臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第905號

原　　告　張文福
　　許慧蘭
共　　同
訴訟代理人　范國華律師
　　郭凌豪律師
被　　告　富田包裝股份有限公司
法定代理人　許富田
被　　告　富田塑膠實業股份有限公司
法定代理人　許李玉
共　　同
訴訟代理人　李永然律師
　　陳淑芬律師
　　林貴卿律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年10月24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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第1 款定有明文。本件原告訴之聲明原為：一、被告應將如附表編號1 、2 所示之不動產遷讓返還予原告。二、被告應將如附表編號3 、4 所示之不動產遷讓返還予原告及全體共有人。三、被告富田包裝股份有限公司（下稱被告富田包裝公司）應給付原告張文福新臺幣（下同）2 萬4,000 元、原告許慧蘭3 萬6,000 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。並應自民國107 年1 月1 日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告張文福2,000 元、原告許慧蘭3,000 元，如

未按月給付，應加計自次月起至清償日止，按週年利率百分之5之利息。四、被告應自107年1月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告各3萬元，如未按月給付，應加計自次月起至清償日止，按週年利率百分之5之利息。五、被告應將坐落門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號之電梯拆除，將天井騰空返還予原告及全體共有人。六、願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第8-9頁）。嗣撤回第5項聲明，並將聲明第3、4、6變更為：三、被告富田包裝公司應自收受民事變更訴之聲明暨準備㈤狀（下稱準備㈤狀）之翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告張文福2,000元、原告許慧蘭3,000元。四、被告應自107年1月1日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告各1萬5,000元。五、第1、2項聲明願供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第284頁、卷三第48頁）。經核原告訴之聲明變更，經被告表示同意，揆諸首開法條規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）原告為夫妻關係，訴外人即被告富田包裝公司之法定代理人許富田為原告許慧蘭、訴外人許介雄、許介文之父親。如附表編號1、2所示之不動產（下分別稱系爭房屋1、2）分別為被告張文福、許慧蘭所有，如附表編號3所示之不動產（下稱系爭房屋3）為原告張文福與許介文、許介雄共有、應有部分各3分之1，如附表編號4所示之不動產（下稱系爭房屋4，與系爭房屋1-3合稱系爭房屋）為原告許慧蘭、許介雄共有，應有部分各2分之1。系爭房屋由各該所有人分別購入後即供被告做為辦公室及倉庫使用迄今（下稱系爭使用借貸契約）。現原告以106年9月29日之律師函及準備㈤狀終止系爭使用借貸契約，惟系爭使用借貸契約經原告終止後，被告仍無權占用系爭房屋，受有相當於房屋租金之利益，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項前段、第470條第2項規定，請求原告

遷讓返還系爭房屋，另依民法第179 條規定，請求被告給付不當得利等語。

（二）並聲明：1.被告應將系爭房屋1 、2 遷讓返還予原告。2.被告應將系爭房屋3、4遷讓返還予原告及全體共有人。3.被告富田包裝公司應自收受準備㈤狀之翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告張文福2,000 元、原告許慧蘭3,000 元。4.被告應自107 年1 月1 日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告各1 萬5,000 元。5.第1 、2 項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

（一）系爭房屋均係許富田出資所購買，並分別借名登記予其子女即許介文、許介雄、原告許慧蘭及其女婿即原告張文福，並由許富田提供予被告使用，是系爭房屋並非原告所有，其自不得請求被告遷讓返還系爭房屋並給付不當得利。又原告雖為系爭房屋之登記名義人，惟其亦自承就系爭房屋與被告成立系爭使用借貸契約，供被告做為辦公室及倉庫使用，且系爭使用借貸契約並未定有期限，則被告使用系爭房屋經營公司之目的尚未完畢，原告自不得終止系爭使用借貸契約，爰請求本院擇一有利被告者，判決駁回原告之訴等語，資為抗辯。

（二）並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）按有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。二、借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。三、因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。四、借用人死亡者，民法第472 條定有明文。又契約未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完畢時返還之，此觀民法第470 條規定自明。兩造間就系爭房屋所坐落之系爭土地有未定期限之使用借貸

