臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第496號

原　　告　向揚工業有限公司
法定代理人　曹博鈞
訴訟代理人　林明正律師
複代理人　　陳奕霖律師
　　林育生律師
被　　告　李寶鳳
訴訟代理人　李蕙如律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108年7月9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

一、原告起訴主張略以：訴外人向瑒工業股份有限公司（下稱向瑒公司）於民國97年間向原告向揚工業有限公司（下稱原告公司）借款，用以購買門牌號碼：臺北市○○區○○路○段000號11樓及371號11樓之房屋（下稱系爭房屋），雙方並約定以原告使用系爭房屋之租金抵付借款之利息。嗣後向瑒公司並與原告公司於100年5月簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭租賃合約），再次約定租金由向瑒公司向原告公司借貸之借款利息抵付。惟向瑒公司之法定代理人即被告，未得原告同意而擅自住進系爭房屋。原告公司雖以律師函催告被告遷讓房屋，惟被告迄今仍尚未搬遷。查原告為系爭房屋之承租人，對系爭房屋有合法使用、占有之權，並得排除其他之占有、使用，故被告之行為乃無權占用，即故意以背於善良風俗之方法，侵害原告之租賃權及合法占有，爰依民法第184條第1項前段、同條項後段、及民法第962條之規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還與原告，並擇一為對原告有利之判決。並聲明：1.被告應將系爭房屋遷讓返還與原告。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

（一）系爭房屋為向瑒公司於97年所購買，購入後即交付持有向瑒公司一半股權並為董事長之被告使用。向瑒公司並未欠負原告公司借款，亦未於100年5月1日出租系爭房屋予原告，亦無約定租金由向瑒公司向原告公司借貸之借款利息抵付。原告公司於另訴中對被告與曹永原為未婚同居之情侶關係，107年2月間被告與曹永因細故決裂等情於他案中均不爭執，且曹永於另案中以證人身分自承與被告同居30幾年。而向瑒公司之大、小章業經原告公司法定代理人之父曹永取走，經被告於107年3月5日委請劉力維律師代為函催返還，原告公司對此並未否認。而向瑒公司之大小章被曹永取走而如何使用，被告已無從置喙。

（二）縱被告無法提出向瑒公司大小章之系爭印文係遭盜蓋之事實，然系爭租賃合約非一般文具店可購得之定型化房屋租賃合約書，可見該合約書內容需經當事人就各條內容為實質磋商方能作成，然原告公司無法證明系爭租賃合約出租人向瑒公司係由何人、何地、何時與原告公司洽談。系爭租賃合約載明「租金：以出租人應付承租人如附件借據所示每個月利息為每個月租金額」等語，而該利息之計算，依原告所稱「利息口頭約定為年利率1%，因利息與租金互相抵銷，故並無以借據詳細約定每月利息及租金」等語，因原告稱借款總共37,315,000元，故1年之房屋租金計為373,150元，故系爭房屋之租金為每月31,095元（373,150÷12=31095.83）。然系爭房屋座落地段之租金行情，100年每坪每月均價約為866元，107年每坪每月均價約為1,069元，而系爭房屋面積（不含雙車位及公設）合計約71.51坪，則於100年每月之合理租金應為61,927元，於107年每月之合理租金應為76,444元，向瑒公司並無理由以低於市價5折行情出租原告公司。另原告所提之借據日期為97年4月30日，而系爭租賃合約日期為100年5月1日，然該借據訂立時系爭租賃合約不存在，則該借據並無約定「借貸

期間本公司將前述房屋出租予向揚公司，以該公司每月應付租金抵作本公司借款每月應付利息」之可能，且系爭租賃合約上之租賃期限始點為100年5月1日，而97年4月30日起至100年4月30日止之借貸期間利息又如何支付？況100年5月1日前被告與曹永感情並未生變，係同居於系爭房屋，被告並無動機於斯時以向瑒公司名義與原告訂立系爭租賃合約或借據，故其借據、系爭租賃合約之內容顯與常理有違，均為假之事實。

