臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第228號

原　　告　楹峰實業股份有限公司
法定代理人　蕭仁偉
原　　告　黃于耿
共　　同
訴訟代理人　梁景岳律師
　　陳冠諭律師
被　　告　良峰塑膠機械股份有限公司
法定代理人　許蒼林
訴訟代理人　王迪吾律師
　　梁堯清律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國110 年1 月14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

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者；三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第3 款、第262 條第1 項定有明文。原告起訴時主張被告依民法第179 條規定應返還不當得利新臺幣（下同）980 萬元，及依民法第184 條第1 項規定賠償損害300 萬元，共計1,280 萬元，而聲明請求被告應給付1,280 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於被告已為本案之言詞辯論後，以言詞撤回對被告請求賠償損害300 萬元部分之起訴，並將聲明減縮為請求被告給付980 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%

計算之利息，復就請求980 萬元部分追加民法第184 條第1項、第2 項規定為請求權基礎。經核被告就原告撤回部分起訴，乃當庭表示同意（見本院卷第381 頁），已生撤回之效力，而原告追加請求權基礎部分乃基於主張被告無權占用之同一基礎事實，並因部分撤回而減縮應受判決事項之聲明，均與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

㈠原告楹峰實業股份有限公司（下稱楹峰公司）原為坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱466 地號土地）應有部分9 分之7 ，以及同地段480 、481 、482 建號建物之所有權人，原告黃于耿原為466 地號土地應有部分9 分之2 ，以及同區段511 、513 、515 、515 之1 地號土地之所有權人（前開土地及建物合稱系爭不動產），因被告法定代理人許蒼林於民國105 年間臨時尋覓不著放置機器設備及存貨之場所，原告黃于耿顧念與許蒼林間之甥舅關係，遂暫時提供系爭不動產絕大部分之空間予被告使用。又原告於99年起至107 年間，就系爭不動產與訴外人詮宏建設開發股份有限公司（下稱詮宏公司）、楊美慧、王思銘、黃富、林啓誠、郭進源、陳詩婉等人發生合建糾紛，原告雖曾於99年間以虛偽買賣契約將系爭不動產所有權輾轉移轉至林啓誠、楊美慧、王思銘、黃富（下稱林啓誠等人）名下，然雙方於107 年2 月7 日於本院105 年度重訴字第548 號案件中達成訴訟上和解，並簽立和解筆錄（下稱系爭和解筆錄），確認雙方就系爭不動產簽訂之買賣債權契約及物權契約溯及失其效力，即回復締約前之狀態，故原告自始至終均為系爭不動產之實質所有權人，不因曾經將系爭不動產所有權登記名義移轉至林啓誠等人名下而有異。

㈡詎於前開合建糾紛圓滿解決後，原告擬與訴外人張慶忠進行後續之合建開發，旋於107 年2 月底多番催告被告儘速將其所占用之範圍騰空並遷讓返還原告，然均未獲置理，甚至在

原告於108年4月30日將系爭不動產出售予張慶忠，並於108年5月10日辦竣所有權移轉登記後，仍拒不辦理搬遷，被告自107年3月1日起至108年4月30日止無正當權源占用系爭不動產面積2,693.94平方公尺，約莫815坪，而受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利。退步言，倘若認原告並非系爭不動產之登記名義人，而不得依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利，原告為系爭不動產之占有人，被告於107年2月底受催告仍不搬遷，造成原告自107年3月1日起至109年10月30日止（原告與張慶忠約定點交末日），受有無法使用受益系爭不動產之損害，且被告不法侵害原告就系爭不動產之占有，亦屬違反民法第960條至第962條保護他人之法律，被告應同時成立民法第184條第1項前段、後段及第2項規定之侵權行為，原告亦得依侵權行為之法律關係請求被告賠償相當於租金之損害。又張慶忠因被告自108年11月1日起至109年1月15日期間拒不遷出而對原告要求每坪1,000元租金之遲延罰款，按被告使用面積及占用期間為自107年3月1日起至108年4月30日止共計14個月計算，共計1,141萬元，原告爰一部請求被告給付980萬元。再退步言，假使原告是否於107年2月間催告被告搬遷，尚有未明，參之原告楹峰公司、被告與林啓誠等人就系爭不動產簽立之不動產借用契約（下稱系爭借用契約）所載借用期限為107年5月30日止，被告亦同意最遲應於107年5月30日遷出，則被告自107年6月1日起至108年4月30日止共計11個月，仍屬無權占用系爭不動產，原告仍得依民法第179條規定至少請求被告返還896萬5,000元相當於租金之不當得利等語。

