

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第234號

原告 葉士豪（年籍詳卷）  
訴訟代理人 龐永昌律師  
被告 葉鎮紳（原名葉明明）

0000000000000000  
訴訟代理人 歐政儒律師  
蕭翊展律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月10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

一、原告主張：兩造為父子關係，原告於民國98年間購入坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範圍1萬分之88）及同段3525建號建物（權利範圍全部，下合稱系爭房地），與其祖母、被告共同居住，並始終持有所有權狀正本。原告嗣因與被告不睦而遷出，並於109年間請求被告返還系爭房地遭拒。兩造間就系爭房地並無合意成立使用借貸契約，原告係基於親族關係而同意被告居住於系爭房地，應屬無契約拘束力之好意施惠關係。被告現無權占有原告所有系爭房地，就此獲益亦無法律上原因，爰依民法第767條第1項前段或第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房地。縱認兩造間存在使用借貸契約，惟該借貸未定期限，亦不能依借貸之目的定其期限，原告仍得依民法第470條第2項規定隨時終止契約。又原告係因於109年間結婚生子，而有迫切收回系爭房地自住之需求，此非原告於98年購入系爭房地時所得預見，合於民法第472條第1款規定；且被告事後擅自將系爭房地換鎖，致原告無法進入使用，亦構成同條第2款所定情事，原告自得終止使用借貸契約；並於終止契約後，依民法第767條第1

01 項前段或第179條規定（請求法院擇一為勝訴判決）提起本  
02 件訴訟，並聲明：(二)被告應將系爭房地遷讓返還予原告。(二)  
03 願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭房地係由被告於98年4月19日簽約購入，買  
05 賣及過戶均由被告獨自進行，頭期款來源為被告母親（即原  
06 告祖母）的贈與及於96年底出售位於屏東市○○○路0段0巷  
07 00弄00號房地所得部分價金。因被告前於91、92年間曾積欠  
08 銀行債務致遭強制執行，其後即因債信不佳而無法與金融機  
09 構往來，故前揭相關金流均借用原告之玉山銀行帳戶進行，  
10 該帳戶之存摺及印鑑章亦由被告持有，被告將系爭房地借名  
11 登記於原告名下，之後每個月房貸亦由被告存入原告玉山銀  
12 行帳戶進行支付，被告並於103年1月間一次性清償系爭房地  
13 所餘貸款債務新臺幣121萬元。購買系爭房地時，原告年僅2  
14 3歲，甫自志願役退役，於屏東擔任送貨員，經濟狀況不穩  
15 定，且原告於另訴曾稱其退伍金及其他個人儲蓄均用以償還  
16 助學貸款，顯無資力購屋。又被告並未將系爭房地所有權狀  
17 交原告保管，僅係因原告於104年間為籌措娶妻之婚宴資  
18 金，被告乃將該等權狀借予原告向聯邦銀行貸款，原告始持  
19 有至今，而其餘與系爭房地買賣相關契約、證明文件、與金  
20 融機構往來之帳本、收據、存提款卡、印鑑仍由真正所有權  
21 人即被告保管。被告為系爭房地實際所有權人，係本於所有  
22 權而居住於系爭房地，並非原告所稱好意施惠關係或使用借  
23 貸關係，更非無權占有，原告不得請求被告遷讓房屋等語置  
24 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不  
25 利判決，願供擔保請准免假執行。

26 三、兩造不爭執之事項（訴字卷二第50至51頁）：

27 (一)兩造為父子關係。

28 (二)系爭房地之所有權於98年5月8日以買賣為原因移轉登記予原  
29 告。

30 (三)系爭房地自98年間買受後，本由原告與其祖母、被告共同居  
31 住，嗣原告自行遷出；被告為系爭房地現占有人。

01 四、本件爭點：

02 (一)兩造間就系爭房地是否成立借名登記？

03 (二)原告先位主張被告無任何使用權限，備位主張終止使用借貸  
04 法律關係後，依民法第767條第1項前段或第179條規定（擇  
05 一）請求被告遷讓返還系爭房地，是否有據？

