

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第248號

上訴人 金口黛化粧品股份有限公司

法定代理人 曾應欽

訴訟代理人 蔡其展律師

被上訴人 許素霞

訴訟代理人 林志忠律師

鄭家旻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國114年4月22日臺灣南投地方法院113年度訴字第50號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第三項更正為：「被告應自中華民國108年6月25日起至騰空遷讓返還第1項建物及土地之日止，按月給付新臺幣2萬元與原告。」。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。被上訴人於原審起訴主張上訴人公司無權占有其所有坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號建物即門牌號碼南投縣○○鄉○○街0巷00號（下稱系爭門牌號碼）房屋、增建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），請求上訴人公司騰空返還系爭不動產，及將上訴人公司之公司登記地址、營業稅籍登記地址與工廠登記地

01 址（下合稱系爭登記地址）自系爭門牌號碼辦理遷出登記，
02 並給付自民國108年6月25日起至騰空遷讓返還系爭不動產之
03 日止，每月之相當於租金之不當得利或損害新臺幣（下同）
04 4萬元，嗣於本院審理時，就此不當得利或損害部分減縮為
05 僅請求以每月2萬元計算（本院卷第157頁），合於首揭規
06 定，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：伊與訴外人即上訴人公司法定代理人曾應欽
09 於夫妻關係存續期間，即於80年4月間共同設立上訴人公
10 司，由曾應欽擔任董事長，伊基於夫妻互助經營生活及事
11 業，而將所有系爭不動產作為系爭登記地址。嗣曾應欽自10
12 2年起不讓伊參與經營管理且於106年對伊提起離婚訴訟，於
13 法院判決確定伊2人於108年6月24日離婚時起，上訴人公司
14 即無權占有使用系爭不動產，伊寄發存證信函通知其遷讓返
15 還未果，爰依民法第767條第1項前段及中段求為命上訴人公
16 司應將系爭不動產騰空遷讓返還予伊，並將系爭登記地址自
17 系爭門牌號碼辦理遷出登記，及依民法第179條、第184條第
18 1項前段規定，請求擇一命上訴人公司自108年6月25日（離
19 婚翌日）起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，每月給付相
20 當於租金之不當得利或損害2萬元之判決（原審為被上訴人
21 勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告，上訴人公司不服，
22 提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

23 二、上訴人公司則以：系爭不動產係被上訴人無償提供伊公司營
24 運及為系爭登記地址使用，被上訴人與曾應欽雖經判決離婚
25 確定，然其仍為伊公司董事及股東，伊公司亦持續在系爭不
26 動產以生財器具製造產品並暫存該處，兩造間就系爭不動產
27 有未約定期限之使用借貸契約存在，伊公司非無權占用系爭
28 不動產，被上訴人上述請求，均屬無據。並上訴聲明：(一)原
29 判決關於主文第一、二、三項之訴及第一、三項部分假執行
30 與訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第
31 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第88至90頁，惟依卷證做文
02 句修正）：

03 (一)被上訴人與上訴人公司之法定代理人曾應欽於76年4月5日結
04 婚，嗣經法院判決離婚且於108年6月24日確定（見原審卷第
05 33頁）。

06 (二)系爭不動產為被上訴人所有（見原審卷第17至25、181
07 頁）。

08 (三)被上訴人與曾應欽於80年4月間共同設立上訴人公司，由曾
09 應欽擔任公司董事兼法定代理人，被上訴人則為公司董事及
10 股東，曾於102年前與曾應欽共同經營管理該公司（見原審
11 卷第65至68、27、109、380頁）。

12 (四)上訴人公司之系爭登記地址均登記在系爭門牌號碼，迄今未
13 變更（見原審卷第27至31頁）。

14 (五)被上訴人與曾應欽經判決離婚確定後，被上訴人以原證8存
15 證信函催告上訴人公司及曾應欽返還系爭不動產，並給付相
16 當於租金之不當得利（見原審卷第35至37頁）。

17 (六)上訴人及曾應欽以原證9函覆否認被上訴人原證8之主張（見
18 原審卷第39至41頁）。

19 (七)系爭房屋及周圍增建部分占有系爭土地如原判決附圖所示暫
20 編地號000(1)部分（面積66.64平方公尺）、暫編地號000(2)
21 部分（面積106.9平方公尺），系爭不動產現為上訴人占有
22 使用中（原審卷第197、115、123至149、193至198、293
23 頁）。

24 四、本院之判斷：

25 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
26 公司騰空遷讓返還系爭不動產，及應將系爭登記地址辦理遷
27 出登記，為有理由：

28 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
30 段、中段定有明文。所謂妨害，係指以占有所有物以外方
31 法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有

01 權之行為或事實均屬之。又按以無權占有為原因，請求返還
02 不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅
03 以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權
04 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
05 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意
06 旨參照）。本件上訴人公司就系爭不動產為被上訴人所有，
07 及其占用系爭不動產之事實均不爭執（見不爭執事項(二)、
08 (七)），僅以其非無權占有為抗辯，則依前開說明，上訴人公
09 司即應就占有系爭不動產係有正當權源之事實證明之。

