

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第685號

原告 曹儷蓉
訴訟代理人 鄭秀惠律師
被告 大正電池股份有限公司
法定代理人 陳盈顯
訴訟代理人 李明海律師
梁鈺府律師

上開當事人間返還房地等事件，本院於民國108年6月3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：

一、按民事訴訟法第182條第1項固規定：訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結以前，以裁定停止訴訟程序。然所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題而言，若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序自毋庸停止（最高法院97年度台抗字第742號裁定）。查被告公司以其法定代理人陳盈顯前已依借名登記契約及民法第179條規定訴請原告將附表所示不動產所有權二分之一返還並移轉為陳盈顯所有（即臺灣高等法院臺中分院《下稱臺中高分院》107年度重上字第174號《下稱另案107年重上174事件》），目前上訴最高法院，本件原告訴請被告公司返還不動產，即須以另案107年重上174事件之法律關係是否成立為據，請求依民事訴訟法第182條第1項規定停止訴訟程序等語，惟原告除以共有人地位依民法第821條、第767條第1項及第179條規定請求被告公司返還附表所示不動產外，尚以民法第455條規定為請求權基礎，故而，是否為附表所示

不動產所有權人，非屬本件訴訟先決問題，揆諸前揭說明，自無裁定停止本件訴訟程序之必要。被告公司嗣以陳盈顯訴請原告返還徵收補償費，為臺灣士林地方法院受理，及被告公司另訴請確認兩造間合資購買系爭不動產之法律關係不存在及請求原告返還系爭不動產所有權二分之一並應移轉登記予被告公司，主張前開案件亦為本件訴訟是否成立之先決問題，請求裁定停止訴訟程序等語，本院依前述理由，認仍無裁定停止本件訴訟程序之必要，併此敘明。

二、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原以被告公司無權占用附表所示不動產為由，基於民法第821條、第767條及第179條規定請求(1)被告公司應將附表所示不動產返還原告及其他共有人；(2)被告應給付新臺幣（下同）4,252,500元及遲延利息；(3)被告公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還附表所示不動產之日止，按月給付70,875元。嗣於民國108年4月18日以租賃契約終止為由，追加先位聲明為(1)被告公司應將附表所示不動產返還原告及其他共有人；(2)被告公司應給付2,100,853元及遲延利息；(3)被告公司應自104年5月16日起至返還附表所示不動產之日止，按月給付70,875元；並以原起訴聲明為備位聲明，核其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具關連性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理進行時在相當程度範圍內得相互利用，先後兩請求得在同一程序加以解決，避免重複審理，原告所為訴之追加，合於上揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告方面：

(一)、坐落臺中市○○區○○段33、33-1、33-2、34、34-1、34-2地號土地及其上387建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路○○○號，下合稱系爭不動產）原係被告公司（當時法定代理人為陳文雄）向所有人即訴外人柯正雄承租一半範圍，

01 租期自 75 年 9 月 15 日至 94 年 9 月 19 日，每月租金 42,000 元至
02 67,000 元，作為電池工廠使用，嗣租期屆滿，由法定代理人
03 陳文雄之子陳盈顯與柯正雄訂立租約，承租土地及房屋全部
04 ，租期自 94 年 9 月 20 日至 97 年 9 月 19 日，每月租金 89,000 元，
05 仍供被告公司使用；未久，柯正雄表示有意以 2,800 萬元出
06 售系爭不動產，因被告公司財務不佳，多年來均由原告及原
07 告家族援助資金，無力購置，故陳盈顯力勸原告以原告出資
08 、陳盈顯出力方式共同投資，由原告支付頭期款，再以買受
09 之不動產向銀行貸款，及以租金繳付貸款利息方式，原告應
10 允後，即委由第三人於 94 年 12 月 15 日匯款合計 4,913,482 元
11 至陳盈顯帳戶，並於同年 12 月 20 經由昭名公司（負責人為原
12 告配偶汪榮修）匯款 4,086,518 元至被告公司帳戶，供作柯
13 正雄要求簽約時之頭期款 900 萬元以供繳納約 880 萬元增值稅
14 ，並即於 94 年 12 月 20 日簽署不動產買賣契約書，而由原告、
15 陳盈顯、柯正雄三人簽署土地、建築改良物所有權移轉契約
16 書，除交付現金 20 萬元外，並交付被告公司所簽發、付款人
17 華南銀行臺中民族路分行、面額 880 萬元之支票予柯正雄（
18 見本院卷第 20-25）。

