

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第248號

上訴人 益湧企業有限公司

兼法定代理人 曾啓明

共 同

訴訟代理人 張名賢律師

被上訴人 沈麗鶯

訴訟代理人 郭家駿律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於本院鳳山簡易庭於中華民國112年8月8日所為112年度鳳簡字第155號第一審判決提起上訴，經本院於113年1月11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：被上訴人為門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，其與上訴人曾啓明原為夫妻，兩人於民國111年9月12日協議離婚。緣被上訴人基於過往夫妻情份而於111年9月11日同意曾啓明無償使用系爭房屋，此屬未定期限且不能依借貸目的而定其期限之使用借貸契約，被上訴人並於同日同意益湧企業有限公司（下稱益湧公司）將公司登記地址設立在系爭房屋，待益湧公司負責人變更登記為曾啓明後即屬借貸之目的使用完畢，是被上訴人與上訴人2人間分別成立未定期限之使用借貸法律關係（下合稱系爭使用借貸約定）。嗣被上訴人欲收回系爭房屋自行居住使用，於111年12月2日寄發存證信函通知曾啓明終止使用借貸契約，請曾啓明於30日內將系爭房屋全部遷讓返還，並將益湧公司之公司登記地址自系爭房屋遷出，曾啓

01 明於同年月6日收受存證信函，惟迄未遷出；又益湧公司負
02 責人於同年10月7日已變更登記為曾啓明，依借貸之目的已
03 使用完畢，益湧公司即應將公司登記地址自系爭房屋遷出。
04 從而，系爭使用借貸約定既已終止，曾啓明自應遷讓返還系
05 爭房屋予被上訴人，益湧公司亦應將公司登記地址自系爭房
06 屋遷出。為此，爰依民法第470條第2項、第470條第1項
07 中段、第472條第1款及第767條第1項提起本件訴訟等語
08 。並於原審聲明：(一)曾啓明應將系爭房屋全部遷讓返還被上
09 訴人；(二)益湧公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登
10 記。

11 二、上訴人則均以：被上訴人與曾啓明於111年9月11日協議由
12 曾啓明支付系爭房屋之房貸利息，曾啓明即得居住在系爭房
13 屋內，且益湧公司之公司登記地址亦得設立在系爭房屋，兩
14 造就系爭房屋之使用成立租賃法律關係，租賃期間則至曾啓
15 明繳納系爭房屋之貸款及房貸利息（不含本金）完畢為止；
16 又被上訴人與曾啓明於同年月12日簽署離婚協議書（下稱系
17 爭離婚協議），系爭離婚協議第1條第2項第1款約定系爭
18 房屋之房貸利息由曾啓明按月匯入帳號支付，若有延遲以致
19 被上訴人信用受損，被上訴人有權利處置房屋將其變賣等
20 語，可知曾啓明如未繳納系爭房屋之房貸利息致被上訴人信
21 用受損，被上訴人始能請求曾啓明遷讓房屋及將益湧公司之
22 登記地址遷出，顯見曾啓明及益湧公司均係有償使用系爭房
23 屋，並與原告成立租賃之法律關係等語置辯。

24 三、原審判決曾啓明應將系爭房屋全部遷讓返還被上訴人，益湧
25 公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。上訴人不
26 服並提起本件上訴，除援用原審之抗辯及陳述外，另主張：
27 兩造係以被上訴人提供系爭房屋予上訴人使用收益，並由上
28 訴人支付系爭房屋之房貸利息作為對價給付而成立無名之雙
29 務契約，於上訴人按月繳納房貸利息期間，被上訴人應同時
30 提供系爭房屋予上訴人使用作為對待給付，不得終止該雙務
31 契約；又兩造於111年10月28日簽署協議書（下稱A協議）

