

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2509號

原告 洪煥智
訴訟代理人 劉紀寬律師
被告 永力儀器有限公司

兼 上一人

法定代理人 洪煥庭

被告 柯秀慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月22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、程序方面：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。本件原告起訴時聲明第一項原為「被告洪煥庭、柯秀慧應分別自臺中市○○區○○○段000○號即門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00○0號2樓房屋中遷出，並將上開房屋騰空遷讓返還予原告及其他共有人全體」（見本院卷第9頁），嗣因上開房屋有不同樓層，且共用同一樓梯出入，並無單獨獨立出入口，乃具狀刪除「2樓」二字，而更易聲明第一項為「被告洪煥庭、柯秀慧應分別自臺中市○○區○○○段000○號即門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00○0號房屋（下稱系爭32-5號房屋）中遷出，並將系爭32-5號房屋騰空遷讓返還予原告及其他共有人全體」（見本院卷第129頁），核原告所為僅係補充並特定請求之範圍，屬不變更訴訟標的之補充及更正事實上陳述，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一) 原告與洪煥庭為兄弟，渠等父親洪澤信於民國107年1月間
03 過世後，系爭32-5號房屋由原告及訴外人即原告大哥洪明
04 源各繼承取得權利範圍2分之1之所有權。原告繼承取得系
05 爭32-5號房屋所有權後，念及兄弟情誼，讓洪煥庭及其配
06 偶柯秀慧共同居住使用系爭32-5號房屋2樓，然洪煥庭於
07 原告出借房屋6年後，不念兄弟之情，無端向原告提起加
08 重誹謗、恐嚇取財未遂、強制未遂、業務侵占等告訴，兄
09 弟感情因此破裂，顯為原告出借房屋時所無法預知，原告
10 名下除系爭32-5號房屋外，並無其他不動產可供居住，原
11 告現有收回系爭32-5號房屋，與配偶及2名子女自行使用
12 之需要，乃於113年8月2日委請律師發函請洪煥庭、柯秀
13 慧遷出並騰空返還，惟洪煥庭、柯秀慧迄今仍無權占用系
14 爭32-5號房屋，原告再以起訴狀向洪煥庭、柯秀慧表明終
15 止使用借貸法律關係之意思表示，為此依民法第470條第2
16 項、第472條第1款、第767條第1項前段、第821條規定，
17 請求洪煥庭、柯秀慧自系爭32-5號房屋中遷出，並騰空遷
18 讓返還予原告及其他共有人全體。

19 (二) 洪煥庭為被告永力儀器有限公司（下稱永力公司）之負責
20 人，永力公司之商業登記地址及營業稅稅籍登記地址設立
21 在系爭32-5號房屋，惟永力公司並未在系爭32-5號房屋營
22 運、經營，而係在臺中市○里區○○街000號，因永力公
23 司將地址設立在系爭32-5號房屋，導致原告於113年房屋
24 地價稅額外被課徵非自用住宅、營業稅金，自屬對原告所
25 有權有所妨害，原告現欲收回系爭32-5號房屋，於113年8
26 月2日委請律師發函請永力公司將設立地址自系爭32-5號
27 房屋遷出，惟永力公司迄今仍無權將公司登記地址設立在
28 系爭32-5號房屋，原告再以起訴狀向永力公司表明終止使
29 用借貸法律關係之意思表示，為此依民法第470條第2項、
30 第472條第1款、第767條第1項中段、第821條規定，請求
31 永力公司將商業登記地址及營業稅稅籍登記地址自系爭32

01 -5號房屋遷出，並辦理變更登記。

02 (三) 聲明求為判決：1.被告洪煥庭、柯秀慧應分別自系爭32-5
03 號房屋中遷出，並將系爭32-5號房屋騰空遷讓返還予原告
04 及其他共有人全體；2.被告永力公司應將商業登記地址及
05 營業稅稅籍登記地址自系爭32-5號房屋遷出，並辦理變更
06 登記；3.前二項聲明部分，原告願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：洪煥庭、柯秀慧並未住在系爭32-5號房屋內，而
09 係居住在臺中市○○區○○路00巷00○0號房屋（下稱系爭3
10 2-6號房屋），系爭32-5號房屋現由母親張麗珠1人居住，父
11 親過世後，遺產雖然各自登記在4個兄弟名下，但主要使用
12 權及掌控權仍在母親手上，洪煥庭雖是永力公司的負責人，
13 但還是由母親做主導者，原告迄今都沒有終止使用借貸關係
14 等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受
15 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一) 原告請求洪煥庭、柯秀慧自系爭32-5號房屋中遷出，並將
18 系爭32-5號房屋騰空遷讓返還予原告及其他共有人全體，
19 為無理由