06 五、得心證之理由：

07 (一)原告主張兩造為父子關係，系爭房地之所有權於98年5月8日  
08 以買賣為原因移轉登記予原告，系爭房地自98年間買受後，  
09 本由原告與其祖母、被告共同居住，嗣原告自行遷出；被告  
10 為系爭房地現占有人等情，業據原告提出系爭房地所有權  
11 狀、第一類謄本及異動索引、房屋稅籍證明書、買賣契約、  
12 戶籍謄本等件為證（審訴卷第21至32頁），且為被告所不爭  
13 執（見兩造不爭執事項(一)至(三)），堪信為真實。

14 (二)按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以  
15 占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有  
16 之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求  
17 權。又借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定  
18 期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當  
19 時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請  
20 求，民法第470條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己  
21 之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段  
22 定有明文；以民法第767條第1項前段無權占有為原因，請求  
23 返還所有物之訴，占有人以非無權占有為抗辯者，應就其取  
24 得占有係有正當權源之有利事實負舉證之責任（最高法院72  
25 年度台上字第1552號判決意旨參照）。查本件被告對於其占  
26 有系爭房地之事實並不爭執，僅抗辯並非無權占有，自應  
27 由被告就其占有系爭房地具有合法正當之占有權源乙節，負  
28 舉證之責任。

29 (三)原告固主張系爭房地為原告所有，乃原告基於親族關係而同  
30 意被告居住於系爭房地云云，惟經被告抗辯系爭房地係借名  
31 登記在原告名下等節，經查：

01 1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，借名者經出名者同  
02 意，而就屬於借名者現在或將來之財產，以出名者之名義登  
03 記為所有人或其他權利人之契約（最高法院109年度台上字  
04 第37號、107年度台上字第1393號判決參照）。又借名登記  
05 為諾成契約，當事人互相表示意思一致即能成立，不以做成  
06 書面為必要（最高法院109年度台上字第3240號判決參  
07 照）。且因借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間  
08 之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名  
09 人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等  
10 等間接事實，推理證明其與登記名義人間，確有借名登記之  
11 合意存在，不以有直接證據為限（最高法院107年度台上字  
12 第521號、105年度台上字第600號、110年度台上字第1323號  
13 判決參照）。

14 2.原告既不爭執被告所提之系爭房地不動產買賣合約書（下稱  
15 系爭買賣合約書）其簽名捺印（審訴卷第40、41頁）之真正  
16 （訴字卷二第213頁），根據系爭買賣合約書記載：「買方  
17 葉○明」、「立合約書人：買方 葉○明」（簽名及按捺指  
18 印）、「登記名義人暨連帶保證簽署：葉士豪」（簽名及蓋  
19 章）等語（審訴卷第35、41頁），而買方簽認處均簽署「葉  
20 明明」（審訴卷第40頁），且原告亦於該合約書上簽名、按  
21 捺指印、蓋章（審訴卷第40、41頁）等情，可知被告方為系  
22 爭房地之買受人及實質所有權人。若原告確實為系爭房地之  
23 買受人，為何系爭買賣合約書均記載買方為被告，原告僅記  
24 載為「登記名義人」，況原告亦於系爭買賣合約書簽名，足  
25 認原告明知其並非系爭房地之買受人即實質所有人，僅為登  
26 記名義人。另參以證人即系爭房地買賣仲介江○姍（原名江  
27 ○蓉）於本院審理中具結證稱：買賣的時候，我從頭到尾只  
28 有碰到葉○明，看屋、下斡旋、簽約、驗屋、交屋全部過程  
29 都是我一個人協同葉○明進行，我沒有見過原告。當時是因  
30 為有不能登記在葉○明名下的情形，好像名下不能資產登  
31 記，所以才全部登記在兒子名下，當初葉○明買房的目的，

