

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第281號

原告 陳力菲

訴訟代理人 陳敬穆律師

楊家寧律師

陳頡宇律師

被告 聚安有限公司

澤安工程規劃有限公司

達安開發有限公司

兼上3人

法定代理人 張堂麟

上4人共同

訴訟代理人 賴芳玉律師

李威忠律師

謝宗蓉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告A 0 3 應將新竹縣○○市○○段0000○號（詳細門牌號碼：新竹縣○○市○○路0段000號17樓）房屋騰空遷讓返還予原告，並自民國114年9月26日起至前開房屋騰空遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣貳萬柒仟壹佰壹拾伍元。
- 二、被告A 0 3 應給付原告新臺幣貳萬柒仟壹佰壹拾伍元及自民國115年3月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

- 01 三、被告A 0 3應將新竹縣○○市○○段0000○號（詳細門牌號
02 碼：新竹縣○○市○○路0段000號17樓）建物地下2層停車
03 位編號3及編號3之1與編號5之停車位騰空遷讓返還予原告。
- 04 四、被告聚安有限公司、澤安工程規劃有限公司、達安開發有限
05 公司應將登記地址自門牌號碼新竹縣○○市○○路0段000號
06 17樓房屋遷出。
- 07 五、訴訟費用新臺幣壹拾捌萬肆仟捌佰伍拾貳元，由被告A 0 3
08 負擔十分之九，由被告聚安有限公司、澤安工程規劃有限公
09 司、達安開發有限公司負擔十分之一，及均加給自本判決確
10 定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 11 六、本判決第一至三項於原告以新臺幣伍佰貳拾玖萬伍仟柒佰零
12 伍元為被告A 0 3供擔保後，得假執行。但被告A 0 3以新
13 臺幣壹仟伍佰捌拾捌萬柒仟壹佰壹拾伍元為原告預供擔保，
14 得免為假執行。
- 15 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

- 17 一、按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚
18 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第25
19 5條第1項第7款定有明文。查，原告民國114年9月2日起訴狀
20 到院時之聲明為「一、被告A 0 3應將門牌號碼新竹縣○○
21 市○○路0段000號17樓房屋（下稱：「青川之上」編號B1棟
22 17樓房屋或本件房屋）騰空遷讓返還予原告。二、被告聚安
23 有限公司、澤安工程規劃有限公司、達安開發有限公司應將
24 登記地址自本件房屋遷出。三、被告A 0 3應給付原告新臺
25 幣（下同）18萬0,170及自起訴狀繕本送達翌日起至本件房
26 屋騰空遷讓返還之日止，按月給付原告新臺幣9萬0,085元。
27 四、訴訟費用由被告負擔。五、原告願供擔保請准宣告假執
28 行」（該狀繕本於114年9月25日送達於被告4人，見卷第57
29 ～64頁），經兩造於114年11月5日本院調查時均稱同意本件
30 遷讓房屋等事件適用民事而非家事程序審理，且陳報另件借
31 名登記訴訟之案號為本院114年度重訴第222號康股繫屬中

01 (見卷第103頁。另A 0 3與A 0 1間有家事事件刻於本院
02 家事法庭113年度重家財字第20號、114年度家財訴字第26號
03 光股繫屬中，見卷第431頁)，此後歷經本院指定之115年1
04 月14日、3月11日第1次及第2次言詞辯論期日，原告於115年
05 3月11日庭呈訴之聲明變更狀之聲明如主文第一至四項所
06 示，並聲明訴訟費用由被告負擔及願供擔保請准宣告假執行
07 (該狀繕本於115年3月11日送達被告4人，見卷第441頁)，
08 核其所為之變更或追加，與首開規定尚無不合，於程序上應
09 予准許，合先說明。

