

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第154號

原告 台瀛造漆工業股份有限公司

法定代理人 王炳舜

訴訟代理人 杜婉寧律師

被告 翁淑宛

吳振寧

吳振嘉

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告己○○、丁○○、丙○○應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地，及其上同地段00000建號即門牌號碼臺南市○○區○○街○○○巷○號建物遷讓返還原告。

被告己○○應將引擎號碼0000000000000000、車身號碼WDB00000000A026286、西元2002年4月出廠、顏色黑色、廠牌BENZ、原車牌號碼000-0000號之車輛返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告丁○○、丙○○經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地及其上同地段1353建號即門牌號碼臺南市○○區○○街○○○巷○號房屋（以下合併簡稱系爭不動產）為原告所有，遭被告三人占有使用中，經原告以臺南金華郵局第4號存證信函，請求被告等三人遷讓將系爭不動產返還原告，惟均未獲置理；又引擎號碼0000000000000000、車身號碼WDB00000000A026286、西元2002年4月出廠、顏色黑色、廠牌BENZ、原車牌號碼000-0000號之車輛（以下簡稱系爭車輛）亦為原告所有，遭被告翁宛無權占有使用，經原告以台南金華郵局第11

號存證信函，請求被告己○○將系爭車輛返還原告，惟未獲置理，為此，爰依民法第767條規定請求被告三人返還系爭不動產，及請求被告己○○返還系爭車輛。

(二) 對被告抗辯之陳述：

1. 系爭不動產係原告於民國93年5月14日以新臺幣（下同）3,010萬元向品舜開發建設企業有限公司（以下簡稱品舜公司）所購買，買賣價款係由原告分7期交付品舜公司負責人戊○○；且系爭不動產係以原告為起造人，向臺南市政府申請核發建造執照及使用執照。是被告己○○主張系爭不動產及車輛是訴外人甲○○自費購買，並不實在；被告己○○另主張原告同意出借名義與被告己○○以完成系爭不動產及車輛所有權登記，原告否認。
2. 系爭不動產及車輛為原告所有，甲○○與被告等三人間是否成立贈與契約，依債權關係相對性之法則，自為被告等三人與甲○○間之法律關係，實與本件請求返還系爭不動產及車輛無關。
3. 原告購買系爭不動產均依法委請會計師查核資金金流、支出憑證、發票並登錄於公司財簽「資產負債表」中及稅簽「財產目錄」中。是原告公司93年度之資產負債表中固定資產「土地」項下增加10,083,484元，再於94年度之資產負債表中固定資產「房屋及建築」項下增加6,693,783元，在財產目錄中亦同時增列系爭不動產為公司資產。而原告開立指名、禁止背書轉讓之支票，交付予原告公司董事甲○○，委其將支票交付予土地出賣人品舜公司及承攬人鼎大營造公司。
4. 系爭不動產目前每年之「房屋稅」46,823元、「地價稅」39,974元，自93年起迄108年止，均由原告繳交。
5. 若系爭不動產買賣契約存在於被告己○○與品舜公司之間，則「立契約書人買方」即應書立「被告己○○」本人，被告己○○再以買方之立場，指定不動產登記名義人，且就上開特別約定事項亦應記載於被告己○○與品舜公司間

之買賣契約書中，惟由原告與品舜公司間之不動產買賣契約書中立契約書人之記載處為原告可知，原告為系爭不動產買受人。

6. 系爭不動產出賣人品舜公司所收執者實非客票，而是原告禁止背書轉讓之記名支票，被告己○○亦不曾背書轉讓，足證原告立於買受人之地位支付買賣價金，非如證人戊○○所稱，是由被告己○○持客票支付本件買賣價金。

7. 系爭不動產之購地興建案係原告指派時任原告公司副總經理職位之董事甲○○執行，有關購買土地、規劃與興建住宅各節，均由甲○○向公司回報進行實況，原告按甲○○回報之工程進度，依約支付土地款、設計費、工程款等，以均經原告公司董事會決議執行。至於甲○○執行此購地興建案時，是否親自執行原告指派之業務，或委由被告己○○執行，均無影響本件原告為系爭不動產買受人之法律上地位，即使甲○○為公司執行購地案，亦不可能因其親自執行購地案後，即指稱其本人始為真正之買主，更何況為非原告公司董事或職員，與原告公司毫無關連之被告，更不可能因為代理甲○○執行購地興建案之接洽、討論、支付款項等節，即謂之為「真正之買方」。