01 ，變更系爭離婚協議約定之剩餘財產分配方式，因A協議存
02 否為系爭房屋歸屬之依據，上訴人業已另案請求撤銷A協議
03 ；縱認兩造就系爭房屋成立系爭使用借貸約定，上訴人經被
04 上訴人同意使用系爭房屋、將益湧公司之公司登記地址設立
05 在系爭房屋之同時，持續繳納系爭房屋之貸款及房貸利息，
06 應認上訴人使用系爭房屋之事實具有繼續性，被上訴人於同
07 意上訴人使用時即應認知此情並就自身之住宿預作規劃，該
08 使用現況應符合被上訴人當時所得預料之情形，難謂與民法
09 第472條第1款「貸與人因不可預知之情事」相符，而系爭
10 借貸約定既屬未定期限，應於依借貸之目的使用完畢時返還
11 系爭房屋，本件被上訴人係基於過往夫妻情份同意上訴人使
12 用，其借貸之目的並非僅供益湧公司變更公司負責人之用，
13 是被上訴人請求應無理由等語，並於本院聲明：(一)原判決廢
14 棄；(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人除援用原審之
15 抗辯與陳述外，另主張：依系爭離婚協議之約定，曾啟明願
16 支付系爭房屋房貸本息，係因當時雙方約定將來被上訴人出
17 賣系爭房屋時，價金應與曾啟明均分（惟之後兩造另定A協
18 議取消上開約定），並非以每月房貸本息之金額作為曾啟明
19 繼續使用系爭房屋之對價，亦非上訴人對於系爭房屋有一半
20 之隱藏所有權；又證人沈品玗業於原審112年7月6日作證
21 時證稱伊不知道兩造有無約定若曾啟明一直繳房貸就可繼續
22 住在系爭房屋等語，顯然其於同年6月12日之證述係其個人
23 意見或推測之詞，並非以其實際經驗為基礎；另被上訴人係
24 以自己需要居住使用而終止系爭使用借貸約定並為本件請求
25 ，此為兩造離婚時不可預知之情事，於法並無不合等語，答
26 辯聲明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（見本院簡上卷第74至75頁）：

28 (一)系爭房屋為被上訴人所有，而被上訴人與曾啟明原為夫妻，
29 兩人於111年9月12日協議離婚並簽署系爭離婚協議，系爭
30 離婚協議第1條第2項第1款約定：系爭房屋所有權人為被
31 上訴人，被上訴人與曾啟明雙方同意房貸利息由曾啟明按月

01 匯入帳號支付，若有延遲致被上訴人信用受損，被上訴人有
02 權利處置系爭房屋將其變賣，所得歸還訴外人曾振隆房貸及
03 信貸與訴外人沈潘菊英借款，扣除房貸，剩餘價金雙方均分
04 等語。

05 (二)曾啟明現仍居住在系爭房屋內，益湧公司之公司登記地址亦
06 仍設立在系爭房屋。

07 (三)被上訴人與曾啟明於111年10月28日另簽訂A協議，變更系
08 爭離婚協議之婚後剩餘財產分配方式，約定車牌號碼000-00
09 00號汽車所有權及後續車貸款項歸甲方即曾啟明所有、車牌
10 號碼000-0000號汽車所有權歸乙方即被上訴人所有，雙方名
11 下所有財產（包含曾啟明土地）經雙方同意各自歸雙方所擁
12 有。

13 (四)系爭離婚協議與A協議之見證人均為沈品玗。

14 五、本院得心證之理由：

15 (一)按雙務契約，係指當事人互負對價關係債務之契約，而對價
16 關係則指雙方當事人所為給付，在主觀上互為依存、互為因
17 果而有報償關係（即牽連關係）而言，如契約一方之給付，
18 與他方之給付並無對價關係或在實質上無履行之牽連關係存
19 在，即不能認係處於互為對待給付之關係。經查：

