

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1202號

01  
02  
03 原 告 張承泰  
04 訴訟代理人 吳于安律師  
05 李明峰律師  
06 複 代理人 潘洛謙律師  
07 被 告 張晉易  
08 訴訟代理人 蕭棋云律師  
09 複 代理人 謝欣翰律師  
10 曹晉嘉律師  
11 陳韋勝律師

12 上列當事人間請求返還不動產事件，本院於民國113年11月15日  
13 言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序事項：

19 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本  
20 案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定  
21 有明文。經查，原告於民國113年9月12日具狀撤回起訴（見  
22 本院卷第305-306頁），惟被告已經為本案言詞辯論，並於1  
23 13年9月20日具狀表明不同意原告撤回本件訴訟（見本院卷  
24 第307頁），則依前開說明，原告訴之撤回自不生效力，先  
25 予敘明。

26 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  
27 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第  
28 2款定有明文。經查，本件原告起訴時原依民法第767條第1  
29 項、第179條規定，聲明請求：「被告應將門牌號碼臺中市  
30 ○○區○○路000號房屋（門牌整編前為臺中市○○區○○  
31 巷000○0號房屋，下稱系爭建物）騰空並返還予原告」（見

01 本院卷第11頁)。嗣於訴狀送達後，變更其請求權基礎為民  
02 法第179條規定(見本院卷第110頁)，並更正其聲明為：

03 「(一)被告應給付原告新臺幣(下同)949萬6,786元，及自起  
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
05 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行」(見本院卷第145  
06 頁)。核原告變更請求權基礎及更正聲明，前、後所主張之  
07 事實均係基於系爭建物遭被告占用所生請求，基礎事實應屬  
08 同一，與法無違，應予准許。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：原告於78年間，於自有之坐落臺中市○○區○○  
11 段00地號土地(下稱系爭土地)上，出資興建系爭建物。原  
12 告曾於系爭建物經營健吉鋼鐵有限公司(下稱健吉公司)、  
13 祐紳鋼鐵有限公司(下稱祐紳公司)，於90年間將事業委由  
14 被告協助打理，詎料被告竟自行私下變更系爭建物之稅籍登  
15 記，更於101年間利用系爭建物經營泳盈鋼鐵有限公司(下  
16 稱泳盈公司)。後於106年間，原告所經營之工廠因故遷址  
17 至臺中市外埔區，因系爭建物仍有人員及車輛出入，原告始  
18 知悉被告擅自使用系爭建物經營泳盈公司，另於112年始發  
19 現系爭建物之稅籍登記名義人為被告，被告藉此以系爭建物  
20 作為擔保而積欠債務，原告遂於113年3月16日拆除系爭建  
21 物。是以，被告確實自106年間已無權占有系爭建物，爰依  
22 民法第179條規定，請求被告返還自108年5月1日起至113年3  
23 月15日占有系爭建物相當租金之不當得利等語。並聲明：(一)  
24 被告應給付原告949萬6,786元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
25 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請  
26 准宣告假執行。

27 二、被告則以：系爭建物雖為原告所興建，然原告已於90年間將  
28 系爭建物贈予被告，於90年10月24日系爭房屋稅籍登記亦一  
29 併移轉予被告，被告已取得系爭建物事實上處分權，觀之被  
30 告已繳納長達23年之房屋稅，且原告於104年11月13日將系  
31 爭土地為家和鋼鐵有限公司(下稱家和公司)之債務設定抵

01 押權，依常理銀行核定擔保物時會要求所有權人說明系爭土地  
02 地使用狀況等情，原告自不得否認。退步言之，原告於87年  
03 間同意泳盈公司之營業處所設立於系爭建物，而被告身為泳  
04 盈公司之經營人，兩造實際上已成立使用借貸契約，被告並  
05 未無權占有系爭建物等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴  
06 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准  
07 宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)經查，原告於78年間，於系爭土地上，出資興建系爭建物，  
10 系爭建物之房屋稅籍登記原登記在原告名下，於90年10月24  
11 日以贈與為原因變更納稅義務人為被告。另原告曾於系爭建  
12 物經營健吉公司、泳盈公司（原名：祐紳公司），兩造迄今  
13 均為泳盈公司股東等情，有系爭建物拆除照片、臺中市地方  
14 稅務局東山分局113年5月8日中市稅山分字第1135807339  
15 號、113年7月12日中市稅山分字第1135811324號函及附件在  
16 卷為憑（見本院卷第115、127-130、227-231），並經本院  
17 調閱健吉公司、泳盈公司登記案卷核閱屬實，且為兩造所不  
18 爭執（見本院卷第315、316頁），堪信為真實。

19 (二)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所  
20 有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為  
21 讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法  
22 院67年度第2次民事庭庭長會議決定(二)參照）。

23 (三)原告固主張被告無權占用系爭建物等語，被告則以前詞置  
24 辯，查，原告係於90年間已將系爭建物事實上處分權贈與被  
25 告之事實，有臺中市政府地方稅務局東山分局契稅查定表載  
26 明：原告於90年10月24日以贈與之原因將系爭建物之稅籍移  
27 轉予被告，另有繳納贈與稅等情（見本院卷第229、231  
28 頁），衡酌系爭建物稅籍登記移轉已逾20多年，原告未負擔  
29 系爭建物納稅義務為顯然之異動，其陳稱不知情乙節，難認  
30 有據。再參以泳盈公司於101年7月9日申請公司登記地址變  
31 更為系爭建物之地址，經被告提出系爭建物使用同意書，且

01 由兩造用印同意泳盈公司變更章程修改公司登記地址（當時  
02 原告原名張証傑）等情，經本院調閱泳盈公司登記卷查核屬  
03 實，倘系爭建物斯時仍由原告所管領，理應由原告出具系爭  
04 建物使用同意書，且原告當時亦參與泳盈公司經營，對上開  
05 情事應知之甚詳，自不得推諉不知。基上，足認系爭建物事  
06 實上處分權應已讓與被告甚明，被告並非無權占有系爭建  
07 物，原告主張被告應給付相當不當得利之租金即無理由。

08 (四)至原告主張系爭建物稅籍登記資料係被告自行盜用原告之身  
09 分證件及印章為相關登記等語，此部分係主張被告偽造文書  
10 或無權代理，自應由原告負舉證責任，而原告未提出證據佐  
11 證其所述為真，自難採信。

12 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付949萬6,  
13 786元，及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴  
14 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

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

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

19 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

20 法官 呂麗玉

21 法官 黃崧嵐

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

26 書記官 賴亮蓉