

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1812號

原告 林正宗

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

陳妍蓁律師

陳思紐律師

鄭硯萍律師

被告 兆榮企業有限公司

法定代理人 張陳素春

訴訟代理人 黃金龍律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年3月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣原告於民國107年4月17日因買賣取得臺南市東區竹篙厝
段14951、14952、14953、14594、14955、14956、14957
建號建物（門牌號碼為臺南市○區○○路○段000號6樓之
6、6樓之5、6樓之4、6樓之3、6樓之2、6樓之1、6樓，均
坐落於同段2011地號土地，下稱系爭建物）。然系爭建物
於原告取得所有權後，竟遭被告無權占用經營哥爸妻夫商
務飯店。查被告與原告間就系爭建物並無簽署任何契約，
被告無權占用原告之建物，被告無法律上原因而受有利
益，因而致原告受有損害。是原告得依民法第179條之規

01 定，請求被告給付5年之相當租金之不當得利，總計新臺
02 幣（下同）360萬元（計算式：被告曾以每月6萬元承租系
03 爭建物2樓，而系爭建物2樓與系爭建物面積大致相同，故
04 以每月6萬元計算系爭建物租金，6萬元×12個月×5年=360
05 萬）。

06 （二）雖兩造於107年6月5日簽署被證4承諾書（下稱系爭承諾
07 書），承諾系爭建物使用權歸被告所有，惟原告簽立系爭
08 承諾書時，被告告知原告系爭建物屬於被告財產，被告為
09 取信原告，提出與系爭建物同棟之2樓及3樓、3樓之1、3
10 樓之2、3樓之6、4樓之2、5樓之3、7樓之1、7樓之8、7樓
11 之9等10間套房，雖登記訴外人陳榮富名下，然均屬被告
12 公司財產，被告將會要求陳榮富返還前開房產並賠償對其
13 他股東所造成之損失。因涉及被告公司內部事項，原告無
14 法取得其他相關資訊，故聽信被告說法簽立系爭承諾書。
15 然查：

16 1.被告突然於112年間對原告及林峻懋、林民育、林秀玲提
17 起偽造文書告訴，原告於114年4月15日接受臺灣臺南地方
18 檢察署檢察官訊問時，方知前開陳榮富名下所有房產並非
19 如被告所述為被告公司財產，被告竟以陳榮富債權人身分
20 於108年10月16日主動向法院聲請拍賣陳榮富所有之9間套
21 房，並由被告於109年間拍定與系爭建物同棟的4樓之2、7
22 樓之9、7樓之8、7樓之1，共4間套房。承上，被告雖堅稱
23 陳榮富名下所有上開不動產屬於被告公司所有，然陳榮富
24 之子陳昭坊於111年8月17日告知已將剩餘未拍賣出之5間
25 套房出售於第三人，並於5間套房門口張貼公告「本標的
26 為私人財產 未經所有權人同意不得入內如擅自闖入報警
27 處理」，並取回5間套房鑰匙。陳昭坊並於111年9月20日
28 以楠梓右昌存證號碼167號存證信函要求被告將所有權狀
29 交還陳榮富，陳榮富取回所有權狀後，於112年3月27日將
30 前開5間套房出售予三立地產興業有限公司（下稱三立地
31 產公司），就此，被告非但未以實際所有權人身分向陳榮

01 富請求損害賠償，被告竟向三立地產公司簽立使用借貸契
02 約借用前開房地，借用期間為112年5月1日至同年12月31
03 日。原告於事後得知，陳榮富所有同棟156號2樓遭彰化銀
04 行聲請拍賣時，被告曾主張其為156號2樓承租人向法院聲
05 明異議，若156號2樓果真為被告公司所有，為何被告僅以
06 承租人身分提出異議，而非提出第三人異議之訴以維權
07 利？