20 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
22 限，民事訴訟法第277條定有明文。是民事訴訟如係由
23 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
24 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
25 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
26 回原告之請求（最高法院103年度台上字第2264號判
27 決、107年度台上字第182號裁定意旨參照）。經查，原
28 告為系爭32-5號房屋之所有權人（權利範圍2分之1），
29 有系爭32-5號房屋之土地登記第一類謄本、建物登記第
30 一類謄本（見本院卷第63頁至第69頁）為憑，其主張洪
31 煥庭、柯秀慧有共同居住使用其所有之系爭32-5號房屋

01 乙節，為洪煥庭、柯秀慧所否認，揆諸上開說明，自應
02 由原告就洪煥庭、柯秀慧確有占用系爭32-5號房屋之事
03 實，負舉證責任。

04 (2)原告主張洪煥庭、柯秀慧有共同居住使用系爭32-5號房
05 屋乙節，固提出訴外人洪明源出具之聲明書、柯秀慧之
06 LINE通訊軟體大頭貼翻拍照片、永力公司所有之車輛停
07 放在系爭32-5號房屋外之照片（見本院卷第135頁、第1
08 65頁、第171頁）為證。然觀諸洪明源出具之上開聲明
09 書（見本院卷第135頁），洪明源僅聲明「直至立書人
10 於110年4月搬離為止，二弟洪煥庭及其配偶柯秀慧，仍
11 實際居住在該房屋2樓」等語，至洪煥庭、柯秀慧於110
12 年4月後，是否仍有居住使用系爭32-5號房屋，則未為
13 提及；又原告所舉上開柯秀慧之LINE通訊軟體大頭貼翻
14 拍照片、永力公司所有之車輛停放在系爭32-5號房屋外
15 之照片（見本院卷第165頁、第171頁），至多亦僅可認
16 柯秀慧曾經在系爭32-5號房屋內拍照，並將該照片設定
17 為個人圖片，及前開車輛停放在系爭32-5號房屋外之事
18 實，與洪煥庭、柯秀慧目前有無占用系爭32-5號房屋，
19 乃屬二事，是原告所提上開證據，顯不足認定洪煥庭、
20 柯秀慧現仍實際占用系爭32-5號房屋之事實。再者，洪
21 煥庭、柯秀慧目前均設籍在系爭32-6號房屋，而非系爭
22 32-5號房屋乙節，有渠2人之戶籍謄本（見本院卷第61
23 頁）在卷可稽；又本院依原告起訴狀所陳洪煥庭、柯秀
24 慧之住址即系爭32-5號房屋，將起訴狀繕本寄送予洪煥
25 庭、柯秀慧時，該文書係由洪煥庭之母、柯秀慧之婆婆
26 張麗珠收受，有本院之送達證書（見本院卷第49頁、第
27 53頁）可佐，反之，本院將文書寄送至洪煥庭、柯秀慧
28 之戶籍地即系爭32-6號房屋時，該文書則非由張麗珠收
29 受（見本院卷第79頁、第83頁），足見洪煥庭抗辯系爭
30 32-5號房屋係由其母親張麗珠所居住，洪煥庭、柯秀慧
31 係居住在系爭32-6號房屋乙節，當可採信，則原告並未

就洪煥庭、柯秀慧仍占有系爭32-5號房屋之事實，舉證以實其說，自難為有利於原告之認定。從而，原告請求洪煥庭、柯秀慧自系爭32-5號房屋中遷出，並將系爭32-5號房屋騰空遷讓返還予原告及其他共有人全體，即屬無據。

(3)至原告固聲請傳喚證人即原告配偶劉瓊穗，用以證明洪煥庭、柯秀慧有實際居住使用系爭32-5號房屋之事實。然原告於言詞辯論期日陳稱：劉瓊穗最後一次到系爭32-5號房屋是112年9月，劉瓊穗只能證明洪煥庭、柯秀慧曾經居住在系爭32-5號房屋內等語（見本院卷第182頁至第183頁），則證人劉瓊穗就洪煥庭、柯秀慧現有無實際居住占用系爭32-5號房屋乙節，既未能知悉，而無從證明原告聲請傳喚證人所欲待證之事實，是原告前揭聲請，核無傳喚之必要，併此敘明。

(二)原告請求永力公司應將商業登記地址及營業稅稅籍登記地址自系爭32-5號房屋遷出，並辦理變更登記，為無理由

(1)原告主張其與洪煥庭為兄弟，系爭32-5號房屋為渠等父親洪澤信之遺產，洪澤信過世後，系爭32-5號房屋由原告繼承取得權利範圍2分之1之所有權；又永力公司之負責人為洪煥庭，永力公司之商業登記地址及營業稅稅籍登記地址設立在系爭32-5號房屋等事實，有原告提出之系爭32-5號房屋之土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、永力公司經濟部商工登記及稅籍登記資料（見本院卷第27頁至第30頁、第63頁至第69頁）為憑，且為永力公司之法定代理人洪煥庭所不爭執（見本院卷第88頁），是原告此部分主張之事實，堪信為真。另永力公司之負責人原為洪澤信，洪澤信過世後，永力公司之負責人變更為洪煥庭，永力公司之登記地址於洪澤信過世前迄今，均登記在系爭32-5號房屋，洪澤信過世後，原告有同意永力公司登記在系爭32-5號房屋，屬於未定期限之使用借貸關係乙節，為原告陳稱在卷（見本院卷第

