

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1780號

原告 鄭宏裕

訴訟代理人 劉秀真律師

被告 鄭陳菊春

訴訟代理人 馬在勤律師

被告 鄭聰賢

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告鄭陳菊春應將如附表所示之不動產遷讓返還原告。
- 二、被告鄭陳菊春應將如附表所示不動產之所有權狀交付原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告鄭陳菊春負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣（下同）1,000,000元供擔保後，得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、本件被告鄭聰賢經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告訴之聲明：(一)被告鄭陳菊春應如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）騰空遷讓返還予原告。(二)被告二人應給付原告新台幣（下同）56,400元及自109年7月15日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)被告二人應自109年8月1日起至遷讓返還第一項聲明所示建物(房屋)之日止，按月給付原告18,800元及自次期首日起至清償日止按年息5%計算之利息。(四)上述被告應給付部分，於任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其履行範圍內同免給付之義務。(五)被告鄭陳菊春應將系爭不動產之所有權狀返還予原告。(六)原告願供

擔保請准宣告准許假執行。並主張略以：

(一)請求被告鄭陳菊春返還「本案房屋」及「所有權狀」部分：
按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項前
段、中段定有明文。本件原告為系爭不動產登記之所有權
人，被告鄭陳菊春為原告之母，前曾主張系爭不動產係其所
有並借名登記在原告名下，惟此一爭議業經前案臺灣高等法
院110年度重上字第402號判決認定並無借名登記之事實，而
駁回鄭陳菊春之訴，並已判決確定。是本件原告確為系爭不
動產之所有權人無誤，今房屋為被告鄭陳菊春無權占用，原
告自得本於所有權人之地位請求鄭陳菊春返還系爭不動產及
該所有權狀。

(二)請求二人返還「相當於月租金計算」之不當得利或賠償損害
部分，說明如下：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
法第179條分別定有明文。不當得利之受領人，除返還其
所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。
但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
額。民法第179條、第181條分別設有明文。而無權占有他
人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
念。本人從未同意或授權被告鄭陳菊春將系爭不動產出租
並收取租金，鄭陳菊春卻將之出租予鄭聰賢，而鄭聰賢不
願向本人給付租金，卻持續在使用本人房屋，讓原告受有
損害，依據前述規定，被告鄭陳菊春與鄭聰賢二人應共同
返還本人房屋與所獲之不當得利給原告。對原告來說，等
於是被告兩人同獲不當得利，至於計算不當得利之標準，
應以被告二人間租賃契約所示之月租18,800元，作為認定
相當於月租金之損害標準，應屬合理。又按上開租約，租
期自109年5月開始，月繳租金，但未寫幾日支付，屬未定
期日，未給付原告分文，因原告就鄭陳菊春於109年5、

01 6、7三個月可能獲得的不當得利，已先於鈞院109年度訴
02 字第1509號(即前案確定判決之一審)之初，即以109年7月
03 14日自書答辯狀向鄭陳菊春催告請求返還不當得利，並請
04 求鄭陳菊春不要繼續再這樣，故核算此109年5、6、7月，
05 計三個月、每月18,800元的不當得利(或損害賠償)為計
06 56,400元(18,800元*3=56,400元)。另自109年8月1日起至
07 遷讓返還第一項聲明所示建物(房屋)之日止，被告二人應
08 按月給付原告18,800元之不當得利。

09 2.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任，民法第184 條第1 項前段定有明文。又無權使用他人
11 之不動產，足使被害人難於回復原狀，因而發生損害，故
12 使用人對於加害行為苟已具備一般侵權行為所應具備之
13 「故意或過失」要件，亦應依法負損害賠償責任（最高法
14 院79年台上字第298號判決參照）。被告二人占用系爭不
15 動產，亦應構成侵權行為，請求鈞院擇一為有利原告之判
16 決。

17 3.按民法第216 條：損害賠償，除法律另有規定或契約另有
18 訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通
19 常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預
20 期之利益，視為所失利益。查原告斥資購買系爭不動產
21 時，係住在連城路家中，故擬於購屋後，將之出租收益，
22 為原告已定之計畫，每月租金為18,800元，此為原告可得
23 預期之利益，因被告二人侵權而受損，故被告二人應賠償
24 原告「所受損害」及「所失利益」。