08 2.又，被告於對訴外人林秀玲、張柏鴻訴訟中陳稱登記陳榮
09 富名下之156號2樓及其餘9間套房均屬陳榮富對被告公司
10 之出資，然此部分經本院112年度訴字第2252號民事判決
11 認定：「…又原告主張因訴外人陳榮富以系爭林森路不動
12 產所有權出資原告，而該不動產遭拍賣，方有原證1承諾
13 書之簽立等情，並提出91年1月21日會議記錄、107年6月5
14 日承諾書為證（訴字卷第109、111頁），然則系爭不動產
15 迄至經陳榮富之債權人聲請執行而拍賣之時為止，乃是登
16 記陳榮富為所有權人，此為兩造所是認，亦與證人陳紋敏
17 前揭證詞相符，實則若非以陳榮富為該不動產為所有權
18 人，其債權人自也不可能對之為執行。基此，原告雖然主
19 張陳榮富以該不動產所有權對原告為出資云云，但依我國
20 民法規範，以法律行為取得、設定、喪失、變更不動產物
21 權者，須以登記為要件始可生效（並參民法第758條、土
22 地法第43條），陳榮富始終並未將該不動產所有權移轉登
23 記予原告原告所稱出資之事，即屬非是。」等語（詳原證
24 12），顯然陳榮富確實為臺南市○區○○路0段000號2樓
25 及其餘9間套房之所有權人。

26 3.綜上，被告堅稱曾登記陳榮富名下之156號2樓及其餘9間
27 套房均屬被告公司財產，然被告所為與所述自相矛盾，不
28 僅於強制執行程序中自承僅為156號2樓承租人，更於陳榮
29 富要求返還所有權狀時同意返還，並容任陳榮富出售5間
30 套房予三立地產公司後，再向三立地產公司簽立使用借貸
31 契約，在在顯示曾登記陳榮富名下之156號2樓及其餘9間

套房確實屬於陳榮富所有，非如被告107年6月5日告知原告屬於被告所有。且系爭承諾書簽署至今，陳榮富從無如承諾書所載賠償對其他股東所造成之損失，被告公司亦無對陳榮富請求賠償之，顯然，系爭承諾書所載內容係捏造不實訊息，為取信原告，進而要求原告無償提供系爭建物予被告使用，原告於114年4月15日之後得知遭詐騙簽署系爭承諾書，遂於114年8月7日以成功大學郵局存證號碼32號存證信函表示：「…二、本人曾就系爭6樓簽署承諾書，然該承諾書係基於錯誤認知而簽署，簽署時缺乏對權力義務之完整說明，非出於本人自由真意，且對本人權益構成重大侵害，現聲明該承諾無效…」等語，係依民法第92條第1項撤銷系爭承諾書意思表示，則被告就系爭建物仍為無權占有。

(三) 縱認原告撤銷系爭承諾書意思表示不合法，原告已於114年8月7日以成功大學郵局存證號碼32號存證信函（參原證4）向被告主張系爭建物為原告所有，禁止被告再行使用，以為終止使用借貸契約意思表示：

1. 系爭承諾書關於被告得無償使用系爭建物部分係與原告成立未定期限之使用借貸契約，被告使用系爭建物經營哥爸妻夫飯店，且被告自承該飯店已於114年8月1日起停業，並申請停水、停電，且於114年10月29日搜尋訂房網站時，仍無訂房資訊，可見借貸目的已達成，被告應於114年8月1日返還系爭建物並不得繼續使用之。
2. 承上，縱認使用目的尚存，然難以依被告借貸目的定使用借貸期限，原告仍得依民法第470第2項隨時請求返還借用物即系爭建物。原告已於114年8月7日以系爭建物所有權人身分請求被告不得占用系爭建物，作為終止使用借貸意思表示。

(四) 聲明：

1. 被告應給付原告360萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年率百分之五計算之利息。

01 2.訴訟費用由被告負擔。

02 二、被告抗辯：

03 (一)系爭建物即門牌號碼即門牌臺南市○區○○路○段000號6
04 樓、6樓之1、6樓之2、6樓之3、6樓之4、6樓之5、6樓之6
05 等房地原為訴外人林秀玲、林峻懋、林民育等3人(下稱
06 林秀玲3人)之被繼承人林光中所有，81年間林光中投資
07 被告公司而應移轉予被告公司，並實際將系爭建物交予被
08 告公司管理使用支配，經營哥爸妻夫飯店，被告公司91年
09 1月21日股東會紀錄決議，林光中應移轉予被告公司所
10 有，自該會議決議時起，凡20幾年餘，為林秀玲3人與原
11 告等人所明知。查：

