

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第824號

原告

即反訴被告 黃文清

訴訟代理人 陳宣至律師

被告

即反訴原告 許青蜜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋遷讓返還予原告。

二、被告應自民國113年2月1日起至遷讓返還前項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣12,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本訴訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行，但就主文第一項部分，被告如以新臺幣314,500元為原告預供擔保；就主文第二項部分，被告如就到期部分按月以新臺幣12,000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

六、反訴原告之反訴駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造原為夫妻，婚後原告於民國80年12月20日，出資新臺幣（下同）5,220,000元購買高雄市○○區○○段○○000號地號土地（權利範圍：1分之1，下稱系爭土地）及坐落其上同段第1023號建號之房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○路00號，下稱系爭房屋）1間（以下合稱系爭房地），並登記於原告名下。嗣兩造於103年1月27日以臺灣高

01 雄少年及家事法院家事法庭102年度家調字第2064號調解離
02 婚（下稱系爭調解），而系爭調解筆錄記載：「一、甲○○
03 與乙○○同意離婚。二、兩造財產各自擁有，債務各自承
04 擔，並放棄夫妻剩餘財產分配請求權。三、乙○○同意名下
05 所有系爭房屋無償予甲○○居住10年（至113年1月31日
06 止）」等語。詎113年1月31日後，被告卻仍居住在系爭房屋
07 內，經原告屢次請其遷出，被告仍拒不遷出，自屬無法律上
08 原因受有利益。爰依民法第767條第1項前段及第179條等規
09 定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓
10 返還予原告。(二)被告應自113年1月31日起至遷讓返還系爭房
11 屋之日止，按月給付原告15,000元。(三)願供擔保，請准宣告
12 假執行。

13 二、被告抗辯：原告長期無業，靠被告支撐家計，系爭房屋為被
14 告至少出資2,600,000元，與原告一同購買，僅係被告將2分
15 之1之應有部分借名登記於原告名下，是系爭房屋2分之1應
16 有部分之實際所有權人應為被告。原告起訴顯無理由等語，
17 並聲明：原告之訴駁回。

18 三、本院之判斷：

19 (一)經查，兩造原為夫妻，婚後於80年12月20日，出資5,220,00
20 0元購買系爭房地，並登記於原告名下。嗣兩造於103年1月2
21 7日經系爭調解離婚，並約定有如系爭調解筆錄所載事項。1
22 13年1月31日後，被告仍居住在系爭房屋內等事實，有系爭
23 調解筆錄1份、系爭房屋稅籍證明書1份、房屋稅113年課稅
24 明細表2份、系爭房地異動清冊、公務用謄本、異動索引各1
25 份、系爭土地104年仁狀字第8440號所有權狀1份、系爭房屋
26 104年仁狀字第2921號所有權狀1份在卷可證（見本院卷第9
27 至11頁、第39至41頁、第45頁、第115至122頁、第261至253
28 頁），堪以認定。

29 (二)兩造間就系爭房地有無借名登記契約存在？

30 1. 按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
31 非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人

01 適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項定有
02 明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
03 之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按所謂借名
04 登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名
05 者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名
06 義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使
07 用、處分，是出名者與借名者間應有借名登記之意思表示合
08 致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原
09 因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事
10 實負舉證責任（最高法院112年度台上字第1009號民事判決
11 意旨參照）

- 12 2. 本件原告就其主張為系爭房地所有權人之事實，業據提出前
13 開證據為證，堪認原告確實為系爭房地之登記名義人，並依
14 前開規定，推定為適法權利人。
- 15 3. 被告以兩造間有借名登記之法律關係為抗辯，惟此部分業為
16 原告否認，則被告應就其此部分主張負舉證之責。查被告固
17 稱其接受娘家之資助，並參與互助會，至少出資2,600,000
18 元購買系爭房地，且原告長期無業，不可能有資力單獨購買
19 系爭房地等語，並提出燕巢區農會匯款回條及轉帳收入傳票
20 各1份、由其保管之系爭土地81年仁狀字第954號所有權狀1
21 份及系爭房屋81年仁狀字第301號所有權狀1份、系爭房屋使
22 用執照1份為佐（見本院卷第213至217頁、第277至281
23 頁）。然而，借名登記契約之成立，必須由主張有借名登記
24 契約存在之人，提出證據證明兩造間有「借名登記之意思表
25 示合致」（即「成立借名登記契約之共識」）。觀諸被告所
26 提出之燕巢區農會轉帳收入傳票，僅能證明被告與訴外人即
27 其母張牡丹（以下逕稱張牡丹）間於89年6月20日有700,000
28 元之金錢往來，匯款回條亦僅能說明被告於103年3月26日收
29 受740,000元款項，但因金錢之用途多端，上開證據均無法
30 證明被告有將這些款項，用於購買系爭房地，且縱用於購買
31 系爭房地，亦無法證明被告支出款項之意思，並非基於減輕

