

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1705號

原告 鄭謙吉

訴訟代理人 陳怡伶律師

複代理人 朱祐頤律師

被告 鄭勝政

訴訟代理人 莊宇翔律師

張婉貞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號2樓房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應自民國112年4月25日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付新臺幣4,569元予原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣100萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣300萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 原告為新北市○○區○○街00號2樓（下稱系爭房屋）之所有權人，與被告為兄弟關係。系爭房屋本係原告與兩造父母及被告一同居住，嗣無償將系爭房屋借與被告居住，以利被告就近照顧父母。經查，兩造父母已相繼過世，系爭房屋借貸使用目的業已完成，而原告亦適逢退休，長期

01 在外租屋經濟負擔沉重，亟需收回系爭房屋供自住使用，  
02 故多次向被告請求歸還系爭房屋均遭拒絕。為此，原告於  
03 民國112年4月7日依民法第470條第1項、第470條第2項、  
04 第472條第1款規定向被告為終止兩造使用借貸契約之意思  
05 表示，被告現已無合法權源使用系爭房屋。爰依民法第76  
06 7條第1項前段、中段之規定，請求被告騰空返還系爭房  
07 屋。

08 (二) 又被告自112年4月25日起已無合法權源佔有系爭房屋。經  
09 查，與系爭房屋相鄰、生活機能、樓層及屋齡相近之建物  
10 租金平均1,587元/坪，系爭房屋之面積約為18坪，則系爭  
11 房屋之每月租金為2萬8,566元。爰依民法第179條規定請  
12 求被告應自112年4月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，  
13 按月給付原告無權占用系爭房屋相當於租金之不當得利2  
14 萬8,566元。

15 (三) 被告固稱系爭房屋係兩造父親借名登記予原告。經查，兩  
16 造父親既於生前購買新北市○○區○○街00號1、2樓(下  
17 稱信義街房屋)、新北市○○區○○路00巷00號1、2樓  
18 房屋(下稱正義北路房屋)，將名下財產預為規劃並分配予  
19 被告、原告、訴外人鄭宗成、鄭宗陽等4名男性子嗣，顯  
20 然兩造及兄弟等4人與父母間並非借名登記，僅係父母生  
21 前將名下財產贈與其子女或家屬，但保留該財產之管理、  
22 使用、收益之權限，待父母過世後，始由該財產之登記所  
23 有人取回管理、使用、收益之權限。況依證人王鄭良江、  
24 鄭淑姿、鄭淑麗皆稱並無借名登記一事，證人鄭宗成亦有  
25 提及「沒有聽說過系爭房屋要從原告名下登記到其他人名  
26 下」，益徵並無被告所稱之借名登記一事。另依證人張婉  
27 貞、鄭宗成證述可知，被告並未取得原告同意使用借貸，  
28 而係原告同意兩造父母就其所購買的4間房屋進行統一的  
29 管理、收益，亦即將被告名下之信義街1樓房屋出租，並  
30 以租金予父母養老，被告則住在原告名下之信義街2樓房  
31 屋。故當兩造父母去世後，已無須再將被告所有的信義街

01 1樓房屋出租，連帶將信義街2樓給予被告使用之目的消  
02 滅。況查，無論係為供被告作為照顧父母，抑或以信義街  
03 1樓房屋之租金供父母養老之用，此二種使用目的皆已因  
04 兩造父母去世而消滅，原告依民法第470條第2項、第472  
05 條第1款請求被告騰空返還房屋，於法洵屬有據。

06 (四) 退萬步言，縱認使用借貸目的為被告所主張之「父親欲使  
07 家族祭祖之用」，然依證人張婉貞、鄭宗成之證述，信義  
08 街2樓之祖先牌位在父母親在世時僅被告一家在祭拜，其  
09 餘男性子嗣均在各自家中祭拜，兩造父母也沒有再回信義  
10 街2樓祭拜，並無被告所稱的父母同意信義街2樓供被告安  
11 放祖先牌位祭祖一事，顯不具備「傳承家族祖先牌位」之  
12 目的。且兩造父母始為使用借貸信義路2樓房屋安放祖先  
13 牌位之使用人，現今使用人皆已死亡，使用目的亦已消  
14 滅，被告亦應返還系爭房屋。

15 (五) 聲明：

- 16 1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號2樓房屋騰空  
17 返還予原告。
- 18 2.被告應自112年4月25日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日  
19 止，按月各給付2萬8,566元予原告。
- 20 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯：

22 (一) 兩造父親於68年間購買新北市○○區○○街00號1樓房地  
23 (下稱信義街1樓房地)、信義街26號2樓房地(下稱信義  
24 街2樓房地)，並於信義街1、2樓房地內建置內梯合併使  
25 用，然未另外申請編釘信義街2樓房地之門牌。嗣均由父  
26 親安排子女居所購置之房屋，如何使用收益亦均受父親  
27 指示，且信義街1、2樓房屋地價稅均為被告繳納，足徵原  
28 告僅為系爭房屋之登記名義人，就房屋之使用、收益、負  
29 擔均無參與，而係由父親管理、使用、處分，顯屬借名登  
30 記。原告固稱父母親購買登記兄弟每人名下各一間房屋，  
31 自己取得權利云云，自不足採。更有甚者，原告從未取得