10 二、原告主張：原告為本件房屋含車位所有權人，自得依民法第
11 767條第1項前段、中段及第821條規定向無權占有之人，求
12 為騰空遷讓房屋含車位暨請求返還相當於租金之不當得利，
13 及以一訴併求為前配偶為負責人之3家公司設址辦理遷出，
14 且查本件民事訴訟當中，被告A 0 3 (原告前配偶、下逕稱
15 其姓名A 0 3)並未主張伊本人對於本件房屋為有權占有，
16 至被告聚安有限公司及被告澤安工程規劃有限公司固提出房
17 屋使用同意書，但此同意書為類似使用借貸之無名契約又未
18 記載期限，甚至該2公司之實際營業所也不在本件房屋內，
19 另被告達安開發有限公司則未有房屋使用同意書，因此原告
20 (原名陳佩琪、下逕稱其姓名A 0 1)自得類推民法第470
21 條第1項規定，以114年7月21日羅東郵局第399號存證信函送
22 達或以訴之聲明變更狀繕本送達，作為終止該2公司連同被
23 告達安開發有限公司以本件房屋作為營業所在地或公司登記
24 地址之意思表示，而本件房屋連同坐落基地與地下2樓編號
25 3、編號3之1、編號5這3格停車位，均係A 0 1於97年9月22
26 日於「青川之上」建案尚處於預購期間買受並登記所有自
27 住，有土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書、共同生
28 活戶戶口名簿、新竹縣○○市○○段0000○號(車位)建物
29 登記謄本、臺灣土地銀行住宅貸款契約(適用於指數型房
30 貸-按月調整)等件可證，A 0 1與A 0 3是112年2月6日結
31 婚，A 0 3在結婚前曾單獨所有「椰林水岸二」社區詳細門

01 牌新竹縣○○市○○路0段00號10樓房地，但A 0 1與A 0
02 3經本院家事法庭114年6月30日112年度婚字第40、149號及
03 112年度家親聲第63、227號判決以前，夫妻倆連同103年次
04 之長子、107年次之次子，一家四口長年以本件房屋為共同
05 住所，現在A 0 1攜子回到宜蘭住，所以不知道「青川之
06 上」社區3個停車格現在是誰在停車，但是一定是被告方面
07 在使用等語，爰此求為遷讓房屋等，聲明如變更後之聲明所
08 示。

09 三、被告則以：請求依民事訴訟法第182條第1項規定，裁定停止
10 本件訴訟，等待另件114年度重訴字第222號事件之判決結
11 果，以避免裁判歧異，若不裁定停止，那麼也請求依照民事
12 訴訟法第205條規定，將將本件114年度重訴字第281號清股
13 與114年度重訴字第222號康股合併審理，又被告澤安工程規
14 劃有限公司於114年12月30日已將登記地址從新竹縣○○市
15 ○○路0段000號17樓改成新竹縣○○市○○路0段00號2樓，
16 故A 0 1此部分之訴並無權利保護之必要，應依同法第249
17 條第2項第1款駁回之，本件房屋真正所有人是被告澤安工程
18 規劃有限公司，如此高額房地購屋款，以A 0 1職業收入根
19 本無法負擔，購屋資金是澤安工程規劃有限公司負擔，購入
20 作為A 0 3第二辦公室，A 0 1也配合出具使用同意書或租
21 約，使A 0 3擔任負責人之聚安有限公司、澤安工程規劃有
22 限公司、達安開發有限公司得以順利設址於此，A 0 3是基
23 於被告澤安工程規劃有限公司內部關係及指示，對於房地有
24 管理、使用等物理上之事實支配，因此A 0 3是占有輔助
25 人，我方於另件康股與本件清股訴訟，均主張A 0 1只是形
26 式上之所有人，自始未享有房地之實質權能，再者，即令公
27 司登記於此，也對A 0 1所稱權利行使圓滿乙節，並不構成
28 妨礙，至於A 0 1同時請求相當於不當得利之租金，更無理
29 由等語，資為抗辯，答辯聲明求為駁回原告之訴並陳明如受
30 不利判決願供擔保免為假執行。