12 1.105年11月4日林光中過世，林秀玲3人依繼承關係，負有
13 移轉系爭建物之產權予被告公司之義務。106年4月27日林
14 秀玲3人辦理系爭建物之繼承登記。

15 2.106年8月間，林秀玲3人因無力清償被繼承人林光中生前
16 債務，致系爭建物遭訴外人彰化銀行法拍，求助被告公司
17 出借款項，以清償彰化銀行抵押債務800萬元，另以150萬
18 元為質押解除合作金庫之假扣押，完成之後應歸還借款並
19 移轉系爭建物之產權以履行林光中生前之義務，107年3月
20 11日被告公司會議記錄同意決議出借上開2筆金額。

21 3.詎前開彰銀債務清償塗銷抵押權、解除合庫假扣押之後，
22 林秀玲3人意圖逃避債務，不僅不還錢，也未移轉系爭建
23 物產權給被告公司，竟以不實之買賣，將系爭建物所有權
24 移轉登記至原告名下，並為不實之實價登錄買賣成交總價
25 為392.464萬元。被告公司發現後，立即要求林秀玲3人出
26 面處理。嗣後，林秀玲自書107年6月5日系爭承諾書，經
27 林峻懋及原告簽署，再找見證人張偉進見證，記載：「林
28 秀玲、林峻懋、林民育三人為林光中先生所屬臺南市○區
29 ○○路○段000號6樓、6樓之1、6樓之2、6樓之3、6樓之
30 4、6樓之5、6樓之6之法定繼承人，於林光中先生仙逝後
31 繼承上述7個標的物，本應將繼承之標的物依照兆榮企業

01 有限公司民國91年1月21日股東會之決議，將2011地號上
02 股東所屬之房產所有權轉予兆榮企業有限公司」，但藉口
03 其他股東問題處理移轉後，才要移轉所有權給被告公司，
04 在此之前「暫時」登記在原告林正宗名下，之後再配合移
05 轉給被告公司，過戶前「期間6樓之所有房間使用權仍無
06 條件歸兆榮企業有限公司所有，但水電費及維修保養費及
07 相關稅務由兆榮企業有限公司負責，口說無憑，以此承諾
08 書為憑，並請兆榮企業有限公司執事股東張偉進先生為見
09 證人。」顯證，原告明知系爭建物應移轉給被告公司，且
10 非無權占有，至為明確。

11 4.至於，林秀玲等人藉口其他股東問題處理移轉，才要移轉
12 所有權給被告公司，被告公司不同意，多次會議交涉，最
13 近一次在「被證6」群組line對話，渠等同意於「112年6
14 月7日」期限，配合辦理移轉系爭建物所有權予被告公
15 司，由被告公司同意負擔過戶之規費及代書費用等全部費
16 用，最後又藉口堅持用其指定吳姓代書及原告之稅務問
17 題，又遲不配合。

18 5.114年7月31日下午4點20分許，原告林正宗與林秀玲等3人
19 竟共謀，由林秀玲及林峻懋2人，夥同不明姓名身穿員警
20 制服2人及換鎖工人1人，強行侵入系爭建物，要求立即六
21 樓淨空（當天六樓有住客被迫移至五樓住），將各房間門
22 鎖強行換鎖，張貼禁入公告，不法侵奪被告公司對系爭建
23 物及屋內財物之權利及占有，無權占有系爭建物，不法侵
24 害被告公司權利，目無法紀。

25 6.綜上，被告公司占有系爭建物期間，乃基於原所有權人林
26 光中之同意及「被證1」91年1月21日移轉所有權之決議，
27 基於債權（本權）占有，並非無權占有，為原告所明知，
28 配合林秀玲等人藉口其他股東問題處理移轉後，才要移轉
29 所有權給被告公司，在此之前「暫時」登記在其名下，之
30 後再配合移轉給被告公司。過戶前「期間6樓之所有房間
31 使用權仍無條件歸兆榮企業有限公司所有」。故原告前開

