臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第216號

原　　告　日南建設股份有限公司
　　日南紡織股份有限公司
共　　同
法定代理人　林銘崇
共　　同
訴訟代理人　徐文宗律師
被　　告　陳奕心
訴訟代理人　朱逸群律師

上列當事人間請求遷讓建物等事件，本院於108 年8 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地）遷讓返還與原告日南紡織股份有限公司（下稱日南紡織公司）。

二、被告應將座落苗栗縣○○市○○段○○○段000000000號建物（下稱系爭建物）遷讓返還與原告日南建設股份有限公司（下稱日南建設公司）。

三、被告應給付原告新臺幣（下同）198 萬元，及自108 年4 月2 日起至遷讓返還系爭土地、建物（下合稱系爭房地）之日止，按月給付原告3 萬3,000 元。

四、本判決第1 項，於原告以119 萬元為被告供擔保後，得為假執行，但被告如以357 萬元為原告供擔保，得免為假執行。

五、本判決第2 項，於原告以16萬7,100 元為被告供擔保後，得為假執行，但被告如以50萬1,300 元為原告供擔保，得免為假執行。

六、本判決第3 項，命被告給付198 萬元部分，於原告以66萬元為被告供擔保後，得為假執行，但被告如以198 萬元為原告供擔保，得免為假執行；其餘部分，於各期給付到期後，如原告以1 萬1,000 元為被告供擔保後，得為假執行，但被告如每期各以3 萬3,000 元為原告供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

八、訴訟費用5萬2,084元，由被告負擔4萬1,164元，餘由原告日南紡織公司負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠系爭土地及774-286、774-287、774-402、774-440地號土地（下合稱774-286等4筆土地，與系爭土地合稱訟爭土地，訟爭土地與系爭建物合稱系爭不動產）為日南紡織公司所有，系爭建物則為日南建設公司所有，被告未經原告同意，無權占用系爭不動產，原告曾於108年3月15日以大甲幼獅郵局存證號碼第6、7號存證信函催告被告遷讓返還，經被告於108年3月18日收訖，至今卻仍置之不理，爰依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭不動產。又被告無權占用系爭不動產，係無法律上原因獲得相當於租金之利益，而系爭不動產位於苗栗縣苗栗市著名之大將軍社區別墅群，系爭建物為4樓透天厝，周圍月租金行情至少3萬3,000元，爰併依民法第179條規定，請求被告返還自108年4月1日起回溯5年之不當得利198萬元（計算式：3萬3,000元×60月＝198萬元）；另被告現仍持續占用系爭不動產，故請求被告自108年4月2日起訴日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3萬3,000元。

㈡被告雖執訴外人即原告前董事長林進湖與其子女之家庭會議紀錄、書信及被告與訴外人即被告與林進湖之女林明慧之戶口名簿、林明慧之身心障礙證明等文件，以證明系爭房地係林進湖代表原告贈與林明慧，被告係有權占用云云，惟原告否認前揭文件之真正及林進湖代表原告與林明慧間就系爭房地有成立贈與契約，又系爭房地均為原告所有，並非林進湖之個人資產，依據公司法第192條規定，公司與董事間係委任關係，再據民法第534條但書第3款規定，受任人即林進湖需經委任人即原告特別授權始能為贈與行為，惟被告未能證明原告有特別授權，是被告前揭抗辯，應屬無稽。又系爭

建物圍牆係遭訴外人台灣宅配通股份有限公司之貨車倒車不當而撞毀；訴外人黃美如出具之文件係於起訴後之108 年7月31日簽立，且係原告與訴外人台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）間之關係，前揭事證均無法證明林進湖有代表原告與林明慧間成立贈與契約。更何況，林進湖曾贈與被告門牌號碼苗栗縣○○市○○里00鄰○○○00號房屋並辦理所有權移轉登記，倘林進湖確有意將系爭房地贈與林明慧，亦應會辦理所有權移轉登記，惟林進湖並未為之，由此可證林進湖無意贈與系爭房地予林明慧。

