臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第2號

原　　告　陳秀鸞
訴訟代理人　陳俐均律師
被　　告　黃櫻美
訴訟代理人　陳昱澤律師
被　　告　陳米菲
　　陳允菲
兼
上二人共同
法定代理人　陳建淼
　　洪雅婷

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、被告Ａ０２、Ａ０５、Ａ０７應將門牌號碼為彰化縣○○市○○路○段000號之房屋（即彰化市○○段00號建物，權利範圍全部）騰空返還予原告。

貳、被告Ａ０２、Ａ０５、Ａ０７應自民國111年5月18日起至依前項返還房屋之日止，按月給付原告新台幣1,149元。

參、原告其餘之訴駁回。

肆、訴訟費用由被告Ａ０２、Ａ０５、Ａ０７連帶負擔百分之80，餘由原告負擔。

伍、本判決原告以新台幣44萬2,323元為被告Ａ０２、Ａ０５、Ａ０７供擔保後得假執行，但被告Ａ０２、Ａ０５、Ａ０７如以新台幣132萬6,969元為原告預供擔保後得免為假執行。

陸、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣原告門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000號房屋（即

彰化市○○段00號建物，下稱系爭房屋）之所有權人（原證一，見本院114年度補字第681號卷第19頁），而系爭房屋原為原告父親陳木山所有，並由陳木山及被告即繼母Ａ０２及同父異母兄弟Ａ０５一家包含配偶Ａ０７、未成年子女Ａ０３及Ａ０４共同居住，後因陳木山年紀漸大且有感原告對其照顧之付出等，乃於民國（下同）110年10月25日將系爭房屋贈與原告，而原告本於孝道乃持續提供系爭房屋供陳木山居住，被告等人即併同持續居住於系爭房屋內。

二、嗣陳木山不幸於111年5月17日死亡，原告計畫就系爭房屋重新整理並自行利用，亦考量被告Ａ０２所有門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000巷0號之建物（即彰化市○○段00號建物，原證三）亦位於系爭房屋後方，其遷入自有房屋並無任何困難，故乃於113年8月16日以台中法院郵局第1834號存證信函（原證五，見本院114年度補字第681號卷第35頁）通知被告系爭房屋欲收回自用，並令被告於文到三個月內搬遷完畢，然被告等迄今仍未遷移，原告爰依民法第767條第1項、第962條及184條第1項前段，請求被告等返還系爭房屋。退步言，若鈞院認雙方間曾存在無償使用借貸關係，然原告已發函通知被告Ａ０２、Ａ０５終止無償使用借貸關係，另就被告Ａ０７、Ａ０３及Ａ０４部分，亦以本起訴狀之送達為終止無償使用借貸關係之通知。

三、按民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。另參酌最高法院97年台上字第294號判決意旨，如無權占有他人之房屋，占有人應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利益，則被告等於陳木山亡故後本應將系爭房屋返還於原告，然卻持續無權占有系爭房屋，因此受有相當於租金之利益。系爭房屋所在基地為彰化市○○段000地號土地（原證六，見本院114年度補字第681號卷第41頁），面積為81.32平方公尺，公告現

值為每平方公尺新台幣（下同）28,700元，計算地價為2,333,884元（計算式：81.32×28,700=2,333,884）；另系爭房屋參酌房屋稅繳納證明書，可知現值為271,900元，則被告每人每月應給付原告之租金應為4,343元【計算式：（2,333,884+271,900）×10%÷5÷12=4,343】。

四、並聲明：

㈠被告等應將門牌號碼為彰化縣○○市○○路○段000號之房屋（即彰化市○○段00號建物，權利範圍全部）騰空返還予原告。

㈡被告每人應自民國111年5月18日起至依前項返還房屋之日止，按月給付原告新台幣4,343元。

㈢訴訟費用由被告等連帶負擔。

㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、原告對於被告抗辯之主張：

一、被告一再辯稱系爭房屋係屬被繼承人陳木山之遺產，原告僅為借名登記之出名人云云。惟查，原告受贈系爭房屋後，係由原告自行將系爭房屋向第三人設定抵押辦理貸款，且相關貸款債務均由原告獨立承擔並持續清償，與被繼承人陳木山無涉。按原告既得以所有權人身分就系爭房屋為設定負擔等處分行為，並承擔相關清償責任，顯具實質管領處分權，與借名登記出名人對財產無管理使用處分之權全然不符。被告雖以過戶係為籌措被繼承人養護費用為由主張借名登記；然被繼承人將系爭房屋贈與原告，縱對原告之管理使用有所期待，亦僅屬贈與之動機，並不影響該贈與契約之實質成立與效力。被告刻意忽略原告受贈後實質管理處分並承擔債務之客觀事實，恣意將贈與行為錯誤解釋為借名登記，其主張顯無理由。

