

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第909號

原告 陳志遠 住○○市○○區○○○街00巷0號

訴訟代理人 巫念衡律師

被告 陳羽粼

訴訟代理人 高馨航律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月22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

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴原以「陳羽翹」為本件被告，嗣於民國112年10月12日以誤繕被告姓名為由，具狀請求更正被告姓名為「陳羽粼」。核其所為並未變更本件被告同一性，僅屬更正事實上或法律上陳述，係屬合法。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明為：(一)被告應自臺中市○○區○○段000○號即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）遷出並交還予原告及其他共有人，(二)被告應給付原告及其他共有人新臺幣（下同）139,718元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(三)被告應自112年10月1日起至遷出並交還系爭房屋之日止，按月給付原告及其他共有人4,473元，(四)願供擔保請准宣告假執行（補字卷頁9）；嗣於113年2月29日具狀變更聲明為：(一)被告應自系爭房屋遷出並交還予原告及其他共有人，(二)被告應給付原告71,799元，及自

01 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
02 息，(三)被告應自112年10月1日起至遷出並交還系爭房屋之日  
03 止，按月給付原告4,473元，(四)願供擔保請准宣告假執行  
04 (本院卷頁133)，核原告上開所為，係減縮應受判決事項  
05 之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：

08 (一)系爭房屋原為原告之母即訴外人詹玉雲（下稱詹玉雲）所  
09 有，詹玉雲於111年4月25日將系爭房屋及其坐落基地贈與原  
10 告、原告之弟即訴外人陳志豪（下稱陳志豪），應有部分各  
11 2分之1，並於111年5月30日辦理移轉登記。被告為原告之  
12 姊、詹玉雲之女，竟於000年0月間擅自遷入系爭房屋並居住  
13 迄今，經原告、詹玉雲、陳志豪屢次向被告表明不同意其居  
14 住於系爭房屋內，均遭被告拒絕遷出系爭房屋，顯已侵害原  
15 告、陳志豪之所有權行使。被告無權占有系爭房屋，因而每  
16 月獲得相當於租金之利益，致原告、陳志豪受有相當於租金  
17 之損害；依系爭房屋111年、112年之課稅現值分別為288,20  
18 0元、284,300元，系爭房屋坐落基地111年、112年之申報地  
19 價均為2,960元/每平方公尺，面積85.31平方公尺，總價為2  
20 52,518元，再參酌土地法第97條第1項、土地法施行法第25  
21 條之規定計算，核計被告自111年6月起至112年9月止應給付  
22 原告、陳志豪相當於租金之不當得利71,799元；並自112年1  
23 0月1日起應按月給付4,473元予原告、陳志豪，而陳志豪已  
24 將其對被告無權占有系爭房屋所生之損害賠償債權、相當於  
25 租金之不當得利債權讓與原告，原告並以起訴狀繕本送達作  
26 為債權讓與通知之意思表示。為此，爰依民法第767條第1項  
27 前段、中段、第821條、第179條及債權讓與之法律關係，提  
28 起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應自系爭房屋遷出並交還  
29 予原告及其他共有人，2.被告應給付原告71,799元，及自起  
30 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
31 息，3.被告應自112年10月1日起至遷出並交還系爭房屋之日

01 止，按月給付原告4,473元，4.願供擔保請准宣告假執行。

02 (二)對被告抗辯所為之陳述：原告否認系爭房屋原係兩造之父親  
03 即訴外人陳炳賢（下稱陳炳賢）借名登記予詹玉雲名下，被  
04 告就此部分應負舉證責任，且依土地法所為之登記有絕對真  
05 實之公信力，於債權人未提起塗銷登記之訴，並得有勝訴之  
06 確定判決以前，登記名義人將其權利移轉登記予第三人，係  
07 有權處分，詹玉雲原既為系爭房屋登記名義人，於111年4月  
08 25日將系爭房屋移轉登記予原告、陳志豪，自屬有權處分，  
09 原告、陳志豪當然為系爭房屋之所有權人；況借名登記契約  
10 為債權契約，基於債之相對性，被告自無從以詹玉雲、陳炳  
11 賢間之借名登記法律關係對抗原告、陳志豪。

