

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第19號

上訴人 林已捷

訴訟代理人 邱劭璞律師（法扶律師）

上訴人 林慶堂

被上訴人 曾敬珍

訴訟代理人 陳芬芬律師

曾瓊瑩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年3月29日臺灣臺東地方法院111年度訴字第136號第一審判決提起上訴，本院於113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：臺東縣○○鄉○○段○○○○○段○○○○○○○○○○地號土地（下稱系爭土地）及同段18建號建物（即門牌號碼為臺東縣○○鄉○○○○00號房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）原為伊配偶林良子於民國93年10月21日拍賣取得，嗣於108年10月14日贈與伊。伊於109年1月1日將系爭房地出租予林慶堂即○○○米行（下稱林慶堂），至110年12月31日租期屆滿。惟上訴人2人迄仍占用系爭房地。依民法第767條第1項前段、中段或第455條前段規定，擇一求為命：(一)上訴人應自系爭房屋遷出騰空並返還系爭房地予伊；(二)願供擔保，請准宣告假執行之判決。
- 二、上訴人則以：系爭房地為家族祖產，林慶堂及其所經營之公司於該土地上設定最高限額抵押借貸，嗣因欠債遭債權人聲請法院拍賣，「被上訴人、林良子」與「母親林洪英、上訴人及其兄弟姊妹」間於93年10月21日前後，約定林良子出名標得系爭房地後，如上訴人兄弟姊妹任一人給付林良子投標金額新臺幣（下同）420萬元，林良子即將系爭房地返還，

雙方成立類似讓與擔保與借名登記混合契約。林慶堂曾於103至105年間向被上訴人及林良子表示願給付420萬元，但其二人拒絕返還系爭房地，伊等依上開約定為有權占用該房地置辯，並聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審為被上訴人勝訴判決，及命兩造各供擔保分別為准免假執行之宣告，上訴人不服提起上訴，請求廢棄原判決並駁回被上訴人之訴，被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第116至118頁、第175頁、第177頁、第87頁、第49頁，並做文字之適當修正）：

(一)林茂藏（66年5月21日死亡）與林洪英（110年6月24日死亡）所生子女為林良子、林已捷(原名林玉美)、林禾芳(原名林玉淵)、林玉嬋、林馨潔（原名林玉玲）、林連堂、林慶堂、林文堂、林一雄(已出養)。

(二)重測前臺東縣○○鄉○○○段○○○○○○段○○000○○000○○000地號土地（91年12月4日地籍圖重測，重測後地號依序為○○段835、837、1229地號土地）原為林茂藏所有，林茂藏死亡後，上開土地由林洪英於66年12月31日因繼承為原因取得所有權。林洪英於72年間起造重測前之○○○段275建號建物（92年1月9日地籍圖重測，重測後為○○段18建號建物，門牌號碼：臺東縣○○鄉○○村○○○○00號，稅籍編號：00000000000號，即系爭房屋，該房屋坐落○○段837地號土地上）。

(三)林洪英於78年10月11日將○○○段888地號土地（即重測後837地號土地）及系爭房屋以買賣為原因移轉登記予亞宇營造股份有限公司所有，亞宇營造股份有限公司於83年9月13日以買賣為原因將上開房地移轉登記予彥宇營造有限公司所有；彥宇營造有限公司再於84年1月5日以買賣為原因將上開房地移轉登記予林文堂；林文堂於88年4月27日以贈與為原因將上開房地移轉登記予林慶堂所有。

(四)系爭房地於87年9月17日設定擔保債權總金額2400萬元之最

01 高限額抵押權予台東區中小企業銀行股份有限公司（收件字
02 號：87年東關地所字第004265號），復於原法院91年度執字
03 第1485號清償債務強制執行事件中（該案債務人為林洪英、
04 林慶堂、彥宇營造有限公司，下稱系爭執行事件）經該案債
05 權人聲請拍賣，於93年9月16日由林良子得標買受，並於93
06 年10月21日因拍賣為原因移轉登記為系爭房地所有人（其中
07 ○○段835地號土地於107年5月8日分割新增同段835之1地號
08 土地），林良子嗣於108年10月14日以贈與原因將系爭房地
09 登記予其配偶即被上訴人。

10 (五)系爭建物設立稅籍時納稅義務人為林洪英，嗣於78年9月21
11 日申報契稅變更為亞宇營造有限公司，復於83年9月2日因買
12 賣變更為彥宇營造有限公司，於83年12月21日因買賣變更為
13 林文堂，再於88年3月10日因贈與變更為林慶堂。後續因法
14 拍由林良子拍定，變更為林良子，嗣於108年10月14日因贈
15 與變更為被上訴人迄今。

