

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1321號

01
02
03 原 告 林佳蓉
04 訴訟代理人 呂靜玟律師
05 鄭宇容律師
06 高敏翔律師
07 被 告 李新誼
08 訴訟代理人 陳怡潔律師
09 陳威駿律師

10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國114年2月25日言
11 詞辯論終結，本院判決如下：

12 主 文

- 13 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號七樓房屋騰
14 空返還原告。
15 二、被告應自中華民國一百一十二年十二月二十六日起，至返還
16 前項房屋日止，按月給付原告新臺幣（下同）陸仟陸佰元。
17 三、原告其餘之訴駁回。
18 四、訴訟費用由被告負擔。
19 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣參佰萬元為被告預供擔保
20 後，得為假執行；被告以新臺幣肆佰萬元為原告預供擔保
21 後，得免為假執行。
22 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由

24 壹、當事人之主張：

25 一、原告方面：

26 聲明：（一）被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號7
27 樓房屋騰空返還原告。（二）被告應給付原告自起訴狀繕本
28 送達之翌日起至返還前項占用之房屋日止，按月給付原告新
29 台幣（下同）2萬0,904元。（三）原告願供擔保，請准宣告
30 假執行。

31 其陳述及所提出之證據如下：

01 (一) 本件事實：緣於民國103年間，原告有意購置雙北不動產
02 用於自身投資，惟囿於彼時工作繁忙、時常出差，加上未
03 有不動產投資經驗，便委由較具投資經驗、居住於新北之
04 兄長即訴外人林居敬，代為原告尋覓適合之投資標的。後
05 於103年7月間，林居敬即經由房仲介紹新北市○○區○○
06 路000號7樓之房屋（下稱：系爭房屋）正欲進行出售，考
07 量系爭房屋座落位置方便，且將來周邊環狀線通車後，應
08 有升值空間，便推薦原告考慮購買，原告聽取建議後，便
09 欣然同意購買。惟，當時新北地區房市熱絡，購屋機會轉
10 瞬即逝，原告擔心自身繁忙與書類往返而有耽誤，即告知
11 林居敬得先行以其名義簽署斡旋契約、支付頭期款與簽約
12 金、締結買賣契約，嗣後再將房屋以其他方式移轉予原
13 告，並表示未來會返還林居敬代墊之各該款項。林居敬知
14 悉上情後，除應許原告請求外，更表示身為原告兄長，系
15 爭房屋之款項可作原告買房之資助，不用急著返還，並口
16 頭向賣方告知上情並經賣方同意後，達成由林居敬締約而
17 賣方直接將系爭房屋移轉原告之合意。後於103年7月24
18 日，賣方即依照買賣契約之約定，將系爭房屋及其坐落土
19 地應有部分之所有權（坐落地號：○○區○○段0000地
20 號；建號：○○區○○段0000建號）登記為原告所有【參
21 原證一號】，原告並以自己名義為中國信託商業銀行設定
22 最高限額抵押權，作為購屋貸款之擔保，迄今原告均自行
23 繳納房屋貸款【參原證五號】、自行負擔歷年房屋稅【參
24 原證六號】；後，原告居住於系爭房屋內達三年【原證
25 八號】，後於106年8月間，因自身工作地點更換之故，方
26 才決定搬離系爭房屋。嗣於107年間，林居敬與被告結婚，
27 而被告新設立之新科顧問有限公司需地址提供登記，
28 故原告曾應被告請求而將系爭房屋出租予新科顧問有限公
29 司【原證九、十號】。後於110年租約屆滿，彼時新科顧
30 問有限公司遷至臺北市○○區○○街00號2樓之3，無須繼
31 續承租，可參新科顧問有限公司之登記資料【原證十一

01 號】，然原告基於兄妹情誼與節省維護房屋成本考量，決
02 定無償提供系爭房屋予被告與林居敬居住，期能藉此幫助
03 二人婚後生活，並約定被告自行負擔水、電、瓦斯等等房
04 屋日常維護費用。詎料，於112年6月間林居敬告知原告，
05 其與被告已長期分居，現正進行離婚協商與訴訟，故原告
06 考量渠等婚姻既無存續意願與可能，二人顯無同居之意思
07 或期望，則起初無償出借目的業已消滅，更考量投資至今
08 系爭房屋已有明顯升值，決定出售系爭房屋獲利；原告遂
09 於112年7月7日發函要求被告於112年7月30日以前自系爭
10 房屋遷出【參原證二號、陳證四號】，同時協請林居敬告
11 知被告終止出借之意思【參原證三號】。惟，被告對原告
12 返還系爭房屋之表示，除消極以對而持續居住於系爭房屋
13 內，更擅自將系爭房屋大門電子鎖密碼更改，禁止原告與
14 任何人進入系爭房屋，致使原告無法委託仲介協助出售系
15 爭房屋，已嚴重侵害原告之所有權人正當權益；爰此，原
16 告無奈下，方起訴請求鈞院維護原告系爭房屋所有權人地
17 位，賜判如原告起訴聲明。

