

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1812號

原告 郡晨企業有限公司

法定代理人 黃美玲

訴訟代理人 朱文財律師

被告 祐晨國際有限公司

兼法定代理人 黃耿祥

訴訟代理人 王瀚誼律師

魏韻儒律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國113年2月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、本件被告祐晨國際有限公司（下稱祐晨公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落台南市○市區○○段000000地號土地上之房屋（即同段建號633號，門牌號碼台南市○市區○○路000○00號，下稱系爭房屋）為原告所有。系爭房屋於105年2月22日黃耿祥成立祐晨公司時，原告無償借予被告使用，今原告欲收回自用，於111年11月11日、112年2月20日催告限期搬離未果。系爭房屋遭被告無權占用，原告再以本件起訴狀繕本之送達代替返還房屋之意思表示。為此求為判決：被告應將系爭房屋騰空遷出返還原告；並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告黃耿祥抗辯：兩造間就系爭房屋存有不定期租賃關係，被告依約每年給付租金，並繳納房屋稅、地價稅，屬有

01 權占有，黃耿祥在系爭房屋處成立祐晨公司，且祐晨公司仍
02 正常經營中。縱認如原告主張係屬借用關係（黃耿祥否認
03 之），因系爭房屋借貸使用目的尚未消滅，原告仍不得請求
04 返還等語。為此求為判決駁回原告之訴。另被告祐晨公司則
05 未到庭，亦未提出書狀供本院斟酌。

06 四、下列事實為原告及黃耿祥所不爭執（訴卷138-140頁）：

07 (一)系爭房屋為原告所有。

08 (二)原告於111年11月11日以律師函向被告請求搬離並返還系爭
09 房屋。

10 (三)原告於112年2月20日以律師函通知被告限期搬離系爭房屋。

11 (四)兩造曾向台灣南投地方法院聲請調解，惟調解不成立。

12 (五)被告答辯狀壹、所述「背景事實」不爭執（訴卷63至69
13 頁）。

14 (六)祐晨公司地址設於系爭房屋，目前由祐晨公司、黃耿祥占有
15 中。

16 (七)車牌0000-00號自用小客車及車牌000-000號機車均為原告所
17 有，由被告使用。原告於101年9月20日購買小客車，同年月
18 24日交車；原告於112年2月20日委請律師發函要求黃耿祥於
19 同年3月4日前將小客車、機車返還予原告，被告黃耿祥於同
20 年3月30日將小客車、機車點交給原告指定之黃耿坤，黃耿
21 坤並於同日簽立車輛點交單（訴卷197、121、205頁）。

22 (八)原告有開立如附表所示之發票給祐晨公司，祐晨公司有於如
23 附表「轉帳或匯款」欄所示之日期轉帳或匯款「轉帳或匯
24 款」欄所示之金額予原告。

25 (九)系爭房屋及坐落土地之107至112年地價稅、房屋稅係由祐晨
26 公司繳納（訴卷101-119、199頁）。

27 五、經查：

28 (一)有關「原告（負責人黃美玲）與實際使用系爭房屋之祐晨公
29 司（負責人黃耿祥）全數股東組成皆相同【均為黃美玲、黃
30 耿祥、黃耿坤（兄弟姊妹）】，上開2公司均係由全數股東
31 之父母健在時所創設，乃家族關係企業；原告公司部分，母

01 親基於業務分擔規劃安排，於90年間，以黃美玲（當時約23
02 歲，甫畢業）為名義上負責人，惟原告設立初期，打下的實
03 業基礎與當時大多數中部業務多由黃耿祥打拼（當時約30
04 歲，已隨父打拼14年）；祐晨公司部分，黃耿祥經雙親指
05 示，於95年起即孤身至台南異鄉，為原告拓展南部業務，協
06 助南投之家族企業持續壯大，自該時起，黃耿祥即以南部公
07 司辦公室為家，母親於104年間決定以原告名義，購買系爭
08 房地，嗣於105年於系爭房屋設立祐晨公司，並因黃耿祥於
09 該時在台南奮鬥已逾10年，而以黃耿祥作為祐晨公司之登記
10 名義人。自祐晨公司設立之時起，原告即由黃美玲及黃耿坤
11 等2人獨立經營，祐晨公司則由黃耿祥獨自經營；家族企業
12 於母親在世時，家族財務重大決策權利係由母親掌管，原告
13 的財產實際上亦為母親所有及支配，故諸如購買公司營運使
14 用之土地或廠房等重大財務決定，均由母親安排、決定，因
15 此手足3人於母親在世時均相安無事，直至母親於111年6月
16 過世後，為家族財產分配，方產生有本件紛爭」等情，為兩
17 造所不爭，足見原告與祐晨公司為家族關係企業，為家族父
18 母先後於90年、105年分別創立，系爭房屋乃母親於105年間
19 以原告名義購買並於該處設立祐晨公司由黃耿祥負責經營至
20 今。

21 (二)黃耿祥辯稱兩造間就系爭房屋有租賃關係，租金部分母親因
22 家族事業約定由被告每年給付原告新台幣（下同）2萬4000
23 元，並繳納房屋稅及地價稅乙情，原告則陳稱伊每年有收到
24 2萬4000元，且歷年來房屋稅及地價稅均由被告繳納，惟此2
25 萬4000元係上述不爭執事項(七)車輛租金，非系爭房屋租金
26 （卷207頁），惟查車輛與房屋之使用對價差距甚大，原告
27 既稱有收取車輛租金，卻無償出借房屋云云，輕重不免失
28 衡，令人質疑。再參諸兩造間前述家族事業背景淵源，被告
29 每年支付原告一定數額及繳納本應由原告負擔之不動產稅
30 捐，縱認金額與一般房屋租金行情不相當，惟正因屬家族事
31 業，負責人為親手足關係，以較一般行情為低之價格計收租

金，亦符合常理，是以現有事證觀之，被告抗辯兩造家族母親以原告名義購買系爭房屋，並與被告合意租賃供黃耿祥經營祐晨公司使用，兩造租賃關係自105年間起成立未定有期限之租賃契約關係，較為合理可信。原告主張兩造為借用關係，難認可採。

六、綜上所述，兩造間既存在租賃關係，被告基於正當權源占有，則原告主張依民法第767條規定，請求判決如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既已駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

民事第三庭 法 官 蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

書記官 黃稜鈞

附表：

年度	發 票				轉帳或匯款		證據
	日 期	發票號碼	項 目	金 額	日 期	金 額	
105年度	105年12月28日	ED00000000	租金	22,000元			第85頁
			稅金	1,100元	105年12月28日	1,100元	第83、85頁
106年度	106年12月26日	QS00000000	租金	24,000元			第86頁
			稅金	1,200元	107年1月9日	1,200元	第83、86頁
107年度	107年12月26日	JB00000000	租金	24,000元			第87頁
			稅金	1,200元	108年1月28日	1,200元	第83、87、89頁
108年度	108年12月27日	VH00000000	租金	24,000元			第88頁
			稅金	1,200元	109年1月8日	1,200元	第83、88、93頁
109年度	109年12月25日	GD00000000	租金	24,000元			第91頁
			稅金	1,200元	110年1月4日	1,200元	第83、91頁

(續上頁)

01

110年度	110年12月28日	TB00000000	租金	24,000元	110年12月28日	25,200元	第83、92、95、97頁
			稅額	1,200元			第92、95、97頁
111年度	無				111年12月23日	25,200元	第83、99頁
112年度	無				112年12月18日	36,378元	第199頁