01 系爭房地之所有權狀，併參證人張婉貞證述原告前要求搬  
02 搬回至信義街1樓開公司使用，而非搬回登記其名下之2  
03 樓，足證原告亦認知父親始為真正權利人；再依證人黃鄭  
04 淑美所述，父親確實就其所購買房屋有支配權利。

05 (二) 退步言，倘認無借名登記情形，系爭房屋之使用目的尚非  
06 就近照顧父母之用，乃兩造遵照父親所咐供被告使用終  
07 老，被告亦係依父親規劃之內梯使用信義街1樓房地及信  
08 義街2樓房地，並每日祭祖。是以，被告尚健在、鄭家祖  
09 先牌位更安放於信義街2樓房地內並未移動，實無任何使  
10 用目的消滅之情，故原告主張終止使用借貸不合法。再退  
11 步言，原告以市價行情租金計算每月相當於租金不當得利  
12 為2萬8,566元，惟信義街2樓房地，從無任何出租他人使  
13 用收取租金之情，不當得利之數額仍有土地法第97規定之  
14 適用，原告之主張顯與法不符。

15 (三) 聲明：

16 1.原告之訴駁回。

17 2.如受不利判決，被告願供擔保請准免假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一) 按「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定  
20 期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相  
21 當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還  
22 之請求」、「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得  
23 請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」，為  
24 民法第470條第1項、第767條第1項前段及中段所明文。

25 (二) 查原告主張其為系爭房屋之所有權人，並提出系爭房屋建  
26 物登記第一類謄本為證（見本院112年度重簡字第1175號  
27 「下稱重簡字」卷第25頁），復經證人王鄭良江於審理時  
28 證稱：「（問：你方才說爸爸買了四間房子，分別登記在  
29 四個兄弟名下，爸爸生前有無提到四間房子如何分配？）  
30 就是用登記分配」等語（見本院112年度訴字第1705號  
31 「下稱訴字」卷二第113頁至第114頁）；證人鄭淑姿於審

01 理時證稱：「（問：父母親生前有無提到購買四間房子如  
02 何分配？）信義街分配給大哥二哥，正義北路分配給我兩  
03 個弟弟，媽媽說兒子要養他，所以女兒都沒有」等語（見  
04 訴字卷二第118頁）；證人鄭淑麗於審理時證稱：

05 「（問：父母親生前有無說過四間房子如何分配？）登記  
06 給誰就是分配給誰」等語（見訴字卷二第122頁）；證人  
07 張婉貞於審理時證稱：「（問：兩造父親總共買幾間房  
08 子？登記在何人名下？）四間房子，分別登記在四個兒子  
09 名下」等語（見訴字卷二第170頁）；證人鄭宗成於審理  
10 時證稱：「（問：新北市○○區○○街00號2樓既非原告  
11 居住，為何登記在原告名下？）那是父親分配的，登記給  
12 誰就給誰」等語（見訴字卷二第177頁）；證人黃鄭淑美  
13 於審理時證稱：「父親當初買房就四間登記在四個兄弟名  
14 下」等語（見訴字卷二第205頁）可證，兩造父親於購置  
15 四間房屋時即分別登記在其四子名下，顯然有將四間房屋  
16 分別分配於其四子之意思，而原告既獲登記系爭房屋，自  
17 屬系爭房屋所有權人無誤。至證人張婉貞雖曾證述兩造父  
18 親欲將系爭房屋更改登記在被告名下（見訴字卷二第170  
19 頁），然證人鄭宗成及黃鄭淑美均證述無此情形（見訴字  
20 卷二第178頁、第205頁），自難認證人張婉貞此部分證述  
21 足以採信。

22 （三）又原告主張其無償將系爭房屋借與被告居住，以利被告就  
23 近照顧父母，而兩造父母已相繼過世，系爭房屋借貸使用  
24 目的業已完成等情，此依證人鄭淑姿於審理時證稱：「當  
25 時還住的下時候，父母就想說把1樓租給人家，還有一點  
26 收入」、「（問：1樓租金由何人收取？）租金是父母親  
27 收的」等語（見訴字卷二第119頁）；證人鄭淑麗於審理  
28 時證稱：「（問：當初1樓出租是何人作主？）1樓出租我  
29 不是很清楚，一開始是爸爸作主」等語（見訴字卷二第12  
30 3頁）；證人張婉貞於審理時證稱：「（問：新北市○○  
31 ○○區○○街00號2樓為何登記在原告名下？）當初買的時

01 候兩造父母登記的，我來的時候就登記好了，本來是大家都  
02 都住，後來是父母買了正義北路的時候，要原告搬到正義  
03 北路去住，然後父母一直要我住在新北市○○區○○路00  
04 號2樓，他不讓我們搬出去」等語（見訴字卷二第169頁）  
05 可證，系爭房屋於兩造父母生前確由其父母管理使用，而  
06 如前述，原告既為系爭房屋所有權人，自堪認其主張係為  
07 照顧父母而由父母管理使用較為可採，則兩造父母既已過  
08 世，則原告主張系爭房屋借貸使用目的業已完成當屬可  
09 採，故原告依民法第470條第1項因使用借貸目的完成，併  
10 依民法第767條第1項前段及中段，請求被告應將系爭房屋  
11 騰空返還予原告，自屬有據，應予准許。