主張，顯不足採。

(三) 聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 訴訟費用由原告負擔。

3. 如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一) 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民法第179條定有明文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，固為社會通常之觀念，惟如非無權占有他人不動產，縱因占有他人不動產而受利益，因非無法律上原因而受利益，並無不當得利可言。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權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權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。

(二) 原告主張：其於107年4月17日以買賣為原因，登記為系爭建物之所有權人，系爭建物自107年4月17日起至114年7月31日止由被告占有，做為經營哥爸妻夫飯店使用等情，業據提出系爭建物第一類謄本為證（見本院卷第17-24頁），且為被告所不爭執，此部分之事實應可認定。按原告既登記為系爭建物之所有權人，被告又占有系爭建物使用收益屬實，則被告應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證之責。經查：

1. 系爭建物原為訴外人林秀玲3人之被繼承人林光中所有，依被告公司91年1月21日股東會紀錄決議，林光中應移轉系爭建物予被告所有，105年11月4日林光中過世，林秀玲3人於106年4月27日就系爭建物辦理繼承登記。嗣後林秀玲3人於107年4月3日以買賣為由將系爭建物移轉登記到原告名下，原告、林光中之繼承人林峻懋、林秀玲於107年6

01 月5日共同出具系爭承諾書，記載「林秀玲、林峻懋、林
02 民育三人為林光中先生所屬臺南市○區○○路○段000號6
03 樓、6樓之1、6樓之2、6樓之3、6樓之4、6樓之5、6樓之6
04 之法定繼承人，於林光中先生仙逝後繼承上述7個標的
05 物，本應將繼承之標的物依照兆榮企業有限公司民國91年
06 1月21日股東之決議，將2011地號上股東所屬之房產所有
07 權轉予兆榮企業有限公司，茲因借名登記股東陳昭坊先生
08 及借名登記股東陳韻伊女士之父親陳榮富先生所屬2011地
09 號上建物2樓(已遭拍賣由非兆榮企業有限公司及其股東標
10 得)、3樓、3樓之1、3樓之2、3樓之6、4樓之2、5樓之
11 3、7樓之1、7樓之8、7樓之9產權無法移轉被告造成財產
12 上之傷害，且對損失無所作為；故暫時將6樓、6樓之1、6
13 樓之2、6樓之3、6樓之4、6樓之5、6樓之6所有權轉至親
14 戚林正宗名下避免有隱名之債權人請求，以保護除借名登
15 記股東陳昭坊先生及借名登記股東陳韻伊女士以外之所有
16 股東權利，待陳榮富先生將所屬2011地號上之所有權轉回
17 公司及賠償遭法拍對股東之財產損失後，將無條件將臺南
18 市○區○○路○段000號6樓、6樓之1、6樓之2、6樓之3、
19 6樓之4、6樓之5、6樓之6之產權歸還兆榮企業有限公司，
20 期間6樓之所有房間使用權仍無條件歸兆榮企業有限公司
21 所有，但水電費及維修保養費及相關稅務由兆榮企業有限
22 公司負責，口說無憑，以此承諾書為憑，並請兆榮企業有
23 限公司執事股東張偉進先生為見證人。」等語，並經原
24 告、林峻懋、林秀玲、張偉進簽名等情，有被告公司91年
25 1月21日股東會議紀錄（見本院卷第67、69頁）、系爭承
26 諾書（見本院卷第87頁）在卷可憑，兩造對上開文書形式
27 上之真正均不爭執，則被告依系爭承諾書，在系爭建物移
28 轉予被告之前，有權占有系爭建物為使用收益，被告主張
29 其為有權占有即屬有據。

30 2.雖原告主張其購買系爭建物後，當時被告公司董事長張偉
31 進持系爭承諾書及91年會議向林秀玲3人表示承諾書之記

載內容，以訴外人陳榮富為例，向林秀玲3人謊稱系爭建物
是被告公司財產，要求林秀玲3人返還，張偉進並要求
林秀玲拿系爭承諾書予原告簽名，故林秀玲聽張偉進指
示，向原告轉達被告公司提供之不實內容，原告因不熟悉
被告公司經營模式，誤信為真，方簽署系爭承諾書。原告
於114年4月15日接受檢察官訊問時，方知陳榮富名下所有
房產非如被告所稱是被告公司的財產，故而114年8月7日
以成功大學郵局存證號碼32號存證信函，依民法第92條第
1項撤銷系爭承諾書意思表示，被告就系爭建物仍為無權
占有云云，並提出存證信函及投遞回執為據。然查：