（三）再縱認系爭租賃合約及借據為真，原告是其所得主張之權利係屬債權，並非民法第184條第1項前段所保護之法益，且被告得居於系爭房屋之本權，除其為向瑒公司董事長外，其並持有向瑒公司一半股權，則被告居住在系爭房屋之行為並無故意背於善良風俗。被告與原告法定代理人之父曹永從年輕時為同居男女朋友，97年間向瑒公司購買系爭房屋後即同居於系爭房屋，被告並無以積極之不法行為，將系爭房屋移入自己之管理，倘曹永否認與被告同居系爭房屋，則原告公司從未對於系爭房屋具有事實上管領力，原告自不得對被告主張民法第962條之占有物返還權利，故原告公司不得依民法第184條第1項前段、第184條第1項後段及第962條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告公司。

（四）再退萬步言，倘鈞院認原告公司得依民法第184條第1項前段、第184條第1項後段或第962條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告公司，被告與曹永同居30幾年，已如上述，而原告公司之法定代理人曹博鈞又係被告協助帶大，曹永及曹博鈞2人對於98年間被告住所在何處必知之甚詳，不論是依系爭借據之訂立時間97年4月30日起算或系爭房屋租賃合約書租賃日期100年5月1日起算，原告之上揭請求權，業分別依民法第197條第1項前段及民法第963條規定，已罹於時效而消滅，不得主張。

（五）綜上所陳，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲

請均駁回。

三、本院之判斷

（一）系爭房屋為訴外人向瑒公司於97年4月18日取得所有權登記而為訴外人向瑒公司所有；被告為訴外人向瑒公司董事長，且被告自98年起即與訴外人即原告公司負責人之父曹永共同居住在系爭房屋內等情，為兩造所不爭執，並有系爭房屋之建物登記第一類謄本2件及訴外人向瑒公司變更登記事項表及公司登記查詢資料各1件在卷可按（見本院卷第50、51、145至147、186頁），堪信為真實。

（二）原告主張向瑒公司於97年間向原告公司借款，用以購買系爭房屋，雙方並約定以原告使用系爭房屋之租金抵付借款之利息。嗣後向瑒公司並與原告公司於100年5月簽訂系爭租賃合約，再次約定租金由向瑒公司向原告公司借貸之借款利息抵付等情，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，茲判斷如下：

1.按私文書之真正，他造當事人有爭執者，舉證人應負證明其真正之責，此觀民事訴訟法第357 條之規定自明。又同法第358 條關於私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者推定為真正之規定，須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用（最高法院71年度台上字第2635號民事判決要旨參照）。原告主張：向瑒公司於97年間向原告公司借款，用以購買系爭房屋，雙方並約定以原告使用系爭房屋之租金抵付借款之利息，並有簽立借據，此為被告所否認，並爭執該借據上所該用向瑒公司公司章及負責人李寶鳳之印文之真正。依上開說明，應由原告就該借據上之向瑒公司之公司章及負責人李寶鳳之印文為真正。依上開說明，應由原告就該借據上印文之真正負舉證責任。惟原告雖請求調取向瑒公司在彰化銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）汐止分行之開戶留存印鑑卡進行比對，惟因無法提供正本（僅能提供影印或彩色影印鑑定卡）而無法進行鑑定

比對等情，有彰化銀行汐止分行107年11月14日、同年12月19日函及法務部調查局108年2月18日函及所附法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書各1件在卷可按（見本院卷第112、156、208至217頁），由於該彰化銀行汐止分行所提供之影印或彩色影印鑑定卡並非明確，本院亦無法僅憑肉眼比對而得確認該等印文是否為同一印章所蓋用，是無法認定原告所提出之借據上所蓋用向瑒公司之公司章及負責人李寶鳳之印文為真正。則亦無法僅憑該等借據而認定原告所主張向瑒公司於97年間向原告公司借款，用以購買系爭房屋，雙方並約定以原告使用系爭房屋之租金抵付借款之利息，並有簽立該借據等情為真正。

