

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度重訴字第3號

原告 昶盛綠能科技股份有限公司

法定代理人 高良奇

訴訟代理人 蔡政峯律師

複代理人 江昇峰律師

被告 楊錦昌

楊錦雄

共同

訴訟代理人 胡孟郁律師

賴淳良律師

林紘宇律師

余振國律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國114年5月29日  
言詞辯論終結，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

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此  
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又按  
民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同  
一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同  
性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而  
就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範  
圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利  
用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，

01 進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第7  
02 16號民事裁定意旨參照）。

03 二、原告起訴原以楊錦昌為被告，聲明為：(一)被告楊錦昌應將坐  
04 落臺東縣○○市○○段000○000地號土地（下逕稱地號），  
05 及坐落322地號土地上同段83建號即門牌號碼：臺東縣○○  
06 市○○路0段000 號建物（下稱系爭建物，合稱系爭不動  
07 產）返還予原告。(二)被告楊錦昌應自起訴狀繕本送達翌日起  
08 至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）9,  
09 191元。嗣具狀追加被告楊錦雄，並變更聲明（見本院卷一  
10 第230至231頁）：(一)被告楊錦昌、楊錦雄應將系爭不動產返  
11 還予原告。(二)被告楊錦昌、楊錦雄應共同給付原告711,554  
12 元，及自民事準備（一）狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
13 週年利率5%計算之利息。(三)被告楊錦昌、楊錦雄應共同自  
14 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭不動產之日止，按月給付  
15 原告12,372元。最終變更聲明如原告聲明所示（本院卷二第  
16 475至476頁）。原告前開聲明之變更及追加被告，係基於請  
17 求返還系爭不動產之占有及不當得利，核屬請求之基礎事實  
18 同一，及擴張應受判決事項之聲明，依前揭規定，自應准  
19 許。

20 三、又原告就請求被告楊錦昌交付系爭不動產之占有，原依民法  
21 第767條第1項前段為請求，嗣追加依民法第348條第1項請求  
22 權基礎（本院卷二第477條），追加之訴與原訴主要爭點有  
23 共同性、請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，  
24 且原告於原請求之訴訟，已提出兩造成立買賣契約之主張及  
25 證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或  
26 一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在  
27 同一程序得加以解決，堪認請求之基礎事實同一，合於前述  
28 規定，應予准許。

## 29 貳、實體部分

30 一、原告主張：伊所有系爭不動產係於民國98年11月30日向被告  
31 楊錦昌買受（下稱系爭買賣契約），伊已給付價金550萬

01 元，被告楊錦昌則分別指示系爭不動產之登記名義人訴外人  
02 江慧敏、林添全（下稱其名）移轉所有權登記予伊。詎被告  
03 楊錦昌迄未依系爭買賣契約交付占有，且與被告楊錦雄共同  
04 占用系爭不動產，而受有不當得利，爰依系爭買賣契約及民  
05 法第767條第1項前段擇一請求被告楊錦昌交付或返還系爭不  
06 動產，依民法第767條第1項前段請求被告楊錦雄返還系爭不  
07 動產，及依民法第179條規定請求被告二人返還相當於租金  
08 之不當得利等語，並聲明：(一)楊錦昌、楊錦雄應將系爭不動  
09 產返還予原告。(二)楊錦昌應給付原告727,015元，及自113年  
10 5月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自11  
11 3年5月8日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告1  
12 3,006元。(三)楊錦雄應給付原告727,015元，及自113年5月  
13 30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自113  
14 年5月30日起至返還聲明系爭不動產之日止，按月給付原告  
15 13,006元。(四)前二項所命給付，其中被告任一人如為給付，  
16 其餘被告於該給付範圍內，同免給付義務。(五)願供擔保請准  
17 宣告假執行。

## 18 二、被告之答辯：

19 (一)被告楊錦昌則以：其於91年11月12日因拍賣取得系爭不動  
20 產，供作宗教道館使用，並持續占有使用至今。其為促進系  
21 爭不動產之融資利用，將系爭不動產借名登記與他人，並授  
22 權訴外人潘秀珠（即原告法定代理人之母，下稱其名）得依  
23 其指示辦理系爭不動產之借名登記事宜。嗣因原告公司經營  
24 困難，其依潘秀珠所請，與原告成立借名登記契約，並指示  
25 系爭不動產之登記名義人江慧敏、林添全，於98年11月30日  
26 將系爭不動產借名登記於原告公司名下，以利原告之資金借  
27 貸，並取得合計350萬元之報酬（下稱系爭借名登記契  
28 約），故兩造未成立系爭買賣契約，原告不得對其主張系爭  
29 買賣契約，且其為系爭不動產之實際所有權人非無權占有，  
30 亦未受有不當得利等語置辯。

