臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第188號

上　訴　人　三慶實業有限公司

000000000000000000

臨時管理人　黃秝洋

被上訴人　　黃雅雯

訴訟代理人　王建強律師

　　王韻茹律師

上列當事人間請求遷讓房地事件，上訴人對於中華民國110年4月22日臺灣臺南地方法院第一審判決（108年度訴字第1800號），提起上訴，本院於111年4月14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。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊為坐落臺南市○○區○○○段000○0○000○0地號土地及其上同段00建號門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號磚造平房（坐落位置面積如原判決附圖所示編號甲、乙部分，下稱系爭建物）（下合稱系爭房地）之所有權人，訴外人黃慶華口頭以每月租金新臺幣（下同）1萬5,000元承租系爭房地（下稱系爭租約），供上訴人公司經營使用，惟黃慶華僅繳納租金至民國(下同)107年7月份，其後未再給付，屢經催告均無結果，經伊於108年9月10日發函終止系爭租約，而系爭租約既經終止，上訴人繼續占有系爭房地，乃屬無權占有，妨害伊之所有權等情。爰依民法第700條第1項前段之規定，求為判命上訴人、黃秝洋應將原判決附圖所示編號甲、乙之土地及其上建物遷讓交還予伊（原審為上訴人敗訴之判決，並駁回被上訴人對黃秝洋部分之訴，上訴人聲明不服提起上訴，被上訴人就其敗訴部分未據上訴，業已確定）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房地原分別為訴外人黃慶華、黃陳金凡所

有，因伊經營不善，經債權人合庫銀行聲請強制執行，黃秝洋遂與被上訴人約定，借用被上訴人名義，拍定取得系爭房地之所有權，黃慶輝墊付保證金200萬元，餘由被上訴人向京城銀行辦理房屋貸款，黃秝洋則負責繳付每月房貸、清償墊付款項，並同意伊繼續占有使用系爭房地。黃秝洋自93年8月起至96年3月6日按月簽發面額3萬5,000元之支票合計30張予被上訴人，以繳納每月房貸2萬0,581元，並清償被上訴人在前代墊之款項，又於95年5月26日簽發面額1萬5,718元支票繳納95年度地價稅，伊屢次請求被上訴人返還系爭房地所有權登記，被上訴人均不同意，嗣於107年7月26日，被上訴人與訴外人黃佳琦（即黃慶華次女）就前述房地簽訂不動產買賣契約書，並收取定金200萬元，被上訴人又反悔不賣，並返還定金，然伊占有使用系爭房地，乃系爭房地之實際所有人黃秝洋交付使用，現借名登記關係仍存在，伊自屬有權占用等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關於主文第一項所命上訴人遷讓並交還土地及其上建物部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠坐落臺南市○○區○○○段000○0○000○0地號土地，及其上同段00建號（含附屬建物）即門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號建物（即系爭房地），上開土地原為訴外人黃陳金凡，上開建物為黃慶華所有，嗣經臺灣臺南地方法院民事執行處拍賣，由被上訴人於93年5月間拍定，並於93年6月1日以拍賣為原因，辦理所有權移轉登記予被上訴人（見本院卷第63至65、73至81、95至97頁）。

㈡黃慶華為上訴人之代表人兼唯一股東，上訴人之登記地址為系爭建物之所在（見原審卷第181頁）。

㈢系爭房地建物部分，其構造為磚造平房及鐵皮屋，坐落位置及面積如附圖（見原審卷第139頁）編號甲、乙所示，目前作為塑膠工廠使用，工廠無人居住。系爭建物南側坐落同段

000之0、000之00地號土地上，門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號之三層樓房，亦為被上訴人所有，現由訴外人黃慶雄居住。

㈣原審卷第165頁所示之字條為被上訴人所書寫。

㈤黃慶華之女兒黃佳琦與被上訴人於107年7月26日簽立不動產買賣契約書，由黃佳琦向被上訴人購買系爭房地、坐落同段000之00、000之00地號土地及其上同段00建號即門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號建物，約定價金850萬元，並已給付定金200萬元，被上訴人已返還200萬元予黃佳琦，雙方同意契約解除（見原審卷第61至63頁）。

㈥被上訴人委託律師於108年9月10日發函予黃慶華、黃秝洋，聲明終止雙方租賃契約，並請黃慶華、黃秝洋於文到十日內配合辦理房屋遷讓點交作業，同時結清歷年積欠租金，黃慶華、黃秝洋於108年9月12日收受（見原審補字卷第33至34頁）。

㈦上訴人主張有交付附表一所示第一商業銀行之支票予被上訴人，並有將附表二所示之款項匯至被上訴人設於第一商業銀行之帳號00000000000號帳戶，依第一商業銀行○○分行110年11月5日一○○字第00174號函、京城商業銀行○○分行111年1月21日(111)京城○○分字第0004號函，前開支票之兌付情形如附表一「函詢結果」欄所載，附表二所示之匯款情形如附表二「對方傳入/存入戶名」、「轉帳/現金」欄所載（見本院卷第139至151頁、第173至175頁）。