(1)按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表
示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
可得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1項定有
明文。該所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重
要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行
為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤
或保持錯誤而言。另被詐欺而為意思表示者，依民法第
92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主
張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責
任（最高法院44年台上字第75號前判例意旨可參）。原
告主張第三人張偉進施用詐術，使其為系爭承諾書之意
思表示，應就此項事實負舉證之責。

(2)查林秀玲3人之被繼承人林光中應將系爭建物移轉予被
告公司所有，有被告提出之91年1月21日股東會議紀
錄，當時股東林光中、陳榮富均在場，並決議「2011竹
篙厝，拿個人所有權轉為公司所有。」此有該會議紀錄
可按（見本院卷第67、69頁），依該決議，林光中、陳
榮富均應將其名下坐落於竹筒厝段2011地號土地上之不
動產移轉為被告公司所有。

(3)雖原告主張訴外人陳榮富名下所有不動產並非被告公司
財產，原告因聽信張偉進轉告林秀玲3人再轉述原告之

01 此不實說法方簽立系爭承諾書云云。然查，系爭承諾書
02 之重點為林秀玲3人承認有將系爭建物移轉予被告之義
03 務，林秀玲3人將系爭建物暫時登記在原告名下後，被
04 告仍得使用收益，至於被告與陳榮富之間財產的移轉，
05 只是決定移轉系爭建物的日期，並非原告在系爭承諾書
06 意思表示形成過程中有影響的重要之點。該部分之事實
07 縱有不實，亦不影響原告意思表示自由之形成。從而，
08 原告主張其聽信林秀玲3人轉述第三人張偉進佯稱陳榮
09 富名下之財產屬於被告公司所有之不實事實，進而為系
10 爭承諾書之意思表示，與民法第92條規定請求撤銷意思
11 表示不符，原告據此請求撤銷意思表示尚嫌無據。

12 (4)況查，訴外人陳榮富依被告公司91年1月21日股東會決
13 議內容，應將坐落竹篙厝段2011地號土地上之不動產移
14 轉為被告公司所有，陳榮富當日有出席股東會，亦在會
15 議記錄上簽名，陳榮富其名下之所屬2011地號土地上之
16 建物應移轉予被告應可認定。雖原告主張其於114年4月
17 15日接受檢察官訊問時才知悉陳榮富所有的房屋非被告
18 財產，而屬陳榮富可以自由處分之個人財產云云，然
19 查：

20 ①訴外人陳榮富所屬2011地號上之建物，包括林森路一
21 段156號「2樓」、3樓、3樓之1、3樓之2、3樓之6、
22 「4樓之2」、5樓之3、「7樓之1」、「7樓之8」、
23 「7樓之9」共10套房，其中2樓由已遭拍賣（非被告
24 及其股東標得），另4樓之2、7樓之1、7樓之8、7樓
25 之9則由被告在109年間拍定，尚未賣出的5間套房則
26 由陳榮富於111年間出售予三立地產公司，被告則向
27 三立地產公司簽立使用借貸契約，借用前開房地等
28 情，有本院民事執行處108年度司執簡字第81763號執
29 行處函、土地及建物第一類謄本、不動產借用協議書
30 （本院卷第135-137頁、第145-156頁）在卷可憑，兩
31 造對此亦未爭執，此部分之事實應可認定。

01 ②陳榮富為坐落2011地號土地上之建物之所有權人，其
02 因投資被告公司而應將建物移轉予被告公司所有，被
03 告對陳榮富名下建物之權利僅為債權請求權等情，被
04 告對此並未爭執，而系爭承諾書上「陳榮富所屬2011
05 地號上建物…產權無法移轉公司，…待陳榮富先生將
06 所屬2011地上之所有產權轉回公司…。」之記載亦與
07 此現況事實相符，況陳榮富亦未否認其對被告有此義
08 務（詳如後述），難認系爭承諾書上有何原告所指的
09 不實之處。