關係，而被上訴人借用系爭土地之目的，既為繼續使用被上訴人或其先人前所建造之房屋居住為目的，自以被上訴人使用系爭土地之目的完畢，即其無繼續居住系爭房屋或該房屋不堪使用時，返還期限始屆至。上訴人雖又主張，若兩造間有使用借貸關係，亦因伊已對被上訴人為終止借貸關係之意思表示，被上訴人亦應返還系爭土地云云。然上訴人既未能證明被上訴人已不使用系爭房屋以供居住或系爭房屋已不堪住用，縱兩造間未訂立借用之期限，上訴人亦不得任意終止兩造間之借貸關係，其所為終止契約之意思表示，不能認為有效（最高法院87年度台上字第2095號判決意旨參照）。經查：

1.原告張文福於90年6 月5 日與訴外人吳金菊簽立不動產買賣契約書而購買系爭房屋1 。而於91年11月25日向本院拍定系爭房屋2 者為原告許慧蘭。又原告張文福、許介文、許介雄於98年10月21日與訴外人盈毅實業股份有限公司簽立房地產買賣契約書，以1,243 萬元購買系爭房屋3 ，應有部分各登記為3 分之1 。另許富田於83年12月9 日與訴外人李林金簽立不動產買賣契約書而購買系爭房屋4 ，嗣登記為原告許慧蘭與許介雄共有，應有部分各2 分之1 等情，為兩造所不爭執（本院卷二第281 頁），是此部分事實，應堪認定。

2.原告張文福於本院自陳：系爭房屋1 、2 大約91、92年左右開始出借給被告使用，本來是要當住家，但因公司擴大倉儲空間不夠，就先讓被告使用，後來就一直用下去，1 樓有辦公室，2 、3 樓為倉庫；系爭房屋4 在83年買了之後就給被告使用，系爭房屋3 也是買來之後就給被告當作倉儲及辦公室使用等語（本院卷二第172 、281 頁），可知系爭房屋自購入並登記為原告所有或與他人共有後，均提供予被告做為辦公室及倉庫之用，則原告與被告就系爭房屋間確有成立未定期限之系爭使用借貸契約乙節，應堪認定。

3.又原告出借系爭房屋予被告之目的，既係供被告做為辦公室及倉庫使用，且被告現仍有營業並繼續使用系爭房屋，應認被告使用系爭房屋之目的並未完畢，自難謂系爭房屋之返還期限已屆至，而使原告得以終止系爭使用借貸契約。參以原告另自陳：其目前擔任富喬企業社及富田喬包裝股份有限公司之負責人，公司目前營業狀況很好，本人並無負債及經濟上問題等語（本院卷三第49頁），可知原告並無因不可預知之情事而有自己需使用系爭房屋之情形，揆諸首開條文規定及最高法院見解，系爭使用借貸契約期限既尚未屆至，本件復查無任何使原告得終止系爭使用借貸契約之事由，則原告主張終止兩造間就系爭房屋所成立之系爭使用借貸契約云云，洵屬無據。

（二）綜上所述，原告既不得終止兩造間之系爭使用借貸契約，其自無從依據民法第767 條第1 項前段、第470 條第2 項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又系爭使用借貸契約既仍合法有效繼續存在，被告使用系爭房屋即屬有權占有，原告依民法第179 條規定，請求被告給付無權占用系爭房屋相當於租金之不當得利云云，亦屬無據。至被告另抗辯系爭房屋屬許富田所有而借名登記予原告，且許富田同意被告公司使用系爭房屋等節，因本院已依被告所主張使用借貸之抗辯而判決駁回原告之訴，被告另提出之借名登記抗辯，自無庸再予以審酌，附此敘明。

四、從而，原告依民法第767 條第1 項前段、第470 條第2 項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，另依民法第179 條規定，請求被告給付無權占用系爭房屋相當於租金之不當得利，均為無理由，皆應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日

民事第三庭　　法　官　楊忠霖

以上正本證明與原本無異。

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　　11　　月　　19　　日

書記官　沈育儒

附表：

編號	建物門牌號碼	所有權人
1	臺北市○○區○○○路○段○○○號3樓	張文福
2	臺北市○○區○○○路○段○○○號4樓	許慧蘭
3	臺北市○○區○○○路○段○○○號1樓	張文福、許介文及許介雄持分各1/3
4	臺北市○○區○○○路○段○○○號1樓	許慧蘭及許介雄持分各1/2