12 二、被告則以：伊父母親原住在高雄，嗣陳炳賢將高雄房地賣  
13 掉，將取得之價金購買系爭房屋，雖系爭房屋係登記於詹玉  
14 雲名下，惟購屋之價金及後續房貸均由陳炳賢、原告幫忙支  
15 出，且原告長年來亦陸續幫忙支出家庭開銷，系爭房屋僅係  
16 借名登記於詹玉雲名下，實際所有權人應為陳炳賢。詹玉雲  
17 未經陳炳賢同意即將系爭房屋贈與原告、陳志豪，且詹玉雲  
18 近年來精神異常，並患有「病態性囤積症」，詹玉雲贈與系  
19 爭房地予原告、陳志豪應係在意識不清之情況下為之，應認  
20 該贈與契約為無效等語，茲為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁  
21 回，(二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 (一)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。次按不動產借名登記契約  
25 為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借  
26 名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名  
27 財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效  
28 力不及於第三人；出名人既登記為該不動產之所有權人，其  
29 將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法  
30 院112年度台上字第355號裁判意旨參照）。

31 (二)本件原告主張之事實，固據其提出系爭房屋坐落臺中神岡區

01 圳前段164-15地號土地之土地、建物所有權狀、土地及建物  
02 登記第一類謄本為佐（補字卷頁27-32）；而被告辯述系爭  
03 房屋（即系爭房地）係父親即證人陳炳賢借名登記予母親詹  
04 月雲名義之詞，為原告所否認，本院查依證人陳炳賢到院證  
05 述「（系爭房屋是你買的嗎）是我買的（為什麼是登記在你  
06 太太名下）當時20幾年前我們夫妻是共有財產，我有徵求她  
07 的同意，借太太的名義登記。如果將來要移轉登記的話，我  
08 們雙方再協議。（所以你是借用你太太的名義登記）是的借  
09 名登記。（你買的系爭房屋如何支付價金）我是模具開發技  
10 術人員，我的每月薪資5、6萬元，要負擔貸款是沒有問題，  
11 且我本來在高雄有房子，為了到台中來，就把那裡的房子賣  
12 掉……（當初出售高雄的不動產地址）高雄市○○區○○里0  
13 00巷00號（當初出售價金）310多萬元（後來買這個系爭房屋價  
14 金）520萬元（有價差如何支付）我每個月賺的錢都交給我太  
15 太處理，她是家管，一切都交給她，我沒有任何不良嗜好，  
16 所以一切貸款都交給她處理（你買系爭房屋是有貸款）貸款  
17 人是我太太的名字，我賺錢給她付貸款，都是由我太太處  
18 理……（請提示原證10，是沒有抵押權登記，有無意見）有  
19 房子抵押啊（你在買系爭房屋時，有無跟詹玉雲討論到借名  
20 登記的事情）有啊，但當時沒有其他人在場」等情（本院卷  
21 頁154-159）；及證人詹玉雲到庭證稱「（你現在住的系爭  
22 房屋何時購買？何人出資買的）在921大地震那一年買的，  
23 我小兒子及大兒子都有出錢，當時我先生在高雄的房屋賣掉  
24 200多萬元，我之前還帶著小兒子去上班，做了10幾年，存  
25 款存了200多萬元（系爭房屋價金）520萬元，後面增建花了  
26 快200萬元，我爸媽幫我出錢蓋房子及買家具（價金是520萬  
27 元，陳炳賢他有出錢嗎）有，陳炳賢是賣掉高雄的房地，那  
28 時候賣的比較便宜，我兩個兒子都有出錢，被告沒有出錢  
29 （你們在買系爭房屋有無貸款）證人詹玉雲沒有。陳炳賢說  
30 房屋登記在我名下，是他歡喜甘願的（為什麼陳炳賢跟你還  
31 有你兒子都有出錢，但系爭的房屋登記為你的名字）陳炳賢