25 4.被告鄭陳菊春辯稱原告有將系爭不動產交由其無償使用，
26 並非事實，此於前案確定判決中已為實質認定。被告鄭陳
27 菊春於109年間突向鈞院提出原證2之租賃契約書（租期自
28 109年5月1日至110年4月30日），被告鄭陳菊春為出租
29 人、被告鄭聰賢為承租人，被告兩人擅自約定每月租金為
30 18,800元，被告鄭陳菊春並擅將其個人帳戶(即台灣銀行
31 中和分行、戶名：鄭陳菊春、帳號：000000000000，下稱

鄭陳菊春台銀帳戶)作為收租帳戶，被告鄭聰賢將租金均匯入鄭陳菊春台銀帳戶，原告並未獲得任何使用補償或彌補，因此受有損害，是以，被告兩人「之於原告(本案房屋之所有權人)」，皆為「無法律上原因」之「無權占有人」，皆無合法占有權源並各獲利益，且致原告受有損害，經查，被告二人就「實際租金給付」、及「影響不當得利與損害賠償計算標準」之搬遷時日，未提出任何證據以證其說為實。被告稱鄭聰賢已於110年4月30日搬遷，並無證據，故原告仍依法請求被告兩人均應對原告負返還所獲不當得利或損害賠償，然被告二人就上開債務為不真正連帶關係，意即：只要被告鄭陳菊春負起返還或賠償責任，鄭聰賢無需重複給付等語。

三、被告鄭陳菊春聲明：原告之訴駁回。並以下列情詞置辯：

(一)查兩造為母子關係，被告於101年間有意出資購買系爭房地，然因被告名下已有其他不動產，為避免日後轉手遭課徵奢侈稅，遂委請斯時名下尚無不動產之原告擔任系爭房地所有權之出名人，原告因而於000年0月0日出面與系爭房地之出賣人于文強簽立系爭買賣契約，于文強以950萬元出售，並於同年9月7日以買賣為由辦理所有權移轉登記予原告名下。且購買系爭房地之資金均由被告支付。前揭由鄭陳菊春起訴主張借名登記之訴訟，雖經最高法院112年度台上字第1683號判決駁回鄭陳菊春之上訴而告確定(歷審案號：本院109年度訴字1509號、臺灣高等法院110年度重上字第402號)。但該系爭不動產借名登記確定判決訴訟中，對於系爭不動產的使用管理權並沒有做出認定。

(二)系爭不動產過戶在原告名下當時，兩造已同意系爭不動產交由被告無償管理使用，依據鈞院109年訴字1509號判決(即前案確定判決之一審)，可知如下列之事實：

1.不動產之買賣契約與所有權狀正本自始即由被告保管迄今。

2.不動產自始即由被告負責管理(出租)，證據如次：

01 (1)歷次簽訂之租賃契約正本自始迄今均由被告保管。

02 (2)證人汪麗芳於前案證稱：「當時我跟原告(指本案被告鄭
03 陳菊春，下同)交屋完，被告(指本案原告鄭宏裕，下
04 同)沒有到場，交屋後原告說房屋可以先出租，我就幫
05 他投廣告，就出現租客鄭聰賢…當時是原告、他先生及
06 鄭聰賢到我們公司簽約，由原告的先生代簽出租人…據
07 我當時的認知，房屋是原告購買，所以由他全權負責
08 (系爭不動產出租)」(詳新北地方法院109年訴字1509號
09 109年11月3日筆錄第6-7頁)。

10 (3)證人汪麗芳證稱：「原告自己要收取(租金)使用…本來
11 是投資，我幫他規劃是買到後半年到一年期間後出售，
12 這期間可以出租」(詳新北地方法院109年訴字1509號
13 109年11月3日筆錄第8-9頁)。

14 (4)證人鄭聰賢證稱：「(承租系爭不動產期間)簽約三次…
15 都是跟原告簽約…我的意識下認為房屋是原告的，因為
16 都是跟原告接洽…(房屋狀況需要修繕或改善時，證人
17 係與)原告(聯繫接洽處理)…(承租房屋期間)沒有(看過
18 被告，指鄭宏裕)，今年(指109年)9月份被告來找我，
19 他跟我說租金要匯入原來的戶頭…(房屋管委會通知，
20 證人是)跟原告(聯絡)…(電梯每戶分攤五萬元)我LINE
21 原告講，原告處理…(109年9月前)沒有(被告聯絡方
22 式)」(詳新北地方法院109年訴字1509號109年11月3日
23 筆錄第22-25頁)。