16 (六)林慶堂與被上訴人分別於108年12月6日、109年12月26日簽
17 訂如原審卷第31至37頁、第181至185頁之租賃契約（租賃標
18 的為系爭房地），租賃期間分別為109年1月1日起至同年12
19 月31日止、110年1月1日起至同年12月31日止。

20 (七)上訴人曾於110年8月11日以新竹民生路郵局000282號存證信
21 函通知林慶堂，雙方於109年12月26日簽訂之租賃契約於租
22 期即110年12月31日屆滿後，不再續租。

23 (八)系爭房地現為上訴人2人所占用。

24 五、本院之判斷：

25 (一)上訴人為無權占用系爭房地：

- 26 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。所有人對於無權占有
28 者，依民法第767條第1項前段請求返還者，被告以非無權占
29 有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源，負舉證之責
30 （最高法院112年度台上字第2161號判決意旨參照）。
- 31 2. 上訴人辯稱「被上訴人、林良子」與「母親林洪英、上訴人

01 及其兄弟姊妹」間於93年10月21日前後已約定由林良子出面
02 標得當時遭拍賣之系爭房地後，如上訴人兄弟姊妹任一人返
03 還林良子投標金額，林良子願將系爭房地返還，而成立類似
04 讓與擔保與借名登記混合契約，故其等有權占用系爭房地，
05 並舉下列證人林玉燁、林馨潔、林連堂等證詞為證。被上訴
06 人否認成立上訴人所述之契約關係，並舉下列證人林良子、
07 林文堂等證詞為證。

- 08 3. 經查，系爭房地及○○段832、1230地號土地於91年間因債
09 務人林洪英、林慶堂、彥宇營造有限公司積欠債務遭債權人
10 聲請原法院以系爭執行事件為拍賣，由林良子於93年9月16
11 日以401萬6,000元價金標得，並於93年10月21日移轉登記為
12 所有權人（見本院卷第93至95頁原法院91年度執地1485字第
13 0930046476號不動產權利移轉證明書所載、不爭執事項
14 (四)），林良子再於108年10月14日贈與移轉予被上訴人迄今
15 （見不爭執事項(五)）。依民法第759條之1規定，被上訴人係
16 上開不動產所有權人，自得行使物上請求權排除他人之占
17 有。上訴人雖稱兩造間有類似讓與擔保與借名登記混合契約
18 存在，然「讓與擔保」契約，係債務人或第三人為擔保債務
19 人之債務，將擔保標的物財產權移轉於擔保權人，而使擔保
20 權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產
21 權，於債務清償後，將標的物返還於債務人或第三人，債務
22 不履行時，擔保權人得就該標的物受償之約定；「借名登
23 記」契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名
24 者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名
25 義，登記為所有人或其他權利人之契約。本件被上訴人係10
26 8年10月14日始受贈取得上開不動產所有權，且被上訴人與
27 林洪英、上訴人其他兄弟姊妹間無任何債權債務關係，而不
28 具有上訴人所稱類似讓與擔保與借名登記混合契約之當事人
29 適格，其要如何於93年10月21日前後與上開人等就系爭房地
30 成立上訴人所述之上開契約，故上訴人此部主張，顯難成
31 立。

01 4. 兩造各舉之證人證述如下：

02 ①證人林文堂證述：系爭房地被林慶堂拿去貸款，91年間被
03 債權人聲請法拍，是林良子匯錢給我並委託我用她的名字
04 投標買系爭房地，得標後系爭房地是林良子的，當時我母
05 親林洪英與我們其他兄弟姊妹並沒有約定借林良子名字投
06 標，也沒有約定之後林慶堂把錢還給林良子，系爭房地就
07 要還他。系爭房地地價稅及房屋稅也是林良子拿錢給我去
08 繳的。93年後林洪英跟我講林良子和被上訴人很辛苦，林
09 慶堂欠這些錢，還標這棟房子給我們住，我說不然這樣，
10 我去跟她們買回來，95年間我因房地產賺了860萬元，我
11 跟被上訴人談要買回系爭房地，但除了林良子投標的400
12 多萬元外，林慶堂還欠被上訴人200萬元，我因還有自己
13 的債務要還，所以沒辦法買回等語（見本院卷第185至188
14 頁、第193頁、第198頁、第201頁）。