31 四、按，請求返還占有物之訴，以現在占有該物之人為被告，所

01 稱占有，指直接占有、間接占有，而受僱人、學徒、家屬或
02 基於其他類似之關係，受他人之指示，對於物有管領之力
03 者，僅該他人為占有人（民法第942條規定參看），亦即占
04 有輔助人對於標的物固係物理上之事實支配者，然社會觀念
05 上不認其為獨立之事實支配，此項事實支配專屬於該為指示
06 之他人，占有輔助人僅係占有人之占有機關，非為占有人。
07 又，占有輔助人非占有人，因之依占有之規定所得享有之利
08 益、所受之保護或所應負擔之不利益，原則上為該指示之他
09 人享有與負擔之，占有輔助人自不生無權占有的問題。然依
10 本院於最後期日提示調查並告以要旨之由本院依職權查悉
11 之：①本院家事法庭112年度家親聲字第63、227號程序監理
12 人報告書（已於令兩造表示意見後置回本院保密證物袋並編
13 證物①、禁閱）；②保護令通報表8件：1.新竹縣家暴中心
14 歸檔案號（下同）A00000000、通報時間112年2月23日
15 （時、分，均略），報案人A 0 1、相對人A 0 3；2.A000
16 00000、通報時間112年2月21日，報案人A 0 1、相對人A
17 0 3；3.A00000000、通報時間112年2月21日，報案人A 0
18 3、相對人A 0 1；4.A00000000、通報時間112年2月13，
19 報案人A 0 1、相對人A 0 3；5.A00000000、通報時間112
20 年2月7日，報案人A 0 1、相對人A 0 3；6.A00000000、
21 通報時間112年2月7日，報案人A 0 3、相對人A 0 1；7.A
22 00000000、通報時間111年11月16日，報案人A 0 3、相對
23 人A 0 1；8.A00000000、通報時間111年11月1日，報案人
24 A 0 3、相對人A 0 1（以上已於令兩造表示意見後置回本
25 院保密證物袋並編證物②、禁閱），證明本件房屋位於17樓
26 層之高樓社區型住宅，經年累月地為A 0 3、A 0 1、長
27 子、次子一家四口之共同生活住所，與一般民宅無異，自不
28 能以A 0 3有work from home（WFM，意含這個人是受雇於某
29 家公司、多數時候都是在辦公室工作，只是當下的辦公地點
30 正好在家中），即採被告方面所辯而謂A 0 3係占有輔助
31 人、非為占有人云云之論點（見卷第478頁第1～2行），此

01 節有訴外人即A03與A01所生兩名未成年子女曾經明白
02 地向程序監理人陳述：2人與父母同住於本件房屋期間，爸
03 爸常在我們睡著後才回家、早上也是最晚起床的人等語相當
04 明確。又被告方面抗辯澤安工程規劃有限公司係實際出資所
05 有並指示A03占有管領使用云云之論點（見卷第414頁筆
06 錄、第475頁書狀），復與A03本人於程序監理人訪談時
07 業已自述：「111年8月19日～112年4月14日間」我約每週回
08 家探視1次兩名孩子且未在家中過夜等等各語，明顯相悖，
09 是於基礎事實認定上，自應以實際經歷該事實者即A03本
10 人所述，是為可採。甚至A01與A03夫妻倆曾經為了本
11 件房屋內裝設監視器，以及為了本件房屋門鎖更換等事，發
12 生嚴重歧異爭執，為此A03一度回到17樓的家，卻又狼狽
13 不堪地逃離，當日於A03搭乘該棟電梯到達自家停車位所
14 在之地下2層停車場內，A03準備駕車離開之前，夫妻倆
15 先在17樓的家門口走廊，A03不顧A01之挽留，執意離
16 開，於是夫妻倆發生拉扯，之後又在停車場內，A03遭到
17 來自訴外人即A01娘家爸爸、親弟，以身攔阻，最後是A
18 03找到機會、趁隙駕車離開並前往警所報案（詳情見上述
19 第7.則通報表），則A01才是為自己而為實際管有並使用
20 之一方，並無疑問，對照之下，被告律師為被告方面之共同
21 利益而具狀所稱：本件房屋由被告澤安工程規劃有限公司實
22 際使用並依內部關係及指示，由A03對於系爭房地為管理
23 及使用等物理上之事實支配而為占有輔助云云各語（見卷第
24 477頁書狀），純粹屬於應訴虛構之詞，不可為取。

25 五、再者，對於上開基礎事實即A03與A01乃夫妻設立共同
26 住所於本件房屋，同時兩名未成年子女隨親權者即父母同
27 住，A01係本件房屋之戶長（見卷第89頁），於其離婚以
28 前係基於自己所有權能而為直接占有人，而於A01離婚
29 後，彼母子改以宜蘭為生活重心（詳情見①程序監理報告、
30 長子、次子已就讀宜蘭某國小、幼兒園），此後改由A03
31 1人為直接占有人，而A03自行創業經營與建築、營造之6