19 (二)、系爭不動產於 95 年 1 月 11 日移轉登記為原告、陳盈顯共有（
20 持分各二分之一），並於同年 1 月 13 日向臺中市第二信用合作
21 社（下稱臺中二信）辦理抵押貸款 3200 萬元，借款人為被告
22 公司，原告、柯正雄、陳盈顯則擔任連帶保證人，嗣經臺中
23 二信撥款，被告公司除將其中 1,900 萬元匯至出賣人柯正雄
24 設於臺灣中小企業銀行雙和分行帳戶（結清買賣價金 2800 萬
25 元），其中 900 萬元換匯成美金 29,888.97 元匯至猛景公司（
26 原告擔任法定代理人）設於華南銀行香港分行之帳戶，其餘
27 貸得款項 400 萬元留存於被告公司帳戶以支應其他開銷，包
28 括延滯繳付貸款利息，並由陳盈顯代為管理。又系爭不動產
29 於原告及陳盈顯買受後，仍出租予被告公司使用，並約定由
30 被告公司支付每月貸款利息作為抵繳租金，被告公司自 95 年
31 1 月 13 日至 98 年 1 月 22 日均繳納貸款利息。惟自 98 年 1 月 22 日

起即未再支付貸款利息，亦即未支付租金，而被告公司於98年8月17日變更負責人為陳盈顯，並將部分租賃物轉租邑獅汽車有限公司（租期：101年3月1日至104年2月28日，每月租金78,750元）及佶和科技企業有限公司（租期：101年7月1日至102年6月30日，每月租金63,000元）使用；原告於104年4月17日發函通知是否仍有繼續承租附表所示不動產之意，因未獲置理，原告於同年5月14日發函終止與被告公司之租賃關係，經被告公司於同年5月15日收受，惟仍未清償積欠之租金4,201,706元（即相當於98年1月22日至104年5月24日臺中二信之貸款利息（見本院卷第176-177頁），租約既經終止，原告自得請求被告公司返還附表所示不動產予所有共有人，及給付積欠租金2,100,853元（即依原告權利範圍為二分之一，租金4,201,706元為計算），又被告公司自104年5月15日仍繼續使用附表所示不動產，屬無權占有，並受有占月使用附表所示不動產之利益，故請求被告公司自104年5月16日起，按月給付依其轉租之租金收入141,750元（78,750元+63,000元=141,750元），以原告權利範圍為二分之一計算之相當於租金之損害70,875元，作為先位聲明。

(三)、臺中市政府為捷運開發及都市計畫徵收目的，於101年間將33地號分割為3筆地號（即33、33-3、33-4），將34地號亦分割為3筆地號（即34、34-3、34-4），再於103年間徵收33、33-3、34、34-3地號土地，並通知原告、陳盈顯各得領取土地補償費27,417,950元、建築物補償費2,208,718元，原告與陳盈顯基於領取之補償費總額已足供清償銀行貸款，因而通知臺中二信，由該行承辦人告知清償專戶之帳號以供匯入款項（見本院卷第43頁），孰知陳盈顯見可領取高額之補償費，且土地位置坐落於捷運站出入口預定地，土地價值升高，欲將附表所示不動產據為己有，竟於104年3月4日起訴主張附表所示不動產係其單獨出資購買僅借名登記二分之一於原告名下，請求原告返還不動產所有權，業經另案107年重上174事件判決駁回陳盈顯之請求，於該事件中陳盈顯否認