㈢並聲明：1.被告應給付原告980萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告黃于耿原為原告楹峰公司之法定代理人，於107年1月24日始變更法定代理人為蕭仁偉。105年間適逢被告搬遷廠房之際，原告黃于耿為延緩清償積欠被告及許蒼林共計1,100萬元之借款，主動提出將系爭不動產部分空間約250坪供被告存放機器設備、貨品使用，被告遂於105年1月間開始使用，系爭不動產斯時起即由兩造共同使用。又依原告提出系爭不動產之異動索引，可知系爭不動產於99年7月19日因買賣而登記予林啓誠等人，林啓誠等人於107年2月12日信託登記予張慶忠，再於107年6月12日塗銷信託，於107年6月19日又再度信託予張慶忠，並於107年7月13日和解移轉登記予原告，且於當日再信託登記予張慶忠，顯見系爭不動產之登記過程，並非依據系爭和解筆錄由林啓誠等人直接塗銷所有權回復登記予原告，可知原告與林啓誠等人間嗣後就系爭不動產已另有協議及安排處置，系爭不動產於107年7月13日以和解移轉登記予原告，應係張慶忠與原告另外簽訂之和解筆錄。縱使依系爭和解筆錄記載，原告與林啓誠等人同意「解除」契約，依民法第259條規定林啓誠等人負有將系爭不動產所有權移轉予原告以回復原狀之義務，並非買賣契約一經解除即當然歸於原告所有，原告主張其依系爭和解筆錄自始為系爭不動產之所有權人，要無可採。又107年3月1日起至108年4月30日期間，原告僅於107年7月13日登記為所有權人，當日隨即信託登記予張慶忠，原告已喪失管理處分權，如何以所有權人身分主張被告係無權占有系爭不動產，而要求相當於租金之不當得利？

㈡被告於105年間使用系爭不動產時，並不知悉系爭不動產乃登記第三人所有，且系爭借用契約之出借人係林啓誠等人，借用人則為兩造，被告縱依系爭借用契約應返還者亦為林啓誠等人，而非原告，且借用期限屆至時，林啓誠等人並未要求被告搬遷，被告始知係因合建有糾紛無法進行，故兩造均暫時無須搬遷。又原告係於108年5月10日將系爭不動產移轉登記予張慶忠，於108年8月後始找被告協商搬遷事宜，

但因原告不願於被告搬遷同時償還1,100 萬元欠款，協商破局後，原告遂於108 年8 月23日寄發律師函要求被告在108 年9 月30日前搬遷，縱原告有與林啓誠等人或張慶忠合建，亦因合建糾紛或其他因素而未成功，原告本身亦遲於108 年11月間開始進行搬遷事宜，原告主張於107 年2 月起再三催促被告搬遷，與常情不符。況且被告係經原告同意於105 年1 月間起使用系爭不動產，原告亦占有系爭不動產之一部分，被告絕無侵奪或妨害原告之占有，原告迄至108 年11月18日前均仍繼續使用系爭不動產，故原告主張被告侵害占有而應負損害賠償責任，並無可採等語，資為抗辯。

㈢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，願供擔保免為假執行之宣告。

三、本院之判斷：

原告主張其將系爭不動產出售予張慶忠前，為系爭不動產之真正所有權人，雖曾於105 年間同意被告使用系爭不動產，然於107 年2 月起即催告被告遷出，被告均置之不理，被告乃無權占用而受有不當得利，且不法侵害原告之占有致原告受有損害，其得就107 年3 月1 日起至108 年4 月30日占用期間請求被告賠償980 萬元等語，被告固未否認於前開期間占用部分系爭不動產之事實，然就有無不當得利或造成原告損害，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：㈠原告是否為系爭不動產之真正所有權人？㈡被告是否無權占用系爭不動產？經查：