15 ②證人林良子證述：有一次我和林玉嬋回家看林洪英，才知
16 道家裡發生變故，系爭房地已經第三拍了，林玉嬋本來說
17 要拿自己房子抵押，後來說已經被小叔拿去抵押，沒有
18 錢。我跟被上訴人討論後決定由我拿出420萬元給林文堂
19 由他代理我投標，我標下系爭房地是要給林洪英住，讓她
20 安享天年，本來以為只有系爭房屋，但得標拿到權狀後才
21 知道還包括系爭土地等。當時林洪英或其他兄弟姊妹並沒
22 有約定說借我的名子去投標，之後把錢還我，我再把系爭
23 房地過戶等語（見本院卷第213至215頁、第221頁）。

24 ③證人林玉嬋證述：我聽兄弟姊妹說系爭房屋要被拍賣，當
25 時不知道有系爭土地。我和林禾芳兩對夫妻討論要出錢投
26 標把系爭房屋拿回來，等林慶堂還這筆錢後，房子再還給
27 林慶堂。我打電話討論的對象應該是上訴人、或是林文
28 堂，看大家能湊出多少錢。我曾在車上跟林良子講這件
29 事，後來她跟被上訴人討論後就說她們先處理，其他人不
30 用拿錢出來。林洪英說過房子是因林慶堂關係而被拍賣，
31 所以他要負責把錢還給林良子，再把房子拿回來。林良子

01 和被上訴人有當面說過兄弟誰有錢，把錢拿出來的話，系
02 爭房地就還給林家等語（見本院卷第229至231頁、第234
03 至238頁）。

04 ④林馨滢證述：系爭房地被拍賣之前我沒有參與集資的事，
05 因當時我人在國外，林玉嬋跟我聯絡講這件事，說他們要
06 集資把祖產標回來，我只知道要被拍賣，但被拍賣的實際
07 坪數我不知道，標完之後過一段時間，我回來才聽他們說
08 用林良子名字去登記，過年回家時，林洪英有說大家趕快
09 把房子買回來，錢要由林慶堂來出，但沒有講之後要登記
10 在誰名下，被上訴人也有跟林洪英說過如果我們兄弟誰有
11 錢拿回去，會照原價給他，但林慶堂從來沒有把420萬元
12 拿出來，105年我有聽到被上訴人跟林慶堂說等林洪英百
13 年之後再來談系爭房地之事等語（見本院卷第249至256
14 頁）。

15 ⑤證人林連堂證述：林良子知道拍賣的事，後來用電話聯絡
16 由她出面標下來。我和上訴人、林文堂有在家中談論決定
17 兄弟姊妹合夥籌錢把系爭房地標回來，標到之後誰有錢再
18 跟林良子拿回來，我忘記是不是投標前決定的，之後林良
19 子和被上訴人有在我面前說過如果兄弟有要回來的話，誰
20 拿錢出來都可以等語（見本院卷第257至264頁）。

21 綜觀上開證述內容，林文堂及林良子均否認曾約定上訴人所
22 述之上開契約內容，另依林玉嬋、林馨滢、林連堂所述，其
23 等亦無法具體特定何時、何地確實由「被上訴人、林良子」
24 與「林洪英、上訴人及其兄弟姊妹」等人全體協議達成上訴
25 人所述「上訴人兄弟姊妹任一人返還林良子投標金額，林良
26 子即將系爭房地返還」約定。林良子、林玉嬋亦稱拍賣時只
27 知道系爭房屋被拍賣，不知道包含系爭土地，林馨滢甚至表
28 示其當時在國外，不知道協議的事，標完過一段時間，回來
29 後才聽說的（見本院卷第256頁）。審酌證人為上訴人兄弟
30 姊妹，彼此證述與上訴人主張有成立上開契約、及其成立時
31 間、方式、標的範圍、當事人等內容均有扞格，且上訴人亦

01 未提出任何書面契約資料供參，顯難佐證上訴人所述有上開
02 契約存在乙節為真。又林慶堂固陳稱於103年至105年間有持
03 續向被上訴人及林良子提出要買回系爭房地之事，但被上訴
04 人說以後再說，所以沒有實際拿出420萬元（見本院卷第327
05 至328頁），與林馨滢所述林慶堂從來沒有把420萬元拿出
06 （見本院卷第253頁），及林文堂所述103年至105年間林慶
07 堂根本沒有錢買系爭房地（見本院卷第194頁）等語相互勾
08 稽後，可徵林慶堂是否有資力買回系爭房地，實屬有疑，林
09 良子及被上訴人亦否認林慶堂曾為上開提議或已成立買賣協
10 議（見本院卷第219頁、原審卷第440頁），故無法以上訴人
11 所舉之證人推得上訴人所述之上開契約存在。