其與兩造間有租賃之合意及被告公司有給付原告租金之事實，而陳盈顯自98年8月17日已變更為被告公司之法定代理人，既被告公司之法定代理人否認兩造有何租賃關係存在，則自原告取得二分之一所有權之日起（95年1月11日）迄今，被告公司占用系爭不動產即為無權占有，爰請求被告公司返還附表所示不動產予所有共有人，及給付自起訴狀繕本送達日回溯5年期間所獲相當於租金之不當得利4,352,500元（計算式：每月租金收入141,750元×12×5×1/2=4,352,500元），及自起訴狀繕本送達翌日起至返還附表所示不動產之日止，按月給付70,875元。

（四）、聲明：1.先位：(1)被告公司應將附表所示不動產返還原告及其他共有人；(2)被告公司應給付2,100,853元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(3)被告公司應自104年5月16日起至返還附表所示不動產之日止，按月給付70,875元；(4)願供擔保請為假執行之宣告。2.備位：(1)被告公司應將附表所示不動產返還原告及其他共有人；(2)被告公司應給付4,252,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(3)被告公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還附表所示不動產之日止，按月給付70,875元；(4)願供擔保請為假執行之宣告。

二、被告方面：

（一）、原告並非系爭不動產之所有人：系爭不動產係被告公司之負責人陳盈顯於94年12月20日獨自出資向柯正雄購買，僅因原告為陳盈顯之舅媽，財力雄厚，徵信紀錄良好，故借用原告名義，登記為共有人，權利利範圍二分之一，並由原告共同擔任連帶保證人，以系爭不動產向銀行申請貸款，嗣再換單以陳盈顯為借款人，並由陳盈顯獨自清償貸款，其後亦由被告公司名義出租不動產予邑獅公司及佶和公司並收取租金，又因原告為系爭不動產之登記名義人，為符合報稅規定，始於97年將原告列為租金支出之申報對象。原告未就其出資買受系爭不動產為證明，所稱出資900萬元均非原告個人帳戶

- 01 匯出，且非直接匯至柯政雄指定之帳戶，更無出資買賣價金
02 2800萬元半數即1400萬元證明，可見原告主張其與陳盈顯共
03 同協議出資購買為不可採。
- 04 (二)、又原告所稱被告公司以每月應付之租金抵繳台中二信銀行貸
05 款利息一節，被告亦否認，此因貸款利息係浮動，如何以固
06 定之租金抵償不確定之利息，縱認為真，貸款債務自98年1
07 月22日起係由陳盈顯承擔，應付利息之人變更為陳盈顯，如
08 何以被告公司之租金抵償陳盈顯所繳納之貸款利息，此外，
09 被告公司95、96年度之租金支出各6萬元係記載給付陳盈顯
10 ，有扣繳憑單、陳盈顯綜所稅電子結算申報資料可佐(見本
11 院卷第143-150頁)，而原告95、96年之綜合所得稅則未見申
12 報被告公司之租金，足見原告所陳亦不足採。
- 13 (三)、被告公司前所答辯關於系爭不動產購買價金為陳盈顯繳納之
14 陳述，應更正為系爭不動產購買價金為被告公司繳納，此因
15 系爭不動產出資、貸款後，因簽約過程、貸款換單後均為陳
16 盈顯繳納並由其清償貸款本金2900萬元，已超出原買賣價金
17 2800萬元，陳盈顯即認系爭不動產係其出資購買，是應予更
18 正。
- 19 (四)、聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決
20 ，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 21 三、兩造不爭執事項(見本院卷第217頁反面)：
- 22 (一)、附表所示不動產前為柯正雄所有，於95年1月11日以買賣為
23 原因移轉所有權為原告與陳盈顯共有，權利範圍各二分之一
24 。
- 25 (二)、柯正雄、陳盈顯前於94年9月15日簽立房屋租賃契約，租期
26 自94年9月20日至97年9月19日，每月租金89,000元，嗣於95
27 年1月20日合意終止。
- 28 (三)、附表所示不動產由被告公司作為廠房使用。
- 29 (四)、本院104年度重訴字第264號(原告陳盈顯、被告曹儷蓉)所
30 有權移轉登記事件於107年7月4日判決駁回陳盈顯之請求，
31 經陳盈顯上訴後，經另案107年重上174事件於108年3月20日