01 印象中是自住，給葉○明及其母親使用，被告有說絕對不是  
02 贈與只是單純登記在原告名下。被告可以自行全權處理其買  
03 賣的物件，無需與他人或原告討論等語（訴字卷二第111至1  
04 12、114至115頁）。由上開證人江○姍之證述可知，系爭房  
05 地為被告所購買，僅借名登記在原告名下，購買目的即係為  
06 供被告及原告祖母（即被告之母）居住等情，甚為明確。上  
07 情亦核與系爭房地自98年間買受後，本由原告與其祖母、被  
08 告共同居住等情（見兩造不爭執事項(三)）相吻，足認證人江  
09 ○姍前揭證述內容並非子虛，自堪採信。從而，被告抗辯系  
10 爭房地為其出資購買後，借名登記在原告名下，應屬有據。

11 3.至於原告固主張原告祖母（即被告之母）贈與金錢之目的即  
12 係作為原告購屋之頭期款，除103年1月16日以外房貸都是原  
13 告給付，至於其餘的金額則為祖母所贈與云云。然查，就系  
14 爭房地之頭期款及部分房貸係由原告祖母贈與部分，原告經  
15 本院於言詞辯論時闡明後明示：「目前尚無相關舉證」等語  
16 （訴字卷二第164頁），且原告祖母已歿而無從到庭作證  
17 （訴字卷二第156頁），自難逕為對原告有利之認定。再  
18 查，就原告支付房貸部分，兩造均不爭執用以繳納房貸之部  
19 分玉山銀行存款憑條（98年6月1日、7月10日、8月11日、10  
20 月9日、12月11日；99年1月11日、2月8日、3月8日、6月3  
21 日）上關於「葉士豪」之簽名係被告本人所簽署（訴字卷二  
22 第276頁），原告並自承係原告委託被告所簽（訴字卷二第2  
23 76至277頁），顯見部分房貸之繳納確由被告處理無訛，至  
24 原告固主張：其餘部分玉山銀行存款憑條（98年9月7日、11  
25 月9日；100年1月10日、103年1月16日）上關於「葉士豪」  
26 之簽名則係原告本人所簽署云云，然既經本院於言詞辯論時  
27 闡明後明示：「目前暫不聲請鑑定」等語（訴字卷二第277  
28 頁），自難遽為對原告有利之認定。從而，原告主張其支付  
29 大部分房貸云云，即非足採。

30 4.原告雖又主張：伊有繳納系爭房地之地價稅、房屋稅云云，  
31 並提出109至111年地價稅繳款書、109、111、112年房屋稅

01 繳款書（雄司調卷第47頁、訴字卷二第85至95頁）等件為  
02 證。然查，被告抗辯其亦有繳納系爭房地之契稅、房屋稅、  
03 地價稅等節，亦據其提出98年契稅繳款書、103年地價稅繳  
04 款書（訴字卷二第35至36、199頁）為憑，足認兩造均曾分  
05 別及繳納系爭房地之相關稅捐費用，亦無法僅因原告曾繳納  
06 前揭稅捐費用，而為對原告有利之認定。

07 5. 綜上各情，被告既為系爭房地之出資購買者，亦保有系爭房  
08 地之管理使用權並居住於系爭房地內迄今，足認被告方為系  
09 爭房地之實質所有權人，應堪認定。從而，系爭房地縱於98  
10 年5月8日移轉登記在原告名下，亦僅能認被告係將系爭房地  
11 借名登記在原告名下而已。則原告主張終止使用借貸契約，  
12 並依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房  
13 地，為無理由。

14 (四)再按民法第179條不當得利請求權之規定，係以無法律上原  
15 因受利益為前提，惟被告基於其為系爭房地之實質所有權人  
16 而得對原告主張有權占有使用系爭房地，即非無權占有系爭  
17 房地等節，業經本院認定如上，則原告請求被告遷讓返還系  
18 爭房地，即與民法第179條規定不符，亦屬無據。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，  
20 請求被告將系爭房地遷讓返還予原告，為無理由，應予駁  
21 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應  
22 併駁回

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本案之判  
24 斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
27 民事第五庭 審判長法官 王耀霆  
28 法官 鄭靜筠  
29 法官 周玉珊

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

03 書記官 林秀敏