01 說高雄那間是他的，這間房子他高興登記為我名義，我都沒  
02 有跟他要，我都是操家務，三個小孩子及四個孫子都是我在  
03 照顧長大的……（在買系爭房屋之時，你跟陳炳賢有無討論  
04 過借名登記的事情嗎）沒有，他自己心甘情願要用我的名字  
05 的，我都沒有跟他要……（為什麼把你現在房子移轉登記給  
06 原告）就是為了陳炳賢，這10幾年來，有5、6年，我們都不  
07 講話了，他人都在外面唱歌、喝酒，不管家裡，回到家裡要  
08 跟我離婚，加上我發生車禍撞傷，肋骨斷掉，我想我如果死  
09 了，房屋變成他的名字，我那些兒子及孫子不就要住在外面  
10 （請提示答辯狀證物一的戶籍謄本，你說你是在921地震  
11 時，購買系爭房屋，即在88年9月21日之後，但戶籍記事欄  
12 是在91年7月29日遷入登記的，與你所述是在921地震時遷入  
13 不同，請說明）確實是在921地震那一年買的，但是我們還  
14 要蓋後面的增建，從一樓搭建到三樓，本來我們沒有錢。」

15 （你先生是否有經營一家易達模具有限公司，誰在裡面工  
16 作）他們父子及女兒都有在做，女兒在做會計。（你把系爭  
17 房屋過戶給你兒子，有無跟你先生說過）沒有，陳炳賢要跟  
18 我離婚，要告我，我們就沒有講話了（你把系爭房屋過戶給  
19 你兒子，有無跟你先生協商討論過）他兒子姓陳，我把房子  
20 過戶給兒子，我是把房子傳給兒子及孫子。」等情（本院卷  
21 頁160-164）。足知證人2人對系爭房屋是否借名登記予證人  
22 詹玉雲名下之證詞相異；惟審之系爭房屋買賣價金520萬元  
23 給付情形包括證人陳炳賢出售高雄市○○區○○里000巷00  
24 號房屋取得價款312萬元及抵押權設定貸款，此有不動產買  
25 賣契約書、支票、本票及所有權移轉契約書、土地增值稅繳  
26 款書、規費收據、他項權利設定異動索引等件可稽（本院卷  
27 頁167-178、185-197、225-229），及增建部分有費用之支  
28 出、暨證人陳炳賢、詹玉雲及其子女即兩造及陳志豪為家庭  
29 生活盡心努力共同支出等情，此亦有證人陳炳賢薪資證明、  
30 勞工保險局已領老年給付證明、勞保投保資料表（明細）可  
31 按（本院卷頁179-183）；且酌以證人陳炳賢於系爭房屋經證

01 人詹月雲贈與過戶登記予其二子即原告及陳志豪1年後始知  
02 悉此事時，並未向詹月雲等3人爭執或要求回復借名登記予  
03 其名下，及證人詹月雲慮及倘其先於證人陳炳賢去世者，系  
04 爭房屋將會登記為證人陳炳賢名義等情事，應認證人詹月雲  
05 證述證人李炳賢同意將系爭房屋登記為其名義之事實，堪以  
06 認定，尚無足認定其間有借名登記約定之情事。是被告抗辯  
07 系爭房屋係證人李炳賢借名登記予證人詹玉雲名義之詞，無  
08 法採取。再本院審酌證人詹玉雲到庭證述過程並無被告所稱  
09 有意識不清之情事，是被告以母親詹玉雲有病態囤積症、情  
10 緒起伏大、被害妄想等為由，抗辯其在意識不清下將系爭房  
11 屋贈與原告及陳志豪，贈與行為係無效之詞，洵非可信。