10 2.按使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物
11 貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，
12 互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153
13 條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號
14 判決意旨參照）。被上訴人業已否認兩造間就系爭不動產成
15 立使用借貸契約，上訴人公司僅以前詞抗辯，已難逕認其片
16 面主張可採。再者，上訴人公司係被上訴人與曾應欽於婚姻
17 關係存續時所共同設立，由曾應欽擔任董事兼法定代理人、
18 被上訴人擔任董事，並以系爭不動產為上訴人公司之系爭登
19 記地址，為兩造所不爭執，佐以夫妻就家庭生活之經濟、家
20 務等本應共同協力等情，堪認被上訴人主張其係本於夫妻關
21 係互助經營生活及事業而同意曾應欽在系爭不動產經營上訴
22 人公司，洵非無據。縱認被上訴人與曾應欽間就系爭不動產
23 有使用借貸關係存在，然被上訴人因與曾應欽之婚姻關係於
24 103年間發生破綻而未再參與經營上訴人公司，並經判決確
25 定於108年6月24日離婚，此有曾應欽戶籍謄本、原法院106
26 年度婚字第690號民事判決、本院民事確定判決證明書在卷
27 可稽（見原審卷第33、69、109、383至386頁），足見被上
28 訴人已無可能再為維繫夫妻關係而同意曾應欽擔任法定代理
29 人之上訴人公司繼續無償使用系爭不動產，該借貸目的因被
30 上訴人與曾應欽108年6月24日離婚時即已使用完畢，使用借
31 貸關係即歸於消滅，上訴人公司就系爭不動產已無占用之合

01 法權源存在。此外，被上訴人並未提出其他證據證明兩
02 造間有使用借貸關係存在，其有繼續占有使用系爭不動產之
03 合法正當權源，堪認上訴人公司自108年6月25日起即屬無權
04 占有。是以，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規
05 定，請求上訴人公司將系爭不動產騰空返還與被上訴人，及
06 將系爭登記地址自系爭登記地址辦理遷出登記，核屬有據。

07 (二)被上訴人依民法第179條規定請求上訴人公司應自108年6月2
08 5日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付2萬元，為有
09 理由：

10 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
12 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
13 以無法律上之原因而受利益，致他方受有損害為其要件，故
14 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
15 人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當
16 於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字
17 第187號判決意旨參照）。再者，以房屋或土地供營業之用
18 獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要（最
19 高法院94年度第2次民事庭會議決議、92年度台簡上字第20
20 號判決參照）。

21 2.查上訴人公司之系爭登記地址均在系爭門牌號碼，為兩造所
22 不爭執（見不爭執事項(四)），且上訴人公司自承在系爭不動
23 產內製造產品並暫放在該處（見本院卷第87、137頁），足
24 認上訴人公司占用系爭不動產係供製造、營業使用。本院依
25 系爭不動產之位置、工商繁榮程度、使用之經濟價值、所受
26 利益及與臨近租金相比較等情事（最高法院68年台上字第30
27 71號判決先例、88年度台上字第1894號判決參照），審酌上
28 訴人公司占用之系爭不動產之土地面積為202.55平方公尺
29 （約61.27坪），不含增建物之建物面積為133.28平方公
30 尺、增建物占用系爭土地面積即一層面積為106.9平方公尺

01 (見原審卷第19、23頁土地、建物登記第一類謄本、第239
02 頁原判決附圖)，與該不動產雖位在南投縣○○鄉○街村○
03 ○街0巷00號之無尾巷，然該巷口鄰接同鄉○○路，有少許
04 商業活動，生活機能尚可，交通堪稱便利，有原審勘驗筆
05 錄、GOOGLE地圖、現場照片可稽（見原審卷197至201、207
06 至245頁，本院卷第111頁）；及與系爭不動產相距不遠、同
07 位於巷弄之同鄉田寮巷10之1號廠房每坪租金單價340元（見
08 原審卷第43頁），以系爭不動產之建物及增建物部分面積計
09 算之每月租金為24703元〈計算式： $(133.28+106.9\text{m}^2)\times 0.$
10 $3025\text{坪}/\text{m}^2\times 340\text{元}=24703$ ，元以下四捨五入〉，則被上訴人
11 主張系爭不動產相當租金之不當得利以每月2萬元計算，應
12 屬合理可採。

13 3.至上訴人公司主張與系爭不動產距離甚近之同村○○街1巷2
14 號房屋每月租金僅7000元，被上訴人請求金額過高云云，然
15 該房屋係供住宅使用且有租金補助，有上訴人公司提出之內
16 政部不動產交易時價查詢可憑，並為兩造所不爭執（見本院
17 卷第139、157頁），與系爭不動產係供製造產品、營業使用
18 不同，尚難據為計算系爭不動產租金之認定標準。是以，系
19 爭不動產既為被上訴人所有，上訴人公司復未舉證證明有何
20 占有使用權源，則被上訴人主張自兩造離婚翌日即108年6月
21 25日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付上訴人公司
22 2萬元，核屬有據。至被上訴人以選擇合併方式依民法第184
23 條第1項前段請求給付不當得利部分，即毋庸審酌，附此敘
24 明。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第17
26 9條規定，請求上訴人公司騰空返還系爭不動產，並應將系
27 爭登記地址自系爭門牌號碼辦理遷出登記，及自108年6月25
28 日起至返還系爭不動產之日止按月給付2萬元，核屬正當，
29 應予准許。從而，原審就上開部分為上訴人公司敗訴之判
30 決，並依兩造聲請分別為供擔保後得、免為假執行之諭知，
31 於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄

01 改判，為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人於本院審理時
02 減縮其請求不當得利之數額，如前所述，爰併予更正原判決
03 主文第3項如本判決主文第3項所示。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
05 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
06 不逐一論述，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

09 民事第二庭 審判長法官 謝說容

10 法官 施懷閔

11 法官 廖純卿

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
14 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
17 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
18 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

19 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 蕭怡綸

21 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日