

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第32號

上訴人 郭○巖

訴訟代理人 劉惠利律師

被上訴人 郭○全

訴訟代理人 莊銘有律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月17日臺灣臺東地方法院112年度訴字第125號第一審判決提起上訴，本院於114年3月21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

一、被上訴人主張：臺東縣○○○○○路000○0號房屋及所坐落臺東縣○○○○○段000○00號土地為伊所有，其中2至4樓（下稱系爭房屋）遭上訴人及其配偶、子女張○芳、郭○顯、郭○庭、郭○鑫（下稱張○芳等四人）無權占用，占用情形如臺東地政事務所民國113年8月21日185300複丈成果圖（下稱複丈成果圖）所示等情。爰依民法第767條第1項、第179條等規定，求為命上訴人及張○芳等四人應自複丈成果圖所示占用系爭房屋部分遷出；上訴人及張○芳等應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋之日止每月連帶給付新臺幣（下同）10,272元；上訴人及張○芳等四人應連帶給付616,295元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算利息之判決。原審判決上訴人應遷讓系爭房屋及自112年10月28日起至返還系爭房屋日止按月給付被上訴人10,272元，及應給付被上訴人616,295元及自112年10月28日起算之法定遲延利息。駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就原判決對其不利部分提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋雖經登記為被上訴人所有，但兩造母

01 親郭○○○過世前處於老年失智狀態，所為系爭房屋所有權
02 移轉行為無效。系爭房屋為伊出資興建並原始取得所有權，
03 僅借名登記於郭○○○名下。被上訴人自始未扶養郭○○
04 ○，伊已依民法第417條規定撤銷郭○○○之贈與，被上訴
05 人亦曾向郭○鳳表示要讓伊使用系爭房屋，伊非無權占有等
06 情，資為抗辯。上訴聲明：原審不利於上訴人部分廢棄，上
07 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
08 回。

09 三、不爭執事項：

10 (一)兩造之母郭○○○於102年1月3日於原法院自書遺囑，指定
11 系爭房屋全部由被上訴人繼承，並經原法院公證人於同日公
12 證。

13 (二)系爭房屋原以郭○○○為登記所有權人，郭○○○於105年1
14 月22日將該房屋贈與被上訴人，並於同年2月4日完成登記。

15 (三)系爭房屋2至4樓現由上訴人占有，占用範圍如附表所示複丈
16 成果圖。

17 (四)上訴人所提支票存根之支票發票人均為郭○○○。

18 (五)上訴人所提公務貸款契約、匯款及估價單，被上訴人不爭執
19 形式真正。

20 四、本院判斷：

21 被上訴人主張上訴人無權占用系爭房屋，上訴人應返還系爭
22 房屋並給付使用系爭房屋之不當得利，為上訴人否認，並抗
23 辯系爭房屋係其所有，借名登記於郭○○○名下，郭○○○
24 老年失智，將系爭房屋贈與被上訴人之行為無效，被上訴人
25 曾同意上訴人無償使用系爭房屋，其非無權占有等語，經
26 查：

27 (一)關於系爭房屋之所有權歸屬：

28 1. 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民
29 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
30 法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
31 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利

01 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
02 翻其登記之推定力(最高法院111年度台上字第1617號民事判
03 決意見)。依上，若不動產產登記名義人前手為原始取得該
04 不動產物權登記，且為真正權利人，並登記名義人與其前手
05 之物權登記合法有效時，登記名義人依民法第759條之1第1
06 項規定，即為該不動產之合法所有權人，第三人不得再抗辯
07 其為該不動產之真正權利人，並對抗不動產登記名義人本於
08 該不動產物權之所有權及其他權利之行使。

09 2. 經查，系爭房屋係由兩造之母即郭○○○於86年6月10日因
10 原始起造第一次登記取得所有權，有臺東縣地籍異動索引在
11 卷(原審卷第14、55頁)可按，堪認郭○○○因起造系爭房屋
12 而為系爭房屋之原始所有權人，並為真正權利人，其嗣於10
13 5年2月4日以贈與為原因將系爭房屋登記於被上訴人名下，
14 郭○○○即屬有權處分系爭房屋，依前述之說明，被上訴人
15 已合法自真正權利人郭○○○取得系爭房屋，並為系爭房屋
16 之所有權人。