8. 原告基於甲○○為公司董事，始將系爭不動產及車輛交付其使用，107年9月間因故被派至大陸任職，原告派員收回系爭不動產及車輛時，始發現系爭不動產遭被告等三人占用，系爭車輛遭被告己○○占用，拒不返還原告。故原告絕無容許被告等長期居住管理、使用系爭不動產及車輛。

9. 被告己○○曾於104年3月11日請訴外人徐琮展轉達甲○○：「要甲○○找人整理園藝，找一位管家，月薪3萬含勞健保，因為這是公司的資產，等於整理宿舍」等語，由上開被告己○○與徐琮展之對話內容，可見被告己○○明知系爭不動產為原告所有，系爭不動產之修繕、園藝整理等皆由原告負責處理，甲○○僅係借用系爭不動產做為宿舍使用，屆期仍要歸還原告。再由原告提出之被告己○○與

徐琮展間之訊息內容可知，甲○○赴職大陸後，被告己○○無使用系爭不動產之權利，故請求徐琮展轉知原告，要原告體諒給予搬遷時間，並允諾在107年10月底前搬遷完畢，再請求延至11月底前搬遷。

(三) 聲明：

1. 被告己○○、丁○○、丙○○等三人應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○號土地及其上建物門牌號碼：臺南市○○區○○○街○○○巷○號之房屋（即系爭不動產）全部遷讓返還原告。
2. 被告己○○應將車牌號碼000-0000號之車輛（即系爭車輛）返還原告。
3. 訴訟費用由被告等三人負擔。

三、被告己○○抗辯略以：

(一) 被告己○○與甲○○同居期間，就系爭不動產及車輛有效成立贈與契約法律關係：

1. 被告己○○與甲○○為男女朋友關係，雙方已同居逾20年，甲○○為中瀛貿易股份有限公司負責人，同時具有原告公司董事之身分。
2. 被告己○○與甲○○同居交往期間，被告己○○曾為甲○○成功斡旋嘉義縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地買賣交易，使甲○○因此獲得可觀交易利益，甲○○感念被告己○○交往同居期間無私之協助奉獻，且為照顧被告己○○生活所需，同意以被告己○○名義辦理彰化銀行法人戶（中瀛貿易股份有限公司）商務信用卡以為生活必要支出，雙方同居期間之生活開銷費用亦多由甲○○負責支出，足證被告己○○與甲○○關係甚為親密。
3. 雙方同居期間，甲○○係自費購置系爭不動產及車輛，並無償贈與被告己○○，被告己○○管理使用系爭不動產及車輛期間所生必要之開銷亦多由甲○○負責支出，是以，甲○○與被告己○○間就系爭不動產及車輛成立有效贈與

01 契約關係。

02 (二) 被告己○○與原告間就系爭不動產及車輛有效成立借名登
03 記契約：

04 1. 系爭不動產之區段選擇、規劃興建及設計裝潢由被告己○○
05 ○與甲○○共同為之，甲○○因考量被告己○○與其他金
06 融機構間尚有債權債務糾紛存在，被告己○○曾向甲○○
07 表示欲借用名義登記系爭不動產及車輛之所有權，甲○○
08 以其為原告公司董事身分併同考量原告公司節稅規劃之故
09 ，遂將系爭不動產及車輛登記於原告名下，因此，系爭不
10 動產及車輛於93年至94年期間皆借用原告公司名義完成所
11 有權登記。

12 2. 被告己○○及其子（即被告丁○○及被告丙○○）已居住
13 系爭不動產逾10年，雖系爭不動產及車輛所有權登記於原
14 告名下，然被告等已實際管理、使用系爭不動產及車輛10
15 年有餘，若原告與被告就系爭不動產及車輛無借名登記契
16 約關係存在，原告應無理由讓被告等長期居住管理、使用
17 系爭不動產及車輛達10餘年，是依經驗及論理法則，原告
18 容許被告等長期居住管理、使用系爭不動產及車輛逾10年
19 之行為客觀上足認甲○○基於其對原告公司握有實質支配
20 控制權，將系爭不動產及車輛無償贈與原告己○○，並同
21 意出借原告公司名義完成系爭不動產及車輛所有權登記之
22 事實，被告與原告間就系爭不動產及車輛成立有效借名登
23 記契約關係。則原告請求被告返還事實上受被告等管理使
24 用、借名登記為原告公司所有之借名登記財產，顯無理由
25 。