01 家公司，會計為A 0 1（詳情見①程序監理報告），員工有
02 20幾名之多（見卷第413頁筆錄），且據A 0 3向程序監理
03 人自述其本人上班時間為早上9點或10點、下午5點便可下班
04 返家（指本件房屋，同見①程序監理報告）、倘若擔任親權
05 人，因為幾位員工服務公司多年，關係熟熱絡，A 0 3會就
06 近請公司同事幫忙、若真需長輩幫忙，那麼司機也可接送孩
07 子到湖口祖父母那邊（同見①程序監理報告），則被告聚安
08 有限公司、澤安工程規劃有限公司、達安開發有限公司此3
09 家公司實際營業所在地，依一般通常人社會生活經驗觀察，
10 無論從是受僱勞工提供勞務所在角度，或從客戶聯繫業務所
11 需面向，均難以想像該等員工或客戶要從「青川之上」社區
12 大廳，一一向保全為訪客登記，又進入社區中庭或地下層停
13 車場，再持磁扣於編號B1棟搭乘該棟電梯直上17樓，再進入
14 那個111年9月間A 0 3曾經突然出現的17樓民宅內，那個由
15 A 0 3告知廠商不要裝監視器、會出事，於是A 0 1就改在
16 客廳、房間內等處，架設攝影機的17樓民宅內，那個A 0 3
17 陸續返家幾次，拔掉監視器並取下SIM卡，於111年10月31日
18 A 0 3復突然返回該17樓民宅內，指控A 0 1拿公司的錢、
19 翻箱倒櫃地尋找A 0 1有無裝社監視器（詳情見②通報
20 表），又即令假設該等員工與客戶，均願意如此屈就前往，
21 惟對於「青川之上」其他區權人而言，基於社區住宅安寧與
22 治安維護，也斷然不肯，本件房屋含車位就是純粹原先一家
23 四口賴以住居的民宅而已，不可能是所謂由A 0 3占有輔助
24 之第二辦公室。

25 六、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
26 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，
27 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
28 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前
29 段、中段、第821條分別定有明文。無權占有他人土地，可
30 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，併參民法第17
31 9條不當得利規定，是請求人請求無權占有人返還因無權占

01 有所得之利益，原則上應以相當於租金額為限。本院斟酌兩
02 造最後辯論意旨，原告本人係本件不動產之公示登記名義人
03 （見卷第17～18頁建物登記謄本與第47～48頁土地登記謄
04 本），並據原告方面具狀主張：A 0 3並未主張其占有本件
05 房屋為有權占有（見卷第444頁書狀），及於辯論時主張：
06 （青川之上）房屋與車位不可分（見卷第437頁筆錄）；而
07 被告方面則具狀抗辯：取得不動產資金來源於澤安工程規劃
08 有限公司（見卷第167～189頁表格及標示證物之卷頁出
09 處），及於辯論時抗辯：借名是澤安工程規劃有限公司與原
10 告之間（見卷第414頁筆錄），然所稱「借名登記」者，必
11 謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而【仍由
12 自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
13 約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係】，惟依上
14 開調查審理結果，並無由澤安工程規劃有限公司管理、使
15 用、處分之任何跡象，A 0 3只是早上出門、下午5時下班
16 之work from home，甚至「111年8月19日～112年4月14日」
17 長達8個月不在家過夜，只是回家看看孩子，這樣如何能夠
18 構成被告律師為當事人共同利益而具狀抗辯稱之：A 0 3是
19 基於被告澤安工程規劃有限公司內部關係及指示之第二辦公
20 室占有輔助人呢？至被告方面一再強調之資金乙事，依民事
21 訴訟法第277條前段舉證責任分配原則，因被告澤安工程規
22 劃有限公司不能說明與舉證前引【】所示內容之關係之存
23 在，即無庸於本件民事訴訟類型當中，加以探究資金問題，
24 又資金問題是否係A 0 1與A 0 3離婚後之家事剩餘財產分
25 配，亦非本院得以論述範圍。

26 七、從而，原告基於其所有權能之圓滿維護，其訴均有理由，應
27 全部准許，其中除了位於「青川之上」17樓之本件房屋與位
28 於地下2層之編號3、編號3之1、編號5共3格車位，茲自然人
29 即無法說明具有正當占有權源之A 0 3，應負騰空遷讓返還
30 義務外，且於相當於租金之不當得利部分，無論原告方面具
31 狀列舉之期間與標準（見卷第451頁～452頁），或採擇符合