10 ③雖原告主張陳榮富所有156號2樓遭債權人彰化銀行聲
11 請拍賣時，被告曾主張其為主張其為156號2樓承租人
12 向法院聲明異議，若156號2樓真為被告公司所有，為
13 何被告僅以承租人身分提出異議，而非提出第三人異
14 議之訴以維權利云云。然查，強制執行法第15條規定
15 之第三人異議之訴，所謂第三人就執行標的物有足以
16 排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有
17 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言（最高
18 法院112年度台上字第313號裁定參照）。被告對陳榮
19 富之權利僅為債權請求權，對不動產無足以排除強制
20 執行之權利，不能提起第三人異議之訴，故被告在
21 156號2樓建物之強制執行程序中，以承租人之名義聲
22 明異議，而非提起第三人異議之訴，並非否定自己對
23 156號2樓建物之權利。原告據此主張虛偽不實云云並
24 無可採。

25 ④原告又主張：陳榮富名下所有房產並非如被告所述為
26 被告公司財產，被告竟以陳榮富債權人身分於108年
27 10月16日主動向法院聲請拍賣陳榮富所有之9間套
28 房，並由被告於109年間拍定同棟156號4樓之2、7樓
29 之9、7樓之8、7樓之1，共4間套房，顯然陳榮富確實
30 為上開9間套房之所有權人，並提出本院民事執行處
31 108年度司執字第81763號函為證（見本院卷第135-

137頁)。然查，陳榮富因投資被告公司而應將其名下不動產移轉予被告公司已如前述，然陳榮富上開9筆不動產在86年間已被合作金庫商業銀行股份公司、萬通商業銀行股份有限公司假扣押，此有前開本院函文可按，債務人陳榮富就上開不動產無法為處分（強制執行法第51條參照），自無從移轉所有權予被告所有。故被告以債權人身分拍定其中四筆不動產，除取回公司財產外，亦塗銷上開不動產的查封登記，然此並非否定被告得向陳榮富主張上開不動產之移轉請求權，況系爭承諾書亦記載要陳榮富賠償法拍對股東之財產損失，益證系爭承諾書記載並無不實。原告據此主張上開不動產為陳榮富所有，非被告所有，所以是虛偽云云為無理由。

⑤原告主張：登記在陳榮富名下的10筆建物，除了156號2樓遭第三人拍定，4樓之2、7樓之9、7樓之8、7樓之1由被告拍定，其餘5間房由陳榮富出售訴外人三立地產公司，被告與三立地產公司訂立使用借貸契約，此有土地及建物第一類謄本及不動產借用協議書可參（見本院卷第145-156頁），足證陳榮富為上開不動產之所有權人，非被告公司財產云云。然查，陳榮富請求三立地產公司將其二人間就林森路一段156號3樓、3樓之1、3樓之2、3樓之6、5樓之3及坐落土地所為以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，已由臺灣橋頭地方法院114年度重訴字第58號判決陳榮富勝訴在案，陳榮富起訴時稱：「原告（即陳榮富）係訴外人兆榮企業有限公司（下稱兆榮公司）之原始股東之一，因近年中風，健康不佳，將兆榮公司旗下位在臺南市之連鎖哥爸妻夫商務飯店委由原告之子即訴外人陳昭坊代為處理。原告欲將自己名下林森店5間房間暨土地即如附表所示臺南市○區○○○段○0000地號土地（權利範圍630/10000）及其上同段14924、1492

