臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1206號

原　　告　李昆澤
訴訟代理人　楊益松律師
被　　告　李振輝食品行
法定代理人　洪李鑫
訴訟代理人　蔡奉典律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年9月10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、原告主張：

㈠原告與被告法定代理人洪李鑫於民國96年6月間訂立家產協議分配切結書（下稱協議書），因洪李鑫未履行，原告於106年間提起所有權移轉登記之訴（本院106年度訴字第694號），經調解成立（本院106年度移調字第54號），洪李鑫於107年3月8日將坐落彰化縣○○鎮○○段○○號建號即門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路○○○號房屋（下稱689號房屋）所有權，及彰化縣○○鎮○○段○○號建號即門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路○○○號房屋（下稱687號房屋）與坐落之土地各3分之1所有權移轉登記予原告，惟被告仍占有使用拒不搬遷，亦不給付占有使用之對價，使原告空有房屋所有權，卻不能使用收益，侵害原告之所有權。

㈡依系爭協議書甲不動產部分之分配第五點「目前李振輝食品工廠之用地與建物（座落於二城路693、691、689、687共四門牌）分配如下：…」，可知689號房屋係分配予原告，687號房屋分配予原告、洪李鑫、李國豪共有，則於訂約同時，原所有權人洪李鑫即有依民法第946條第2項準用第761條第3項規定，將讓與返還請求權讓與予原告（最高法院40年台上字第1200號、44年台上字第828號判例意旨參照），上開

房屋已有交付原告，原告自可行使收益權，被告稱原告未受交付無收益權云云，不足採。另被告所舉最高法院96年台上字第1526號民事判決，與本件不同，被告主張原告有違誠實信用原則云云，亦不可採。

㈢本件被告借用原告之房屋乃屬一般使用借貸，並無「依借貸使用目的」可言（最高法院86年度台上字第2710號民事判決參照）。又假設有「借貸使用目的」，依民法第470條第2項規定，亦因其未定期限，且亦不能依借貸之目的而訂其借貸期限，原告得隨時終止借貸關係，請求返還借用物。原告於108年2月26日言詞辯論期日主張終止使用借貸關係，故被告應將689號房屋返還予原告。爰依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓689號房屋返還原告，並依民法第179條不當得利之規定，請求被告自108年2月27日起每月給付原告相當租金之損害，即689號房屋每月新臺幣（下同）33,750元、687號房屋每月11,250元等語。

㈣聲明：

1.被告應將689號房屋全部遷讓交還原告，並應自108年2月27日起至遷讓交還房屋之日止，按月於每月8日給付原告33,750元。

2.被告應自108年2月27日起至被告未使用687號房屋之日止，按月於每月8日給付原告11,250元。

3.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠李振輝食品行係於87年12月23日由李振輝的次子洪佰煙（從母姓）、四子李鎮爐、五子李永城合夥經營食品製造販售業，當時三兄弟為了紀念父親李振輝，所以將該食品行取名「李振輝食品行」，雖登記為洪佰煙獨資經營，但實際上是由洪佰煙三兄弟合夥，每人之股份各占3分之1。李永城於96年間死亡，洪佰煙、李鎮爐即與李永城之妻洪惠美及三房之長子（洪李鑫為洪佰煙之長子、李國豪為李鎮爐之長子，原告為李永城之長子）共同簽訂系爭協議書，協議繼續合夥經營