二、況被告Ａ０２前於鈞院112年度家繼訴字第65號塗銷所有權移轉登記事件中，一再主張被繼承人陳木山與原告間就系爭房屋之無償移轉行為，有害及其剩餘財產分配請求權，並依民法第1020條之1第1項、第1005條及第1030條之

1等規定聲請撤銷該贈與行為；詎其於本案竟翻異其詞，改稱系爭房屋係屬借名登記關係。被告Ａ０２就同一標的物之法律關係，前案主張為贈與，後案卻否認贈與而改主張借名登記，其前後主張顯然矛盾，實有違誠信原則及禁反言原則，其主張洵不足採。

三、原告於另案分割遺產訴訟（本院114年度家繼簡字第3號，下稱系爭分割遺產訴訟）之主張，與本件請求不當得利之基礎事實並無何矛盾，蓋本件訴訟係針對被告Ａ０２目前客觀上仍持續占用系爭房屋之事實，請求給付相當於租金之不當得利；至原告於另案分割遺產事件上訴狀所陳，純係因被告Ａ０２現年已77歲高齡，質疑其後續是否有醫療需求、未來是否會一直居住於該處，此乃攸關遺產如何分割始為妥適之考量，其抗辯顯不可採。

參、被告抗辯：

一、系爭房屋實質上為被繼承人陳木山之遺產，原告僅為借名登記之出名人，並非實質所有權人，其依民法第767條規定，請求返還房屋，顯無理由：

㈠最高法院106年度第3次民事庭會議決議雖確立出名人處分借名財產之外部效力採有權處分說，然就內部效力而言，借名登記契約仍為借名人與出名人間之內部債權契約。經查，本件雙方為出名人（原告陳秀鑾）與借名人（被繼承人陳木山）之繼承人（被告Ａ０２、Ａ０５等），屬於借名契約內部關係之爭議。若移轉之真意係為了特定目的之借名，而非無償給與財產之贈與，則原告自不得以實質所有權人自居而對其他繼承人行使物上請求權。

㈡關於系爭房屋辦理過戶之過程，原告涉有詐欺、偽造文書等刑事犯罪，業經被告提出刑事告訴。就系爭房屋是否具有借名登記關係，應檢視所有權移轉之動機與對價，參臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）111年度偵字第26919號詐欺案件偵查筆錄所載（被證一，見本院卷第67頁）原告陳秀鑾：「因為哥哥跟弟弟有信用瑕疵...要付爸爸

的養護費用，機構一個月要4萬8，我們貸款出來450萬...剩下就是要支付爸爸養護費用。」（見本院卷第69頁）；訴外人陳炯熒（原告長兄）：「我爸當時狀況愈來愈差就有考慮要去養護中心...所以我們就想說要用陳木山自己的房子去貸款...我們兄弟兩人也都同意要先過戶給陳秀鑾。」（見本院卷第77頁）；訴外人翁慈繁（代書）：「爸爸要去長照中心要用到錢 爸爸要過戶給陳秀鑾，讓陳秀鑾拿房子再去借錢。」（見本院卷第73頁）；訴外人陳雷（原告姑姑）：「叫他簽名時代書都有說，就說要借錢出來之後安養院使用，剩下的就給三個小孩分。」（見本院卷第75頁）。多方證人之具結證詞均一致指向該次產權移轉之唯一目的為辦理銀行貸款，系爭房屋移轉登記形式上雖登記為贈與，實質上為規避借款人年齡與信用限制的融資型借名登記，由於當事人間缺乏無償移轉所有權之真意，依據民法第87條規定，其虛偽之贈與意思表示無效，而應適用其隱藏之借名登記法律關係。

