

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 112年度訴字第634號

03 原告 陳寶珠

04 0000000000000000  
05 0000000000000000

06 訴訟代理人 陳世煌律師

07 洪婕慈律師

08 被告 蘇美嬌

09 0000000000000000  
10 陳漢中

11 徐佳紅

12 謝必泓

13 陳漢祥

14 共同

15 訴訟代理人 梁徽志律師

16 郭棋湧律師

17 上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月19日言詞  
18 辯論終結，判決如下：

19 主文

20 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 訴訟費用由原告負擔。

22 事實及理由

23 一、原告主張：

24 (一)坐落彰化縣○○市○○段000000地號土地(下稱系爭土地)及  
25 其上同段2359建號即門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷  
26 00○○號建物(下稱系爭建物)為原告所有。被告蘇美嬌係原  
27 告之媳(原告之子陳阿輝之妻)，被告陳漢中、陳漢祥、謝  
28 必泓係原告之孫(陳阿輝、蘇美嬌之子)，被告徐佳紅為陳  
29 漢祥之妻。蘇美嬌於陳阿輝民國110年4月10日死亡後，向原  
30 告佯稱陳阿輝遺願欲裝修系爭建物以更合於年邁之原告居  
31 住，惟修繕期間環境及噪音吵雜，故須請原告暫時遷離，原

告心繫既是孩子遺願，不疑乃為應允並於裝修期間遷離至女兒家借住。詎原告一遷離，被告即搬入系爭建物居住，於裝修後即更換門鎖，並由蘇美嬌告知原告如欲返回系爭建物居住，必須將系爭建物、土地之所有權辦理移轉登記於被告中任一人，原告不從，被告即續予霸佔系爭建物，拒不讓原告返家，致原告迄仍流離在外。

(二)否認兩造間有使用借貸關係。被告僅提出估價單，無從認定被告有支出相關費用。依鼎諭不動產估價師事務所不動產估價報告書之認定，系爭建物於重大修繕後之交易價值亦僅新台幣（下同）6,055,500元，依常情房屋修繕費用應無可能高於房屋總價值，被告主張支出修繕費用高達609萬餘元，有違常理。系爭建物於死亡前，僅原告、陳阿輝及許曉蘋、李昱閔、李得寬居住使用，被告居住在門牌彰化縣○○市○○路000號房屋，被告係陳阿輝死亡後始占有使用系爭建物。被告先前非居住於系爭建物，兩造間無成立默示使用借貸契約之可能。被告無權占有系爭建物，爰依民法第767條第1項規定，請求被告自系爭建物騰空遷出，並將占用系爭建物返還原告等語。並聲明：(1)被告應自系爭建物（如附圖彰化縣彰化地政事務所113年6月3日複丈成果圖）遷出，並將系爭建物騰空返還原告。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告答辯：

(一)原告為被告蘇美嬌婆婆，被告陳漢中、陳漢祥、謝必泓祖母，原告長子陳阿輝分別為被告配偶、父親。陳阿輝於110年間死亡，遺願係將家族起家厝、供奉公媽之系爭建物整修好，並可以讓原告晚年住的舒適，安享晚年，於陳阿輝死亡前即經原告口頭同意。為此，蘇美嬌不惜斥資6,092,709元整修系爭建物。系爭建物於陳阿輝死亡前即開始整修，整修期間兩造均暫住他處，被告絕無強迫原告過戶，系爭建物大門有更換，所以有換鎖，原告已向被告拿走鑰匙，無原告所謂不給鑰匙乙事，被告亦將公媽龕安置妥當，並準備2間房間供原告選擇居住使用。原告於整修期間輪流在2個女兒家