四、兩造爭執之事項：

被上訴人依民法第700條第1項前段之規定，請求上訴人將系爭房地，如原判決附圖所示編號甲、乙之土地及其上建物遷讓交還予被上訴人，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠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。查，依兩造不爭執之事項㈠、㈢所示，被上訴人為系爭房地之所有權人，系爭房地之建物部分，其構造為磚造平房及鐵皮屋，坐落位置及面積如原判決附圖編號甲、乙所示，目前作為塑膠工廠使用，由上訴人占用乙情，堪可認定。揆諸上開說明，上訴人抗辯：系爭房地為黃秝洋出資，借名登記在被上訴人名下，黃秝洋為實際所有權人，伊占用系爭房地如原判決附圖所示編號甲、乙部分，乃黃秝洋同意伊使用，伊占有系爭房地具有正當權源乙節，既為被上訴人所否認，自應由上訴人就此事實負舉證責任。經查：

1.就上訴人抗辯系爭房地如何、何人出資乙節，先後有「商量用被上訴人名義買，錢是黃慶華出的」（原審卷第34頁）、「投標金額為605萬5000元，頭期款260萬為黃慶輝支付」（見原審卷第155頁）、「黃慶輝墊付保證金200萬元」（本院卷第103頁）、「95年下半年，被上訴人對所提更名乙事，置之不理，之前每月繳交之房屋貸款，改為之前黃慶華兄弟共同經營時所欠下的錢當作償還，無奈之餘，僅能默默接受，多次索取公司所欠金額明細，也始終得不到答案，因此才有每月還款1萬5,000元之情事」（見原審卷第49、157頁）、「匯款用來清償上訴人公司欠款」等相異之陳述（本院卷第119頁），難謂系爭房地為黃秝洋所出資購買而借名登記予被上訴人名下。

2.上訴人又抗辯：自93年8月起至96年3月6日為止，黃秝洋均按月簽發面額3萬5,000元支票合計30張予被上訴人，以繳納系爭房地每月房屋貸款2萬0,581元，並清償被上訴人代墊款項乙節，並提出支票清單、匯款清單、被上訴人所寫字條為證（見原審卷第53至59、165頁），及引用第一商業銀行○○分行110年11月5日一○○字第00174號函暨其附件、京城商業銀行○○分行111年1月21日(111)京城○○分字第0004號函暨其附件為證（見本院卷第139至151、173至175頁）。然查，黃秝洋固有交付附表一所示第一商業銀行之支票予被上

訴人，兌付情形如附表一「函詢結果」欄所載，並將附表二所示之款項匯至被上訴人設於第一商業銀行之帳號00000000000號帳戶，匯款情形如附表二「對方傳入/存入戶名」、「轉帳/現金」欄所載（見兩造不爭執之事項㈦），及被上訴人曾於所寫字條記載：「10/25、30000，11/25、35000，12／25、35000，96/1/25、60036，2/25、50000，3/15、50000，4/25、30000，期票236000，532736、000000－000000、551584（扣鐵厝貸款）－131152，96/1/24」乙情（見原審卷第165頁）；惟黃慶華、黃慶雄經營上訴人公司期間，有向被上訴人週轉資金，兩造事後約定在前清償之房屋貸款等款項，充作清償先前所調度欠款之用，為上訴人所自承（見原審卷第34、49、157頁），再者，上開支票兌付、匯款及字條記載之日期、金額，均無用途說明，自難作為黃秝洋與被上訴人間就系爭房地成立借名登記關係之證明。

3.上訴人另抗辯：系爭房地之房屋稅及地價稅均由伊以現金支付，95年度係由黃秝洋簽發支票所繳納乙節，為被上訴人所否認。然查，系爭房地，95年度以外之房屋稅及地價稅，上訴人就其主張以現金繳納，並未舉證證明之，自不足採；至95年度之房屋稅及地價稅，系爭房地於95年度之房屋稅繳納稅額為7,758元、地價稅繳納稅額為2,994元，而該年度房屋稅及地價稅繳納方式，因資料已逾保存期限，故無法查得乙節，有臺南市政府財政稅務局佳里分局110年11月2日南市財佳字第1102711652號函暨其附件為證（見本院卷第133至137頁）；且黃秝洋於95年7月31日所簽發、票據號碼VB0000000、面額1萬5,718元之支票，亦已逾保存期限，有第一商業銀行臺南分行110年11月5日一台南字第00174號函可稽（見本院卷第139、141頁，兩造不爭執之事項㈦附表一），又其所主張前開支票票面金額，亦與實際當年度之房屋稅及地價稅數額不符，自不足證明系爭房地95年度之房屋稅及地價稅為黃秝洋簽發支票所繳納。