140頁），是原告因與洪煥庭之兄弟情誼，同意永力公司之登記地址設立在系爭32-5號房屋，且未向永力公司收取相當對價，依此客觀事實，堪認原告主張其與永力公司間成立未定期限之使用借貸關係，亦足採信。

(2)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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第1項、第2項分別定有明文。再貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終止契約，民法第472條第1款亦有明文。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約後發生締約時無法預見情事言，所謂自己需用借用物，指貸與人有自己需用借用物之原因事實而言。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。為民事訴訟法第277條前段所明定。原告主張有民法第472條第1款終止使用借貸契約之事由，為被告所否認，原告即應就此項事由之存在，負舉證責任。

(3)本件原告主張其與永力公司間成立未定期限之使用借貸關係，已如上述；而原告與永力公司間，就系爭32-5號房屋使用借貸之目的為何，當事人間顯欠缺明示之意思表示，本院審之兩造陳述及卷存事證，認永力公司自成立以來迄今，公司設立地址均登記在系爭32-5號房屋，並未辦理變更登記乙節，為原告所不爭執，揆諸上開規定及說明，即難認永力公司之使用借貸目的已完成。準

01 此，原告與永力公司間，就系爭32-5號房屋之使用借貸
02 關係，既未約明使用期限，無所謂期限屆滿返還借用物
03 之情形，且系爭32-5號房屋之使用借貸目的亦尚未完
04 成，故永力公司現時並無使用系爭32-5號房屋完畢，應
05 予返還之義務。

06 (4)原告固主張其與洪煥庭兄弟感情破裂，顯為原告出借系
07 爭32-5號房屋所無法預知，且原告名下除系爭32-5號房
08 屋外，並無其他不動產可供居住，原告現有收回系爭32
09 -5號房屋，與配偶及2名子女自行使用之需要，而依據
10 民法第472條第1款終止使用借貸之意思表示等語。然原
11 告原居住在系爭32-5號房屋，迄至112年9月間，始與配
12 偶及子女搬離，並改居住在南投縣草屯鎮乙節，業據原
13 告陳稱在卷（見本院卷第133頁），則原告甫從系爭32-
14 5號房屋，搬遷至現住居之南投縣草屯鎮，是否有自己
15 需用系爭32-5號房屋之需求，已非無疑，是原告雖主張
16 因不可預知之情事有需用系爭32-5號房屋之事實，然未
17 提出其他事證，以實其說，難認可採。況永力公司僅係
18 將商業登記地址及營業稅稅籍登記地址設立在系爭32-5
19 號房屋，並未在系爭32-5號房屋營運、經營乙節，為原
20 告於起訴書自承在卷（見本院卷第11頁），並經洪煥庭
21 於言詞辯論期日供稱屬實（見本院卷第183頁），則永
22 力公司既未在系爭32-5號房屋營運，亦與原告是否需用
23 系爭32-5號房屋而欲收回自住無涉，是原告以上開事
24 由，依民法第472條第1款規定主張終止契約，自無理
25 由。從而，原告並未證明其有民法第472條規定得終止
26 與永力公司間使用借貸關係之情形，則無論係委請律師
27 發函（見本院卷第31頁至第33頁）或本件起訴狀繕本之
28 送達，作為通知永力公司將商業登記地址及營業稅稅籍
29 登記地址自系爭32-5號房屋遷出並辦理變更登記之表
30 示，均無從發生終止原告及永力公司間就系爭32-5號房
31 屋所成立使用借貸關係之結果，永力公司本於使用借貸

之法律關係，自得將商業登記地址及營業稅稅籍登記地址設立在系爭32-5號房屋，故原告主張永力公司對原告之所有權有所妨害乙節，即屬無據。

(5)綜上，洪煥庭抗辯原告與永力公司間使用借貸關係存在，使用借貸目的尚未完畢，且未經合法終止，永力公司基於使用借貸關係，合法使用系爭32-5號房屋，係屬有權使用等情，應屬可採。原告依民法第470條第2項、第472條第1款、第767條第1項中段、第821條等規定請求永力公司應將商業登記地址及營業稅稅籍登記地址自系爭32-5號房屋遷出，並辦理變更登記，要屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告給付如聲明所示之事項，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
民事第一庭 法 官 簡佩琚

以上正本係照原本作成。

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 114 年 5 月 26 日
書記官 郭盈呈