㈠原告為系爭不動產之真正所有權人：

1.原告主張其因與詮宏公司間之合建契約而將系爭不動產以買賣名義移轉登記予林啓誠等人，嗣後與詮宏公司及林啓誠等人簽訂系爭和解筆錄，林啓誠等人同意解除系爭不動產之買賣契約，並將系爭不動產之所有權回復原狀予原告等語，業據其提出系爭和解筆錄、本院書記官處分書、更正裁定等件在卷可稽（見本院卷第151 頁至第171 頁），觀諸系爭和解筆錄第二、三點記載原告與林啓誠、林啓誠與王思銘、黃富

、楊美慧係分別於99年2月8日、99年6月21日就系爭不動產簽訂買賣契約，而第五點記載林啓誠等人應將系爭不動產辦理塗銷所有權回復登記予原告所有等內容，堪認系爭不動產雖曾於99年間因買賣而移轉登記林啓誠等人名下，然買賣雙方並無實際移轉所有權之意思，故林啓誠等人乃於107年2月27日簽訂系爭和解筆錄同意塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記為原告所有。又原告於107年5月18日與訴外人資信建設股份有限公司（下稱資信公司）就系爭不動產簽訂「提供土地合作興建房屋契約書」，復於108年4月30日與張慶忠就系爭不動產簽立房地買賣契約書等情，有原告提出前開契約各1份在卷可參（見本院卷第451頁至第477頁、第177頁至第189頁），酌以原告於前開契約分別以地主、賣方之身分而為簽立，且嗣後系爭不動產亦於107年7月13日以和解移轉名義由原告登記為所有權人，張慶忠則於108年5月10日以買賣名義登記為所有權人，有系爭不動產之異動索引及第二類謄本在卷可憑（見本院卷第77頁、第89頁、第100頁、第113頁、第122頁、第129頁、第137頁、第145頁、第191頁至第206頁），足見迄至系爭不動產於108年5月10日移轉登記予張慶忠前，原告為系爭不動產之真正所有權人，其始得以系爭不動產與資信公司合建，後並將系爭不動產出售予張慶忠。

2.被告雖辯稱：原告僅於107年7月13日當日登記為系爭不動產之所有權人，同日又信託登記予張慶忠，與系爭和解筆錄內容所載由林啓誠等人塗銷所有權登記回復原告所有之情形不符，且原告受移轉登記當日隨即信託登記予張慶忠，已喪失管理處分權云云。然原告與詮宏公司、林啓誠等人簽訂系爭和解筆錄之時點為107年2月27日，斯時系爭不動產已經林啓誠等人以信託名義移轉登記予張慶忠，此觀系爭不動產之異動索引可知（見本院卷第73頁、第85頁、第97頁、第109頁、第118頁、第127頁至第128頁、第135頁至第136頁、第143頁至第144頁），故張慶忠於107年7月13日以

和解移轉為原因移轉登記予原告，應係張慶忠以林啓誠等人之受託人名義履行系爭和解筆錄之結果，與系爭和解筆錄內容並無不符。又被告雖於107年7月13日當日又將系爭不動產信託登記予張慶忠，然證人即原告楹峰公司前財務副總陳肇忠於本院證稱：張慶忠答應借我們公司1億8,000萬元，但他怕沒有保障所以要林啓誠等人把系爭不動產信託登記給他，且要我們公司跟他合建，之後我們公司又跟張慶忠借了3,500萬元去繳增值稅等語（見本院卷第383頁至第384頁），此與林啓誠等人與原告簽訂系爭和解筆錄前，即將系爭不動產信託登記予張慶忠，且原告於107年5月18日確與資信公司簽訂前開「提供土地合作興建房屋契約書」等情相符，可知張慶忠係要求以信託登記方式保障其對原告之借貸及合建契約等權利，其並無真正受託管理系爭不動產之意思，否則張慶忠應無可能同意原告以系爭不動產地主身分與資信公司簽訂前開合建契約，故原告仍為系爭不動產之真正所有權人。至於原告雖於107年3月1日起至108年4月30日期間，僅有107年7月13日登記為系爭不動產之所有權人，然土地法第43條所稱依本法所為之登記有絕對效力，係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，而被告自承其105年間使用系爭不動產時，不知系爭不動產登記為第三人所有，事後始知原告與林啓誠等人有合建糾紛等語（見本院卷第292頁），且證人陳肇忠於本院證稱：被告不清楚信託登記給張慶忠的事情，只知道張慶忠要借錢給我們公司等語（見本院卷第385頁），足見被告於前開期間認知原告即為系爭不動產之所有權人，並無信賴登記之情形可言，則原告既確為真正所有權人，自得以所有權人身分向被告主張權利，故被告前開所辯，均無可採。

