臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第935號

原告 吳宥樺
訴訟代理人 許淑琴律師
馬健嘉律師
李權儒律師

被告 林宏哲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年2月19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13樓之6房屋(含編號73號停車位)，遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年3月1日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣21,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項如原告以新臺幣327,767元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣983,300元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第二項得假執行。但被告如每月以新臺幣21,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造原為夫妻關係(於民國109年6月18日登記結婚)，前經原告訴請離婚，業經臺灣高等法院臺南分院(下稱臺南高分院)112年度家上字第44號判決離婚，並於113年2月29日確定。又兩造於婚前交往期間因有結婚計畫，故由被告出資購買坐落高雄市○○區○○段○○段0地號土地(權利範圍100000分之281)，及其上同段408建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00號13樓之6之房屋(含編號73號停車位，下稱系爭房地)，並於107年3月30日登記在原告名下。嗣兩造於108年4月間因故爭執考慮分手，協議由原告將系爭房地以買賣原因移轉登記予被告，但經詢問代書建議以「返還借名

01 登記」原因過戶，較可節省稅費，兩造遂於108年5月13日及
02 同年6月27日簽署借名登記契約書，並將日期回推記載為購
03 買前之106年12月，故該借名登記契約書乃基於節稅所為，
04 兩造就系爭房地並無借名登記關係存在。

05 (二)嗣兩造又於108年底復合，並決定於隔年結婚，系爭房地過
06 戶之事自然作罷，但為求慎重，兩造另委由代書至高雄市楠
07 梓區公所調解委員會申請調解，並於109年2月6日成立調解
08 書（下稱109年2月之調解書），撤銷借名登記契約書之效
09 力，並確認系爭房屋所有權人為原告。然原告事後收受本院
10 核准之調解書正本，第一項內容竟另以手寫增載「維持借名
11 登記關係」之文字，因與兩造調解當時之真意不符，後經代
12 書建議，兩造再於109年6月18日另至臺灣高雄地方法院（下
13 稱高雄地院）所屬民間公證人楊士弘事務所成立公證書及協
14 議書（下稱109年6月之協議書），就系爭房地之權利歸屬事
15 宜，約定日後雙方如結婚，對於之前雙方就系爭房地權利歸
16 屬之所有調解、協議均失效，被告承認原告擁有系爭房地所
17 有權之一切權利與義務（見協議書第貳項）。故109年6月之
18 協議書已取代先前之調解書，且兩造隨即於同日完成結婚登
19 記，系爭房地自歸屬原告所有，嗣兩造再經法院判決離婚，
20 婚姻關係已於113年2月29日消滅，被告至今仍居住在系爭房
21 屋，自屬無權占用，且無法律上之原因，而受有相當於租金
22 之利益，並致原告受有損害。是原告依民法第767條第1項前
23 段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並參考同社區房屋之
24 租金，另依民法第179條規定，請求被告應自113年3月1日起
25 至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利新
26 臺幣（下同）21,000元。

27 (三)並聲明：如主文第一、二項所示，並請求准許供擔保得為假
28 執行。

29 二、被告答辯：

30 (一)系爭房地為伊出資購買（含價金及各項稅費用共計687萬
31 元），並借名登記在原告名下，此有109年2月之調解書可

01 證，該調解書記載兩造就系爭房地「維持借名登記關係」之
02 手寫文字，乃兩造調解當時之真意，並經紀錄人員蓋印確
03 認，原告陳稱該手寫文字並非兩造之真意，應有不實。又兩
04 造當日調解之目的，乃欲確認系爭房地為被告借名登記在原
05 告名下之不動產，此由調解書另記載：「為上開當事人間借
06 名登記事件，於中華民國109年2月6日15時00分，在楠梓區
07 公所三樓，經本會調解成立」等文字可明，原告陳稱係為撤
08 銷借名登記契約之情詞，亦非事實。

