臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3884號

原　　告　興國橡膠廠股份有限公司
法定代理人　劉文賢
訴訟代理人　曾慶崇律師
複代理人　王德凱律師
被　　告　馬思威動力機械股份有限公司
法定代理人　陳誠斌
訴訟代理人　王素玲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應自臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地上門牌編號臺中市○○區○○路○○○號如附圖所示B建物編號171（1）面積6.89平方公尺、編號172（3）面積374.79平方公尺，合計381.68平方公尺；建物C編號172（1）面積597.19平方公尺之建物騰空遷讓並將建物B、C部分返還予原告。

二、被告應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）地址為臺中市○○區○○路○○○號辦理遷移。

三、被告應自民國108年3月1日起，至騰空遷讓返還主文第一項所示之建物時，按月給付原告新臺幣貳萬玖仟壹佰壹拾肆元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之五十二，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣柒拾捌萬肆仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴時訴之聲明第三項原為：「被告應自民國（下同）108年3月1日起至遷讓、返還聲明第二項之建物時，按月給付原告新臺幣（下同）55,660元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，嗣原告於109年7月30日言詞辯論期日，就上開聲明利息部分不為請求（見本院卷第291頁），原告上開變更核屬基於同一基礎事實，減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號建物、係原告所有未辦保存登記之廠房（下稱系爭建物，即如附圖所示建物A編號171（2）面積620.73平方公尺、編號172（4）面積71.95平方公尺，合計692.68平方公尺之建物廠房；建物B編號171（1）面積6.89平方公尺、編號172（3）面積374.79平方公尺，合計381.68平方公尺；建物C編號172（1）面積597.19平方公尺之建物）。原告前於92、93、94年間曾出租予被告，每月收取租金55,660元。於94年12月31日租期屆滿後，雙方即未再續租，被告復未繳付任何租金或費用，其無權占有使用系爭廠房。經原告於107年12月3日以大肚追分郵局第95號郵局存證信函，通知被告雙方租賃關係已終止，被告無權占有原告之廠房而受有利益。惟被告以臺中福平里郵局第31號存證信函，表示系爭建物為其所有，拒不騰空遷讓，復未遷移其營利事業登記處所及工廠登記處所。原告於107年12月3日再向被告表示兩造租賃關係已終止，被告無權占有系爭建物受有利益，原告得請求被告返還自108年3月1日起，每月相當租金55,660元之損害。就聲明第1項系爭房屋之返還部分，原告依所有物返還請求權及租賃物返還請求權，請鈞院擇一為原告有利之判決；且本於所有權的作用及租賃物關係消滅之

後，回復原狀之作用，訴請判決如聲明第2項所示；另依不當得利返還請求權，訴請判決如聲明第3項所示。

二、並聲明：

（一）被告公司應自臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地上門牌編號臺中市○○區○○路○○○號如附圖所示建物A編號171（2）面積620.73平方公尺、編號172（4）面積71.95平方公尺，合計692.68平方公尺之建物廠房遷讓，建物B編號171（1）面積6.89平方公尺、編號172（3）面積374.79平方公尺，合計381.68平方公尺，建物C編號172（1）面積597.19平方公尺之建物騰空遷讓，並將建物A、B、C部分返還予原告。

（二）被告應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）地址臺中市○○區○○路○○○號辦理遷移。

（三）被告應自108年3月1日起，至騰空遷讓返還上開聲明第一項之建物時，按月給付原告55,660元。

（四）且陳明：原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

貳、被告抗辯

一、系爭如附圖所示A、B、C建物實係被告之負責人陳誠斌所興建，陳誠斌為其所有人；陳誠斌於97年2月以前，擔任原告之負責人，於67年間經營原告時，為公司之生產營運乃將系爭建物無償借給原告使用，但約定稅捐及水電費用由原告負責。原告之所以會成為系爭廠房之納稅義務人，係因67年間陳誠斌無償將系爭建物交予原告使用，原告為其繳納稅金，而成為納稅義務人。另系爭建物坐落之土地即臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號遭原告強制執行，以鈞105年度司執字第2952號案件進行拍賣時，原拍定人以8,500萬元拍定，當時原告曾主張對拍定之土地有優先承買權，惟執行處認其所提供之部分稅單，工廠登記資料，並無法證明其有土地法第104條優先承買權，嗣始由土地之共有人陳秀專以共有人之身分優先承買，而陳秀專成為土地之所有人，

故系爭建物絕非原告所有。原告所提出之107年12月1日至107年12月31日之財產目錄，顯已是前開執行案件之後，其與陳誠斌爭執，臨訟而為，自不可採。原告既非如附圖所示A、B、C建物所坐落土地之所有權人，亦非原始起造人，其自無依民法第767條請求被告遷讓之理。

