

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第661號

原告 陳冠憲
訴訟代理人 吳佳融律師
複代理人 古晏如律師
被告 王秋燕

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院民國113年6月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（權利範圍215/100
000）及其上同段2614建號建物即門牌號碼高雄市○○區○
○里0鄰○○○街0號5樓房屋（權利範圍全部，下稱系爭房
屋。與前開土地合稱系爭房地）為原告所有。被告與原告
之父即訴外人陳進原於民國102年7月11日結婚而有住居需
求，原告遂無償提供系爭房地予陳進原及被告居住，而與被
告成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）。嗣因陳進
原與被告現已訴請離婚並分居，陳進原已於000年0月間搬離
系爭房屋，原告遂委請律師於同年3月15日發函通知被告終
止系爭使用借貸契約，請求被告於7日內搬離返還借用之系
爭房屋，詎被告竟主張系爭房地為其所有而拒不返還。因系
爭房地為原告所有，原告並已終止兩造間之系爭使用借貸契
約，原告自得依民法第767條第1項規定請求被告返還系爭房
屋。

(二)、又被告無法律上原因，占用系爭房地，受有相當於租金之利
益，應成立民法第179條規定不當得利，原告並得請求被告

01 返還自112年3月23日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之
02 不當得利。而就不當得這額之計算，雖依系爭土地112年1月
03 之公告現值每平方公尺新臺幣（下同）36,427元，按年息1
04 0%計算為44,175元（計算式：36,427×6768.63×215÷100000
05 ÷12=44,175，元以下四捨五入）。惟經原告搜尋之租金行
06 情所示為「都市森河畔：兩房租金約16,000元至20,000元，
07 依內部裝潢程度、家具電附加程度而有所不同」，故原告主
08 張應以每月20,000元計算，爰請求被告應自112年3月23日起
09 至返還系爭房屋之日止，按月給付原告20,000元。

10 (三)、爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴等語。並聲
11 明：(一)被告應自系爭房屋遷出並將房屋騰空返還予原告。(二)
12 被告應自112年3月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
13 原告20,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：否認與原告間有系爭使用借貸契約存在，事實上
15 系爭房屋是被告於109年9月19日以總價539萬元向都市建設
16 股份有限公司所購買，惟因當時被告與日盛銀行有債務糾
17 紛，不能登記在被告及陳進原名下，所以被告乃借用原告之
18 名義去簽定買賣契約並登記在原告名下，而與原告成立借名
19 登記契約（下稱系爭借名登記契約）。此由被告曾支付系爭
20 房地之訂金100,000元，及系爭房地自111年4月26日起之貸
21 款及尾款2,810,000元均由被告所支付，合計共支付4,100,0
22 00元之房屋價款，及被告於交屋後共支付裝潢、設計費用、
23 電器設備、桌椅沙發、全戶軟水設備、寢具用品等之費用合
24 計共660,000元，合計共支出4,760,000元即可知等語置辯。
25 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
26 告免予假執行。

27 三、兩造不爭執事實：

28 (一)、依系爭房地之登記謄本等資料（卷一第83頁以下）所載，系
29 爭房屋於110年12月13日興建完成，於111年1月19日為第一
30 次登記後，於111年5月17日以買賣為原因登記為原告單獨所
31 有。

01 (二)、系爭房地於買入後，因被告與訴外人即原告之父陳進原有婚
02 姻關係，係由被告與陳進原居住占用使用，原告並未居住占
03 有使用，惟因陳進原與被告現於離婚訴訟中，陳進原已搬出
04 系爭房地，系爭房地現由被告占有使用中。

05 (三)、系爭房屋為都市建設股份有限公司出售之預售屋總價539萬
06 元，依被告提出之相關匯款資料及單據所載，被告曾於109
07 年9月19日支出系爭房地之訂金100,000元，及陸續支出簽約
08 金440,000元、結構完成款270,000元、代收款210,000元、
09 取得使用執照款270,000元、111年4月26日之尾款2,810,000
10 元，合計共支出購屋款4,100,000元；及於交屋後支出裝潢
11 設計費用、電器設備、桌椅沙發、全戶軟水設備、寢具用品
12 共660,000元；上開金額共4,760,000元。

13 (四)、原告曾負擔系爭房地按月應繳納之貸款共150萬元。

14 四、本件爭點：

15 (一)、兩造間就系爭房地有無原告主張之使用借貸關係或被告抗辯
16 之借名登記關係存在？

17 (二)、原告請求被告應自系爭房屋遷出並將房屋騰空返還予原告，
18 及請求被告應自112年3月23日起至返還系爭房屋之日止，按
19 月給付原告20,000元相當於租金之不當得利，有無理由？如
20 有理由，得請求之金額為若干？

21 五、本院論斷：

22 (一)、按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
23 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
24 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
25 亦應駁回原告之請求。」、「請求履行債務之訴，除被告自
26 認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張
27 此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其
28 抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原
29 則。」、「原告於其所主張之起訴原因，不能為相當之證
30 明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，當然駁回原
31 告之請求。」，有最高法院17年上字第917號、43年台上字

第377號、20年上字第2466號判決先例要旨可參。又當事人所負之舉證責任，必須達於使法院得有確信之程度，始得謂已盡其舉證責任，如未達於使法院得有確信之程度，其不利益應由負舉證責任之人負擔。查原告主張兩造間有系爭使用借貸契約存在，為被告所否認，依上開舉證責任規定之說明，原告自應舉證以實其說，且其舉證必須達於使本院得有確信之程度。然查，原告就此並未提出兩造間確實曾成立契約關係之證據為證，而未提出足以使本院得有確信程度之證據以實其說，即不足以為有利於原告之認定，其主張不足採信。