09 (二)又兩造於109年6月18日結婚登記前，先至高雄地院民間公證
10 人作成之協議書，係以結婚為前提而立，並非用以取代109
11 年2月之調解書，且依鄉鎮市調解條例第27條第2項規定，經
12 法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力，上開
13 協議書記載兩造之前就系爭房地所成立之調解失效，與上開
14 強制規定有違，依民法第71條規定，亦屬無效。退言之，縱
15 認原告依該協議書而已取得系爭房地之所有權，則其自應負
16 擔取得所有權之義務，包含價金、稅費、裝潢及所有開銷等
17 費用，然其並未履行此義務，伊就此主張同時履行抗辯，原
18 告自不得取得系爭房地之所有權（被告已對原告另提起返還
19 登記訴訟），是原告之請求應無理由。

20 (三)並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第81-83頁）

22 (一)兩造於109年6月18日登記結婚，業經臺南分院112年度家上
23 字第44號判決離婚，並於113年2月29日確定。

24 (二)系爭房地（含編號73號停車位）於107年3月30日以買賣原因
25 登記在原告名下。

26 (三)兩造於109年6月18日至高雄地院所屬民間公證人楊士弘事務
27 所成立公證書及協議書，就系爭房地之權利歸屬事宜，約定
28 日後雙方如結婚，對於之前雙方就系爭房地權利歸屬之所有
29 調解、協議均失效，被告承認原告擁有系爭房地所有權之一
30 切權利與義務（見協議書第貳項）。

31 (四)被告現居住在系爭房屋。

01 四、兩造爭執事項：

02 (一)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭
03 房屋，有無理由？被告有無合法占用系爭房屋之權利？

04 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利，有無理
05 由？合理金額為多少？

06 五、本院之判斷：

07 (一)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭
08 房屋，應有理由：

09 1. 經查，系爭房地為兩造於109年6月18日結婚前所購買，而於
10 107年3月30日登記在原告名下之情，此據兩造不爭執事項

11 (一)、(二)可明。又依原告自陳系爭房屋為被告所出資購買，兩
12 造結婚前曾於108年4月間因故考慮分手，當時協議由原告將
13 系爭房地移轉登記予被告，雙方遂曾簽署借名登記契約書，
14 日期回推記載為106年12月等情詞，顯示原告簽署借名登記
15 契約書當時，對於系爭房地為被告所購買借名登記在其名下
16 之情，並無異議。參酌兩造於109年2月6日在高雄市楠梓區
17 公所調解委員會成立之調解書，乃係記載：林宏哲（即被
18 告）於106年12月出資購買房地，雙方以借名契約約定將該
19 房地（即系爭房地）登記於吳宥樺（即原告）名下，雙方於
20 108年6月27日協議終止借名登記，現因故雙方同意不履行10
21 8年6月27日協議乙案，雙方同意由本會調解成立內容如下：
22 一、林宏哲同意高雄市○○區○○路00號13樓之6之房屋維
23 持借名登記關係，維持所有權人為吳宥樺等內容（見審訴卷
24 第31頁），亦可證明兩造於109年2月調解成立時，就系爭房
25 地有借名登記關係存在之情，應堪認定。是原告陳稱兩造簽
26 立借名登記契約書僅為節稅，上開調解書內容並非兩造之真
27 意等情詞，否認兩造就系爭房地有借名登記關係之情，固無
28 可採。

29 2. 然依兩造不爭執事項(三)所示，兩造嗣於109年6月18日另至高
30 雄地院民間公證人公證之協議書，就系爭房地之權利歸屬事
31 宜，約定日後雙方如結婚，對於之前雙方就系爭房地權利歸

01 屬之所有調解、協議均失效，被告承認原告擁有系爭房地所
02 有權之一切權利與義務（見協議書第貳項）等情，足證兩造
03 於109年2月調解成立後，已再成立109年6月之協議書，另行
04 約定以兩造結婚作為原告取得系爭房地所有權之條件，亦堪
05 認定。是兩造於該協議書成立後，隨即於同日完成結婚登
06 記，則原告與被告完成結婚登記時，即同時取得系爭房地之
07 所有權，兩造間之借名登記關係亦同時歸於消滅，已堪認
08 定。