24 (5)原告自承自102年2月1日起至109年3月31日止，證人鄭
25 聰賢均係將系爭不動產之房租匯入系爭中國信託帳戶
26 內，而系爭中國信託帳戶雖係以原告名義開設之帳戶，
27 實際上卻係被告所管理、使用。換言之，系爭不動產之
28 房租係由鄭陳菊春所收取。

29 (6)系爭不動產之稅、費係由被告支付。證人鄭聰賢證稱：
30 「(房屋狀況需要修繕或改善時，證人係與)原告(指鄭
31 陳菊春)(聯繫接洽處理)…(電梯每戶分攤五萬元)我

LINE原告講，原告處理」(詳新北地方法院109年訴字1509號109年11月3日筆錄第23-24頁)。

(7)系爭不動產所屬社區之電梯維護費五萬元係由被告支付。

(8)用以支付買賣價金及收取租金之系爭中國信託帳戶，係由被告管理使用，該部分經台北地方法院帳戶借名登記案件(案號：台灣台北地方法院109年訴字6841號)判決被告收取租金之系爭原告名下中國信託帳戶使用權限均為被告。

(9)此外鈞院傳訊證人陳明鴻到庭作證，證稱原告說房子的事務交給媽媽處理，大概是簽完買賣契約之後的事，因為原告很快離席等語。佐以兩造為母子關係，更可以證明系爭不動產自購買後，原告即同意全權將系爭不動產之使用管理收益無償給被告使用。

(10)綜上所述，本件系爭不動產之管理使用，原告與被告間均同意將系爭不動產交由被告無償使用，故原告起訴不當得利顯無理由。

四、被告鄭宏裕經合法通知未到庭，惟以書狀答辯略以：有關被告二人間租賃關係，如原告起訴書證據2所示，租賃期間至110年4月30日為止，此後被告鄭宏裕不再承租，並搬離該處，支付給鄭陳菊春的租金也付到110年4月30日止，並無任何不當得利等語。

五、本件爭點及本院之判斷：

(一)本件原告請求被告返還系爭不動產部分，被告雖辯稱原告已同意其無償管理使用。惟查：

1.本件被告鄭陳菊春曾於前訴主張系爭不動產為其所有，係借名登記於原告名下，惟此經前述確定判決認定鄭陳菊春與原告間就系爭不動產並無借名登記關係存在。本案自應受前案既判力之拘束，認定原告為系爭不動產之所有權人，是以，原告依其所有權人之地位，自得請求占用人即被告鄭陳菊春將系爭不動產返還予原告。

01 2.被告鄭陳菊春雖另辯稱，原告有同意將系爭不動產交其無
02 償管理使用云云。惟縱認其所辯屬實，按稱使用借貸者，
03 謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返
04 還其物之契約。借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借
05 用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還
06 之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與
07 人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目
08 的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第
09 464、470條分別定有明文。而本件系爭不動產目前為空
10 屋，並無人居住使用一事，業經本院於113年1月12日會同
11 兩造履勘現場確認無誤（見本院卷第317-319頁），自足
12 以認定被告鄭陳菊春與原告間就系爭不動產縱有使用借貸
13 關係，其使用之目的也已經完畢。又原告提起本訴請求被
14 告鄭陳菊春返還系爭不動產，自亦包括請求被告返還借用
15 物之意思。是以，縱依被告鄭陳菊春所辯，原告自仍得依
16 法請求被告返還系爭不動產。

17 3.綜上，本件原告請求被告鄭陳菊春返還系爭不動產，及表
18 彰系爭不動產權利之所有權狀，自均為有理由。

19 (二)原告請求被告二人應給付使用系爭不動產之不當得利，並負
20 不真正連帶責任一節，則為被告所否認。被告鄭陳菊春辯稱
21 其為原告之母，系爭不動產係由父母出資買給原告，原告同
22 意由其無償使用，故無不當得利或侵權行為可言。被告鄭聰
23 賢則辯稱其係向鄭陳菊春承租系爭不動產，並依約繳納租
24 金，期約期滿已經搬離，自無庸對原告負賠償責任等語。本
25 院就此爭點判斷如下：

26 1.按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的
27 以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結果
28 所為判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料
29 足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，
30 於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再
31 為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言。故「爭點