31 (二)被告楊錦雄則以：其為被告楊錦昌胞弟，係受被告楊錦昌之

01 指示，而居住於系爭建物，僅為占有輔助人；縱認其為系爭  
02 建物之占有人，其亦係基於被告楊錦昌之占有權源而有權占  
03 有，原告不得請求其返還占有及給付相當於租金之不當得利  
04 等語置辯。

05 (三)均聲明：

06 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

07 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷二第  
09 478至479頁），爰採為本案判決之基礎事實：

10 (一)321、322 地號土地（於100年11月7日地籍圖重測前分別為4  
11 23-4、423地號）及系爭建物（重測前為同段197建號），由  
12 被告楊錦昌於91年11月12日以拍賣為原因，登記為所有權  
13 人。

14 (二)系爭不動產之所有權變動如下：

15 1.第321地號土地

16 (1)於92年5月29日由訴外人嚴偉修以買賣為原因，登記為  
17 所有權人。

18 (2)於92年9月15日由被告楊錦昌以買賣為原因，登記為所  
19 有權人。

20 (3)於93年8月16日由訴外人陳玉玲以買賣為原因，登記為  
21 所有權人。

22 (4)於94年5月24日由江慧敏以買賣為原因，登記為所有權  
23 人。

24 (5)於98年11月30日由原告以買賣為原因，登記為所有權  
25 人。

26 2.第322地號土地

27 (1)於92年5月29日由訴外人嚴偉修以買賣為原因，登記為  
28 所有權人。

29 (2)於95年1月18日由林添全以買賣為原因，登記為所有權  
30 人。

31 (3)於98年11月30日由原告以買賣為原因，登記為所有權

01 人。

### 02 3.系爭建物

03 (1)於92年5月29日由訴外人嚴偉修以買賣為原因，登記為  
04 所有權人。

05 (2)於95年1月18日由林添全以買賣為原因，登記為所有權  
06 人。

07 (3)於98年11月30日由原告以買賣為原因，登記為所有權  
08 人。

09 (三)被告及追加被告現占有系爭建物及建物所在土地。

10 (四)原告於95年11月29日以公司名稱昶盛能源科技股份有限公司  
11 設立登記；於107年1月10日變更公司名稱為昶盛綠能科技股  
12 份有限公司。

### 13 四、爭點：

14 (一)原告主張依民法第767條第1項前段或民法第348 條規定請求  
15 被告楊錦昌返還或交付系爭不動產，有無理由？

16 (二)原告主張依民法第767條第1項前段請求追加被告楊錦雄返還  
17 系爭不動產，有無理由？

18 (三)原告主張依民法第179條規定，請求被告楊錦昌、楊錦雄給  
19 付727,015元及遲延利息，暨按月給付13,006元；其中一人  
20 如為給付，其餘被告於給付範圍內，同免給付義務，有無理  
21 由？

### 22 五、得心證之理由：

23 (一)原告不得請求被告楊錦昌返還或交付系爭不動產：

24 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
25 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由  
26 原告主張權利者，仍應先由原告負舉證之責，若原告先不  
27 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
28 之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回  
29 原告之請求，最高法院113年度台上字第191號判決意旨可  
30 參。

31 2.原告起訴主張其為系爭不動產所有權人，被告楊錦昌無權

01 占用系爭不動產，依民法第767條第1項請求被告楊錦昌返  
02 還系爭不動產；嗣復主張原告與被告楊錦昌於98年11月30  
03 日約定以5,977,100元買賣價金，買賣系爭不動產，由被  
04 告楊錦昌指示登記名義人江慧敏、林添全移轉系爭不動產  
05 所有權予原告，成立系爭買賣契約（見本院卷一第236  
06 頁），前後主張之事實並非一致，首堪認定。