12 （三）至被告主張系爭房屋係兩造父親所有，係借名登記予原告  
13 等情，然如前述，兩造父親購置四間房屋時即直接登記在  
14 四子名下，顯然有直接以四子為各房屋所有權人之意思，  
15 被告復未提出任何證據證明原告與兩造父親有此約定，自  
16 難認有何借名登記情事存在。另被告主張使用借貸目的未  
17 消滅，係遵照父親所咐供被告使用終老及祭祖，然此部分  
18 亦未見被告提出任何證據佐證，況以證人張婉貞於審理時  
19 證稱：「（問：後來兄弟有無到正義北路2樓祭拜？）各  
20 自兄弟都有設立神祖牌位，各自祭拜」等語（見訴字卷二  
21 第75頁）；證人鄭宗成於審理時證稱：「父親有說信義街  
22 2樓要給大哥看管神主牌位」等語，惟亦證稱「（問：你  
23 跟鄭宗陽的住處是否都有祖先牌位？）正義北路樓下比較  
24 小沒有，我弟弟肚量比較大，他給我住在蘆洲，母親有買  
25 神主牌給我」、「（問：鄭宗陽住處是否有祖先牌位？）  
26 正義北路樓上有」等語（見訴字卷二第179頁至第180  
27 頁）；證人黃鄭淑美於審理時證稱：「（問：是否知道鄭  
28 宗吉、鄭宗陽有無設立祖先牌位？）有，三兄弟都有」等  
29 語（見訴字卷二第207頁）可證，顯然並無以專以系爭房  
30 屋為祭祖之情形，被告此部分主張尚難採認。

31 （四）復按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返

01 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦  
02 同」，此為民法第179條所明文，又按無正當權源而使用  
03 他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通  
04 念（最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨參照），占  
05 有房屋亦同。查原告於112年4月7日寄送存證信函告知被  
06 告終止使用借貸關係，該存證信函並於112年4月10日由被  
07 告收受，有郵局存證信函及回執可證（見重簡字卷第27頁  
08 至第35頁、第51頁），是原告既已終止使用借貸關係，被  
09 告仍無權占有系爭房屋，原告自得請求被告返還自112年4  
10 月25日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止之相當於租金之  
11 不當得利。

12 （五）再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
13 總價年息10%為限。此項規定於租用基地建築房屋，準用  
14 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。前開規  
15 定，於計算相當於不當得利之租金時，亦得類推適用。又  
16 依土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及  
17 建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該  
18 管直轄市或縣市地政機關估定之價額」，另計算「土地申  
19 報總價額」之基準，依土地法第148條、平均地權條例第1  
20 6條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法  
21 定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公  
22 告地價80%為其申報地價。是土地法第97條第1項所謂土  
23 地申報價額即指該土地之申報地價而言。再基地租金之數  
24 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，  
25 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利  
26 益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報  
27 總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號裁  
28 判意旨參照），查原告雖提出不動產實價登錄網頁資訊  
29 （見重簡字卷第53頁至第55頁），認系爭房屋相當於租金  
30 之利益為每月2萬8,566元，然系爭房屋既屬城市地方房  
31 屋，原告得請求相當於租金之利益仍須受上開法規限制，

01 並審酌系爭房屋鄰近有商家、餐廳、體育館、快速道路  
02 （見訴字卷二第287頁），堪認生活機能及交通均屬便  
03 利，認相當於租金之不當得利，以土地及房屋申報總價年  
04 息7%計算為適當，故以系爭房屋占用之土地面積為88.87  
05 平方公尺，原告權利範圍4分之1，於113年之申報地價為  
06 每平方公尺2萬8,000元，此有土地登記第一類謄本可參  
07 （見重訴字卷二第279頁），系爭房屋之建物現值則為16  
08 萬1,100元，有系爭房屋稅籍證明書可證（見重簡字卷第3  
09 7頁），故每月占用系爭房屋之不當得利計為4,569元【計  
10 算式：（申報地價28,000元/m<sup>2</sup>×基地面積88.87m<sup>2</sup>×基地權  
11 利範圍1/4+建物現值161,100元）×酌定年息比例0.07÷12  
12 月=4,569元；元以下四捨五入】，則原告請求按月給付  
13 4,569元部分，自屬有據。逾此部分，則屬無據。

14 （六）綜上，原告依民法第470條第1項、民法第767條第1項前  
15 段、中段請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號  
16 2樓房屋騰空返還予原告；依民法第179條請求被告應自11  
17 2年4月25日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給  
18 付4,569元予原告，為有理由，應予准許。逾此部分，則  
19 無理由，應予駁回。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執  
20 行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰  
21 分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假  
22 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

23 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
24 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
25 明。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
28 民事第五庭 法官 陳園辰

29 以上正本證明與原本無異。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
02 書記官 董怡彤