臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第43號

上　訴　人　財團法人中華福音道路德會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　苗其華

訴訟代理人　王秋滿律師

　　陳明欽律師

被上訴人　　李雯苑即嘉義市私立恩光幼兒園

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　楊瓊雅律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國110年12月16日臺灣嘉義地方法院第一審判決（109年度訴字第698號），提起上訴，本院於112年4月19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、上訴人起訴主張：坐落嘉義市○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼嘉義市○區○○路00號、00-0號房屋（下稱00號、00-0號房屋）、門牌號碼嘉義市○區○○街00000號0樓之0房屋（下稱000-0號0樓之0房屋，與前開房地合稱系爭房地）均為伊所有，00號、00-0號房屋與000-0號0樓之0房屋原為同一棟建物，提供教會施恩堂作為傳教使用，實際管理人為施恩堂牧師。系爭房地現均由被上訴人李雯苑即嘉義市私立恩光幼兒園（下稱恩光幼兒園，前身為嘉義市私立恩光托兒所）占有使用，惟被上訴人並無合法占有權利，爰依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將00號、00-0號、000-0號0樓之0房屋騰空，返還系爭房地予伊。原審駁回伊的請求，顯有違誤，為此提起上訴，上訴聲

明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人嘉義市私立恩光幼兒園即李雯苑應將坐落於系爭土地上之00號、00-0號等房屋騰空，並遷讓返還上訴人。㈢被上訴人李雯苑應將坐落於系爭土地上之000-0號0樓之0房屋騰空，並遷讓返還上訴人。

二、被上訴人則以：施恩堂於民國72年12月7日，基於開辦嘉義市私立恩光幼兒園（下稱恩光幼兒園）之用，同意由當時施恩堂牧師趙健之配偶即趙賴艷芳擔任創辦人及所長，於84年5月1日則由伊繼任所長迄今，施恩堂並同意伊基於辦理恩光幼兒園等相關教育事業，得使用施恩堂所有土地房舍，並由伊自行負擔開辦費用及每月奉獻新臺幣（下同）20,000元作為教會事工使用。後於84年6月1日，上訴人出具同意書（下稱系爭同意書），同意伊基於辦理恩光幼兒園等相關教育事業而使用系爭房地。上訴人並與施恩堂再於84年10月30日簽立協議書（下稱系爭協議書），承諾施恩堂未成立財團法人組織之前，系爭房地交由施恩堂代表人管理租賃使用；再於94年8月30日，上訴人與伊簽立房屋借用契約（下稱系爭借用契約），同意將系爭房地借予伊辦理恩光幼兒園及相關教育事業之用，期間至114年8月31日。伊依系爭同意書、系爭借用契約及系爭協議書所載，對於系爭房地有合法使用之權利，上訴人主張取消同意書及終止系爭借用契約，則有違誠信原則。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地均登記為上訴人所有，均由被上訴人占有使用。

㈡上訴人與施恩堂於84年10月30日簽立系爭協議書，內容為：「…依據75年9月7日第11屆第1次大會決議『完成組織後半年內應依法輔導各堂所之財團登記』承諾及79年6月13日第13屆第1次大會決議通過『各區會無條件成立自屬財團法人』案，積極輔導施恩堂成立財團法人落實地方教會自治，並承諾施恩堂未成立財團法人組織之前，為保障施恩堂權益自84年11月26日起將改建登記於法人名下原屬施恩堂所有22地號土地及其上9戶房舍，交由施恩堂代表人管理租賃使用，以

自立自養方式維持聖工、發展教育、推展社會福利暨他項管理需用」。

㈢被上訴人依84年6月1日之同意書（原審卷一第281頁）約定每月奉獻20,000元給施恩堂。（上訴人否認契約合法性）

四、爭執事項：

上訴人依民法第767條第1項，請求被上訴人將00號、00-0號、000-0號0樓之0房屋騰空，返還系爭房地予上訴人，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠上訴人主張被上訴人無權占有其所有之系爭房地，為被上訴人所否認，而以前開情詞置辯，經查：被上訴人主張伊為有權占有系爭房地等情，業據其提出系爭協議書、系爭同意書及系爭房屋借用契約等件（見原審卷一第281至285頁）為憑，上訴人固不否認系爭協議書、系爭同意書為真，惟仍辯稱系爭同意書之系爭房屋使用範圍，並不包含000-0號0樓之0之房屋，且系爭借用契約書，未經上訴人董事會決議，屬林中一與被上訴人間之私相授受行為，已違反章程第5條規定，依民法第64條，法院得宣告無效云云（見本院卷第309頁、第325頁）。經查：