07 3.原告不得依民法第767條第1項前段請求被告楊錦昌返還系  
08 爭不動產：

09 原告主張與被告楊錦昌成立系爭買賣契約，且由被告楊錦  
10 昌指示登記名義人移轉系爭不動產所有權登記予原告等  
11 情，足見原告並非信賴系爭不動產登記名義人江慧敏、林  
12 添全為所有權人之善意第三人，且原告知悉被告楊錦昌為  
13 系爭不動產之實際所有權人，就系爭不動產有占有、使  
14 用、收益、處分系爭不動產之權利，原告登記為系爭不動  
15 產所有權人，亦係被告楊錦昌就系爭不動產之處分，被告  
16 楊錦昌於交付占有前，仍係基於系爭不動產所有權而占  
17 有，故原告主張被告楊錦昌為無權占有，依民法第767條  
18 第1項前段請求被告楊錦昌返還系爭不動產，應屬無據。

19 4.原告不得依民法第348條第1項請求被告楊錦昌交付系爭不  
20 動產：

21 (1)原告主張與被告楊錦昌於98年11月30日成立系爭買賣契  
22 約，約定買賣價金為5,977,100元，並提出原證6建築改  
23 良物所有權移轉買賣契約書、土地所有權買賣契約書影  
24 本、原證8支票存根6張、原證9-1至9-6之銀行匯款申請  
25 書回條及原證10被告楊錦昌簽立之借據為證（本院卷一  
26 第250至255、276至298頁）。然查：

27 ①原證6之契約書出賣人為系爭不動產登記名義人江慧  
28 敏、林添全，而非被告楊錦昌，無從據以認定被告楊  
29 錦昌就此有買賣契約之合意。

30 ②原證8之支票存根6張，觀諸支票存根之內容，日期及  
31 金額記載為99年8月30日100萬、99年9月30日50萬、9

01 9年10月30日50萬、99年10月30日50萬、99年8月31日  
02 50萬、99年9月30日50萬，雖為原告主張系爭買賣契  
03 約成立後，被告楊錦昌簽收價金之證明，然手寫文字  
04 部分，除草寫簽名被告楊錦昌不否認為其親簽外，其  
05 餘載有「還楊Eagle」、「土地款」等文字，均無法  
06 確認係由何人、於何時所書寫，亦無從確認發票人為  
07 何人，難認係原告依系爭買賣契約給付買賣價金之證  
08 明。

09 ③原證9-1至9-6之銀行匯款申請書回條，其中原證9-1  
10 之日期99年7月27日匯款人為原告，金額150萬元，及  
11 原證9-2之日期99年9月17日匯款人為原告，金額8萬  
12 元外，其餘均為潘秀珠之匯款，難認係原告依系爭買  
13 賣契約給付買賣價金之證明。

14 ④原證10，原告稱被告楊錦昌向訴外人高忠國（為潘秀  
15 珠之配偶，下稱其名）借款，商請以買賣價金60萬元  
16 為抵銷償還，而提出此證物主張係被告楊錦昌簽立之  
17 借據。然該紙內容為潘秀珠之保險退費通知函，通知  
18 日期為93年4月8日，手寫記載「本人楊鷹謹代表梅花  
19 家業總部借此款先行墊用于急費於葉珮宜人員之急需  
20 特立此據！！！」，至多僅可證明潘秀珠對被告楊錦  
21 昌有借款債權，難認係原告以該借款債權給付買賣價  
22 金之證明。

23 ⑤再者，原告主張已給付之買賣價金為原證8、原證9-1  
24 至9-6，金額共計540萬元（見本院卷一第237至238  
25 頁，其中100年2月23日10萬元未提出給付之證據），  
26 及向高忠國之借款60萬元（包含證物10之295, 283  
27 元，其餘無相關佐證），總計為600萬元，亦與原告  
28 主張之系爭買賣契約價金為5,977,100元不相符，原  
29 告據此主張與被告楊錦昌成立系爭買賣契約，難認有  
30 憑。