26 3. 被告己○○以其自甲○○間同居生活關係所受贈之經濟給
27 付，立於「買方」身分立場，親自向品舜公司及庚○○建
28 築師事務所洽商購地建屋、議價、裝潢設計等交易相關事
29 項，且系爭不動產於94年完工交屋後係由被告己○○直接
30 使用管理迄今，並與其子（即被告丁○○及被告丙○○）
31 居住於系爭不動產已10年有餘，原告法定代理人乙○○自

始至終未與系爭不動產或車輛之賣方接觸、議價、洽商實質買賣內容、談判、確定成交價等事。再者，被告己○○就系爭不動產所有權辦理買賣簽約之際，確實與贈與人討論並由贈與人甲○○提議以其身為原告公司董事，握有掌控管理原告公司營運及財務之實權，在有權支配原告公司財務之情況下，併同考量原告公司之節稅規劃，被告己○○與甲○○合意將系爭不動產及車輛登記於原告名下，是以，原告係系爭不動產及車輛之真正買方；縱原告為系爭不動產及車輛之買方登記人，惟依前揭借名登記契約所拘束之當事人內部關係，系爭不動產及車輛之真正所有權人仍應為實際管理使用之借名人即被告己○○，原告至多僅為前揭借名登記之出名人地位。

4. 系爭不動產買賣合約所需之付款支票，皆係由甲○○交付空白支票贈與被告，而空白支票上重要的日期、印鑑章、受款人、金額皆由被告蓋印填寫並當場交付賣方戊○○，故益證被告係系爭不動產之真正買方，付款人亦為被告，而被告交付款項所用之支票係由甲○○贈與被告作為給付系爭不動產所需之價金交付賣方。又系爭不動產買賣契約上蓋印及階段付款金額皆為被告與戊○○完成買賣付款協議內容，且交付付款支票人亦為被告。

(三) 系爭不動產之總承攬人為戊○○，故委託人即被告皆信任戊○○就其配合之建築師及承攬營造廠並無意見，蓋因雙方就買賣價金3,010萬元及建材，以及依被告需求所作之量身規劃內容，皆已合意並簽約下，被告自有買方保障，故階段付款及戊○○分配營造費用佔總價款中之費用比例皆信任賣方戊○○安排，此乃一般買賣房屋之常情。故原告以支票中有開立鼎大營造公司106萬元及鼎大營造公司開立之發票3紙共670萬元，及雙方合約書670萬元，即稱系爭不動產為原告委託鼎大營造公司興建，然上述內容1. 與證人戊○○證述不符。2. 房屋總價670萬元，核每坪為3.4萬元與常情不符。3. 營造廠依建築師之設計圖施工，而

01 建築師庚○○已證述未見過原告之法定代理人乙○○及甲
02 ○○。4.原告與建築師未曾見面，如何取得建築師設計圖
03 交付鼎大營造公司興建。足證原告主張其為系爭不動產委
04 建人及所有權人實與事實不符。

05 (四)再者，被告共花費約2,000萬元裝修系爭不動產，如系爭
06 不動產非被告所有，被告豈會花費鉅資來裝修，亦不符一
07 般非所有權人之作為；且系爭不動產設計裝潢皆由被告己
08 ○○擔任總設計師，針對自己喜好及使用習慣，全程點工
09 點料，而在被告裝修及已使用十餘年，原告皆未曾向被告
10 主張未經同意不得裝修或居住使用等權益，實有違一般常
11 情。

12 (五)系爭車輛之權狀為被告己○○持有保管，且被告己○○已
13 使用20幾年，車輛使用期間相關保養維修、油資皆為被告
14 己○○以甲○○贈予之中瀛貿易股份公司之信用卡支付，
15 而證人甲○○證述車輛為董事而分配，故借給翁小姐使用
16 云云，足證甲○○及原告皆未有人使用過系爭車輛；另系
17 爭車輛登記在原告名下，係配合甲○○藉登記可節稅目的
18 而為。