01 效」之適用，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以
02 影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使
03 當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，
04 始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關
05 之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高
06 法院111年台上字第2929號判決意旨參照）。經查，本件
07 兩造就系爭不動產之購買、登記、使用狀況等情，已於前
08 案確定判決中各為充分之舉證，並已為適當而完全之辯
09 論，且由前案法院為實質上之審理判斷，故兩造於本案中
10 應受前案爭點效之拘束，不得再為相反之主張。是以，本
11 件於前案確定判決中所不爭執之事實，於本案自不得再為
12 爭執，爰條列如下（參本院卷第126-127頁）：

13 (1)兩造為母子關係。鄭武彥則為原告之父、被告鄭陳菊春
14 之夫。

15 (2)系爭不動產於101年8月7日由原告與于文強簽立系爭買
16 賣契約，于文強以950萬元出售，並於同年9月7日以買
17 賣為由辦理所有權移轉登記予原告。

18 (3)系爭不動產自102年1月1日起迄今（前案二審判決日期
19 為112年3月31日）出租予被告鄭聰賢，於109年4月30日
20 前租金均係匯入原告所開立之中國信託銀行帳戶，自
21 109年5月1日起迄今，租金均匯入被告鄭陳菊春所開立
22 之台灣銀行中和分行帳戶。

23 (4)系爭房地所支付買賣價金950萬元之資金來源：

24 ①101年8月7日以發票人為偉貿企業有限公司（下稱偉
25 貿公司）（發票人欄蓋偉貿公司、鄭武彥之章）、面
26 額為100萬元之支票支付「簽約款」。

27 ②101年8月10日，由原告名下之中國信託銀行帳戶匯款
28 100萬元用以支付「備證款」。

29 ③101年9月5日，由原告名下之台灣銀行帳戶匯款200萬
30 元用以支付「完稅款」及部分「尾款」。

31 ④101年9月5日，由原告名下之中國信託銀行帳戶匯款

550萬元用以支付「尾款」。

2.此外，兩造於前案中，關於系爭房屋之取得過程及使用情形既已為充分之舉證及辯論，則前案確定判決就相關重要爭點之認定，即於本案中有爭點效之拘束力，茲條列如下：

(1)被告鄭陳菊春與配偶鄭武彥，前曾協助長子鄭偉智購買房屋，為求公平，而協助次子即原告購買系爭不動產。

(2)系爭不動產以買賣為原因登記為原告所有後，係由鄭武彥代理原告與承租人鄭聰賢簽立租賃契約，且系爭房屋之租金於被告鄭陳菊春於109年3月24日提起前訴之前，均係匯入原告所開立之中國信託銀行帳戶。

(3)原告購買系爭不動產當時，被告鄭陳菊春與鄭武彥同住○○○市○○區○○路00號1樓，原告居住在同址2樓，嗣原告結婚後，至107年9月20日始搬離上址。是於購買系爭房地時，兩造關係很好，且於107年9月20日之前，兩造居住於同棟1、2樓，彼此仍方便往來聯絡，則被告鄭陳菊春於原告購得系爭不動產後，仍協助原告出租系爭房地、支付系爭房地之稅費、保管所有權狀等，並無悖於母子關係之常情。

(4)被告鄭陳菊春係以母親幫忙兒子之立場協助原告購入系爭不動產及為後續代為保管所有權狀、出租及繳納房地稅捐之行為，以使原告擁有人生第一間房子，並非借用原告名義為自己而購入。

3.依前述應受前案爭點效效力所及之事實，可知原告確係受其父鄭武彥、母即被告鄭陳菊春之資助而購入系爭不動產，並將系爭不動產之管理委由父母代為處理。是以，本件被告鄭聰賢與被告鄭陳菊春聯繫處理系爭不動產之租賃契約，並依鄭陳菊春之指示繳納房租，自無侵害原告之權利之故意過失可言，而其支付房租後居住在系爭不動產內，亦非無法律上之原因而受有利益，其理甚明。原告雖一再主張被告鄭聰賢應當繳納房租給伊本人，如果鄭聰賢