㈢觀諸原告與被告Ａ０５於111年5月8日之對話錄音（被證2，見本院卷第81頁），當被告Ａ０５質疑系爭房屋過戶事宜時，原告即明確答稱：「不叫我獨佔，我事先幫他們做貸款，因為他們兩個都不能貸」、「因為只有我能夠辦貸款」、「我員工貸款比較便宜」等語。原告亦曾於通訊軟體 LINE 家族群組中，主動提議：「是否賣掉阿爸留下來的房子」等語。顯見原告主觀上亦認知系爭房屋實屬兩造父親所有，其僅係因具備優惠貸款條件，始受託擔任借名登記之出名人及貸款人。倘原告確為系爭房屋之實質所有權人，本得自由處分系爭房屋並獨占全部售屋價金；然原告竟主動提議出售並承諾將售屋餘款均分予其他兄弟，此等舉措適足證明兩造間就系爭房屋僅存有借名登記或受託代管關係，原告絕非實質所有權人。

二、永美五金行業經法院判歸被告Ａ０２單獨取得，其營業場所為系爭房屋，倘准原告遷讓房屋之請求，無異使系爭分

割遺產判決所定分割結果之經濟目的落空泰半：

系爭房屋並非單純之住宅，而係家族事業永美五金行之營業基地，且該五金行係由被繼承人陳木山與被告Ａ０２共同創設，在地經營已逾40年，由被告Ａ０５定期盤點、管理所製造之113年度與114年度存貨清單（被證4，見本院卷第95頁）可見，永美五金行不僅仍在繼續營業中，且具備活絡之商品進出與實質之存貨資產，於兩造間分割遺產訴訟中，法院亦認定永美五金行現由被告Ａ０２實際經營，並以由其取得並維持營運，較符合遺產分割考量各繼承人利用現況及整體經濟效益之原則為由，判決永美五金行由被告Ａ０２單獨取得。

三、退萬步言，倘本件借名登記之主張不為鈞院所採，被告等亦係基於附負擔贈與及默示使用借貸關係而占有系爭房屋，洵屬有權占有：

㈠系爭移轉自始附有支應被繼承人安養照護費用之負擔：

查依臺灣臺中地方檢察署111年度偵字第26919號偵查卷內之不動產贈與契約第5條明載：「甲方有條件贈與，乙方同意扶養照護甲方至終老，其費用由乙方負擔」等語，足證系爭房地移轉自始即附有扶養照護被繼承人至終老之負擔。次查，原告本人、訴外人即代書翁慈繁及訴外人陳炯熒於前開偵查程序中均一致陳稱系爭移轉之目的係為被繼承人籌措安養費用等語明確，顯見系爭移轉之負擔內容，實包含以系爭房地融資支應被繼承人照護所需，絕非使原告取得得任意驅離同住家屬之完整支配權。

㈡兩造間至遲於移轉登記時，即已默示成立使用借貸關係：

按「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」、「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。」民法第464條、第470條第1項分別定有明文。查系爭房屋於110年11月25日以贈與為原因辦理移轉、111年1月24日完成登記時，被告Ａ０２與

被告Ａ０５全家均與被繼承人共同居住於系爭房屋內，永美五金行亦於系爭房屋內持續營業中，此均為原告受讓當時所明知。

㈢衡諸一般經驗法則與社會通念，由被繼承人主導辦理之所有權移轉，絕無可能同時包含授權受贈人將贈與人之配偶及同住家屬悉數驅離家園之默示意思；再者，原告自111年1月24日受讓登記後，長達兩年餘期間（至113年8月16日寄發存證信函止）從未為反對被告等居住之表示，反而刻意待被繼承人陳木山往生後始提出諸多訴訟驅逐被告全家。是原告與被告等間，至遲於移轉登記時即已默示成立使用借貸契約，其借貸目的係供同住家屬繼續居住及經營永美五金行。

㈣是以，系爭使用借貸之目的迄未使用完畢，且永美五金行至今仍持續營運中，並業經系爭分割遺產判決判歸被告Ａ０２單獨取得，則依民法第470條第1項規定，原告於借貸目的使用完畢前，自不得請求返還系爭房屋。

四、原告就被告是否占用系爭房屋之基礎事實，於系爭分割遺產事件中為截然相反之主張，顯有矛盾：

㈠原告於本件返還房屋訴訟中，為請求相當於租金之不當得利，主張被告Ａ０２持續占用系爭房屋、受有使用利益，並據以請求被告自111年5月18日起按月給付相當於租金之不當得利。詎原告於系爭分割遺產事件中，為爭執永美五金行不應分歸被告Ａ０２，竟於上訴狀陳稱：「被上訴人Ａ０２為38年次，現年已屆77歲高齡，其實際身體健康不佳，經上訴人向鄰里間打聽，被上訴人Ａ０２實際上是否仍居住在系爭311號不動產內已屬有疑；且永美五金行因長時間未經營，其門前已堆積大量廢棄家具未清理。」等語。