- 12 5. 再者，林慶堂曾分別於108年12月6日、109年12月26日與被
13 上訴人簽立租賃契約（租賃標的為系爭房地），約定租賃期
14 間自109年1月1日起至同年12月31日，再自110年1月1日至1
15 同年12月31日止，每月租金1萬元，指定匯入林良子郵局帳
16 戶。被上訴人曾寄發存證信函向林慶堂表示租約至110年12
17 月31日期滿後不再續租，為兩造所不爭執（不爭執事項(五)、
18 (六)、原審卷第31至35頁、第45至47頁租賃契約書），並有被
19 上訴人提出其繳納系爭房地房屋稅及地價稅相關資料（見原
20 審卷第249至267頁），及租金匯入林良子郵局帳戶之交易明
21 細可證（見本院卷第149至161頁），堪認被上訴人及林良子
22 係以所有權人身分管領、負擔系爭房地稅賦及收取租金之事
23 實。上訴人雖稱上開租約之簽訂係為節稅之目的，林已捷自
24 105年起每月給付1萬元係作為林良子投標系爭房地所出價額
25 之利息，實際上未付租金（見本院卷第118頁），然其等對
26 簽訂租約如何達到節稅目的未為任何說明及舉證，此部抗
27 辯，難認有據。再證人林文堂已明白證述：其在103年12月2
28 5日之後邀兄弟姊妹共同經營腳踏車出租店，因車輛有停放
29 在系爭房地上，故每個月有給付林良子租金1萬元，之後一
30 部分之人退出營運交給上訴人經營，108年之後林慶堂有與
31 被上訴人正式簽立租約等語（見本院卷第189至191頁、第20

01 0至201頁），酌以林良子早在93年9月16日出資標買系爭房
02 地，如有上訴人所述之契約關係存在，林良子自該時起即應
03 收取上訴人所稱之「利息」，然直至上訴人兄弟姊妹共同經
04 營腳踏車租賃事業使用系爭房地期間，方有上開經常性之給
05 付，嗣後更簽訂書面契約載明彼此間之權利義務關係，甚至
06 林慶堂於原審中亦對被上訴人終止租約乙節表示沒有意見
07 （見原審卷第376頁），可見上訴人應有以林慶堂出面向被
08 上訴人承租系爭房地，被上訴人提供系爭房地予上訴人使用
09 為有對價之租賃契約，並由林已捷滙付金錢予林良子作為租
10 金給付，是上訴人主張有前述「讓與擔保與借名登記」混合
11 契約存在乙節，應非事實。

- 12 7. 據上，上訴人主張占用系爭房地之權源即其所謂之「讓與擔
13 保與借名登記」混合契約既不存在，且上訴人，與被上訴人
14 或林良子間亦未成立買回或買賣系爭房地協議。又林慶堂與
15 被上訴人所簽立之租約亦於110年12月31日期滿，翌日起上
16 訴人已無占有系爭房地之法律上原因，而為無權占用，應堪
17 認定。

18 (二)被上訴人請求上訴人返還系爭房地為有理由：

- 19 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。
- 22 2. 查上訴人自111年1月1日起既無權占用系爭房地，被上訴人
23 為該房地所有權人，其依民法第767條第1項前段、中段規
24 定，請求上訴人應自系爭房屋遷出騰空及將系爭房地返還，
25 為有理由。
- 26 3. 至被上訴人另依民法第455條前段規定請求部分，因其於本
27 件係就同一聲明請求法院擇一為其勝訴判決（見本院卷第30
28 6頁），本院既認被上訴人依民法物上請求權法律關係請求
29 為有理由，就民法租賃關係請求部分即無庸審酌，附此敘
30 明。

31 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，

01 請求上訴人應自系爭房屋遷出騰空並將系爭房地返還予被上
02 訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並
03 無不合，上訴人執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
04 無理由，應駁回其上訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
06 均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併
07 此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

10 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

11 法官 廖曉萍

12 法官 鍾志雄

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
15 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
16 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
17 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
18 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
19 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
20 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

22 書記官 蔣若芸

23 附 註：

24 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

25 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
28 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
29 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。