4.此外，上訴人復未提出其他證據證明黃秝洋出資購買系爭房地，及黃秝洋與被上訴人間就系爭房地有借名登記之法律關係存在，其所辯伊占用系爭房地，係系爭房地實際所有權人黃秝洋交付使用，自屬有權占用乙節，並無足採。則被上訴人主張上訴人無權占用原判決附圖所示編號甲、乙之土地及其上建物部分，已堪認定。

㈡次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第700條第1項前段定有明文。查，被上訴人為系爭房地之所有權人，上訴人無權占有系爭房地如原判決附圖所示編號甲、乙之土地及其上建物部分，已如前述，則被上訴人依民法第700條第1項前段之規定，請求上訴人應將原判決附圖所示編號甲、乙之土地及其上建物部分遷讓交還予被上訴人，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第700條第1項前段之規定，請求上訴人應將原判決附圖所示編號甲、乙之土地及其上建物遷讓交還予被上訴人，核屬有據，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並附條件分別准為或免為假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　5　　日

民事第三庭　　審判長法　官　吳森豐

法　官　孫玉文

法　官　郭貞秀

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　5　　日

書記官　黃玉鈴

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：

日期	支票號碼	金額	函詢結果
93年8月6日	VB000000	35,000元	已逾保存年限
93年9月6日	VB000000	35,000元	已逾保存年限
93年10月6日	VB000000	35,000元	已逾保存年限
93年11月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行

			○○分行000000000000號帳戶
93年12月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年1月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年2月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年3月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年4月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年5月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年6月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年7月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年8月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號

			帳戶
94年9月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年10月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年11月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
94年12月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年1月6日	WA0000000	35,000元	已逾保存年限
95年2月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年3月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年4月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年5月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年6月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號

			帳戶
95年7月6日	WA0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年10月25日	XA0000000	30,000元	未到銀行兌付
95年11月25日	XA0000000	35,000元	未到銀行兌付
95年12月25日	XA0000000	35,000元	未到銀行兌付
95年11月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
95年12月6日	VB0000000	35,000元	兌現存入黃雅雯京城銀行○○分行000000000000號帳戶
96年1月6日	VB0000000	35,000元	無相對應票據
96年2月6日	VB0000000	35,000元	無相對應票據
96年3月6日	VB0000000	35,000元	無相對應票據
95年7月31日	VB0000000	15,718元	已逾保存年限

附表二：

日期	金額	對方傳入/存入戶名	轉帳/現金
96年8月15日	20,000元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
96年8月23日	25,500元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
96年10月1日	20,000元	非三慶實業有限公司	

		或黃慶華存入	
96年10月15日	20,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年7月10日	25,500元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年8月12日	25,500元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年9月16日	25,500元	三慶實業有限公司	轉帳
97年10月21日	30,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年11月24日	5,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年11月24日	25,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年12月22日	5,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
97年12月22日	25,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
98年1月23日	25,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
98年1月23日	5,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
98年3月2日	5,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
98年3月2日	25,000元	非三慶實業有限公司 或黃慶華存入	
98年4月10日	25,500元	非三慶實業有限公司	

		或黃慶華存入	
98年4月10日	5,000元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
98年7月9日	20,000元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
98年8月3日	20,000元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
98年8月28日	20,000元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
98年11月13日	30,000元	非三慶實業有限公司或黃慶華存入	
104年9月10日	15,000元	黃慶華	轉帳
104年9月24日	10,000元	黃慶華	轉帳
105年1月15日	15,000元	黃慶華	轉帳
105年3月7日	15,000元	黃慶華	轉帳
105年4月12日	15,000元	黃慶華	轉帳
105年4月29日	5,000元	黃慶華	轉帳
105年5月31日	20,000元	黃慶華	轉帳
105年6月29日	20,000元	黃慶華	轉帳
105年7月29日	20,000元	黃慶華	轉帳
105年8月31日	20,000元	黃慶華	轉帳
105年9月30日	20,000元	電話000000000	ATM存入
105年10月31日	20,000元	電話000000000	ATM存入
105年11月30日	20,000元	電話000000000	ATM存入
105年12月30	20,000元	電話000000000	ATM存入

日			
106年2月3日	20,000元	電話000000000	ATM存入
106年3月2日	20,000元	電話000000000	ATM存入
106年3月31日	20,000元	電話000000000	ATM存入
106年4月28日	20,000元	電話000000000	ATM存入
106年5月31日	15,000元	電話000000000	ATM存入
106年6月30日	15,000元	電話000000000	ATM存入
106年8月1日	15,000元	電話000000000	ATM存入
106年8月31日	15,000元	電話000000000	ATM存入
106年9月30日	15,000元	電話000000000	ATM存入
106年11月1日	15,000元	電話000000000	ATM存入
106年11月30日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年1月2日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年2月1日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年3月1日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年3月31日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年4月30日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年5月31日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年7月2日	15,000元	電話000000000	ATM存入
107年9月24日	15,000元	電話000000000	ATM存入 存入日期應為107年9月21日