駁回陳盈顯之上訴。

(五)、33、33-3、34、34-3地號土地，前經臺中市政府103年11月11日徵收，徵收結果由原告及陳盈顯分別領取土地徵收補償費27,417,950元、建築物徵收補償費2,208,718元。原告與陳盈顯前於103年11月18日填具借款申請書，就徵收部分為抵押權設定之塗銷。

(六)、被告公司自95年至103年在營利事業所得稅結算時，有申報租金支出；原告之綜合所得稅於96年經臺北市國稅局大同稽徵所增列對被告公司之租賃所得，原告自97年起至106年止均申報對被告公司之租賃所得。

四、得心證之理由：

(一)、先位部分：

1.原告主張其為附表所示不動產之共有人，並為出租人，固為被告公司所否認，並以前詞置辯；惟查：

(1)附表所示不動產前於94年12月20日經陳盈顯與柯正雄簽訂後，係登記為原告與柯正雄共有，權利範圍各二分之一，與一般常見借名登記，係由出名人擔任全部權利之登記名義人有別，且依買賣契約約定，買賣價金2800萬元，應由買方於簽約成立時支付賣方900萬元作為簽約款，其中現金20萬元、其餘880萬元則交付94年12月20日發票日，面額880萬元支票一紙等情，有不動產買賣契約書及附表所示不動產第一類登記謄本在卷可佐（見本院卷第20-23、122-131頁），原告主張頭期款係其籌款支付乙節，此情經另案107年重上174事件民事判決認定（即原告於94年12月15日透過第三人分別匯款146萬元、100萬元、632,333元、386,149元及1,435,000元，合計4,913,482元至陳盈顯設於華南銀行臺中分行帳號000-00-000000-0號帳戶；另昭名公司《法定代理人為原告配偶汪榮修》於94年12月20日匯款4,086,518元至被告公司設於華南銀行臺中民族路分行帳號000-0000-000000號帳戶，合計900萬元），有該事件判決在卷可佐（見本院卷第162-171頁）。

- 01 (2) 系爭不動產買賣尾款1900萬元，係由被告公司任借款人，由
02 原告、陳文雄及陳盈顯為連帶保證人並提供買賣之不動產作
03 為擔保，經臺中二信於95年1月13日核貸3200萬元後，依契
04 約約定付清尾款，嗣經申請變更權利內容，將原債務人即被
05 告公司變更為原告、陳盈顯二人，有臺中二信之借款申請書
06 可佐（見本院卷第179頁反面、第181頁），倘非原告為不動
07 產之實質共有人，何須充任連帶保證人而擔負連帶清償借款
08 責任。
- 09 (3) 又系爭不動產嗣經分割，其中33、33-3、34、34-3地號土地
10 ，前經臺中市政府於103年11月11日公告徵收，徵收結果由
11 原告及陳盈顯分別領取土地徵收補償費27,417,950元、建築
12 物徵收補償費2,208,718元之事實，為兩造所不爭執，並有
13 臺中市政府函及徵收歸戶清冊、補償費清冊等在卷可佐（見
14 本院卷第36-42頁），若非原告確為系爭不動產之共有人，
15 何以自95年1月11日登記後，至公告徵收、領取補償費，長
16 達9年期間，未見借名人為借名契約之終止或行使權利，實
17 與常情有違，益見原告之主張為可採。
- 18 (4) 又被告公司自承其自98年起至103年間，以原告及陳盈顯為
19 租金申報對象，申報金額每年各為12萬元等情（見本院卷第
20 133頁），且對於原告之綜合所得稅於96年經臺北市國稅局大
21 同稽徵所增列對被告公司之租賃所得，原告自97年起至106
22 年止均申報對被告公司之租賃所得一節，亦為被告公司所不
23 爭執。倘被告公司與原告間無租賃關係存在，何須在營利事
24 業所得稅結算申報對原告之租金支出，依此情節以觀，實足
25 為原告為出租人之認定。至被告公司所稱為符報稅規定云云
26 ，尚難作為有利被告公司之認定。此外被告公司先以系爭不
27 動產乃陳盈顯借用原告名義登記為辯，繼以系爭不動產乃被
28 告公司借用原告名義登記為辯，所辯前後矛盾，亦對於前後
29 辯詞不同之原因未能舉證證明，實難採信。
- 30 2. 原告主張其與被告公司間存有租賃關係，嗣經終止，並請求
31 積欠之租金及返還不當得利，為無理由：