12 (三)次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他  
13 方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。  
14 又查系爭房屋實際管理及使用情形，審之證人陳炳賢證述  
15 「（被告住在系爭房屋多久）已經很久，從小一起住到現  
16 在，戶口也在這裡，完全沒有遷出。（被告是家裡的長女，  
17 平常會支付家庭開銷）我要求我女兒每個月要負擔家計，因  
18 為我一個人負擔很重，她是大女兒，我希望她每個月能夠負  
19 擔5、6千元，她也很配合，至少有5、6年期間（被告還住在  
20 系爭房屋時，是否發生什麼事，請說明）有。因為水電關  
21 係，我們約水電費用太高約25,000元左右，為了水電問題，  
22 我女兒都住在外面，回來1個月不到10天，大約都在晚上，  
23 用的水電不多，但是他們3個人共同分擔8,000元，她認為負  
24 擔太重了，說要裝電錶，電錶也裝設了，二樓的電費就由我  
25 女兒支付，但要另外會算每個人分擔的電費，結果我兩個兒  
26 子不高興。我們家裡一樓是工業用電，電費約在7、8千元，  
27 也是3個人共同負擔，另外水費每個月也要1,300元到1,500  
28 元左右，也是一筆很大的費用……）系爭房屋實際使用情  
29 形，請詳細說明）一樓是客廳、廚房，大家一起共用，有我  
30 本人、太太、大兒子，小兒子，大兒子的兒子，總共10幾人  
31 進出。二樓前面是我夫妻在住，二樓後面是我女兒及她的女

01 兒在住，還有一間和室。三樓前面是大兒子在住，後面是小  
02 兒子在住，中間還有和室。四樓是做為神明廳。」等情（本  
03 院卷頁154-159）；及證人詹月雲證稱「（被告住在系爭房  
04 屋多久了）她本來住在高雄，921地震後，她打電話給我說  
05 她很怕，後來陳炳賢把高雄的房子賣掉後，她就搬上來台  
06 中，就住在這裡。她之前結婚兩次都有搬出去。（現在家庭  
07 開銷包含水電瓦斯等何人支付）我兩個兒子（你女兒即被  
08 告，前後住在系爭房屋大約多久）（住到她嫁給第一個先生  
09 後就搬出去，兩次結婚都有搬出去，前後加上自921地震後  
10 住到現在，大約25年了……（你女兒住在家裡時有無支付費  
11 用）沒有。……（你之前說發生吵架，是為了什麼事）是被  
12 告把她的東西搬到和室，別人都不能用，也把我的東西都搬  
13 出去……（你女兒都住在這間房子，現在為何要叫她搬走）  
14 家裡的拜拜，都是我在處理，他們都沒有在管這個的。我女  
15 兒在做乩童，但是她都找朋友來亂弄，吵的警察都來，跟弟  
16 弟吵架，在樓上弄得很大聲」等情（本院卷頁160-164）；  
17 足見系爭房屋固原係登記為證人詹玉雲所有，而實際上係兩  
18 造及證人陳炳賢、詹玉雲及陳志豪等家庭成員共同使用之處  
19 所，堪認在證人詹玉雲將系爭房屋贈與予原告及陳志豪前，  
20 其與家庭成員間已有同意其等各自使用系爭房屋特定樓層及  
21 區域、成立無償使用借貸默示合意之法律關係。

22 (四)再按使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關  
23 係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可  
24 言，是房屋所有權移轉於他人後，除已得該他人即現在之所  
25 有人同意繼續使用外，房屋使用人縱經原所有人無償提供使  
26 用或允許借用，亦不能以之拘束現在之所有人，而對現在之  
27 所有人主張有使用該房屋之權利；復按以不動產為標的之債  
28 權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之  
29 效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記  
30 為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取  
31 得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三

01 人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定  
02 當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含  
03 使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其  
04 事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具  
05 備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為  
06 公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三  
07 人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果  
08 （最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。本件：

