

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第793號

原告 歐陽嘉雄
訴訟代理人 王永富律師
被告 聲電實業有限公司

法定代理人 歐陽加城
訴訟代理人 高鳳英律師
陳宏杰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路0段000號2樓房屋及基地（新北市○○區○○段000地號土地，應有部分1/5，以下合稱系爭房地）之所有權人，被告於民國107年12月24日起即無權占有系爭房地迄今，妨害原告所有權之行使，被告並受有每月新臺幣（下同）3萬元相當於租金之不當得利，計算至聲請調解狀繫屬法院日即112年12月27日，共有180萬元不當得利（計算式：3萬元×5年×12個月＝180萬元）。
- (二)被告雖稱系爭房地係借名登記，但系爭房地如果是被告資產，在商業會計上應該要入帳列為其他資產，會計憑證才能證明是借名契約；又被告有依法扣繳並申報租賃的支出，可證明兩造有租賃的事實。
- (三)為此，爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房地騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告180萬元，及自調解聲請狀送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自112年12月28日起

01 至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告3萬元；(四)
02 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告之法定代理人歐陽加城為原告之兄長，歐陽加城於68年
05 6月創立被告聲電實業有限公司，歐陽加城擔任公司董事
06 長，原告亦在公司服務，69年間被告向張昌齡承租新北市○
07 ○區○○路0段000號房地，並於76年間向張昌齡購買該房地
08 並遷移設址經營迄今。

09 (二)系爭房地雖登記所有權人為原告，然系爭房地係被告於72年
10 間出資168萬元向張昌齡購買，買賣價金係由被告簽發支票
11 分期支付，契稅及土地增值稅亦是由被告繳納，斯時因歐陽
12 加城名下已有房產，遂由原告擔任出名人，借名登記持有系
13 爭房地。被告迄今仍保管系爭房地之第一次建物登記所有權
14 狀、土地所有權狀、委建契約書、稅費收據正本，且系爭房
15 地之房屋稅、地價稅及水電費等均由被告繳納並保留單據原
16 本，原告亦在上開費用轉帳傳票上親筆簽名，足見被告才是
17 系爭房地實際使用、收益之所有權人，原告僅是受被告委託
18 擔任系爭房地之借名登記人。

19 (三)系爭房地於73年5月間興建過戶完成後，即作為被告辦公室
20 使用，歐陽加城基於業務及稅務考量，於75年7月間，另外
21 成立聲鉉國際有限公司（下稱聲鉉公司），並與被告共用系
22 爭房地，原告、聲鉉公司、被告過往針對系爭房地均無簽立
23 租賃契約，也未曾實際給付租金，兩造使用系爭房地40餘年
24 均相安無事。係因原告與歐陽加城因被告股權糾紛，原告要
25 求分家未果，才自行製作不存在的租賃契約，誣稱被告無權
26 占有。

27 (四)綜上，被告占有使用系爭房地實有正當權源，原告依民法第
28 767條第1項、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房地，
29 並給付相當於租金之不當得利，均無理由，並聲明：1.原告
30 之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請
31 准宣告免為假執行。

01 三、被告法定代理人歐陽加城與原告為兄弟關係，原告亦為被告
02 股東，系爭房地於73年間即登記在原告名下，目前由被告占
03 有使用中，系爭房地之第一次建物登記所有權狀、土地所有
04 權狀、委建契約書、契稅、土地增值稅稅費收據正本均由被
05 告保管，系爭房地之房屋稅、地價稅及水電費等均由被告繳
06 納並保留單據原本等事實，為兩造所不爭執，並有被告設立
07 登記及變更登記資料、委建契約書、系爭房地台北縣73年度
08 契稅及72年中和市公所不動產監證費之收據、系爭房地土地
09 增值稅之收據、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、土
10 地所有權狀、建築改良物所有權狀、被告支付系爭房地房屋
11 稅、地價稅、水電費之收據、轉帳傳票等件在卷可稽（見本
12 院卷一第75至111頁），是此部分事實，應堪信為真實。

13 四、本院得心證之理由：

14 原告主張其為系爭房地之所有權人，被告無權占有系爭房
15 地，並依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告騰空
16 遷讓返還系爭房地，並給付相當於租金之不當得利等語，為
17 被告否認，並以前情詞置辯，是本件爭點為：兩造就系爭房
18 地是否存在借名登記之法律關係？原告請求被告騰空遷讓返
19 還系爭房地，並給付相當於租金之不當得利，有無理由？茲
20 論述如下：

- 21 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占
24 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
25 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
26 被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，
27 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請
28 求為有理由。次按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己
29 之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他
30 方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有
31 借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動

01 產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，
02 自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台
03 上字第1833號判決意旨參照）。本件兩造不爭執系爭房地登
04 記在原告名下，惟被告抗辯兩造間有借名登記關係，被告占
05 有使用系爭房地有正當權源等語，經原告否認，揆諸前開規
06 定及說明，被告對此即應負舉證責任。