01 把房租付給其母鄭陳菊春就是共謀侵害他的權利云云。惟
02 查，本件系爭不動產原本就是被告鄭陳菊春與丈夫鄭武彥
03 資助兒子即原告所購買，買來之後也是父母親在協助處理
04 租屋、稅捐等事宜，並為兒子即原告保管所有權狀。在這種
05 情形下，一般人豈會懷疑母親沒有得到兒子的授權來簽
06 訂租賃契約？原告與被告鄭陳菊春是親母子，母子之間的
07 感情生變，兒子要與媽媽翻臉，不認媽媽之前為其處理之
08 事務，又豈是外人即本件房客鄭聰賢所能知悉？況且，被
09 告鄭聰賢已具狀辯稱其只租用系爭不動產至110年4月30
10 日，之後就沒有再租了等語，而鄭聰賢並非前案確定判決
11 當事人，自不受前述爭點效之拘束，是原告主張鄭聰賢
12 一直占用系爭房屋，故應賠償系爭房屋返還予原告時相當
13 於租金之不當得利一事，自應由原告負舉證責任，惟原告
14 並未提出任何實際證據加以證明。且本院業於113年1月12
15 日會同兩造履勘現場，系爭不動產確實無人居住使用一
16 節，已如前述，益徵原告之主張與事實不符，故其請求在
17 被告鄭陳菊春將返還系爭不動產給原告之前，被告鄭聰賢
18 均應就相當於租金之損失與被告鄭陳菊春負不真正連帶賠
19 償責任云云，顯然於法無據，不能准許。

20 4.又被告鄭陳菊春辯稱：系爭不動產於買受當時，原告已同
21 意交由其無償使用等語。原告則否認上情，並主張如前。
22 本院就此爭點認定如下：

23 (1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當
24 事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當
25 時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，
26 本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因
27 事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所
28 欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，
29 不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其
30 真意。如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根
31 基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、

經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院98年台上字第1925號、96年台上字第286號判決意旨參照）。

(2)依證人陳明鴻本院證稱：我101年時是太平洋房屋店經理。我認識被告鄭陳菊春跟她先生，也見過原告。我於80、81年就幫被告鄭陳菊春夫妻成交過房地買賣，是連城路的透天，後面有幫原告的哥哥仲介買了兩間房子，是派我的部下簽約，但我過程都有參與處理，系爭不動產的話原本不是要買這間，原本是要買南山路的店面，被告鄭陳菊春夫妻同意1400萬購買，後來業主反對就沒成交，之後有建議買房投資，所以就推薦一些物件，鄭武彥都不同意，所以最後說可以買房子來收租，給下一代也可以增值，最後就是介紹到系爭不動產。系爭房屋是用現金買沒有貸款，磋商過程是我處理，登記的人最後才確定，簽約當日才看到原告，就登記給原告，我跟鄭武彥感情很好，認識30幾年，我對他家很熟悉，有聊到公司跟房子的事情，原告的哥哥比較會賺錢有出錢買了兩間房子，其中一間還用首購的貸款用貸來的錢交給公司使用，被告鄭陳菊春夫妻比較擔心原告，我感覺他們夫妻比較照顧小兒子即原告，也希望將鄭武彥的公司將來交給原告，希望我們幫幫忙，他們夫妻把房子登記給原告原因是因為房子買來可以收益，百年之後房子就留給原告，因為原告哥哥已經有房子所以要留一戶給原告，這是我的印象。交屋時我的業務跟我都在，當時系爭房屋是交給被告鄭陳菊春夫妻，後來是原告來簽名。之後系爭不動產有出租，是由我跟汪麗芳仲介出租的。是租給福特的業務鄭聰賢，大概有九到十年。後來我都已經離開仲介業，被告鄭陳菊春夫妻還是請我幫忙。最後租約大概是五、六年前結束，我沒有幫忙了，後面有無租我就不管了。之前續租都是一年一租，印象中是如

01 此。出租人都是寫原告的名字，但出租事宜都是被告鄭
02 陳菊春處理，租金給誰我不知道。交屋時，原告有說房
03 子的事交給被告鄭陳菊春處理，後面只再見過一次，大
04 概是三年前，我有勸他們不要打官司。買系爭房地之前
05 我有提醒過鄭武彥，房地產是登記制，要登記給小孩
06 的話稅務跟法律的問題都提醒過了，登記給誰就是誰的也
07 說過了等語（見本院卷第338-341頁）以觀，可知系爭
08 不動產之購買及出租，確實係由被告鄭陳菊春夫妻為實
09 質處理，而原告亦未曾表示不同意之意思。