該食品行。依協議書甲不動產部分之分配第一點○○○鎮○○路○○號土地及建物，登記為洪李鑫持有。」，第二點○○○鎮○○路○○號土地及建物，登記為李國豪持有。」，第三點○○○鎮○○路○○號土地及建物，登記為李昆澤持有。」，第五點「目前李振輝食品工廠之用地與建物（坐落於二城路693、691、689、687共四門牌）…」。乙部動產部分之分配㈠「李振輝食品行之品牌由二房、四房、五房共同持有。洪佰煙、李鎮爐、李永城（由遺孀洪惠美代理）三人為創立股東，指定洪李鑫、李昆澤為執行幹部」，㈡「洪佰煙、李鎮爐、李永城（由遺孀洪惠美代理）三位創立股東共同決定公司策略，此五年內每人月領五萬元正及制定年終分紅與獎金制度。」，㈣「創立股東於五年後退休並可指定接班人，由新任接班人共同持有李振輝食品行之品牌與股份，並可決定公司策略與經營制度，包括創立股東之聘任與分紅」等內容，可知原告及其母繼承原告之父李永城之股份而成為合夥人，且原告與洪李鑫均為合夥事業之執行幹部，而除了原告所有之照西路42號房屋之外，其餘合夥人所分配到之房屋亦均繼續提供做為合夥事業使用。另原告之母依上開約定，自96年9月起每月領取5萬元至101年9月止，5年來自李振輝食品行共領取300萬元，另再加上每年均有年終分紅，顯見系爭協議書是第一代創立股東為照顧其弟李永城之遺屬而與原告及其母簽立。就連李永城之喪葬費用572,800元也是洪佰煙、李鎮爐二人支出，但勞保死亡給付及奠儀則由原告母子收受，顯見洪佰煙、李鎮爐極盡照顧原告母子之能事，其二人對於原告提起本件訴訟均感無奈。

㈡被告之創立股東李鎮爐及洪惠美於簽訂協議書後5年退休，由洪佰煙、洪佰煙之子洪李鑫、李鎮爐之子李國豪、李永城之子即原告於102年8月1日簽訂「李振輝食品行合夥契約書」，合夥人之出資額變為洪佰煙、李國豪、原告各出資40萬元、洪李鑫出資80萬元，其餘營業項目、營業地點、食品加工廠等均未改變，並繼續經營至今。而原告除了具有合夥人

身分之外，原告及其母亦一直在被告工作至106年始自行離職，但原告合夥人之身分並未改變。系爭687、689號房屋原登記為洪李鑫所有，原告於106年間離職之後即依據協議書之約定要求洪李鑫將687號房屋部分及689號房屋全部登記給原告，洪李鑫為維持合夥股東之和諧，故於調解程序同意原告之要求辦理所有權之移轉登記，但106年之調解僅約定房屋之所有權移轉給原告，並未改變該二間房屋提供做為合夥事業使用之用途。

㈢自被告設立以來，各合夥人即提供二城路693、691、689、687號○○○鎮○○路○○號房屋給合夥事業做營業使用，其中二城路693、691、689、687號等四間房屋為食品加工廠，該四間房屋為連棟建築，室內無隔間，擺設機器及存放加工原料用以生產扁食、肉丸、貢丸等食品，而照西路54號為銷售食品之店面。故上開四間房屋及洪李鑫所有○○○鎮○○路○○號房屋乃合夥人約定提供作為合夥事業經營之用，易言之該「房屋之使用權」乃合夥人之出資，屬於民法第667條第2項規定出資種類中之「其他財產權或其他利益」。按民法第668條規定及最高法院64年台上字第1923號判例意旨，系爭687、689號房屋之使用權乃合夥人全體公同共有之財產，被告有權使用該屋，並非無權占有。故原告本於所有權請求被告遷讓房屋，並請求給付使用房屋之不當得利均無理由。另原告求給付相當於租金之不當得利，金額均無計算依據，被告否認之。

㈣系爭687、689號房屋雖已移轉登記為原告所有，但並未交付給原告占有使用，依民法第373條規定及最高法院47年台上字第1655號、44年台上字第266號判例意旨，原告無收益權，其主張返還不當得利並無理由。又依民法第946條第2項準用同法第761條第3項之規定，讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。足見當事人約定讓與返還請求權之時點為讓與不動產物權時，而協議書中固有約房屋要分配給原告

，但合夥人於簽訂協議書時尚未將房屋所有權移轉給原告，故原告所謂協議書第五點一、約定即為讓與返還請求權之約定，與法律規定不符。洪李鑫亦否認有將系爭房屋之讓與返還求權讓與原告。

