有無理由？

10 五、本院得心證之理由：

- 11 (一)系爭房屋之使用借貸關係成立於原告與張仕宗間：
12 查訴外人張東洲及張陳阿純育有長男張仕宗、長女張仙玫、
13 次男張仕旻等3名子女；原告犁記實業股份有限公司前為犁
14 記食品企業有限公司，係訴外人張東洲及張陳阿純於64年間
15 所設立，系爭建物並為張東洲及張陳阿純所興建，而登記於
16 原告名下一節，業據原告提出系爭建物之第一類登記謄本、
17 張東洲等之家族成員一覽表及系爭建屋戶口名簿（見本院卷
18 第19頁、第83頁、第153頁），且為兩造所不爭執，是此部
19 分事實，應堪認定。又原告於110年9月26日之資本總額為80
20 0萬元，股東為張仕宗、張仕旻及張仙玫，出資額依序為307
21 萬5000元、292萬5000元、200萬元一節，亦有臺中高分院11
22 1年上字第519號民事判決不爭執事項所示。且觀諸系爭建物
23 各樓層之使用狀況，雖原告主張系爭建物均供公司使用云云
24 （見本院卷第204頁），惟系爭建物3樓電梯口設置鐵門，並
25 經張貼「私人住宅空間，未經同意擅自闖入，將依法提
26 告」，且可見有私人物品、小孩玩具等，是被告等主張系爭
27 建物3樓係張仕旻一家之私人空間，應可採信。而系爭房屋
28 既為張仕宗生前所居住、系爭建物之頂樓，於興建後設有神
29 明廳，供奉神明、張家歷代祖先迄今一情，業據原告提出系
30 爭房屋之內部區分圖及現況照片，且為兩造所不爭執（見本
31 院卷第217頁、第235頁至第251頁），此部分亦可認定。是

01 以，依上開卷證資料，可知原告為訴外人張東洲、張陳阿純
02 設立，系爭建物復為其等所出資興建並登記在原告名下，張
03 仕旻、張仕宗前又係原告之股東，系爭建物之3樓、4樓並分
04 由張仕旻、張仕宗與其等家人所居住使用、頂樓為張東洲家
05 族共同使用，堪認系爭房屋之使用借貸關係應成立於原告與
06 張仕宗間，而非原告與被告等人之間。準此，原告此部分主
07 張，應屬有據，而堪採信。

08 (二)原告與張仕宗間就系爭房屋之使用借貸關係未合法終止：

09 按終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當
10 事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全
11 體為之。民法第263條準用第258條規定即有明文。次按限制
12 行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允
13 許；對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時，
14 發生效力；向無行為能力人或限制行為能力人為意思表示
15 者，以其通知達到其法定代理人時，發生效力，民法第77
16 條、第94條、第96條亦分別定有明文。查系爭房屋之使用借
17 貸關係既係成立於原告與張仕宗間，業如前述，故張仕宗死
18 亡時，其全體繼承人即被告等4人乃因繼承而成為該使用借
19 貸法律關係之共同借用人，被告等4人於111年11月11日原告
20 寄發系爭律師函時，既係限制行為能力人，原告就系爭房屋
21 對其等為終止之意思表示，自應向被告等4人之法定代理人
22 杜羚瑜為之，始生終止之效力。然原告於111年11月11日以
23 系爭律師函為終止上開使用借貸關係之意思表示，並未向被告
24 等4人之法定代理人杜羚瑜為之一節，為兩造所不爭執，
25 系爭律師函自不生終止之效力，此情亦無從以系爭律師函實
26 為被告等4人之法定代理人所收受，或起訴狀繕本已通知被
27 告等4人之法定代理人而補正。故被告等4人基於上開有效並
28 拘束原告之使用借貸關係，繼續占有系爭房屋，應為有權占
29 有。從而，原告依民法第767條第1項、第470條規定，請求
30 被告等4人遷讓及返還系爭房屋，為無理由，應予駁回。

31 (三)原告依民法第179條規定，請求被告等4人給付相當於租金

01 之不當得利，為無理由：

02 原告既同意張仕宗使用系爭房屋，彼等就系爭房屋已成立使
03 用借貸法律關係，嗣張仕宗死亡後，目前被告等4人即因繼
04 承而成為該使用借貸法律關係之共同借用人，該使用借貸關
05 係迄未合法終止，被告等4人仍有繼續占有系爭房屋之合法
06 權源，已如前述。故原告主張被告等4人無權占有系爭房
07 屋，並依民法184條第1項前段、第185條第1項及第179條規
08 定，請求被告等4人給付占有系爭房屋期間相當租金之損害
09 或不當得利，自屬無據，應予駁回。

10 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第470條及民法184條
11 第1項前段、第185條第1項、第179條規定，請求被告等4人
12 遷讓返還系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利516,564
13 元本息，均不應准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
14 執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

15 七、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

20 民事第三庭 法官 李婉玉

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

25 書記官 童淑芬