31 (2)證人葉子瑋於本院審理時證述證稱：被告楊錦昌跟我介

01 紹潘秀珠是他的總管，幫他處理他的財務，我才認識潘  
02 秀珠；另一次被告楊錦昌介紹我認識高忠國，是總管的  
03 先生，總管就是潘秀珠。後來潘秀珠問我原告公司的事情，  
04 我才知道高忠國是原告公司的負責人。當時潘秀珠問過我，  
05 部長（被告楊錦昌）說要把一筆土地過到她這邊來，當時擔  
06 心原來土地登記名義人宇宙光電曾經拿土地去貸款，也跟一  
07 些黑道借錢，擔心是否會有什麼麻煩。系爭不動產從被告楊  
08 錦昌名下移轉到後續名義人，就我所知宇宙光電的部分是借  
09 宇宙光電的登記，來增加宇宙光電的信用，沒有實際買賣，  
10 宇宙光電有與被告簽約，會定期給被告一些費用。在宇宙光  
11 電名下要登記給潘秀珠時，潘秀珠跟我說，原本不想接受，  
12 因為她擔心宇宙光電債務問題，我跟她說，這不是有什麼問  
13 題，只要貸款清掉，土地沒有抵押就沒有什麼問題，她當時  
14 是擔心，宇宙光電有向黑道借錢，會讓黑道認為是宇宙光  
15 電脫產到她這邊來。沒有說潘秀珠要給被告楊錦昌錢來換  
16 這土地，或是要送給潘秀珠，當時的意思是潘秀珠是被告  
17 楊錦昌的總管，所以幫他管理財產，我不知道潘秀珠為何會  
18 給被告楊錦昌錢。幾年後被告楊錦昌說，總管她們要將土地  
19 賣掉，要我問潘秀珠是什麼一回事，我問潘秀珠才告訴我說，  
20 一開始是潘秀珠、高忠國欠錢房子要被拍賣，部長（被告楊  
21 錦昌）說沒關係，我幫妳買回來。我問潘秀珠，被告楊錦昌  
22 幫妳標下來，妳有給他錢嗎，她說沒有，她說我有錢，我也  
23 可以自己買回來，只是被告楊錦昌說不用。實際上是被告楊  
24 錦昌向法院標下來的，也是被告楊錦昌與他的家人在使用，  
25 包括他的父親，被告楊錦昌當時有說要在這塊地，就是要  
26 做宗教的用途。該次對話中潘秀珠向我說，她已經將錢還  
27 給部長被告楊錦昌，我問潘秀珠說，妳還多少錢，她有講一  
28 個數字好像是500萬，另外她有代墊一些費用，加起來大概  
29 是拍賣的價錢，她認為土地應該是她的。我就問她  
30  
31

01 說，部長買土地的時候到現在已很多年了，妳只有還他  
02 當年的錢，沒有算利息及增值，這樣對嗎？她回我說，  
03 部長的錢也不是自己的錢，是公的錢等語（見本院卷二  
04 第312至317頁）。證人葉子瑋所稱土地借宇宙光電的登  
05 記，係指登記於公司負責人江慧敏名下，潘秀珠詢問證  
06 人被告楊錦昌說要把一筆土地過到她這邊來，觀諸後續  
07 系爭不動產之登記情形，及證人所稱潘秀珠之配偶高忠  
08 國為當時原告公司負責人，堪認係指將系爭不動產過戶  
09 至原告乙事。於過戶前，潘秀珠係向證人陳稱，因擔心  
10 宇宙光電債務問題而不想接受等語，未曾提及要給被告  
11 楊錦昌錢換取系爭不動產，或有與被告楊錦昌成立買賣  
12 契約等情形；幾年後證人再詢問潘秀珠時，潘秀珠則向  
13 證人稱，系爭不動產係其潘秀珠欠款而遭拍賣，被告楊  
14 錦昌說幫潘秀珠買回來，潘秀珠已經將錢還給被告楊錦  
15 昌好像是500萬，且另外有代墊一些費用，加起來大概是  
16 拍賣的價錢，潘秀珠認為土地應該是其的等語，亦未  
17 提及被告楊錦昌有將系爭不動產出售與原告之意思表  
18 示，無從佐證原告與被告楊錦昌成立系爭買賣契約。

19 (3)又證人王貴環即江慧敏之配偶於本院審理時證稱：系爭  
20 建物詳細地址我不記得，我沒有去過現場，但是我有看  
21 過20幾年前楊先生拿給我們看當時提供的照片，記憶中  
22 好像有設神明的拜拜，經過20幾年了，我記憶也失真  
23 了，但有些印象。江慧敏是在宇宙光電股份有限公司的  
24 董事長，被告楊錦昌為了要幫助江慧敏多一點資產，江  
25 慧敏才登記為321地號土地所有權人。98年11月30日被  
26 告楊錦昌有要求江慧敏直接將土地過戶給某人，至於某  
27 人名字我不知道。當時來洽談的人除了江慧敏、楊錦  
28 昌，還有其他的人，好像有男女各一人，但真的記憶不  
29 清楚，我只有在前一段打招呼，我後半段就離開了。我  
30 有聽到類似就照著之前的方式過戶移轉之類的字眼，是  
31 楊錦昌與江慧敏間的對話，指示應該是來自楊錦昌等語