㈤系爭協議書第五點約定：目前李振輝食品工廠之用地與建物（座落於二城路693、691、689、687共四門牌），足見合夥人間確實約定將系爭房屋作為李振輝食品工廠之用地。而被告商業登記抄本所載之李振輝食品行之所在地址為彰化縣○○鎮○○路○○號係作為食品行之門市部。687、689號房屋在移轉登記給原告之前，均提供給被告合夥事業作為工廠使用，縱認為該不動產非屬合夥財產，而係借貸給被告使用（假設語氣），亦因原告為被告之合夥人，原告當然知道該不動產之使用狀況，原告亦應受該借貸關係之拘束。而本件合夥之事業尚繼續經營中，借用目的尚未完成，原告亦無權終止使用借貸契約請求遷讓房屋。另土地之受讓人如知悉該土地有使用借貸之契約存在，其行使該土地所有權之物上請求權，即有違誠信原則而不得為之（最高法院96年台上字第1526號判決參照）等語。

㈥聲明：1.原告之訴駁回。2.如為不利判決，願供擔保免假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其與被告法定代理人洪李鑫於96年6月間訂立協議書，因洪李鑫未履行，經原告起訴後調解成立，洪李鑫於107年3月8日將689號房屋所有權全部、及687號房屋與坐落之土地各3分之1所有權移轉登記予原告，上開房屋為被告占有使用等事實，業據其提出家產協議分配切結書、調解程序筆錄、建物登記謄本等為證（見本院卷第15-23頁），且為被告所不爭執，應堪認為真實。

㈡原告主張被告占有使用689、687號房屋，侵害原告之所有權之事實，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.被告抗辯其為合夥組織，原告為合夥人之一之事實，業據其

提出合夥契約書、商業登記抄本等為證（見本院卷第125-128頁），且為原告所不爭執，應為可採。

2.系爭協議書係李振輝、李洪真女之直系子孫二房、四房及五房為處理共同資產，於96年9月達成協議所簽立，其中甲不動產部分之分配，除記載各人分配之不動產外，第五點記載「目前李振輝食品工廠之用地與建物（坐落於二城路693、691、689、687共四門牌）分配如下：一、693號之持有土地與建物，登記為洪李鑫持有。二、691號之持有土地與建物，登記為李國豪持有。三、689號之持有土地與建物，登記為李昆澤持有。四、687號之持有土地與建物，登記為洪李鑫、李國豪、李昆澤三人共同持有。」；乙部動產部分之分配第一點記載「李振輝食品行之品牌由二房、四房、五房共同持有。洪佰煙、李鎮爐、李永城（由遺孀洪惠美代理）三人為創立股東，指定洪李鑫、李昆澤為執行幹部」，第三點記載「洪佰煙、李鎮爐、李永城（由遺孀洪惠美代理）三位創立股東共同決定公司策略，此五年內每人月領五萬元正及制定年終分紅與獎金制度。」，第四點記載「創立股東於五年後退休並可指定接班人，由新任接班人共同持有李振輝食品行之品牌與股份，並可決定公司策略與經營制度，包括創立股東之聘任與分紅。」。是依協議書約定，可認693、691、689、687號建物原為李振輝食品行使用，各合夥人雖分配李振輝食品行之用地、建物之產權，惟仍約定繼續經營李振輝食品行，未對李振輝食品行使用之建物另行約定。故被告抗辯693、691、689、687號房屋係合夥人約定供李振輝食品工廠使用乙情，應為可採，此與使用借貸有別。又原告、洪佰煙、李國豪、李昆澤四人於102年8月1日簽立李振輝食品行合夥契約書，除變更資本額及合夥人外，亦未變更李振輝食品行之工廠及門市使用情形。則原告為被告之合夥人，自應受合夥契約之拘束。

㈢綜上所述，被告使用原告所有之289號及287號房屋，並非無權占有。從而，原告依民法第767條規定，請求被告遷讓交

還房屋，並依民法第179條規定，請求被告給付相當租金之不當得利，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　24　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　林曉汾