17 3. 次按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具
18 獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建
19 物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或
20 廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並
21 常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附
22 屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增
23 建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造
24 上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可
25 獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之
26 獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張
27 及於該等建物(109年度台上字第1633號民事判決)。依上，
28 若增建之建物，無使用上之獨立性時，依民法第811條之規
29 定，增建建物之所有權，亦應由原建物所有人取得。

30 4. 查，系爭房屋有4樓增建，其面積、使用情形如附表，有本
31 院勘驗筆錄及照片(本院卷一第341-357頁)在卷，且為兩造

01 所不爭執(不爭執事項(三))，該4樓增建，並無獨立之出入樓
02 梯，缺乏獨立性，無法單獨使用，依上述說明，亦應由被上
03 訴人依民法第811條規定取得該部分之所有權。上訴人雖提
04 出估價單與照片(原審卷第192-208頁)，但估價單與照片所
05 示之部分，均屬添附於系爭房屋之工程，缺乏獨立性，縱係
06 由上訴人出資，亦應由被上訴人取得添附部分之所有權。

07 (二)上訴人各項抗辯不可採之說明：

08 1. 上訴人抗辯其於原審聲請再開辯論，原審未再開辯論及其於
09 本審聲請停止訴訟部分：

10 (1)上訴人雖於原審提出估價單與照片聲請再開辯論(原審卷第1
11 87頁)，但訴訟程序之進行，本屬事實審法院之職權，若事
12 實審法院經審酌後，認無再開辯論之必要，並依既有卷證裁
13 判，即無何違法之可言，上訴人抗辯原審未依聲請再開辯論
14 程序違法云云，難以採取。

15 (2)上訴人另抗辯其以臺東地方法院113年度重訴字第23號案件
16 起訴被上訴人請求返還系爭房屋，聲請裁定停止訴訟(本院
17 卷二第9頁)。但查，上訴人另案起訴在本案一審判決之後，
18 本院就系爭房屋所有權之歸屬，本可依既有卷證為認定，上
19 訴人上項聲請，並不符合民事訴訟法第182條第1項之規定，
20 亦無可取。

21 2. 上訴人抗辯爭房屋由其出資興建，借名登記於郭○○○名下
22 部分：

23 (1)依上訴人所提第一商業銀行支票存根(原審卷第85頁)，發
24 票人均為郭○○○，為上訴人所不爭執(不爭執事項(四))，
25 已難認抗辯系爭房屋由其出資興建為真。上訴人再舉其公教
26 人員購置住宅貸款借據(原審卷第176-177頁)，抗辯其有出
27 資興建系爭房屋，但公教人員購置住宅貸款，依當時之規
28 定，通常需以貸款人名下所購房地為擔保做為貸款條件，實
29 難想像上訴人會將上述款項另匯或交予郭○○○，並將之做
30 為系爭房屋原始起造之出資，況上訴人亦未提出該借款交付
31 予郭○○○之相關證據，其上項抗辯，亦不可採。

01 (2)上訴人雖另提出工程估價單為證（原審卷第179-185頁、第1
02 92-208頁），然上估價單或未記載開立日期，或僅記載90年
03 間開立，但系爭房屋早在86年間取得使用執照，有建物登記
04 第一類謄本記載明確（原審卷第14頁），自難認與系爭房屋
05 之起造工程有關。又上訴人所提照片（原審卷第193、195、1
06 97-199、202-203、206、208頁），僅足認定系爭建物之現實
07 狀況，並不足以認定上訴人為系爭房屋之起造人。

08 (3)又被上訴人並未提出任何可以直接證明其與郭○○○間有借
09 名契約存在之證據，且顯與郭○○○係以原始起造取得系爭
10 建物原始所有權之情況顯不相符，是其抗辯系爭房屋係借名
11 登記於郭○○○名下云云，即難採取。