㈡按占有與否乃客觀之事實狀態，自無從因訴訟目的之不同而異其存否。原告隨訴訟目的之不同而恣意翻異基礎事實，其主張前後顯有矛盾，足證被告實無無權占用系爭房

屋之情事，原告請求相當於租金之不當得利，洵屬無據。

五、原告援引鈞院112年度家繼訴字第65號事件指摘被告主張前後矛盾云云，實屬誤解：蓋被告ＡＯ２於該案112年10月26日言詞辯論期日，業已當庭撤回依民法第75條主張無效之先位聲明，該部分自始未經實體裁判；而該案備位依民法第1030條之1、第1020條之1所為之主張，性質上顯屬訴訟上之「假設性預備主張」，係當事人為攻擊防禦所為之假設性陳述，依法不生自認之效力。況前案判決僅以夫妻剩餘財產差額計算駁回備位之訴，就贈與之效力、被繼承人之意思能力或借名登記關係，均未為任何實體認定。是以，原告執前案內容指摘被告主張矛盾、違反禁反言原則云云，顯屬無據。

六、再退萬步言，原告請求相當於租金之不當得利，其計算基礎及起算時點均有重大違誤：

㈠按，土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管市縣地政機關估定之價額。」又所謂土地總價額，係以法定地價即土地所有人依土地法規定所申報之地價為準；且租金之數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度、利用之經濟價值及所受利益等項，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

㈡查系爭375地號土地面積81.32平方公尺，111年申報地價為每平方公尺3,440元，總價額僅279,741元（計算式：3,440×81.32=279,741，元以下四捨五入），加計房屋現值271,900元後，總價額合計551,641元（計算式：279,741+271,900=551,641）。原告以公告現值計算，土地部分高估逾8倍、整體高估約4.7倍，顯失所據。縱按年息10%最高上限計算，每月總額至多亦僅4,597元（每人每月約919

元）；況審酌系爭房屋位置及經濟價值，應按年息2%計算（每月約920元）始為適當。次查，被告占有係基於默示使用借貸，縱認原告得終止，亦應自113年8月16日存證信函送達三個月期限屆滿翌日（約113年11月中旬）始得起算，原告逕自111年5月18日起算，追討前段近30個月之不當得利，洵屬無據。

七、原告對未成年被告Ａ０３、Ａ０４之請求顯無理由，且本件訴訟為無理由：

蓋按民法第942條規定，家屬受他人指示對物有管領力者，僅該他人為占有人。查被告Ａ０３、Ａ０４均為未成年人，僅係隨同父母居住之家屬，對系爭房屋並無獨立管領力，亦未受有不當得利，原告對其二人請求遷讓及返還不當得利，洵屬無據。

八、被告聲明：

㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡訴訟費用由原告負擔。

㈢如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、兩造不爭執事項：

一、門牌號碼彰化市○○路○段000號房屋（彰化市○○段00號建物）原為被繼承人陳木山所有。

二、陳木山於110年10月25日以贈與為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予原告，並於111年1月24日完成登記。

伍、兩造爭執事項：

一、系爭房屋之移轉行為係屬合法有效之贈與，抑或係通謀虛偽意思表示所隱藏之借名登記契約？

二、被告等人占用系爭房屋是否具備附負擔贈與或默示使用借貸等合法占有權源？

三、若認被告等構成無權占有，原告請求相當於租金之不當得利，其起算時點及金額應如何審酌始為適當？

陸、本院判斷：

一、原告主張之事實業據提出土地登記簿謄本為證，原告因贈

與取得系爭建物之所有權，是原告為系爭標的之所有權人，自屬無疑。

二、最高法院72年度台上字第1552 號民事判決要旨：「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。如不能證明，則應認原告之請求為有理由」。