㈡被告並非無權占用系爭不動產：

1.原告主張被告於105年間起迄至系爭不動產於108年4月30日出售予張慶忠時止，有以放置機器設備及存貨之方式占用部分系爭不動產等語，業據其提出108年11月15日房地點交

紀錄為佐（見本院卷第207 頁至第221 頁），被告不爭執其於108 年12月27日與原告簽訂協議書，同意於109 年1 月15日前自系爭不動產遷出，並提出該協議書為憑（見本院卷第297 頁），堪認原告前開主張屬實。惟原告主張其於107 年2 月間即多番催告被告儘速搬遷，被告均未予置理云云，且證人陳肇忠雖於本院證稱：原告黃于耿是在107 年2 月間有跟被告法定代理人說要趕快搬遷，但沒有講期限，被告法定代理人說沒有問題，因為大家是親戚，他會配合我們公司等語（見本院卷第383 頁），然觀諸證人陳肇忠於本院復證稱：不管是合建還是買賣都要搬，合建的時間會比較久，當時有提到最慢送建築執照申請的時候被告就要搬，後來改成買賣有明確約定點交的時間，我在買賣契約簽完後1 個禮拜有跟被告法定代理人講，有提到我們公司跟張慶忠有約定最慢要在108 年10月31日前搬走，請被告趕快搬，當時被告法定代理人說時間還很早等語（見本院卷第385 頁至第386 頁），可知原告固曾於107 年2 月間提及搬遷一事，然因斯時係與張慶忠洽談合建中，故嗣後始明確向被告表示搬遷期限至遲為該建案申請建築執照時，並無催告被告於107 年2 月間即應遷出系爭不動產之意思，而之後因合建不成變更為出售系爭不動產時，方又向被告表示與張慶忠約定點交期限為108 年10月31日，並要求被告應儘速遷出，則原告既係於108 年4 月30日改與張慶忠簽訂系爭不動產之買賣契約，於108 年4 月30日前並無就建案提出建築執照之申請，則被告於108 年4 月30日止仍未自系爭不動產遷出，乃基於原告本即同意被告使用系爭不動產至建案提出建築執照申請時之故，並非無權占有，原告主張被告於107 年3 月1 日起至108 年4 月30日期間無權占有系爭不動產受有不當得利，且侵害原告之占有致原告受有損害，均非有據。

2.又原告雖主張依系爭借用契約所載借用期限至107 年5 月30日止，被告亦同意至遲應於107 年5 月30日遷出，被告自107 年6 月1 日起至108 年4 月30日仍屬無權占有云云。然證

人陳肇忠於本院證稱：當時因為系爭不動產是我們公司還有被告在使用，張慶忠怕我們公司跟被告之後不搬走，所以要我們公司還有被告跟林啓誠等人簽立這份借用契約，簽完之後張慶忠才願意借錢給我們公司等語（見本院卷第383頁），可知系爭借用契約乃應張慶忠要求而簽立，並非兩造間之借用期限約定，縱認有拘束兩造之效力，系爭借用契約為107年2月9日簽立，時點在原告與資信公司107年5月18日簽立合建契約之前，而證人陳肇忠證稱合建時提到至遲於申請建築執照時就要搬遷等語，如前所述，系爭借用契約關於借用期限之約定嗣後亦經兩造「至遲於申請建築執照時搬遷」之新約定所取代，原告不得再執系爭借用契約主張被告有逾約定期限未予搬遷之無權占有情事，故原告前開主張，仍非有據。

四、綜上所述，原告於107年3月1日起至108年4月30日期間為系爭不動產之真正所有權人，然被告係基於原告之同意而占有使用系爭不動產，並非無權占有。從而，原告依民法第179條、第184條第1項、第2項之法律關係，請求被告返還不當得利或賠償損害980萬元，為無理由，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，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，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　　110　　年　　2　　月　　4　　日

民事第四庭　　法　官　莊佩穎

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　110　　年　　2　　月　　4　　日

書記官　李瑞芝