20 1.系爭房屋所有權人自始至終均為被上訴人，此在系爭離婚協
21 議、A協議中均未變動，所不同者在於，系爭離婚協議約定
22 由曾啟明支付房貸利息，被上訴人在曾啟明支付房貸利息遲
23 延時得變賣系爭房屋，變賣所得在歸還房貸及借款後，剩餘
24 價金由曾啟明與被上訴人均分，A協議則變更約定曾啟明與
25 被上訴人名下財產各自歸雙方擁有，由此前後約定差異，暨
26 系爭離婚協議或A協議均未約定曾啟明及益湧公司使用系爭
27 房屋之相關事宜，足見曾啟明支付房貸利息應係作為分得被
28 上訴人日後變賣系爭房屋並扣除上開債務後所餘價金之對價
29 ，與其或益湧公司使用系爭房屋並非處於互為對待給付之關
30 係，且曾啟明分得上開價金亦係剩餘財產分配之協商約定結
31 果，並非表示上訴人對系爭房屋有任何實質權利存在。

01 2.再者，證人沈品玗於原審112年6月12日言詞辯論期日到庭
02 證稱：我不清楚曾啟明依系爭離婚協議第1條第2項約定繳
03 納房貸利息是否係曾啟明居住在系爭房屋之對價，如果曾啟
04 明有一直繳房貸，曾啟明就可以繼續住在系爭房屋，當時原
05 告也是住在系爭房屋等語（見原審卷第112至113頁），復
06 於同年7月6日言詞辯論期日再證述：我上次證稱「如果曾
07 啟明有一直繳房貸，曾啟明就可以繼續住在系爭房屋」等語
08 ，是我個人想法，因為兩造離婚並沒有到完全撕破臉的地步
09 ，但我不知悉兩造真意為何，也不知道兩造是否有此約定等
10 語在卷（見原審卷第147至148頁）。由此可知，系爭離婚
11 協議之見證人沈品玗一開始即明確表示不清楚曾啟明繳納房
12 貸利息是否為曾啟明使用系爭房屋之對價，就曾啟明持續繳
13 納房貸利息即可繼續居住使用系爭房屋乙節亦係其個人主觀
14 想法，並非曾啟明與被上訴人之約定，再參酌沈品玗對於系
15 爭房屋係由何人出資購買、被上訴人與曾啟明間之債務及信
16 貸問題、系爭離婚協議約定曾啟明支付「房貸利息」係指本
17 金或本金加計利息，暨被上訴人得否處分系爭房屋等約定之
18 真意均表示不清楚或不知道等語在卷（見原審卷第112至11
19 4頁），足認沈品玗僅單純見證被上訴人與曾啟明2人確有
20 簽署系爭離婚協議，並未實際參與被上訴人與曾啟明協商討
21 論系爭離婚協議之內容，自難以其前開證述內容即為上訴人
22 有利之認定。

23 3.除此之外，上訴人並未再提出其他得以佐證曾啟明每月支付
24 房貸利息係曾啟明使用系爭房屋及益湧公司之公司登記地址
25 設立在系爭房屋對價之證據，則上訴人抗辯兩造間就系爭房
26 屋成立租賃關係或無名之雙務契約云云，洵屬無據。而兩造
27 間就系爭房屋既不成立租賃關係或其他有償之法律關係，上
28 訴人使用系爭房屋即為無償，被上訴人主張兩造間就系爭房
29 屋係成立系爭使用借貸約定，即堪採認。

30 (二)次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期
31 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，但經過相當時

01 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求
02 ；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人
03 得隨時請求返還借用物；貸與人因不可預知之情事，自己
04 需用借用物者，貸與人得終止契約，民法第470條第1項、
05 第2項及第472條第1款亦分別定有明文。另按貸與人因不
06 可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第47
07 2條第1款所明定，本條之適用，不問使用借貸是否定有期
08 限均包括在內；所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契
09 約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言；而
10 所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因
11 事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究
12 。即訂立使用借貸契約以後，貸與人發生自己需用借用物之
13 情事，而非訂立契約時所能預見者，不問使用借貸契約是否
14 定有期限或依借貸目的是否使用完畢，均得終止契約（最高
15 法院58年台上字第788號裁判意旨、111年度台上字第2613
16 號判決意旨參照）。經查：