12 3. 上訴人抗辯系爭房屋遭被上訴人偷過戶部分：

13 上訴人並未提出任何直接證據可以認定系爭房屋遭被上訴人
14 偷過戶，其所提與郭○○○之對話紀錄（本院卷一第503
15 頁），僅及於土地，並不及於系爭房屋，且所謂不是被上訴
16 人賺的，要過戶給你（上訴人），並無法認定郭○○○所指要
17 過戶的不動產，係指系爭房屋。另佐以系爭房屋所有權自10
18 5年間即已移轉登記予被上訴人，上訴人亦已將系爭房屋1樓
19 租予他人營業使用；及上訴人仍居住於該房屋2至4樓，平常
20 由系爭房屋後門進出等情，有臺東縣警察局臺東分局員警職
21 務報告、照片黏貼紀錄表在卷（原審卷第76至78頁），足以
22 認定上訴人早已知悉被上訴人已取得系爭房屋所有權之事
23 實。再參以郭○○○於102年1月3日於原法院自書遺囑，指
24 定系爭房屋全部由被上訴人繼承，並經原法院公證人於同日
25 公證等情，復為上訴人所不爭執（不爭執事項(一)），準此，益
26 足以認定系爭房屋，並無上訴人抗辯係遭被上訴人偷過戶之
27 情。

28 4. 上訴人辯稱郭○○○贈與系爭房屋處於失智狀態，該贈與及
29 移轉所有權行為無效部分：

30 (1)上訴人雖辯稱郭○○○生前因失智症狀前往衛生福利部臺東
31 醫院（下稱臺東醫院）、臺灣基督長老教會馬偕醫療財團法

人臺東馬偕紀念醫院（下稱馬偕醫院）就診，其為系爭房屋贈與時處於失智狀態云云。惟查，依郭○○○103年至105年間之就診資料，臺東醫院並無郭○○○於同一期間之就診紀錄（原審卷第113、156頁）。而馬偕醫院檢附之病歷所載病人主訴欄【S】所示，僅可見郭○○○於104年7月1日至同年8月31日曾因「聽力受損」（hearing impairment）、「口齒不清」（Slurred speech）、「步態不穩」（Wide base dgait）等症狀至該醫療機構求診（原審卷第158-162頁）。上述病歷記載，僅足認定郭○○○年紀老邁有退化現象，無法認定郭○○○確有失智或喪失辨識能力之情形。

(2)上訴人雖另提111年台東聖母醫院病歷單(本院卷一第85-91頁)、106年9月9日住院12天之台東馬偕醫院出院病歷摘要(本院卷一第315-323頁)，但上述病歷均於郭○○○於105年1月22日將該房屋贈與被上訴人，並於同年2月4日完成登記之後，且已逾1年以上，均無法以上述病歷反推系爭房屋之贈與及物權移轉行為有無效之情形。

5. 上訴人抗辯其得依民法第417條撤銷贈與部分：

(1)經查，依臺東地政事務所檢附之系爭房屋移轉登記申請書、所有權贈與移轉契約書等所有權登記文件，均無記載郭○○○本件贈與行為有上訴人所稱之負擔（原審卷第109頁），依此，即難認定上訴人抗辯系爭房屋之贈與附有負擔云云，可以採取。

(2)上訴人雖另提出雇主手冊(本院卷一第93-175頁)、外籍看護薪資簽收單及收據(本院卷一第177-311頁)，抗辯被上訴人未分擔照顧郭○○○費用，但看護費用之支出，與被上訴人是否合法取得系爭房屋之所有權，究屬二事，上訴人未證明系爭房屋之贈與附有條件已如前述，則其所提上述資料，自難憑為有利於上訴人之認定。

6. 上訴人抗辯其有權使用系爭房屋部分：

(1)上訴人雖提出上訴人之銀行客戶往來交易明細(本院卷二第17-75頁)、匯款回條(同上卷第77-85頁)，抗辯其上述帳戶由

01 郭○○○掌控(本院卷二第11頁)，但其既自願將帳戶交予郭
02 ○○○○掌控，就該帳戶內之金額進出情形，即不得再任意爭
03 執非其所為，亦不得以該帳戶內曾匯款予被上訴人460萬
04 元，抗辯其有權使用系爭房屋。

05 (2)上訴人雖辯稱被上訴人曾向親友稱上訴人可居住系爭房屋，
06 愛住多久就多久云云，但查：

07 ①兩造之姐即證人郭○鳳雖到庭證稱：伊於知悉系爭房屋過戶
08 給被上訴人後，曾向被上訴人詢問系爭房屋何不賣給上訴人
09 時，被上訴人稱願將系爭房屋無償給上訴人居住等語(本院
10 卷一第443頁)；但同時又稱：被上訴人於郭○○○晚年未曾
11 再向伊表示願意將系爭房屋無償給上訴人使用等語(同卷第4
12 44頁)。其上述證言並不一致，且經被上訴人本人否認(同卷
13 第449-455頁)其曾同意上訴人無償使用，自難僅依上述證
14 言，遽認被上訴人確曾同意上訴人無償使用系爭房屋。至上
15 訴人所提郭○鳳至被上訴人處之就診紀錄(同卷第477-479
16 頁)，僅足以證明郭○鳳曾至被上訴人處就診，無法改變郭
17 ○鳳前後證言不一致，難以採取之事實。