㈢並聲明：1.被告應將訟爭土地遷讓返還與日南紡織公司及如主文第2 項所示；2.如主文第3 項所示；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：被告為林進湖之二房，與林進湖育有二子一女。林進湖生前時常不定期召開家庭會議及訂明林家所有資產之分配比例，並曾於98年前即表示將贈與每個女兒各600 萬元股票及房地1 棟以作為嫁妝，超出部份如有登記女兒名下者均係借名登記，之後亦於98年4 、5 月間在系爭建物內，將其以日南建設公司名義所投資興建之「大將軍山莊」建案中未售出之系爭房地贈與林明慧，經被告代林明慧允諾受贈。嗣林進湖囑其員工將系爭房地交付被告使用，被告一家人亦遷入居住迄今，因林進湖當時擔任原告董事長，其以董事長身份代表原告為贈與行為自無不可，至於原告公司內部是否經其他股東之同意，乃其內部關係之問題，與被告無涉。從而被告及其子女係本於林進湖代表原告與林明慧間之贈與契約而占有使用系爭房地，顯非無權占有。另被告居住使用系爭房地期間，系爭房地之修繕及管理均由被告負擔，原告於林進湖擔任董事長期間從未反對。又被告曾於106 年間規劃改建大門以避開路沖，但因擬改建為大門之位置前方設有台電公司之變電箱，被告乃委由黃美如代為向該公司申請遷移變電箱，日南紡織公司及林進湖簽章並提供權狀、身分證影本等相關文件與被告辦理，倘被告係無權占有系爭房地，日

南紡織公司豈可能同意被告任意改建大門，並配合申請台電公司遷移變電箱？足證被告並非無權占用。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、訟爭土地現登記為日南紡織公司所有，系爭建物現登記為日南建設公司所有，系爭房地現由被告占有使用，林明慧為被告與林進湖之女等情，有系爭不動產土地、建物登記第一類謄本、被告及林明慧之戶口名簿等在卷可稽（見本院卷第73至87、213頁），且為兩造所不爭，自堪信為真實。

四、法院之判斷

㈠當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。本件被告否認有占用774-286等4筆土地之事實，此部分原告亦未為任何舉證，則原告請求被告遷讓返還774-286等4筆土地部分，即屬無據，應予駁回。

㈡所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件被告對於原告為系爭房地所有人之事實並無爭執，僅以系爭房地業已由林進湖代表原告贈與被告為由主張非無權占有，則依前開舉證責任分配原則之說明，自應由被告就其占有系爭房地有正當權源，即贈與契約確實存在負舉證責任。經查：

1.私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。被告雖主張林進湖曾於家庭會議中表示，每個女兒均贈與價值600萬元之股票及房地1棟云云，並提出被證1文件以為證明，惟原告否認被證1之真正，被告嗣並未提出被證1原本以供本院核對，

則被告既尚未證明被證1文件形式上之真正，本院自無從據此實質認定林進湖確曾在家族會議中宣示將贈與每個女兒房地1棟。且縱使林進湖確曾如此宣示，亦無從據以證明確有被告所辯，林進湖嗣曾於98年4、5月間在系爭建物內將系爭房地贈與林明慧之事實。

2.被告雖另提出黃美如繕具之證明文件、同意書、774-288、774-338地號土地所有權狀、配電場所「預審」審核單、承諾書、林進湖身分證正反面影本、配電場工程設計圖、地籍圖謄本、收到登記單回條、申請案件需請改善事項通知單等（見本院卷第255至277頁），以證明林進湖生前確曾配合被告申請向台電公司變更系爭建物大門前方變電箱位置，惟縱使該待證事實存在，亦無從據以推論確有被告所辯，林進湖曾於98年4、5月間在系爭建物內將系爭房地贈與林明慧之事實。

3.綜上分析，被告所舉證據均未能證明確有其所辯，林進湖曾於98年4、5月間在系爭建物內將系爭房地贈與林明慧之事實，則被告顯然未能舉證贈與契約存在即其占有系爭房地確具正當權源，則原告請求被告遷讓返還系爭房地，自屬有據，爰判決如主文第1、2項所示。

㈡無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。原告主張系爭房地為4樓透天厝，所在之苗栗大將軍社區租金行情約為每月3萬3,000元，並提出內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料1紙為證（見本院卷第105頁），被告迄至本件言詞辯論終結，均未曾對原告主張之前開租金行情表示爭執，足見原告主張之前開租金行情堪值採信。則原告請求自108年4月1日回溯5年內相當租金之不當得利共198萬元（計算式：3.3萬/月x 12月x 5年＝198萬），及自108年4月2日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告3萬3,000元，即屬

有據，爰判決如主文第3項所示。

五、綜上所述，被告未能舉證證明其非無權占有系爭房地，則原告基於物上請求權與不當得利返還請求權，請求本院判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　20　　日

民事第二庭　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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。

書記官　李佳靜

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　20　　日