二、原告嗣於臺中市○○區○○路0段000號蓋新廠房後，即陸續搬至新廠房使用，原福利路240號之廠房即未再使用，此由該廠房外觀陳舊，且原告多年未使用可證。又原告縱曾於93年間及94年間與被告訂立租賃契約，惟租約期滿後，縱有些許之物品置於該廠房內，被告亦是使用陳誠斌所有系爭建物，與原告無關。

三、被告並無占用如附圖A部分建物，鈞院至現場履勘時該A部分已清空，無置放被告之物品，另B、C部分固有被告放置之物品，惟如前所述，該廠房非原告所有，被告置於該處之機器及零件，部分亦已為債權人陳維斌承受，被其承受之機器即被告原占有之部分，現已不復占有，且該建物所有權人為陳誠斌，事實上之處分權人亦為陳誠斌，是原告此部分之主張顯無理由。

四、原告請求被告將營利事業登記地址及工廠登記地址臺中市○○區○○路○○○號辦理遷移；惟原告既非系爭建物之所有權人，對系爭建物亦無任何權利，已如前述，況且該臺中市○○區○○路○○○號之建物，不僅只有附圖所示A、B、C建物，尚包括陳誠斌所共有相鄰之建物，而被告係設在陳誠斌為共有人之房屋，實與原告無涉，原告請求被告遷出更是無理。從而，原告請求自108年3月1日起至遷讓、返還上開系爭建物時起，按月給付原告55,660元云云，系爭建物既非原告所有，且原告對該廠房並無任何之權利，自無請求被告按月給付伊55,660元之理；況且該廠房本係閒置，且被告所置放物品之處所亦僅部空間分，縱是所有權人亦無理由要求每月55,660元相當於租金之不當得利，其請求顯無理由。

五、並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，請

准供擔保免為假執行。

參、兩造經協議簡化爭點，就下列事、證不為爭執，且有被告之商工登記公示資料查詢1份（見本院卷第35-36頁）、房屋租賃契約1份（見本院卷第25-27頁）、原告公司商工登記公示資料查詢1份（見本院卷第155頁）、大肚追分郵局000095號存證信函、臺中福平里郵局000031號存證信函1份（分見本院卷第37-41頁、第43-45頁）、本院105年度司執字第2952號進行單1份（見本院卷第137-139頁）、本院執行處106年度司執字第125209號107年1月18日查封登記函1份（見本院卷第205-209頁）、臺中市龍井地政事務所收件日期字號109年3月3日龍土測字第23600號成果圖（即附圖）1份為證，本院自得採為判斷之基礎：

一、被告營利事業登記（統一編號00000000）及工廠登記（登記編號00000000號）設立於系爭臺中市○○區○○路○○○號至今。

二、被告曾於92、93年間向原告承租臺中市○○區○○路○○○號建物，約定每月租金55,660元。

三、原告於49年4月21日由原告之公司董事陳誠斌、陳桓斌及監察人陳維斌三兄弟之父陳朝進所創立。

四、原告於107年12月13日以大肚追分郵局000095號存證信函終止租賃及借貸法律關係請求被告返還系爭建物，被告於108年1月25日以臺中福平里郵局000031號存證信函，函復稱該等建物為訴外人陳誠斌所有。

五、兩造就本院105年度司執字第2952號進行單（見本院卷第137-139頁）、106司執字第125209號卷內之107年1月18日查封登記函（見本院卷第205-209頁），均不爭執其真正。

六、臺中市龍井地政事務所收件日期字號109年3月3日龍土測字第23600號成果圖之測量結果不爭執，被告不爭執占用B、C建物部分，但否認A建物部分之占有。

肆、本院之判斷：

一、原告主張：系爭如附圖所示編號A、B、C建物為原告所有，

原告前曾出租予被告，且被告亦將公司營利事業登記、工廠登記於系爭建物中，於租期屆滿後，被告未依約將系爭A、B、C建物返還原告，而無權占用，且未將前述之公司營利事業登記、工廠登記遷出前述建物所在之地址，爰依法請求被告將系爭A、B、C建物遷讓返還原告，且將被告之營利事業登記（統一編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）地址臺中市○○區○○路○○○號辦理遷移，並請求被告自108年3月1日起，至返還系爭A、B、C建物之日止，按月給付原告不當得利55,660元等語。惟原告之主張業為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為①系爭A、B、C建物係原告所有，或為訴外人陳誠斌所有？②臺中市龍井地政事務所收件日期字號109年3月3日龍土測字第23600號成果圖A部分所示之建物，是否亦為被告所占有？③原告基於所有物返還請求權、終止租賃關係之租賃物返還請求權，訴請被告遷讓返還系爭A、B、C建物，並訴請被告將前述之公司營利事業登記、工廠登記設址遷出系爭建物之所在，是否有理由？④原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？經查：