(二)、次按，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。主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任。」「主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第二百七十七條前段規定之舉證行為責任。」，有最高法院103年度台上字第1775號、103年度台上字第621號、103年度台上字第1637號判決意旨可參。又當事人所負之舉證責任，必須達於使法院得有確信之程度，始得謂已盡其舉證責任，如未達於使法院得有確信之程度，其不利益應由負舉證責任之人負擔。被告主張兩造間有系爭借名登記契約關係存在，為原告所否認，依上開說明，被告自應就系爭借名登記契約存在之事實舉證以實其說，且其舉證必須達於使本院得有確信之程度。

1、而就被告抗辯之上開事實：

(1)依不爭執事實第三點所載：系爭房屋為都市建設股份有限公司出售之預售屋總價539萬元，依被告提出之相關匯款資料及單據所載，被告曾於109年9月19日支出系爭房地之訂金100,000元，及陸續支出簽約金440,000元、結構完成款270,000元、代收款210,000元、取得使用執照款270,000元、111年

01 4月26日之尾款2,810,000元，合計共支出購屋款4,100,000
02 元；並於交屋後支出裝潢設計費用、電器設備、桌椅沙發、
03 全戶軟水設備、寢具用品等之費用共660,000元，上開金額
04 共4,760,000元。依此兩造不爭執事實可知：①系爭房屋買
05 賣契約所約定定金及各期之分期價金，及買賣價金之絕大部
06 分，均是被告所給付及支出【至於上開總價金539萬元與被
07 告所給付之410萬元間之差額150萬元，原告於對被告提出之
08 被告占用房屋不搬遷之妨礙自由告訴之臺灣橋頭地方檢察署
09 112年度偵字15697號案件偵查中，已自承上開差額150萬元
10 都是其父親陳進原出的，被告跟其父親間的事情其不知道等
11 語，有不起訴處分書（卷二第41頁）及本院調取之偵查卷在
12 卷可稽。堪認原告從未支出任何買賣價金】②系爭房屋之裝
13 潢設計費用、電器設備、桌椅沙發、全戶軟水設備、寢具用
14 品等之費用，全部均是被告所支出，原告則並未支出任何費
15 用。被告之上開支付買賣價金及裝潢、設備費用情形，核與
16 房屋之真正所有權人始會按期給付各分期價金及支出絕大部
17 分買賣價金，及始會負責裝潢符合屋主喜好及使用習慣房屋
18 與設備，並支出相關費用之情形相符。

19 (2)依不爭執事實第二點所載可知，系爭房地於買入後均是被告
20 在居住及占用使用，原告則從未占有使用及管理系爭房地。
21 此亦與借名登記契約要件之房屋真正所有權人係自行占有使
22 用管理房地之情形相符。

23 (3)依上事證，被告所辯應與事實相符，自堪認屬實。

24 2、原告雖主張被告係無資力之人，無購買系爭房屋之經濟能力
25 云云。惟查，被告係有資力之人，有購買系爭房屋之經濟能
26 力之人，有被告提出之被告102年至108年郵局存摺、元大銀
27 行存摺及收入統計資料（卷二第141頁以下）可稽。原告之
28 主張，不足採信，被告所辯，則應堪採信。

29 3、原告雖又主張系爭房地購屋及屋內全部資產之資金均係陳進
30 原所支付，是陳進原婚後將自己之所有金融機構存摺、提款
31 卡均交由被告保管，由被告提領自陳進原帳戶內之存款所支

01 付，並提出陳進原之華南商業銀行存摺類存款取款憑條、臺
02 灣銀行匯款申請書為證云云，然為被告所否認（見卷二第12
03 5頁答辯狀）。惟查：(一)陳進原告與被告間為夫妻，其二人
04 間互有金錢往來，有被告提出之答辯(二)狀（見卷二第125頁
05 以下），及被告102年至108年郵局存摺、元大銀行存摺及收
06 入統計資料（卷二第141頁以下）可稽，於此情形下，原告
07 之此部分主張及證據，即並不足認定屬實。(二)又不論被告此
08 部分所辯是否屬實，因陳進原並非原告，不論陳進原是否曾
09 支付系爭房地之相關款項，均不足以認原告曾支出任何房屋
10 價金及裝潢、設備費用。原告既從未曾支出任何房屋價金及
11 裝潢、設備費用，系爭房地顯不可能是原告所購買，原告顯
12 不可能是系爭房地之所有權人，甚為顯然。系爭房地既非原
13 告所購買，原告並非所有權人，則原告主張其為系爭房地之
14 所有權人，而借予被告居住使用云云，顯與事實不符，不足
15 採信。

16 (三)、依上開所述，原告之主張不足採信，被告之抗辯則堪認屬
17 實，而足以認定兩造間確實有系爭借名登記契約存在。兩造
18 間既確實有系爭借名登記契約存在，則被告占有使用系爭房
19 屋即有合法之法律上原因存在，自不成立無權占有及不當得
20 利。故原告主張被告應立民法第767條第1項之無權占有及第
21 179條之不當得利，請求被告遷讓房屋及給付不當得利，均
22 不足採，其請求於法無據，為無理由。

23 七、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

24 八、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併
25 予駁回。

26 九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、抗辯、陳
27 述、攻擊防禦方法、所提出之其他證據，經核與判決之結果
28 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

民事第一庭 法官 郭文通

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 113 年 7 月 29 日

書記官 林香如