2.原告另主張原告貸予向瑒公司共計37,315,000元，包含存入向瑒公司帳戶之34,430,000元，代付簽約款予系爭房屋出賣人劉淳熙之2,700,000元，及代付仲介費用185,000元，亦為被告所否認，經查：被告雖提出彰化銀行存摺類存款取款憑條3件、送款簿4件及支票3件為據，惟該等由原告於97年3、4月間存入向瑒公司之金錢或是代為支付款項即使屬實，向瑒公司與原告之間就上揭金流之原因並非僅限於借貸之可能，況且，依據向瑒公司94年2月至107年8月間之營業稅年度資料查詢銷向去路明細中（見本院卷第122頁）向瑒公司與原告間確有業務往來下，是在無系爭借據可為佐證下，亦難遽以認定上揭金錢即為向瑒公司向原告所為之借貸。

3.原告主張向瑒公司並與原告公司於100年5月簽訂系爭租賃合約，再次約定租金由向瑒公司向原告公司借貸之借款利息抵付等情，亦為被告所否認，而被告雖爭執系爭租賃合約上之向瑒公司之公司章及負責人李寶鳳之印文，惟該等印文與向瑒公司100年11月4日土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書及99年10月7日股份有限公司變更登記表上所蓋用之印文相同等情，亦有上揭法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書各1件在卷可按。惟依據該系爭

租賃合約第3條（見本院卷第14頁）所載：承租人（指原告公司）應按月給付租金予出租人，每月租金及給付方式如下：一、租金：以出租人應付承租人如附件借據所示每個月利息為每個月租金額。二、給付方式：以出租人應付承租人之前款利息抵繳租金。惟原告所提出借據無法證實確為向瑒公司所簽立，則該系爭租賃合約所指之租賃關係是否確實存在，亦非無疑。況且，向瑒公司於97年4月18日即已取得系爭房屋之所有權登記，若向瑒公司確實因向原告借款購買系爭房屋，並約定以該借款利息抵繳租金，則何以遲至100年5月間，始行簽立系爭租賃契約？是向瑒公司是否確實與原告公司間就系爭房屋成立租賃關係，顯難僅憑上揭系爭租賃合約遽以認定。

4.按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條定有明文。又以占有被侵奪為原因請求返還占有物，惟占有人始得為之，所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言。經查，原告公司是否為系爭房屋之承租人，以及從何時開始為系爭房屋之承租人已難認定。而被告自98年起即與訴外人即原告公司負責人之父曹永共同居住在系爭房屋內，是原告公司是否曾實際占有系爭房屋，亦難僅憑原告所提之上揭租賃契約或借據中認定，既然無法證明原告公司有實際上曾占有系爭房屋，依上揭法律意旨，自無由依據民法第962條之規定，請求排除被告之占有。

5.按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。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，亦同。民法第184條第1項定有明文。是民法侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。故主張

因侵權行為損害賠償請求權之人，應就侵權行為之成立要件負舉證責任。而所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗者而言。是主張故意以背於善良風俗之方法而受損害之請求權人，亦應就侵權行為之故意以背於善良風俗之方法特殊成立要件負舉證責任。經查，依據原告所提出之系爭租賃任契約、借據及彰化銀行存摺類存款取款憑條3件、送款簿4件及支票3件等件，經調查結果，尚難認定原告公司與向瑒公司間就系爭房屋有租賃契約存在，且無法證明原告公司亦未曾取得系爭房屋之占有下，則無法認定原告公司對於系爭房屋有租賃權存在，無論被告係因何原因占有系爭房屋，均無法認定有侵害原告公司之租賃權可言。且被告係自98年間起即與原告公司法定代理人之父曹永共同居住在系爭房屋，則亦難認定被告有何故意以背於善良風俗之方法而占有系爭房屋。綜上所述，原告公司依據民法第962條或民法第184條第1項前段或後段之規定，請求被告將系爭房屋返還予原告並無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

四、兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均無礙於本件之判斷，於茲不贅。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第五庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　陳紀元