三、按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱令所有人之占有係因其人之行為而喪失，所有人亦僅於此項行為具備侵權行為之要件時，得向其人請求賠償損害，要不得本於物上請求權，對之請求返還所有物，最高法院29年上字第1061號判例、94年度台上字第499號判決參照，本件被告Ａ０２於訴訟中爭執系爭建物其有所有權，又否認占有，自有違訴訟誠信原則，原告訴請其返還建物有理由。次按占有輔助人於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本身對於該物品即非直接占有人，與同法第941 條所定基於租賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他人為間接占有人之情形不同，最高法院84年度台上字第2818號著有判決。又「查被上訴人何秀容係被上訴人王詩譜之妻，基於共同生活關係，隨同被上訴人王詩譜居住於系爭房屋內，應屬占有輔助人，依民法第942 條規定，僅被上訴人王詩譜為占有人。上訴人一併請求被上訴人何秀容遷讓交還系爭房屋，顯非正當。」亦有最高法院82年度台上字第3057號判決可資參照，原告對未成年被告Ａ０３、Ａ０４之請求顯無理由，：蓋按民法第942條規定，家屬受他人指示對物有管領力者，僅該他人為占有人。查被告Ａ０３、Ａ０４均為未成年人，僅係隨同父母居住之家屬，對系爭房屋並無獨立管領力，亦未受有不當得利，原告對其二人請求遷讓及返還不當得利，應屬無據。

四、按土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管市縣地政機關估定之價額。」又所謂土地總價額，係以法定地價即土地所有人依土地法規定所申報之地價為準；且租金之數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度、利用之經濟價值及所受利益等項，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

五、查系爭375地號土地面積81.32平方公尺，111年申報地價為每平方公尺3,440元，總價額僅279,741元（計算式：3,440×81.32=279,741，元以下四捨五入），加計房屋現值271,900元後，總價額合計551,641元（計算式：279,741+271,900=551,641），本院審酌系爭建物位於繁榮之鬧市，有照片可稽，以年息百分之10計算為合理，則被告每人每月應給付相當租金之不當得利為1,149元（計算式：551,641×10%÷4÷12＝1,149），原告所請於此範圍內有理由，超過部分於法不合，不應准許。

六、至被告抗辯主張部分，本院認為無理由，不可採信：

㈠被告一再辯稱系爭房屋係屬被繼承人陳木山之遺產，原告僅為借名登記之出名人等語。按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決參照）。惟查，原告受贈系爭房屋後，係由原告自行將系爭房屋向第三人設定抵押辦理貸款，且相關貸款債務均由原告獨立承擔並持續清償，與被繼承人陳木山無涉。按原告既得以

所有權人身分就系爭房屋為設定負擔等處分行為，並承擔相關清償責任，顯具實質管領處分權，與借名登記出名人對財產無管理使用處分之權全然不符。被告雖以過戶係為籌措被繼承人養護費用為由主張借名登記；然被繼承人將系爭房屋贈與原告，縱對原告之管理使用有所期待，亦僅屬贈與之動機，並不影響該贈與契約之實質成立與效力。被告刻意忽略原告受贈後實質管理處分並承擔債務之客觀事實，恣意將贈與行為錯誤解釋為借名登記，其主張顯無理由。

㈡況被告Ａ０２前於鈞院112年度家繼訴字第65號塗銷所有權移轉登記事件中，一再主張被繼承人陳木山與原告間就系爭房屋之無償移轉行為，有害及其剩餘財產分配請求權，並依民法第1020條之1第1項、第1005條及第1030條之1等規定聲請撤銷該贈與行為；詎其於本案竟翻異其詞，改稱系爭房屋係屬借名登記關係。被告Ａ０２就同一標的物之法律關係，前案主張為贈與，後案卻否認贈與而改主張借名登記，其前後主張顯然矛盾，實有違誠信原則及禁反言原則，其主張洵不足採。

㈢原告於另案分割遺產訴訟（本院114年度家繼簡字第3號，下稱系爭分割遺產訴訟）之主張，與本件請求不當得利之基礎事實並無何矛盾，蓋本件訴訟係針對被告Ａ０２目前客觀上仍持續占用系爭房屋之事實，請求給付相當於租金之不當得利；至原告於另案分割遺產事件上訴狀所陳，純係因被告Ａ０２現年已77歲高齡，質疑其後續是否有醫療需求、未來是否會一直居住於該處，此乃攸關遺產如何分割始為妥適之考量，其抗辯顯不可採。

七、綜上，原告依據民法第767條第1項前段、179條請求被告Ａ０２、Ａ０５、Ａ０７遷出系爭建物及給付相當租金之不當得利為有理由，應予准許，另對被告Ａ０３、Ａ０４為相同請求，為無理由，應予駁回。

八、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行，或免為假執行，

原告勝訴部分核無不合，酌定相當金額宣告之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第四庭　　法　官　李言孫

以上正本係照原本作成。

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。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　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　廖涵萱