- 09 1. 證人詹玉雲將系爭房屋贈與予原告及陳志豪，依上開說明，  
10 其與被告間關於系爭房屋特定樓層及區域之使用借貸關係，  
11 原則上雖無拘束原告及陳志豪之效力；然承上(三)所述，證人  
12 詹玉雲將系爭房屋贈與予原告及陳志豪前，其與家庭成員間  
13 已有同意其等各自使用系爭房屋特定樓層及區域、成立使用  
14 借貸默示合意之法律關係，即原告於受贈系爭房屋所有權應  
15 有部分1/2前，即明知被告已居住在系爭房屋二樓後面及使  
16 用系爭房屋二樓和室及其他共同區域範圍，並無償使用多年  
17 之事實，衡之兩造復為姐弟關係，依前揭說明意旨，基於債  
18 權物權化之效力，應認證人詹玉雲與家庭成員（包括被告）  
19 間所成立無償使用借貸默示合意之債權契約，對於因贈與受  
20 讓之原告應繼續存在。
- 21 2. 另按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期  
22 限者，應於「依借貸之目的使用完畢時」返還之。但經過相  
23 當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之  
24 請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，  
25 貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。本  
26 件承上(三)(四)所述，系爭房屋買賣價金520萬元給付情形包括  
27 證人陳炳賢出售高雄市房屋取得價款310多萬元及抵押權設  
28 定貸款，及增建部分有費用之支出、暨證人陳炳賢、詹玉雲  
29 及其子女即兩造及陳志豪為家庭生活盡心努力共同支出，暨  
30 證人詹玉雲將系爭房屋贈與予原告及陳志豪前，其與家庭成  
31 員間已有同意其等各自使用系爭房屋特定樓層及區域、成立



01 無償使用借貸默示合意等情，故被告與證人詹玉雲間就系爭  
02 房屋二樓後面及二樓和室、其他共同區域範圍之使用借貸契  
03 約之目的，係供被告居住使用，且未約定期限，堪以認定，  
04 故依上述民法第470條第1項後段規定，應於借貸之目的使用  
05 完畢時，被告始負返還借用物之義務。

06 3.而證人詹玉雲證述「結果她（即被告）住進來後，她跟她哥  
07 哥及弟弟都會吵架，加上她告我，我跟我兩個兒子說，如果  
08 現在不叫她搬出去，之後家裡面還不曉得要再告誰」之詞  
09 （本院卷頁162），縱認屬終止上開使用借貸合意之法律關  
10 係，但因本件無償使用借貸之目的係證人詹玉雲、陳炳賢及  
11 兩造、陳志豪等家庭成員共同使用居住生活，依上開民法第  
12 470條第2項之規定，尚無足以不能依借貸之目的而定其期限  
13 者，而認證人詹玉雲得隨時終止與被告間之使用借貸，而請  
14 求返還借用物即系爭房屋，是被告尚有合法占用系爭房屋二  
15 樓後面及二樓和室、其他共同區域範圍之權源。末審之原告  
16 提出被告裝設攝影機（補字卷頁39）或證人詹玉雲陳述被告  
17 在做乩童，在樓上弄得很大聲之事，或被告裝設獨立電錶以  
18 計算各自分擔電費（補字卷頁41、本院卷頁245）等紛爭，  
19 核均應依民法第467條、第468第1項、第469條第1項前段之  
20 規定，各借用人以善良管理人注意義務，依系爭房屋性質保  
21 管使用之，並負擔通常保管費用，甚可約定系爭房屋之使用  
22 方法，併此說明。

23 四、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項前段、中段及同法  
24 第821條之規定，請求被告自系爭房屋遷出並交還予原告其  
25 他共有人，及依民法第179條規定，請求給付無權占用期間  
26 相當於租金之不當得利，均為無理由，無法准許，其假執行  
27 之聲請亦併予駁回之。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法、證據或聲  
29 請勘驗現場、調查證據等，經本院斟酌後，認為均不足以影  
30 響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
02 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭  
03 法 官 楊 嶠 琇

04 以上正本係照原本作成。

05 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  
06 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
07 審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
09 書記官 蔡伸蔚