1.依系爭借用契約內容第1條規定「甲方（指上訴人）同意將所座落：嘉義市○○段○○段○○○地號土地及其上所有房屋借予乙方（指被上訴人）為教會『推廣教育，服務社會人群』辦理恩光托兒所及相關教育事業之使用」之內容，核與上訴人所不爭執之系爭同意書上所載「茲同意本法人之施恩堂教會李雯苑姊妹為辦理恩光托兒所使用本法人所有坐落嘉義市○○段○○段地號土地及其上房舍。...。本法人同意李雯苑姊妹因使用上開土地房舍而從事或與第三人合作與本法人章程第三條所定之宗旨『傳揚基督教教義，推廣教育，服務社會人群』之相關事項」，二者就同意被上訴人得以使用上訴人所有土地及房屋之文字，雖略有差異，但均泛指系爭土地上之房屋之意明確，再依卷附系爭房地之土地、建物

登記謄本所示，上訴人於83年2月2日取得系爭土地所有權、83年12月30日取得系爭00號、00-0號及000-0號0樓之0建物所有權等情，有系爭土地、建物謄本在卷可稽，則在系爭同意書及系爭借用契約簽定之時，系爭房屋既已存在，即無誤認之可能，且系爭房屋（包含000-0號0樓之0部分）事實上業由被上訴人占有使用期間，依上訴人於84年6月1日簽訂系爭同意書至本件上訴人提起訴訟之時，已超過25年，上訴人均無異議，則其同意被上訴人使用範圍應包含000-0號0樓，可資認定。

2.上訴人雖辯稱系爭借用契約書未經董事會決議，屬林中一與被上訴人間之私相授受，法院得依民法第64條規定宣告無效云云。

①按「法人應設董事。董事有數人者，法人事務之執行，除章程另有規定外，取決於全體董事過半數之同意。董事就法人一切事務，對外代表法人。董事有數人者，除章程另有規定外，各董事均得代表法人。對於董事代表權所加之限制，不得對抗善意第三人。」民法第27條定有明文。此為法人通則所規定，對於社團及財團法人均有適用。是以，自該條之反面解釋，如法人章程中對董事代表權已加以限制，僅於第三人所明知（即非善意）之情形下，法人始得以董事逾越代表權之限制而無權代理對抗非善意之第三人，自不殆言。

②觀諸上訴人所提出締約當時即94年8月30日之上訴人捐助章程（最後變更登記係臺北地方法院110年1月8日110年度法字第16號裁定准予變更）第5條規定：「財產管理：本法人以董事會為管理機構，運用及管理由董事會議議決行之」，及第9條規定：「董事長之產生：董事長由董事互選一人充任之，對外代表本法人，對內召開會議，擔任主席及處理一切會內事務」之內容（見原審卷一第325頁），雖上訴人主張林中一就系爭房地有關管理財產之行為，並非董事長之權限，而需經董事會決議，然系爭借用契約係經由時任上訴人董事長林中一代表上訴人與被上訴人所簽立，有經董事會決

議同意之情，業經證人林中一於原審證述屬實（見原審卷二第8頁至第13頁），則林中一以董事長身份代表上訴人簽立系爭借用契約，依前開說明，對外即屬有效成立，上訴人章程所規定之需經董事會決議，對董事長代表權所加之限制，自屬內部限制，不得對抗善意第三人。上訴人固稱系爭借用契約為被上訴人與林中一私相授受，然系爭房地既於84年6月1日即由當時上訴人之董事長李壽林同意借用，因使用期間至94年5月31日即將終止，被上訴人所稱當時係依循上訴人系爭同意書，為教會發展教育、推廣教義，符合上訴人章程第三條宗旨，始承繼系爭借用契約，延續簽訂使用系爭借用契約等情，並提出其與嘉義市政府合作，為準公共教保服務機構之契約書為證（見本院卷第133頁至第134頁），尚屬有據，且上訴人並未舉證證明被上訴人有何非屬善意第三人之情，是上訴人主張系爭借用契約為林中一與被上訴人私相授受行為，其得以對董事長代表權之限制對抗被上訴人，均不足採。