01 市場一般交易行情，亦即「青川之上」係台科大重劃區12年
02 屋齡之住宅大樓，於房屋交易網站上通常標榜：河岸第一
03 排、尊榮豪宅、河岸視野…，因為該社區地處於臺灣新竹地
04 方法院新竹縣○○市○○路0段000號與中國醫藥大學新竹附
05 設醫院新竹縣○○市○○路0段000號之間，近1年之買賣成
06 交均價已來到每坪55.4萬元之水準，本件高樓層之層次面積
07 210.61平方公尺約63.71坪且有附屬建物陽台27.40平方公
08 尺、雨遮18.90平方公尺並有特定3格停車位之房屋（見卷第
09 17頁建物謄本建物標示部已登記車位編號之欄位），則原告
10 方面同意改取2萬8,000元範圍內之2萬7,115元/月本、息計
11 算（本金部分：包含起訴前以當年8月份取整數1個月份計算
12 與變更聲明書狀繕本送達後再按月計算，見卷第452頁第3
13 行、第5行論述之簡化2段區間。利息部分：民法第233條第1
14 項前段、第229條第2項、第203條規定參見），並無不可，
15 爰判決如主文第一至三項所示。又迄至本件最後辯論期日
16 止，聚安有限公司與達安開發有限公司兩家公司仍設址於新
17 竹縣○○市○○路0段000號17樓住宅大樓即社區型民宅內，
18 澤安工程規劃有限公司已遷址於新竹縣○○市○○路0段00
19 號2樓，有經濟部商工登記公示資料可查，但因被告方面仍
20 執有由A 0 1 106年1月18日出具之房屋使用同意書正本或影
21 本（見卷第399頁），且無排除澤安工程規劃有限公司可能
22 由其法定代理人A 0 3繼續work from home，併參本院家事
23 法庭114年6月30日112年度婚字第40、149號、112年家親聲
24 字第63、227號民事判決書當事人欄記載「A 0 3、住新竹
25 縣○○市○○路0段000號17樓、居新竹縣○○市○○街00
26 0號」（見卷第21頁），依民事訴訟法第127條第1項、第136
27 條、最高法院93年度台上字第948號裁判、臺灣高等法院98
28 年度抗更（一）字第21號裁判，澤安工程規劃有限公司之司
29 法或行政文書，仍有遭送達至法定代理人A 0 3上開家事事
30 件判決記載新竹縣○○市○○路0段000號17樓地址之虞，鑑
31 於此情，關於商業登記遷移部分，所有人對於妨害其所有權

01 者，得請求除去之，民法第767條第1項中段既有明文，茲法
02 定代理人A03復非有權占用或有權出租處分之人，本院基
03 於紛爭一次解決性，認仍有排除侵害之必要，爰一併准許原
04 告對被告聚安有限公司（本件房屋為純住宅並非營利所在
05 地）、澤安工程規劃有限公司（已遷址但仍有司法或行政文
06 書送達至此之虞）、達安開發有限公司（本件房屋為純住宅
07 並非營利所在地），此3家公司一併為商業登記之遷出，如
08 主文第四項所示。同時依民事訴訟390條第2項、第392條第2
09 項，就性質適宜假執行之部分，准依兩造各為准、免假執行
10 之聲明，分別酌定相當之擔保而為宣告，如主文第六項所示
11 （反擔保金計算式：起訴時房屋交易價值不低於1,586萬元
12 +追加2萬7,115元=1,588萬7,115元）。其餘性質不適宜假
13 執行之部分，則駁回原告假執行之聲請，如主文第七項所
14 示。

15 八、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據或停
16 止訴訟或合併審理之聲請，均毋庸再予審酌，附此敘明。

17 九、訴訟費用之負擔：減縮部分聲明之裁判費，依民事訴訟法第
18 83條第1項規定暨參照臺灣高等法院暨所屬法院（81）廳民
19 一字第16977號研究意見，應由原告負擔，按訴訟標的金額
20 或價額為1,753萬7,115元計算（計算式：1,588萬7,115元+
21 165萬元=1,753萬7,115元），應徵收第一審裁判費18萬4,8
22 52元，經原告先後預納5萬1,459元、13萬4,801元，有綠聯
23 收據2紙存卷（附於本院卷第10頁），本件原告之訴均有理
24 由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第91條第3項
25 規定，定其負擔，如主文第五項所示。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日

27 民事庭 法官 周美玲

28 以上正本係照原本作成。

29 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，並
30 添具繕本1件暨按不服程度繳納上訴審裁判費。如當事人A03
31 對本件判決全部不服提起上訴，至少應繳納第二審上訴費用新臺

01 幣25萬5,498元（按訴訟標的金額1,588萬7,115元計徵）；如當
02 事人聚安有限公司、澤安工程規劃有限公司、達安開發有限公司
03 對本件判決不服提起上訴，應繳納第二審上訴費用新臺幣3萬1,0
04 27元（按訴訟標的金額165萬元計徵）。如委任律師辦理上訴，
05 若未同時繳納上訴費用，請注意依民事訴訟法施行法第9條規
06 定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程
07 序，而逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
09 書記官 蔡萱穎