暫住，本件係因原告長女住家租約到期，期待能進系爭建物而引發訴訟。

(二)系爭建物自68年至今之居住情形為：李昱閔、李得寬為原告小女兒之子，因就讀附近國小、國中而寄讀於系爭建物，李昱閔、李得寬之住所與其等父母相同，均位於大村鄉。李昱閔寄讀期間，蘇美嬌與陳阿輝持續住在系爭建物照顧原告夫婦、李昱閔、許曉蘋以及其他被告，因房間不夠，李昱閔、李得寬來寄讀時，陳漢中、陳漢祥、謝必泓將房間讓給李昱閔、李得寬睡，生活用品仍留置系爭建物並未搬離，且與父母、祖父母共同起居飲食經營家庭生活，晚上再回到系爭建物對面大樓另購之居住單位睡覺。李昱閔、李得寬寄讀完後，將房間交還給被告使用。系爭建物、土地之水費、電費、地價稅及房屋稅，均係由被告及陳阿輝負擔。

(三)兩造間有不定期間之使用借貸契約，於借貸目的尚未完畢時，被告不具有返還責任。原告及其配偶林依明、長子陳阿輝係共同經營麵店維生，原告於68年取得系爭建物、土地所有權時，全家人即共住一處，歷經子女婚嫁遷入搬出，應認有使同居家屬安住其內之真意，至少有以系爭建物續供陳阿輝及其同居家屬安居使用為負擔或附帶條件之默示意思表示合致。復衡以親屬間同居在一間房屋，乃我國社會經驗上常見之事。兩造間係基於親屬關係，就系爭建物有成立使用借貸契約之合意，且未言明使用期限，屬未定期限，該使用借貸之目的乃在使被告之家庭成員有共同居住之處所，而具有繼續性，並得經營家庭成員間之關係，被告現為祖孫三代之大家庭，有繼續使用系爭建物之必要，得本於使用借貸契約占有系爭建物等語。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 三、爭點整理：

(一)兩造不爭執之事實：

1. 系爭土地及系爭建物登記為原告所有。
2. 系爭建物於110年間有整修。

01 3. 被告蘇美嬌(原告之子陳阿輝之妻)、陳漢中(陳阿輝、蘇  
02 美嬌之子)、陳漢祥(陳阿輝、蘇美嬌之子)、徐佳紅(陳  
03 漢祥之妻)、謝必泓(陳阿輝、蘇美嬌之子，養父謝希友)  
04 現占有使用系爭土地及建物。

05 (二) 本件爭點：

- 06 1. 原告與被告間就系爭建物是否存有使用借貸契約？  
07 2. 原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空返  
08 還系爭建物，有無理由？

09 四、得心證之理由：

10 (一)查原告主張系爭建物登記為原告所有，被告居住在系爭建物  
11 等事實，業據其提出建物登記謄本等為證，且為被告所不爭  
12 執，應堪認為真實。

13 (二)原告主張被告無權占有系爭建物，為被告所否認，辯稱兩造  
14 間有使用借貸關係等語。經查：

- 15 1. 原告長子陳阿輝於110年4月10日死亡，有戶籍謄本可稽(本  
16 院卷一第61頁)，兩造對於系爭建物於110年整修並不爭  
17 執，參以原告主張其係因蘇美嬌稱修繕期間環境及噪音吵  
18 雜，故請原告暫時遷離等語，可認原告知悉並同意整修系爭  
19 建物。
- 20 2. 被告辯稱系爭建物整修費用係被告支出，業據其提出估價單  
21 為證，原告雖否認被告有支出整修費用。然此業經證人張弘  
22 政證述：是蘇美嬌找伊整修系爭建物，她還有找鐵工、泥  
23 作、防水、廚具、鐵門、氣密窗、水電。伊的工程費用100  
24 多萬元，是蘇美嬌匯款給伊，不清楚其他工程費用多少。整  
25 修時蘇美嬌跟她兒子與伊接洽等語(本院卷一第303-304  
26 頁)。證人李昱閔亦證述：原告是伊外祖母，系爭建物是蘇  
27 美嬌提議要裝修，伊不清楚整修的錢是誰支付，原告有3個  
28 子女，伊母親、阿姨及陳阿輝，伊母親及阿姨都沒出整修的  
29 錢等語(本院卷一第293、297頁)。堪認被告上開所辯應為  
30 可採。至於原告主張被告強迫其將系爭土地、建物辦理過  
31 戶、不讓其返家等情，為被告所否認，原告未舉證以實其