09 3. 被告雖抗辯：109年6月協議書約定使兩造前所成立之調解失
10 效，違反鄉鎮市調解條例第27條第2項規定，經法院核定之
11 民事調解，與民事確定判決有同一之效力，依民法第71條規
12 定，應屬無效等情詞。然按於鄉鎮調解委員會調解經當事人
13 合意成立之調解書，如經法院核定者，與民事確定判決有同
14 一之效力，鄉鎮市調解條例第24條第2項定有明文。如未經
15 法院核定者，亦具有私法上契約之效力（最高法院84年度台
16 上字第1862號、87年度台上字第2342號裁判要旨參照）。是
17 經法院核定之民事調解，同時具有民事確定判決之效力，及
18 私法上和解契約之效力，而判決之既判力，係僅為確定判決
19 之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，故在確定判決事實審
20 言詞辯論終結後所後生之事實，並不受其既判力之拘束。同
21 理可知經法院核定之民事調解書，其之既判力亦僅及於調解
22 成立時之狀態，至於調解成立後所生之事實，並不受其既判
23 力之拘束。

24 4. 是兩造於109年2月調解成立後，再以109年6月之協議書約定
25 系爭房地之權利歸屬狀態，並不受該調解既判力之拘束，本
26 於私法自治及契約自由原則，自屬有效，故被告抗辯該協議
27 書違反調解之既判力規定，認屬無效云云，並無可採。再
28 查，109年6月之協議書係以兩造結婚作為原告取得系爭房地
29 所有權之條件，除此之外，並未附有任何負擔或義務，是被
30 告另抗辯原告應負擔取得系爭房地之所有費用，並就此主張
31 同時履行抗辯等情詞，亦屬無據。

01 5.再按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法
02 第767條第1項前段定有明文。承如前述，原告於109年6月18
03 日因與被告結婚，而取得系爭房地之所有權，嗣兩造之婚姻
04 關係已於113年2月29日消滅，則被告基於與原告之婚姻關
05 係，而居住系爭房屋之權源，嗣因兩造婚姻關係消滅，而於
06 113年2月29日不存在，亦堪認定。然其現仍居住在系爭房
07 屋，自屬無權占有，是原告依上開規定，請求被告遷讓返還
08 系爭房屋，即屬有據，應予准許。

09 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利，亦有理
10 由：

11 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於
14 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
15 號判例參照），所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並
16 非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益結果，致
17 所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租
18 金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有
19 人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所
20 應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參
21 酌同一社區之租金數額而定。

22 2.審酌系爭房屋於104年11月12日建築完成至今未逾10年，屋
23 況尚新，總面積為53.14平方公尺，並含1平面車位，附近有
24 德賢商圈、後勁夜市商圈、後勁市場、德民黃昏市場、健仁
25 醫院、後勁公園、都會公園、高雄捷運R20後勁站3號出口、
26 台鐵楠梓火車站等設施，生活機能甚佳，同社區大樓房屋每
27 月出租金額約為18,000元（無車位）等情，復有原告提出之
28 同社區大樓出租資訊、建物登記謄本及591房屋銷售資訊供
29 參（見審訴卷第49、113、117-118頁），堪認原告請求被告
30 給付相當於每月21,000元租金之不當得利，尚屬合理。

31 3.從而，原告請求被告應自兩造婚姻關係消滅翌日即113年3月

01 1日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付21,000元之
02 不當得利，亦應予准許。

03 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條規定，
04 請求被告遷讓返還系爭房屋，並自113年3月1日起至返還系
05 爭房屋之日止，按月給付原告21,000元，為有理由，應予准
06 許。

07 七、原告請求供擔保宣告假執行，就請求遷讓房屋部分，核無不
08 合，爰依系爭房屋之價額（見審訴卷第83頁），酌定相當擔
09 保金額准許之；就請求返還不當得利部分，因所命給付之每
10 月金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規
11 定，法院應依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規
12 定，酌定被告各得免為假執行之擔保金額。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
18 民事第一庭 法 官 陳淑卿

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日
23 書記官 蔣禪寧