10 (3)依證人陳瑞連於本院審理中證稱略以：我從年輕就借住
11 在三姐鄭陳菊春家中，後來去三姊夫的公司上班，上班
12 二十幾年，因為姊妹感情很好，所以知道系爭不動產的
13 事情。因為原告哥哥有買房子，原告覺得存款有錢要去
14 買房子，因為原告住家裡，買了房子可以出租，租金都
15 是匯入原告中信帳戶，可以儲蓄使用。買房子是原告委
16 託父親去處理。原告也有委託父親處理出租事宜，父親
17 公司業務繁忙，所以又交代我三姐鄭陳菊春處理。原告
18 父親忙得時候就會委託原告母親幫忙，有時候也會拜託
19 我。出租人是原告，收益也是原告的。原告買房之後，
20 三姐鄭陳菊春有告訴我，租金有收入可以存到原告的帳
21 戶，可以儲蓄使用，原告也會請我經常要去刷他中國信
22 託的本子看租金有沒有進來。原告與被告鄭陳菊春並未
23 約定將系爭房屋交給被告鄭陳菊春無償使用，如果是有
24 約定的話，租金就不會給原告的帳戶。原告跟我說過要
25 有租金收入儲蓄使用。我在原告父親公司上班，我是財
26 務，銀行的業務，訂單整理，客戶聯繫，及我三姐夫家
27 的財務，我三姐也會找我處理。原告的銀行本子固定放
28 他們家裡抽屜，我會幫大家拿本子去刷，他們家銀行業
29 務都是我幫忙處理的等語（見本院卷第342-345頁）以
30 觀，亦可知系爭不動產係由原告購買，且確有授權由其
31 父鄭武彥、再授權其母鄭陳菊春處理出租事宜，並未親

01 自管理系爭房屋或收租，甚且其銀行存摺刷本的工作，
02 尚係由其阿姨即證人陳瑞連受鄭武彥或鄭陳菊春的
03 指示全家一併辦理。

04 (4)綜上，可見本件原告取得系爭不動產，實係受父母資助
05 而來，於買受當時，就不動產之挑選、議價、付款、交
06 屋、管理、出租、稅費等等，均係由父母代為處理，原
07 告於買屋後並不實際居住，而係仍與父母同住於一戶。
08 於此情形下，鄭武彥、鄭陳菊春夫妻，將出租系爭不動
09 產出租所得之租金，存入次子即原告名下的帳戶，其目
10 的即在於增加原告之資力，使其生活過的更好，達成財
11 富之代際轉移，實可謂父母之愛子，則為之計深遠。本
12 院衡諸我國社會家庭倫常及富裕之父母為子女安排財產
13 之常情，探求原告與被告鄭陳菊春間關於系爭不動產買
14 受當時雙方就房屋管理之真意，認原告所有之系爭不動
15 產既係受父母之資助而購得，應堪認有同意父親鄭武
16 彥、母親鄭陳菊春可對系爭不動產為任意管理之意思，
17 解釋上自當包含無償使用在內。是以，本件原告於父親
18 鄭武彥過世之後，因與母親鄭陳菊春感情生變，反指母
19 親無權侵占其所有之系爭不動產，而向母親索討相當於
20 租金之不當得利，或認母親鄭陳菊春所為係故意侵害其
21 財產權，而依侵權行為之規定請求其賠償相當於租金之
22 損害等情，均難認可採。

23 六、綜上所述，本件原告請求被告鄭陳菊春將如附表所示之不動
24 產遷讓返還原告，並將該不動產之所有權狀交付原告等節，
25 為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則為無理由，應予
26 駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，於其勝訴部分，
27 核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部
28 分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
31 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

又本院於本件審理過程中曾諭請當事人親自到場進行調解，並與兩造分別商談，見被告鄭陳菊春年紀老邁，精神萎靡不振，對於原告與之爭訟一事耿耿於懷，言談已乏條理，因而勸告原告於財產爭執之外，亦應及時關懷對其有養育之恩，甚且曾資助其購屋之老母親，畢竟錢財乃是身外之物，父母子女的親情聯繫才是人生裡更重要的事情。然原告似困於本件案情爭執，於其訴訟代理人劉秀真律師之訴訟書狀之外，一再以自書之陳報狀針對財產相關問題汲汲於辯駁，似仍未能體認世事之緩急，爰附記於此，再予提醒。

中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
民事第六庭 法 官 許映鈞

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
書記官 陳逸軒

附表：

不動產	建號或地號	權利範圍	權狀字號
本案建物	新北市○○區○○段 0000○號 門牌號碼：新北市 ○○路000○0號10樓	1分之1	101 中 登 建 字 第 015625號
坐落基地	新北市○○區○○段 000地號	10000分之 188	101 中 登 地 字 第 030667號