01 8、14929、14930、14947建號建物（門牌號碼臺南市
02 ○區○○路○段000號3樓之6、3樓之2、3樓之1、3
03 樓、5樓之3，以下合稱系爭房地）讓與兆榮公司，由
04 兆榮公司整合處分，並有取得各股東名下飯店房間暨
05 土地之需要。惟原告積欠中國信託銀行1,206,000
06 元、華南銀行3,101,000元及京城商業銀行3,800,000
07 元債務，共計8,107,000元，是無法順利將系爭房地
08 所有權移轉登記予兆榮公司。陳昭坊於111年6月間處
09 理文南店出售事宜時，結識被告三立地產公司負責人
10 侯珅文，侯珅文自陳昭坊處聽聞上述情形，於112年
11 年初積極向陳昭坊遊說佯稱有門路幫忙原告與銀行間
12 債務整合，消除不良債務，原告即可將名下房產過
13 戶，及系爭房地若不盡快處理，之後遭其他債權人聲
14 請假扣押、查封拍賣，將無法移轉登記予兆榮公司，
15 若要避免，可先將系爭房地所有權信託移轉予被告公
16 司，防止第三人勢力伸入系爭房地云云，致原告父子
17 陷於錯誤，以為侯珅文可幫忙消除不良債務又可順利
18 避免其他股東稀釋股份之問題，故委任被告公司暨侯
19 珅文協助原告代為處理債務整合事宜。…。」此有該
20 判決書在卷可按（見本院卷第269-285頁）。故陳榮
21 富將上開5筆不動產與訴外人三立地產公司成立買賣
22 契約是為了讓三立地產公司整合其債務後再移轉予被
23 告公司，陳榮富並無否認被告之權利，核與系爭承諾
24 書記載相符。原告主張承諾書虛偽不實云云亦無理
25 由。

26 3.綜上所述，系爭承諾書之重點為林秀玲3人有將系爭建
27 物移轉予被告之義務，林秀玲3人將系爭建物暫時登記
28 在原告名下後，被告仍得使用收益系爭建物，至於被告
29 與陳榮富之間財產的移轉，只是做為決定林秀玲3人移
30 轉系爭建物的日期，並非系爭承諾書的必要之點，故被
31 告與陳榮富之間財產關係如何，其二人間是否有財產轉

01 移或其他請求權存在，並非原告在系爭承諾書意思表示
02 過程中有影響的重要之點，縱有不實亦不影響原告意思
03 表示自由。況陳榮富並無否認其名下之不動產應移轉予
04 被告之義務，被告雖宥於陳榮富名下之不動產已被其債
05 權人假扣押及強制執行，被告無法請求陳榮富移轉予被
06 告所有，被告為陳榮富之債權人，不能提起第三人異議
07 之訴，僅能對陳榮富強制執行取回不動產，其餘未被拍
08 定之不動產則由陳榮富委託三立地產公司整合債權後再
09 移轉予被告。系爭承諾書記載事項，揆諸上開調查證據
10 結果並無任何虛偽之處，原告主張遭第三人張偉進詐
11 欺，並依民法第92條規定請求撤銷意思表示於法不合，
12 不應准許。從而，被告主張其依系承諾書得對原告主張
13 有權占有為有理由。

14 (三) 原告又主張：縱認原告撤銷系爭承諾書意思表示不合法，
15 原告已於114年8月7日以成功大學郵局存證號碼32號存證
16 信函向被告主張系爭建物為原告所有，禁止被告再行使
17 用，以為終止使用借貸契約意思表示，被告為無權占有云
18 云。然查：

- 19 1.按所謂使用借貸者，乃當事人一方以物交付他方，而約定
20 他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明
21 文。又使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無
22 償以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必
23 要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀
24 民法第153條、第464條之規定自明（最高法院85年度臺上
25 字第3034號民事判決意旨參照）。
- 26 2.原告主張兩造間有使用借貸契約，然為被告所否認。按系
27 爭建物自始至終都是在被告的占有中，僅因被告與林光中
28 之繼承人在移轉系爭建物所有權過程中，「暫時」將系爭
29 建物登記在原告名下，將來原告須無條件將系爭建物歸還
30 被告所有。系爭承諾書之法律性質並非使用借貸，兩造間
31 並無使用借貸契約存在。此外，原告亦未能舉證證明兩造

間成立使用借貸契約，原告主張其終止兩造間使用借貸契約，被告為無權占有云云亦不可採信。

四、綜上所述，被告依系爭承諾書有權占用系爭建物，兩造間亦無使用借契約存在，原告主張依民法第92條規定撤銷系爭承諾書之意思表示、終止兩造間使用借貸契約均為無理由。從而，原告主張被告無權占用系爭建物受有利益，因而致原告受損害，乃依民法第179條規定請求被告給付5年相當租金之不當得利360萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
民事第三庭 法 官 張麗娟

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。

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 115 年 4 月 24 日
書 記 官 蘇冠杰