19 (六)由被告與甲○○特助徐琮展之陸續對話「104年7月31日阿
20 展，7月份薪資，佩華25800，予禎24167，打掃31000」、
21 「104年8月31日阿展，8月分薪水如下：吳佩華25500，吳
22 佑詩28000，張妤甄24500，薛伊甯休8天要扣錢」、「104
23 年9月7日姊信用卡已經存入5萬元，可以使用了」、「104
24 年9月30日阿展9月份薪資：張妤甄25000，吳珮華25500，
25 許佑詩32000，薪水10/5發放，另外附妹阿的出勤、「104
26 年10月15日姊25萬最遲明天匯嗎。」、「104年10月21日
27 姊，電話費已經繳費」、「104年11月1日阿展10月份薪資
28 如下：吳佩華26000，張妤甄21658，許佑詩28000」、「1
29 04年11月6日姊，交辦事項2件，薪水，飼料等，處理完畢
30 」、「104年11月19日報告，外勞月底可以入境台灣工作
31 。」、「104年12月21日姊，今天會去看外勞工作情況」

，綜合上述之LINE對話足證：1.被告生活支出皆由甲○○贈與支出。2.被告所有生活需求包含聘專業園藝師需求，均以原告名義聘任，可充作原告支出等細項，亦皆由被告管理使用，而藉由甲○○安排與被告對話窗口特助徐琮展負責執行。故不能僅以對話片段內容逕主張被告明知系爭不動產為原告所有，應綜合所有事證以明系爭不動產之真正購買人，及有無借名登記契約存在。

（七）聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

四、被告丁○○、丙○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、得心證之理由：

（一）原告主張其於93年5月14日以3,010萬元向訴外人品舜公司購買取得坐落臺南市○○區○○段○○○○○○號土地及其上同地段1353建號即門牌號碼：臺南市○○區○○○街○○○巷○號之房屋（即系爭不動產），並於94年5月5日設定登記為系爭不動產之所有權人，系爭不動產目前由被告三人占用使用中；又系爭車輛亦為原告所有，現由被告己○○占有使用等情；業據提出土地及建物登記簿謄本暨異動索引、買賣契約書及財產目錄表為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（二）按事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參照）。次依土地法第43條、民法第759條之1規定，不動產登記名義人為不動產之所有權人，係社會通念下之常態事實，此於車輛登記名義人為所有權人之情形亦同。本件被告抗辯系爭不動產及系爭車輛雖登記於原告名下，然被告己○○為真正所有權人，原告僅係出名人，兩造間存在借名契約關係云云，為原告所否認，則被告自應就其抗辯之變態事實負舉證責任。經查：

1.被告並未提出任何證據證明系爭不動產及系爭車輛係由其

01 本人或甲○○所出資購買，故被告空言抗辯系爭不動產及
02 車輛係由其本人或甲○○所購買等情，已難憑採。

03 2.證人戊○○雖到庭證稱：「（問：本案當初是由何人與你
04 接洽？）這個基地是預售的，我當初接觸都是翁小姐（即
05 被告己○○），當初翁小姐來跟我談，他透過我委託我跟
06 建築師接洽設計事宜，我都是跟翁小姐討論，再由我跟建
07 築師轉達，錢也是翁小姐交給我的，我只見過王先生一、
08 兩次，看起來瘦瘦的，我不知道是甲○○還是乙○○」、
09 「（問：甲方為台瀛造漆，有何意見？）因為我都是跟翁
10 小姐接觸，至於買方要登記什麼人的名字，要由誰出面簽
11 約，我都是配合業主。」、「（提示卷附支票）我們預售
12 屋到哪個階段，該付多少錢，當事人拿錢來，他要拿誰的
13 票我們不管，只要這個支票可以兌現，且沒有禁止背書，
14 一般都是這樣處理，用票也是可以拿別人的票來。」、「
15 （問：是否記得這些款項是翁小姐、甲○○或乙○○拿給
16 你的？）因為印象中只見過王先生一、兩次，大部分都是
17 跟翁小姐討論，我認為這個錢是翁小姐拿的或是翁小姐直
18 接拿給會計的。」等語（見本院108年10月16日言詞辯論
19 筆錄，本院卷第187至189頁），惟依證人證詞，僅能證明
20 買賣興建系爭不動產時，係由被告己○○出面執行接洽、
21 討論、付款各節，並不能證明系爭不動產係由被告己○○
22 或甲○○出資購買而借名登記在原告名下。