01 (見本院卷二第243至248頁)，依證人所述321地號土  
02 地係被告楊錦昌為了要幫助江慧敏增加資產，而移轉登  
03 記至江慧敏名下，事後被告楊錦昌亦指示江慧敏移轉登  
04 記至某人名下，觀諸後續321地號土地之登記情形，受  
05 移轉登記之某人應係指原告，而證人王貴璟所聽聞洽談  
06 321地號土地所有權移轉登記之過程，亦未聽聞被告楊  
07 錦昌將系爭不動產出售與原告之情形，無從佐證原告與  
08 被告楊錦昌成立系爭買賣契約。

09 (4)綜上，原告主張兩造成立系爭買賣契約，然原告所提出  
10 之證據，均不能證實其自己主張之事實為真實，則原告  
11 主張依民法第348條第1項請求被告楊錦昌交付系爭不動  
12 產，應屬無憑。

13 (二)原告不得依民法第767條第1項前段請求被告楊錦雄返還系爭  
14 不動產：

15 1.接受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之  
16 指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法  
17 第942條定有明文。該條所規定之占有輔助人於受他人指  
18 示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本身對  
19 於該物品即非直接占有人（最高法院84年度台上字第2818  
20 號判決要旨參照）。

21 2.查證人葉子瑋證稱：系爭不動產被告楊錦昌向法院標下來  
22 的，也是被告楊錦昌與他的家人在使用，包括他的父親，  
23 被告楊錦昌當時有說要在這塊地，就是要做宗教的用途等  
24 語（見本院卷二第317頁）；證人王貴璟亦證稱：20幾年  
25 前楊先生拿給我們看當時提供的照片，記憶中好像有設神  
26 明的拜拜等語（見本院卷二第244、246頁）；本院於113  
27 年8月29日會同兩造勘驗現場，322地號土地及系爭建物現  
28 由被告楊錦昌及楊錦雄居住，321地號土地中央設有鐵架  
29 蓋帆布之簡易宗教道場等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷  
30 可參（見本院卷二第119至141頁），足見被告楊錦昌於91  
31 年11月12日拍賣取得系爭不動產後，將系爭不動產作為宗

01 教用途使用，且實際居住於系爭建物。而被告楊錦雄為被  
02 告楊錦昌之胞弟，嗣於107年8月20日以稱謂「寄居」、戶  
03 別「共同生活戶」，將戶籍遷入系爭建物，有戶籍謄本在  
04 卷可參（見本院卷一第354頁），堪認被告楊錦雄係基於  
05 其與被告楊錦昌之家屬關係，而占有使用系爭不動產，應  
06 為占有輔助人，而非直接占有人，僅被告楊錦昌為占有  
07 人，且被告楊錦昌係基於系爭不動產所有權而有權占有，  
08 亦如前述。是以，原告主張被告楊錦雄為系爭不動產之占  
09 有人且無占有權源，依民法第767條第1項前段請求被告楊  
10 錦雄返還系爭不動產，應屬無據。

11 (三)原告不得依民法第179條規定，請求被告楊錦昌、楊錦雄返  
12 還占有系爭不動產所受相當於租金之不當得利：

13 被告楊錦昌及楊錦雄均未無權占有系爭不動產，已如前述，  
14 原告依民法第179條規定請求被告二人給付相當於租金之不  
15 當得利，並無理由。

16 六、綜上所述，原告主張依系爭買賣契約及民法第767條第1項前  
17 段擇一請求楊錦昌交付或返還系爭不動產，依民法第767條  
18 第1項前段請求楊錦雄返還系爭不動產，及依民法第179條規  
19 定請求被告二人返還相當於租金之不當得利，均無理由，應  
20 予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，被告請求傳訊林添全、陳文欽、王金  
22 治、慧深法師等人，均無傳訊必要；兩造其餘之攻擊或防禦  
23 方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判  
24 決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

27 民事庭 法官 徐晶純

28 上列正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應  
30 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前  
31 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他

01 造當事人之人數附繕本)。

02 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

04 書記官 吳明學