- 01 (1) 原告主張其與陳盈顯共同投資買受系爭不動產後，仍將不動
02 產出租被告公司營業使用，而以被告公司應付之租金抵繳銀
03 行利息，由被告公司逕向銀行繳納等情，雖為被告公司所否
04 認，然依上述，已堪認原告所主張其與陳盈顯有將系爭不動
05 產出租被告公司使用之事實為可信。
- 06 (2) 又原告雖以自 98 年 1 月 22 日起即未繼續支付臺中二信之貸款
07 利息以抵繳租金等語，並提出繳息明細及臺中二信函、繳款
08 紀錄為證（見本院卷第 176-188 頁），惟依前揭資料以觀，
09 3200 萬元借款，自 95 年 1 月 13 日至 98 年 1 月 22 日係由被告公司
10 之帳戶繳息，自 98 年 1 月 22 日至 106 年 1 月 3 日之利息亦均有繳
11 納，而係由陳盈顯繳納，既兩造係約定以繳納貸款利息抵付
12 租金之方式給付租金，而貸款利息均經繳納，縱非由被告公
13 司繳納，亦難謂租金未支付，至於陳盈顯何以為被告公司繳
14 付租金，則屬被告公司與陳盈顯之權利義務關係，無礙租金
15 未積欠之事實認定。何況依臺中二信 107 年 12 月 25 日函所示
16 （見本院卷第 177 頁），被告公司於 99 年 4 月 1 日尚有清償本
17 金 300 萬元之事實，可認被告公司之租金支付義務已由陳盈
18 顯履行，至於被告公司與陳盈顯間之債權債務關係則應由其
19 等另行彙算。原告既未舉證租金債務存有不得由第三人清償
20 之情形，應認其所為被告公司租欠租金之主張為不可採。又
21 原告發函通知被告公司回覆是否繼續承租，未見其說明依據
22 為何（函文未提及被告公司有欠租之事，見本院卷第 189
23 -192 頁），且縱認原告係自行終止租賃契約，依民法第 820
24 條規定，除契約約定外，共有物之管理，應以共有人過半數
25 及其應有部分合計過半數之同意行之，原告對於系爭不動產
26 之權利範圍僅二分之一，其欲終止與被告公司之租賃契約，
27 依法不得單獨行使，從而，原告於 104 年 5 月 14 日所為終止與
28 被告公司租賃關係之意思表示，不生終止效力。
- 29 (3) 原告所為終止租賃契約之行為，既未生終止之效力，其請求
30 被告公司返還附表所示不動產予全體共有人，及返還無權占
31 有之不當得利，即依法無據，又被告公司並無欠租情事，亦

如前述，則原告請求給付租金，亦屬無據，難以准許。

(二)、備位部分：

查原告、陳盈顯及被告公司間之租賃契約效力仍存在，被告公司使用附表所示不動產屬有法律上原因，非無權占有，是以原告依民法第821條、第767條及第179條規定請求被告公司返還附表所示不動產予全體共有人，及返還無權占有之不當得利，亦為無理由。

五、綜上所示，原告以其與被告公司間之租賃契約業經終止而為先位之聲明，暨以被告公司無占有使用附表所示不動產之權源而為備位之聲明，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，或與本件無涉，或與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

七、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 108 年 7 月 15 日
民事第五庭 法官 李 蓓

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 108 年 7 月 15 日
書記官 張捷菡

附表

編號	不動產坐落	地號（建號）	登記所有權人
1	臺中市○○區○○段	33-4 地號	陳盈顯、曹儷蓉（權利範圍各二分之一）

(續上頁)

2	同上	33-1 地號	同上
3	同上	33-2 地號	同上
4	同上	34-4 地號	同上
5	同上	34-1 地號	同上
6	同上	34-2 地號	同上
7	同上	387建號 (臺中市0 000	0
0	○	○○區○○路○○○號)	