說，尚難採信。

關於系爭建物居住情形，證人李昱閔雖證稱：被告沒住在系爭建物，住在公寓，以前是伊與原告住同一間房間，另一間陳阿輝、一間許曉蘋，伊不知道陳阿輝與蘇美嬌為什麼沒住一起等語（卷一第294頁）。惟陳阿輝與蘇美嬌為夫妻，一般情形應與其等之子陳漢中、陳漢祥、謝必泓同住，僅陳阿輝住在系爭建物，有違常情。證人李昱閔為原告之孫，難免為有利原告之證詞，尚難僅以李昱閔之證詞即認定系爭建物之居住情形。而依證人陳瑞麟證述：伊與原告是堂兄妹，以前原告與她兒子一起住，李昱閔、蘇美嬌也有住那裡，有幾個人、怎麼住伊不知道，原告跟她兒子陳阿輝跟伊說要裝潢，陳阿輝過世前跟伊說裝潢好再請原告回來住，裝潢後2樓房間要給原告住等語（本院卷一第297-299頁）；證人鄭軍藏證述：伊家與原告家隔2間，伊從60幾年開始住那裡，原告家整修是原告、陳阿輝、蘇美嬌還有原告幾個孫子都住那裡，李昱閔有住過一段時間，許曉蘋帶2個小孩也有住那裡。伊有聽到原告及被告在討論整修的事，因為房屋已經40幾年屋齡，壁癌、漏水、磁磚掉落，所以要整修，有聽說整修後他們原先居住的人都要住在那裡，包括原告。整修前是原告、原告兒子、媳婦、三個孫子，後來還有孫媳婦、曾孫都住在那裡，伊記不清楚李昱閔住到什麼時候等語（本院卷一第300-302頁）；及證人黃炎生證述：伊從78年開始就有去過蘇美嬌他們家找陳阿輝聊天，最後一次是陳阿輝過世前幾個月，伊開始去的時候陳阿輝、蘇美嬌與小孩子住在那裡，原告也有住在那裡。陳阿輝說房子要整修，整修之後要他老婆、小孩照顧陳寶珠，伊有問原告，原告說她知道。陳阿輝去世前，伊去看他時，他媽媽在樓下、他兒子謝必泓從樓上下來，伊那時候見到的是這3、4個。李昱閔曾經住過那裡，許曉蘋也住過那裡，李得寬沒有見過。許曉蘋後來有搬走，因為他們在和美賣麵，李昱閔伊不了解。伊沒去過樓上，不清楚使用情形等語（本院卷二第94-98頁），可認被

告所辯被告於系爭建物整修前即住在該處，兩造整修後仍要一同居住等情，非無可採。至於原告雖稱證人陳瑞麟、鄭軍藏、黃炎生不知系爭建物房間使用情形，不能證明被告住在系爭建物云云。惟陳瑞麟、鄭軍藏、黃炎生並非兩造之家人，不明系爭建物房間使用情形，合於常情，然其等為原告之親戚、鄰居及生意有往來之人，非不得由進出情形判斷是否住在系爭建物，尚難認其等之證詞無可採。

4. 再者，縱然被告於系爭建物整修前未與原告同住在系爭建物，然系爭建物非由原告或其2個女兒出資整修，而是由被告支出整修費用，已如前述。衡諸常理，倘原告未同意整修後與被告同住，被告應不致於在陳阿輝死亡後仍支出整修費用，由此亦可認原告於同意被告整修時，兩造間應成立使用借貸契約。

(三)綜上所述，兩造間就系爭建物既有使用借貸關係存在，原告主張被告無權占有，即無可採。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 22 日  
民事第三庭 法 官 羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 113 年 10 月 22 日  
書記官 卓俊杰