07 (二)經查，被告稱系爭房地乃被告之法定代理人歐陽加城與出賣
08 人張昌齡商議出資購買、簽立買賣契約，並於73年間以買賣
09 為原因登記為原告所有，後續由被告負擔買賣價金、規費、
10 稅金及水電費等，主張被告係實際出資購買系爭房地之人，
11 僅借用原告名義登記為所有權人等情，業據其提出委建契約
12 書、系爭房地台北縣73年度契稅及72年中和市公所不動產監
13 證費之收據、系爭房地土地增值稅之收據、土地建築改良物
14 買賣所有權移轉契約書、土地所有權狀、建築改良物所有權
15 狀、被告支付系爭房地房屋稅、地價稅、水電費之收據、轉
16 帳傳票等件在卷可稽（見本院卷一第79至111頁）。且系爭
17 房地賣方張昌齡於本院審理時證稱：系爭房地的委建契約書
18 是我與被告法定代理人歐陽加城議約的，我之前也有跟歐陽
19 加城買賣另一間房子，該契約寫原告名字的原因是既然第一
20 間房子是寫歐陽加城的名字，所以這次就寫原告的名字，登
21 記也是在原告名下；買賣價金的給付方式是歐陽加城開被告
22 的票，權狀都是交給歐陽加城。房子也是點交給歐陽加城，
23 稅費也是歐陽加城跟我處理的等語（見本院卷二第36至40
24 頁）。綜合證人張昌齡前揭證述，及被告提出的權狀、收
25 據、繳費單等書證，系爭房地之資金來源確實來自於被告，
26 且被告長期占有系爭房地使用收益，至為明確；另參酌被告
27 未曾實際支付租金予原告，系爭房地之房屋稅及地價稅長期
28 為被告所支付，為兩造所不爭執，且歐陽加城為被告法定代
29 理人，原告亦為被告之大股東，此有被告變更登記表在卷可
30 稽（見限閱卷），此可佐證兩造應有借名登記之合意，被告
31 確實有系爭房地合法使用權源，被告主張系爭房地係由其買

01 入後，借名登記為原告所有，係因兄弟二人有糾紛之後，原
02 告才提起本訴，應為可採。

03 (三)至於原告主張系爭房地未入帳列為被告其他資產項目，所以
04 不是借名登記云云，惟認定事實所憑之證據，並不以直接證
05 據為限，間接證據亦包括在內，無論直接證據或間接證據，
06 當事人為民事訴訟上之舉證證明，如已達證據能證明事實存
07 在之可能性大於不存在之可能性之優勢證據程度時，應認其
08 對於自己主張之事實，已盡證明之責，而他造訴訟當事人如
09 抗辯其不實並提出反對之主張者，則他造對其反對之主張，
10 亦應負反證之證明之責，此為舉證責任分配之原則。查被告
11 主張系爭房地係借名登記在原告名下，業已提出前揭事證，
12 堪認已盡證明之責，原告雖一再否認借名登記之事實，惟並
13 未提出任何事證供本院審酌，本院難認原告主張為真；而公
14 司有借名登記資產，是否應入帳列為其他資產項目，並無強
15 制規定，本院無從以系爭房地未入帳列為被告其他資產項
16 目，即忽視被告前揭提出之證據，逕自認定系爭房地並無本
17 件借名登記之事實。

18 (四)又原告另稱被告有自承承租系爭房地並扣繳稅款部分，所以
19 已自認原告為所有權人云云，固據其提出被告113年1月10日
20 轉帳傳票、財政部南區國稅局各類所得扣繳稅額繳款書及華
21 南銀行收款證明等件為憑（見本院卷一第159至160頁），然
22 上開為被告所否認，並辯稱係原告命被告會計人員製作不實
23 資料後繳納，之前未曾就系爭房屋申報扣繳稅款，且已向國
24 稅局申請退還繳溢繳租金扣繳稅款等情，並據其提出扣繳更
25 正原因說明書在卷可參（見本院卷一第331頁），本院衡酌
26 兩造對於被告未曾支付租金予原告等情並不爭執，且依卷內
27 事證，上開繳納扣繳稅款之日期與原告提起本件糾紛調解之
28 時間相近，且原告僅提出單一年度（112年）之系爭房屋租
29 金稅款資料，又被告嗣後已向國稅局申報退還，是被告辯稱
30 此稅款扣繳資料並不實在等語，並非無憑，本院無從以此證
31 據認定被告已經自認原告為系爭房地之所有權人，或以此證

據推翻本院前揭借名登記事實之認定，原告此部分主張，亦難論有據。

(五)綜上事證，兩造間就系爭房地有借名登記關係存在，堪以認定，而出名人就借名人而言，並非真正之所有權人，自不能對借名人主張無權占有，是原告以被告無權占有系爭房地為由，請求被告遷讓返還系爭房地，並給付相當於租金之不當得利及利息，均無理由。

(六)另借名登記契約在性質上與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院110年度台上字第2928號判決意旨參照）。兩造間就系爭房地成立借名登記契約，業經認定如前，原告並未主張系爭房地之借名登記契約有何違反強制、禁止規定或公序良俗之情形，本院自無從審酌，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房地，及給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第六庭 法 官 陳宏璋

以上正本證明與原本無異。

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 114 年 3 月 3 日
書記官 張韶安