- 17 1.兩造間就系爭房屋成立系爭使用借貸約定，業經認定如前，
18 又被上訴人於原審表示：我目前借住在妹妹家，因為我從離
19 婚之後一直住在妹妹家打擾她的家人，不能一直長期下去，
20 所以有將系爭房屋收回自住的需求，且我還有一些個人物品
21 遺留在系爭房屋內等語（見原審卷第145頁），可知被上訴
22 人在離婚後業已搬離系爭房屋並借住在其胞妹家，另將系爭
23 房屋貸予曾啓明居住及提供益湧公司設立公司登記地址，嗣
24 因不便再繼續打擾胞妹而有將系爭房屋收回自住之需求，此
25 非系爭使用借貸約定成立時所得預知，揆諸前揭規定及說明
26 ，被上訴人自得依民法第472條第1款規定終止其與上訴人
27 間之系爭使用借貸約定。又被上訴人於111年12月2日寄發
28 存證信函通知曾啓明終止系爭使用借貸約定，曾啓明於同年
29 月6日收受，有該存證信函暨收件回執在卷可稽（見原審卷
30 第19至25頁）；被上訴人復於112年5月17日民事追加起訴
31 狀追加益湧公司為原審被告，並請求益湧公司應將公司登記

01 地址自系爭房屋遷出，前開繕本於同年月23日寄存送達益湧
02 公司，有民事追加起訴狀及本院送達證書存卷可佐（見原審
03 卷第91至95、105頁），是被上訴人以存證信函送達曾啓
04 明、益湧公司作為終止系爭使用借貸約定之意思表示，均屬
05 有據。從而，系爭使用借貸約定既均已合法終止，上訴人已
06 無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，曾啓明仍居住使用系
07 爭房屋及益湧公司未將公司登記地址自系爭房屋遷出，已妨
08 害被上訴人就系爭房屋所有權之行使，是被上訴人依民法第
09 767條第1項前段、中段之規定，請求曾啓明應將系爭房屋
10 全部遷讓返還暨益湧公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理
11 遷出登記，自為有理由。

12 2.上訴人雖主張上訴人使用系爭房屋之事實具有繼續性，被上
13 訴人於同意上訴人使用時即應認知此情並就自身之住宿預作
14 規劃，該使用現況應為被上訴人當時所得預料，且系爭使用
15 借貸約定之目的並非僅供益湧公司變更公司負責人之用，又
16 屬未定期限，應於依借貸之目的使用完畢時始應返還系爭房
17 屋云云。惟使用借貸為當事人一方以物交付他方，而約定他
18 方於無償使用後返還其物之契約，性質上本即具一定程度之
19 繼續性，自不能以使用借用物有繼續性即排除民法第472條
20 第1款規定之適用，否則該條款規定將幾無適用之餘地；又
21 兩造在成立系爭使用借貸約定時，被上訴人已預計與曾啓明
22 離婚，並安排離婚後之居住處所為其胞妹住處，迨至111年
23 11、12月間，不便再繼續打擾其胞妹而有將系爭房屋收回自
24 住之需求，此涉及被上訴人與其胞妹同住後之實際生活狀況
25 ，自非系爭使用借貸約定成立時所得預知，且上訴人亦未能
26 證明被上訴人在同意上訴人使用系爭房屋時，即能預見其於
27 111年11、12月間有收回系爭房屋自行居住之需求，故上訴
28 人上開主張即無足採認。

29 六、綜上所述，被上訴人依民法第470條第2項、第470條第1
30 項中段、第472條第1款及第767條第1項等規定，請求曾
31 啓明應將系爭房屋全部遷讓返還被上訴人，益湧公司應將公

01 司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，為有理由，應予准許
02 。原審為被上訴人勝訴判決，並依職權就系爭房屋遷讓返還
03 部分為假執行之宣告，於法並無違誤，上訴人猶執前詞指摘
04 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
06 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

09 民事第二庭 審判長法官 王 琬

10 法官 呂致和

11 法官 王宗羿

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

15 書記官 陳仙宜