（一）系爭A、B、C建物為原告所有：

1、原告主張：系爭門牌編號臺中市○○區○○路○○○號之A、B、C建物，係原告所有而未辦理建物所有權登記之廠房等情，業據原告提出臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書影本3份（見本院卷第19-23頁）為證；且原告前於92、93、94年間曾出租予被告，每月租金55,660元，而被告之公司營利事業登記（統一編號00000000）及工廠登記（登記編號00000000號）設立於系爭臺中市○○區○○路○○○號等情，為被告所不爭執，並有原告所提出並經被告不為爭執（見本院卷第89頁）之房屋租賃契約書影本2份（見本院卷第25-27頁）、經濟部商業司商工登記公示異動資料影本1份（本院卷第35-36頁），在卷可參。

2、雖被告抗辯：系爭A、B、C建物為被告之法定代理人陳誠

斌所有云云，並提出67年1月1日切結書1份（本院卷第81頁）為證，惟上開切結書業經原告否認其為真正，被告除未能提出原本核對外，縱該切結書確實存在，然上開切結書所載之「稅籍號碼0000000-0」，與卷附前述系爭A、B、C建物（依測量所得面積大小比對後）稅籍號碼依序「00000000000」、「00000000000」、「00000000000」均有不同；且依卷附原告之64至69年公司變更登記事項卡影本1份（本院卷第99- 119頁），此期間原告之法定代理人為訴外人陳朝進，與被告所提出前揭切結書上所載之負責人「陳誠斌」，顯非相同，陳誠斌於67年間既非原告之法定代理人，其自行以原告之負責人名義，於切結書記載「稅籍號碼0000000-0」廠房借予原告，除無可採外，該切結書之內容亦與本事件無涉，自難以該切結書為被告有利之認定。況系爭系爭A、B、C建物自68年間起即列於原告之公司財產目錄而向國稅局申報財產，亦有原告所提出之68、88、107年財產目錄影本3份（見本院卷第157-165頁）、95至98、107、108年財產目錄節本1份（見本院卷第275-285頁），在卷可憑，並經本院向財政部中區國稅局沙鹿稽徵所函調原告96至108年度營利事業所得稅財產目錄1份（外放），在卷可參。是足認系爭A、B、C建物為原告所有無誤，被告前開所辯，自無可採。

3、系爭A、B、C建物長期列在原告之公司財產目錄中，並以公司財產向國稅局申報，且被告亦曾向原告租用上開系爭A、B、C建物，被告抗辯系爭A、B、C建物為其法定代理人陳誠斌所有，如屬真實，被告得逕為使用該等建物，何需按月繳納租金向原告承租？被告所辯顯與常情有悖，自無可採，足見原告主張系爭A、B、C建物為其所有，應屬真實可採。

（二）臺中市龍井地政事務所收件日期字號109年3月3日龍土測字第23600號成果圖（即附圖）A部分所示之建物，現非被告所占有使用：

1、經本院會同兩造履勘現場之狀況為「1.現場建物（臺中市○○○區○○路○○○號，240號裡有多棟建物，請兩造指界起訴狀原證3地籍圖標A、B、C三棟建物所在位置。A棟是磚造鐵皮屋頂）如本院卷第33頁編號第6張照片），建物內物品已清空，只剩一些廢棄雜物，裝潢破舊，現場昇降機廢棄無人使用（兩造均否認昇降機為其等所有）。現場B棟建物大門上鎖，無法進入，從門外往內看，建物內放置許多物品，但是何物品不明，B棟建物也是加強磚造鐵皮屋頂（原告稱屋內物品為被告所有；被告稱待查報）現場C棟建物也是加強磚造鐵皮屋頂，C棟與B棟間有一通道，C棟建物內有堆置大量的物品（原告稱屋內物品為被告所有；被告稱待查報）。要通達系爭三棟建物必經過福利路240號大門鐵柵欄。」等情，有勘驗筆錄1份（見本院卷第217-219頁），及現場照片1份（見本院卷第251頁），在卷可憑；且系爭A、B、C建物所坐落之位置、面積亦經地機關實際測繪，有臺中市龍井地政事務所109年5月8日龍地二字第1090003060號函及所附之成果圖1份（見本院卷第229-231頁），在卷可憑。