③至上訴人所稱林中一與被上訴人簽立系爭借用契約，違反章程規定，依民法第64條之規定，法院得宣告其行為無效云云，然按民法第64條規定：「財團董事，有違反捐助章程之行為時，法院得因主管機關、檢察官、或利害關係人之聲請，宣告其行為為其無效」。準此規定，主管機關、檢察官或利害關係人所得請求法院宣告無效者，為財團董事違反章程之行為，自應以違反捐助章程行為之董事為被告，始為適格之訴訟當事人。本件上訴人既係以民法第767條第1項規定，主張被上訴人無權占有系爭房地，請求被上訴人騰空、遷讓返還系爭房屋為由，提起本件訴訟，則就其主張董事違反章程行為，依前開說明，自應另以違反章程行為之董事為被告，並以訴為之，無由本院逕為宣告無效。又上訴人雖以若林中一所簽立系爭借用契約書確有經董事會決議，該交接會議記錄應詳實記載云云（見本院卷第192頁），然依內政部所函覆上訴人於94、95年備查之董、監事會議記錄（見本

院卷第199頁至第242頁），並無上訴人所稱於94年11月11日及18日召開監事會議紀錄（見本院卷第192頁），顯見前開內政部備查資料並不齊全，證人林中一於原審審理所證述之董事會有通過，但沒有送內政部備查（指系爭借用契約）等語（見原審卷二第12頁），堪認為真實，則上訴人以上開內政部備查資料指稱系爭借用契約，未經董事會決議而違反章程規定云云，難採信為真。

3.至被上訴人辯稱其使用系爭房地，有支付相當代價即租金云云，惟按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。民法第464條、第421條分別定有明文。被上訴人雖辯以每月奉獻20,000元給施恩堂教會，為租金，非使用借貸等語。然依上開系爭同意書、系爭借用契約，其載明被上訴人每月奉獻兩萬元予施恩堂等語，非為租金之用語，核與證人林中一所證稱：這是被上訴人私人心願，恩光托兒所所得歸教會是奉獻等語（見原審卷二第10頁）相符，準此，兩造間訂立系爭借用契約時所約定之2萬元為每月給施恩堂之奉獻，並非為使用土地房屋之代價，則兩造間使用系爭房地之契約，應屬無償借用契約，被上訴人前開所辯，尚難憑採。

4.又按貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止契約，民法第472條第1款固定有明文。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約後發生締約時無法預見情事言，所謂自己需用借用物，指貸與人有自己需用借用物之原因事實而言。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人主張其有民法第472條第1款終止系爭使用借貸契約事由，為被上訴人所否認，上訴人自應就此事由存在先負舉證責任。雖上訴人主張其已規劃將系爭不動產作為路德會總會之信徒大樓，作為教會及信徒訓練中心使用，需要使用系爭房地，上訴人

依法得終止使用借貸云云（見本院卷第327頁），然上訴人自承僅係口頭討論，董事會沒有作成決議（見本院卷第342頁），堪認上訴人並無明確使用計畫，亦難認其有何因不可預知情事而自己需用系爭房地之原因事實，則上訴人依民法第472條第1款規定事由主張終止系爭使用借貸契約云云，即無可採。是被上訴人抗辯其有占有使用系爭房地之正當權源，應為可採。則關於上訴人在本件所為違反誠信原則有無理由等爭點，即無須再予論述，附此敘明。

㈡綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人應將坐落於系爭土地上之00號、00-0號房屋、000-0號0樓之0房屋騰空，並遷讓返還上訴人，為無理由，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、至上訴人於言詞辯論終結後所提出之路德會訊及兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、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　　112　　年　　5　　月　　10　　日

民事第五庭　　審判長法　官　藍雅清

法　官　王雅苑

法　官　顏淑惠

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　　112　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　盧建元

【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。