01 原告財務壓力之好意施惠或單純財物贈與，而係基於借名登
02 記之借名人地位。本院就上開疑問於113年12月5日言詞辯論
03 時訊問被告，被告亦僅答稱：夫妻間的借名登記本來就不可
04 能算清楚等語（見本院卷第243頁），亦未能提出更加確實
05 之舉證。況且，根據原告所提出之勞工保險被保險人投保資
06 料1份、以原告為借款人之3,400,000元合作金庫商業銀行借
07 據1份、原告舊有房屋之土地登記第二類謄本1份（見本院卷
08 第161至179頁），亦可認定原告並非長年無業，而有一定之
09 經濟能力，且其所稱向銀行貸款並變賣舊有房屋以購買系爭
10 房地之說法，並無顯然破綻。此外，衡情如兩造間確實有借
11 名登記合意，被告於103年成立系爭調解時，理當提及原告
12 名下之系爭房地應有部分應返還於被告，但被告當時不僅同
13 意「兩造財產各自擁有……放棄夫妻剩餘財產分配請求
14 權」，更同意僅無償居住在系爭房屋10年，顯見被告於103
15 年間，即已認同原告為系爭房地之實際所有權人，兩造間並
16 無借名登記關係存在。又被告雖保管有81年間系爭房地之所
17 有權狀及使用執照，然並無其他有利證據可以證明被告為系
18 爭房地之實際所有權人，而非僅因家務分工保管上開文件，
19 是被告抗辯兩造間就系爭房地有借名登記之約定存在，洵屬
20 無據，自難採認。

21 (三)原告之請求有無理由？

22 1. 遷讓返還系爭房屋部分：

23 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
24 民法第767條第1項前段定有明文。查被告占有原告所有之系
25 爭房屋，而被告並未舉證證明其占用有何法律上正當權源，
26 業經本院認定如前，是被告自113年1月31日之「翌日」即同
27 年2月1日起繼續占用系爭房屋自屬無權占有，原告自得依民
28 法第767條第1項前段之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予
29 原告。

30 2. 給付相當於租金之不當得利部分：

31 (1)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因

01 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
02 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，又無權占有他人之物，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年度台上字第1695號判決意旨參照）。
03 查被告自113年1月31日之「翌日」即同年2月1日起至
04 今仍繼續使用系爭房屋，原告自受有無法使用收益系爭房屋之損害，則原告請求被告給付占用期間相當於租金之不當得利，自屬有據。
05
06
07
08

09 (2)爰審酌卷附與系爭房屋同位在高雄市大社區之類似房屋租金行情資料，其中1戶之每月租金為30,000元，但其頁面上有
10 租屋網站所自動計算之資料，記載：「比平均行情高18,000
11 元」等語（見本院卷第55頁），堪認系爭房地所在之區域，
12 類似房屋之租金行情約12,000元（計算式：30,000－18,000
13 =12,000），是原告之相當於租金不當得利，自應以每月1
14 2,000元之金額計算較為公平。故原告請求被告自113年2月1
15 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付其無權占用系爭
16 房屋所受相當於租金之不當得利，應於每月12,000元範圍內
17 准許，逾此部分之請求，則屬無憑。
18

19 貳、反訴部分：

20 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
21 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
22 定有明文。反訴原告於113年9月19日具狀提起本件反訴後，
23 經本院於同年10月15日及12月5日行2次言詞辯論，反訴原告
24 始於同年12月16日具狀撤回本件反訴，並經反訴被告於114
25 年1月3日具狀表示不同意反訴原告撤回其反訴，是本件反訴
26 自不生撤回之效力，先予敘明（見本院卷第73頁、第127至1
27 31頁、第241至245頁、第265頁、第307頁）。

28 二、反訴原告主張：系爭房屋為反訴原告至少出資2,600,000
29 元，與反訴被告一同購買，僅係反訴原告將2分之1之應有部分
30 借名登記於反訴被告名下。爰依借名登記之法律關係，提起
31 本件反訴等語，並聲明：反訴被告應將系爭房地之所有權

01 2分之1移轉登記予反訴原告。

02 三、反訴被告抗辯：兩造間不存在借名登記關係等語，並聲明：

03 反訴原告之反訴駁回。

04 四、本院之判斷：

05 兩造間並無借名登記關係存在，業經本院認定如前，是反訴

06 原告以此請求反訴被告將系爭房地之所有權2分之1移轉登記

07 予反訴原告，即無理由。

08 參、綜上所述，本訴原告依民法第767條第1項前段及第179條等

09 規定，請求本訴被告將系爭房屋遷讓返還予本訴原告，並自

10 113年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付本訴

11 原告12,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則

12 無理由，應予駁回。反訴原告依借名登記之法律關係，請求

13 反訴被告將系爭房地之所有權2分之1移轉登記予反訴原告，

14 為無理由，應予駁回。

15 肆、本件本訴原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡

16 易訴訟程序所為本訴被告部分敗訴之判決，依同法第436條

17 第2項、第389條第1項第3款規定，就本訴原告勝訴部分，依

18 職權宣告假執行。另依同法第436條第2項、第392條第2項規

19 定，依職權宣告本訴被告如預供擔保，得免為假執行。本訴

20 原告雖聲明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅促使本院依

21 職權發動，無庸為准駁之諭知。

22 伍、本件本訴及反訴事證皆已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及

23 所提之證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不

24 逐一論駁。至本訴被告雖聲請傳喚其母張牡丹到庭作證，證

25 明系爭房地係由娘家資助之資金購買（見本院卷第244

26 頁），惟本院審酌本訴被告已自陳兩造間之借名登記不可能

27 算清楚，而無法證明借名登記之「合意」，夫妻間已難以釐

28 清之法律關係，其等以外之第三人如何較本人更為清楚，不

29 無疑問。又縱使張牡丹確實給予本訴被告金錢，供其購買系

30 爭房地，本訴被告仍無其他證據可排除該等金錢乃本訴被告

31 好意施惠或贈與予本訴原告之可能性，是自無傳喚張牡丹到

01 庭作證之必要，附此敘明。

02 陸、訴訟費用負擔之依據：

03 一、本訴部分：民事訴訟法第79條。因本訴原告敗訴之部分甚
04 微，本院酌量情形，命由本訴被告負擔本訴之訴訟費用。

05 二、反訴部分：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

07 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

13 書記官 郭力瑋