2、按前述如附圖所示之系爭A、B、C建物，其中系爭B、C建物為被告所占有並陳設物品於室內等情，為被告所自承（見本院卷第258頁言詞辯論筆錄），惟系爭A建物，被告業已陳明非其所占用，而現場之物品已清空，只剩一些廢棄雜物，裝潢破舊，現場昇降機廢棄無人使用，兩造均否認昇降機為其等所有，且原告具狀陳報現場昇降機為訴外人陳維斌所設置（見本院卷第247頁），顯見系爭A建物現由第三人陳維斌所占有，並設置昇降機，除此之外，其他部分則呈空屋閒置而無人使用之狀態。又系爭A建物設於臺中市○○區○○路○○○號之內，由原告管領該臺中市○○區○○路○○○號之大門鐵柵欄鑰匙，一般閒雜人等非得原告同意無法入內，原告本得隨時占用使用系爭A建物，且現況原告容許陳維斌占有使用系爭A建物中，則被告抗辯

其並未占有使用系爭A建物，應屬可採。原告主張系爭A建物仍為被告無權占有使用中，自無可採。

（三）原告本於所有權之物上請求權及租賃物返還請求權，訴請本院擇一判決被告遷讓返還系爭A、B、C建物，並將公司之營利事業登記及工廠登記設址遷出，是否有理由：

1、按「 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明文。

2、如附圖所示系爭B、C建物為原告所有，且現為被告無權占有中，已如前述，是原告主張依前述民法第767條第1項前段規定之所有物返還請求權，訴請被告將如附圖所示系爭B、C建物騰空遷讓，並將B、C部分建物返還予原告，於法有據。又上開遷讓部分之聲明，原告請求本院依所有物返還請求權及租賃物返還請求權擇一為原告有利之判決，今本院已依所有物返還請求權為原告有利之認定，租賃物返還請求權部分，則不另贅述。至於如附圖所示系爭A建物部分，除訴外人陳維斌所占有使用之部分外，其他部分空置，顯在原告管領之中，而非被告所占有使用等情，亦如前述，系爭A建物既非被告所占有，其無從返還，原告訴請被告騰空遷讓返還系爭A建物，於法尚屬無據，應予駁回。

3、又被告將其營利事業登記（統一編號：00000000）地址及工廠登記（登記編號：00000000）地址，均設於系爭A、B、C建物所在之臺中市○○區○○路○○○號，今被告於系爭租約之租期屆滿後，仍將其營利事業登記、工廠登記設址於系爭A、B、C建物，此為被告所不爭執。而該營利事業登記及工廠登記，對原告之建物所有權圓滿狀態有所妨害，原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告將其營利事業登記、工廠登記，自系爭房屋（即臺中市○○區○○路○○○號）遷出，亦屬有據，應予准許

。至於被告事後聲稱：臺中市○○區○○路○○○號之建物，不僅只有附圖所示A、B、C建物，尚包括陳誠斌所共有相鄰之建物，而被告係設在陳誠斌為共有人之房屋云云，惟被告就其上開抗辯之事實，未舉證證明，自難遽採。

（四）原告訴請被告應自108年3月1日起，至騰空遷讓返還上開系爭B、C建物時，按月給付原告29,114元，為有理由，逾此部分之請求則無由：

1、「無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，其後已不存在者，亦同。」民法第179條亦有明定；再無權占有他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」民事訴訟法第222條第2項亦定有明文。

2、本件被告於租賃關係消滅後，未將系爭房屋返還予原告而仍繼續無權占有使用上開系爭B、C建物，係屬無權占有，則原告請求被告應自108年3月1日起，至被告將上開系爭B、C建物遷讓返還予原告之日止，按月給付相當於租金之利益，自屬有據。

3、又被告前向原告承租系爭A、B、C建物，每月之租金數額為55,660元，已如前述，今被告無權占用上開系爭B、C建物部分，其所得利益（即致原告受損害部分）數額，依前述本院會同兩造勘驗現場所見之情事，及被告使用之收益狀況，本院認以上開系爭B、C建物之現值總和，與系爭A、B、C建物現值總和比例，乘計前述月租金數額，加以審定計算，應較為合理，是系爭A、B、C建物之現值依序為715,500元、213,300元、571,400元，被告無權占用系爭B、C建物部分按月應付原告之不當得利數額，應為29,114元【計算式：55,660元x（ 213,300元+571,400元）÷（715,500元+213,300元+571, 400元）＝29,114元，元以下四捨五入】，惟原告逾此部分之請求，則難認有據。

二、綜上所述，原告請求被告㈠應自如附圖所示系爭B、C建物騰空遷讓，並將建物B、C部分返還予原告；㈡被告應將前述營利事業登記地址及工廠登記地址臺中市○○區○○路○○○號辦理遷移；㈢被告應自108年3月1日起，至騰空遷讓返還上開系爭B、C建物之日止，按月給付原告29,114元，為有理由，應予准許；其餘逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

三、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，於原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；而被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失所依附，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

伍、訴訟費用負擔、宣告假執行及免為假執行之依據：民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　王金洲

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（須附繕本）；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　　109　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　吳欣叡