23 3.證人甲○○到庭證稱：【「（問：當時為何購買系爭房屋
24 （指系爭不動產）？跟何人接洽？）最原始是公司有剩餘
25 資金，想要購置不動產作為投資，也可以供員工使用，後
26 來被告己○○有跟洪先生接洽，洪先生那邊有一塊地可以
27 去看看…過程中因為洪先生有開土地的價格，洪先生有要
28 求只要買他的土地，房子就要讓他建造，我們公司董事會
29 就將土地的金額及起造的金額授權給我，如果在這個金額
30 之內，我能決定的話就決定，不能決定我再回報董事會…
31 後來約定時間簽約，起造價是一坪八萬八左右，因為建房

子要分期付款，看要分幾期、每期付多少錢、尾款多少，我去跟洪董談的時候，被告己○○都有一起去，土地購買先付一半，過戶完成再付一半，第一期工程款先給洪先生200萬，讓他預作規劃房子，就把合約做出來，合約完成後品舜建設有在合約蓋騎縫章，我把支票交給翁小姐填寫金額，因我常常寫錯字，所以交給翁小姐寫，我再把品舜合約及支票拿回公司董事會認可後才用公司印，用印之後，我把支票託被告己○○交給品舜公司」、「（問：你親自參與的過程，翁小姐都有參與嗎？）去設計公司的時候，翁小姐都有跟我去，我同意之後，才起造這個房子。」、「（問：是否知道本件系爭車輛？）我知道。」、「（問：車子是何人購買？）車子是因為我掛名執行董事，我就獲得一台配車，但我本來就有一台車，我用不到配的車，所以我就借給翁小姐使用，不是購與，因為這是公司的資產，我怎麼可能給翁小姐，我也沒有權利處分公司的資產。」、「（問：為何被告與其二子都同住在該房屋內？）因為被告是我的同居人，且當時小孩還未成年，我不可能讓他們在外面，一定帶回來自己照顧。」、「（問：你有說要把湖美房地贈送給被告己○○嗎？）我不可能講這種話，我也沒有這種權利，公司的資產不是任何一個人可以贈與給任何一個人的。」、「（問：你當時拜託己○○把公司支票交給戊○○時，不擔心己○○沒有交付給戊○○嗎？）我不擔心，因為如果不交付支票或尾款的話，他們都會來找我。」】（見本院109年1月8日言詞辯論筆錄，本院卷第443頁至449頁）等語，可知出資購買系爭不動產及系爭車輛之人均為原告，且甲○○亦無權將系爭不動產及系爭車輛贈與被告己○○。

4. 此外，被告己○○並未就其本人或甲○○與原告間就系爭不動產及系爭車輛係於何時達成借名登記之合意、借名契約何時成立、價款如何繳納等涉及借名登記契約有無成立之重大關係事項，具體陳明並舉證以實其說。

01 5. 綜上，被告己○○不僅不能證明與原告間就系爭不動產及
02 系爭車輛存在借名關係，亦不能證明其與甲○○間就系爭
03 不動產及系爭車輛存在贈與關係。是被告己○○抗辯系爭
04 不動產及車輛係由甲○○出資購買贈與被告己○○，並借
05 名登記在原告名下云云，不足採信。而原告主張其為系爭
06 不動產及系爭車輛之登記名義人，亦為實際所有權人等語
07 ，為可採信。

08 (三) 再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之，民法第767條第1項分別定有明文。原告主張系爭不動
10 產及系爭車輛為其所有既為可採，而被告並不能證明占有
11 使用系爭不動產及系爭車輛有何正當權源，是原告主張被
12 告無權占有系爭不動產及系爭車輛，請求被告返還系爭不
13 動產及系爭車輛，核屬有據。

14 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告三人將
15 系爭不動產遷讓返還原告，及請求被告己○○將系爭車輛返
16 還原告，均為有理由，應予准許。

17 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，
18 經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
19 自無庸一一贅述，附此敘明。

20 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
21 前段、第85條第1項前段、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日

23 臺灣臺南地方法院民事第二庭

24 法 官 王 獻 楠

25 上為正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日

31 書記官 蕭 雅 文