18 ②此外，並無其它之客觀證據可資證明，兩造間有無償使用系
19 爭房屋之契約存在。又上訴人所提之對話紀錄(本院卷一第4
20 81頁)，經查僅為郭○鳳個人之意見，且未見被上訴人明白
21 表示同意郭○鳳上述意見之文字，在別無其它積極證據可證
22 兩造間就系爭房屋有使用借貸契約存在之情形下，亦不得依
23 該對話紀錄認定上訴人有權使用系爭房屋。

24 (三)上訴人應返還系爭房屋並給付占用系爭房屋之不當得利：

25 1. 上訴人並無占用系爭房屋之權利，被上訴人為系爭房屋之所有
26 權人已經本院說明如上(一)，則被上訴人本於所有權人之地
27 位，請求上訴人遷讓系爭房屋(上訴人占用之範圍及面積如
28 附表所示)，即屬有據。

29 2. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
31 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用

01 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
02 金之利益。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
03 築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明
04 文。且本條所稱土地價額及建築物價額，係指法定地價及依
05 該管直轄市或縣（市）地政機關估定之建築物價額而言，此
06 為土地法施行法第25條所明定。而依土地法第148條規定，
07 土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法
08 第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。又
09 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
10 地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值
11 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

- 12 3. 經審酌系爭房屋為住商混合用鋼筋混凝土造建物，含頂樓鐵
13 皮加蓋物共4層樓，且位於臺東縣○○○○○○○，鄰近醫
14 院、公園、圖書館，周遭交通相當便利、生活機能完整，及
15 系爭房屋自86年間取得使用執照迄今已將近30年等情，有系
16 爭房屋建物登記第一類謄本、Google地圖、勘驗照片、筆錄
17 在卷可憑（原審卷第14、140、164、168頁）。被上訴人主
18 張按系爭建物及其基地申報總價年息10%為計算本件相當於
19 租金之不當得利之基礎，尚屬適當。又系爭房屋課稅現值為
20 826,300元，另該房屋基地即系爭土地面積共122平方公尺，
21 於112年之當期申報地價為每平方公尺6,698元，亦有上開房
22 地112年全期房屋稅納稅證明書、土地登記第一類謄本在卷
23 （原審卷第13、15頁），依上訴人占用系爭房屋2至4層樓計
24 算，其占用系爭房屋期間，每月受有10,272元之相當於租金
25 之不當得利【計算式： $(826,300 + 6,698 \times 122) \times 10\% \div 12 \times$
26 $0.75 = 10,272$ ，元以下四捨五入】，5年則為616,320元（計
27 算式： $10,272 \times 12 \times 5 = 616,320$ 元）。依上，上訴人應自112
28 年10月28日（起訴狀繕本送達翌日，原審卷第36頁）起至騰空
29 返還系爭房屋止，按月給付被上訴人10,272元，並應給付被
30 上訴人616,295元（即被上訴人原審請求之金額）及自112年
31 10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 4. 上訴人雖抗辯其得以代墊郭○○○扶養費債權抵銷上述不當
02 得利債權，惟其所提之相關看護收據(本院卷一第93-311頁)
03 等，並無法認定被上訴人確未分擔此部分費用，是其上述抗
04 辯，亦無可取。

05 五、綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，
06 請求上訴人騰空返還系爭房屋，及給付自112年10月28日起
07 至騰空返還系爭房屋止，按月給付10,272元，並給付616,29
08 5元，及自112年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給
10 付，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
11 判，為無理由，應予駁回其上訴。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
13 經審酌後認均不足以影響判決結果，故不逐一說明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

16 民事第二庭審判長法官 陳真真

17 法官 顏維助

18 法官 詹駿鴻

19 以上正本係照原本作成。

20 本件不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

22 書記官 黃慧中