18 (二) 本件訴訟標的：(1)原告依民法第767條第1項、第470條之
19 規定，請求無權占有系爭房屋之被告，騰空其置於系爭房
20 屋內物品、返還系爭房屋予所有權人與原借用人之原告。
21 (2)次者，原告依民法第179條之規定，請求無權占有系爭
22 房屋之被告，就其自112年7月31日起無權占有原告所有系
23 爭房屋期間，返還其受有系爭房屋之使用利益之不當得利
24 予原告。

25 (三) 不爭執事項：

- 26 1、被告現正占有並使用系爭房屋。
- 27 2、原告現登記為系爭房屋及其坐落土地應有部分之所有權
28 人。
- 29 3、兩造間係二等姻親關係，即被告之配偶林居敬係原告兄
30 長。
- 31 4、原告於112年7月7日寄予被告存證信函，表示終止出借系

01 爭房屋予被告之意思，並要求被告應於112年7月30日遷出
02 系爭房屋。

03 (四) 本件爭點：

04 1、原告得否本於系爭房屋所有權請求被告遷讓返還系爭房
05 屋？

06 應證事實：「系爭房屋及其坐落土地之應有部分係為原告
07 所有」：證據1：系爭房屋之建物第一類謄本【參陳證三
08 號】。證據2：系爭房屋坐落土地之土地第一類謄本【原
09 證七號】。證據3：原告繳納系爭房屋貸款之繳納清單
10 【參原證五號】。證據4：原告繳納系爭房屋稅金證明書
11 【參原證六號】。證據5：原告出租系爭房屋之租賃契約
12 與同意書【參原證八、九號】。

13 2、被告無權使用系爭房屋期間內，原告得否請求被告返還相
14 當於租金之不當得利？金額為若干？

15 應證事實：「被告無權占有系爭房屋」：證據1：原告發
16 函終止與被告間就系爭房屋之使用借貸契約【參原證二
17 號、陳證四號】。證據2：原告委請林居敬轉達被告原告
18 已終止系爭房屋使用借貸契約之截圖紀錄【參原證三
19 號】。

20 應證事實：「系爭房屋相當於租金之不當得利金額為若
21 干」：證據1：內政部實價登錄所示之鄰近不動產租金資
22 料【參原證四號】。

23 (五) 原告現既登記為系爭房屋之所有權人，則於其所有權登記
24 依法定程序塗銷前，原告自得基於所有權人地位向任何第
25 三人行使權利，尚不容被告任意推翻此登記效力，推諉遷
26 離系爭房屋之責任：

27 1、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
28 民法第759條之1第1項定有明文。此項登記推定力，乃登
29 記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得
30 對其他任何人主張之，是若登記名義人之登記有無效或應
31 塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以

01 外之第三人，尚不得逕否認登記名義人物權；民法第759
02 條之1第1項立法理由、最高法院112年度台上字第64號判
03 決、110年度台上字第831號判決、101年度台上字第1828
04 號判決參照。次按「系爭停車位現仍登記為上訴人所有，
05 既為原審所認定，則縱上訴人與富寶公司間就系爭停車位
06 所為買賣之債權行為與移轉所有權之物權行為，均係基於
07 通謀虛偽意思表示所為，而屬無效，依上說明，於依法定
08 程序塗銷上訴人之所有權登記前，被上訴人尚不得否認其
09 所有權。乃原審竟謂上訴人非系爭停車位之所有權人，不
10 得依民法第767條及不當得利之法律關係請求返還系爭停
11 車位及相當於租金之不當得利，而為其不利之判決，於法
12 自有可議。」最高法院108年度台上字第2154號民事判決
13 參照。

14 2、細探上開實務見解，物權究竟歸屬於何人，應區別「對內
15 關係」與「對外關係」加以認定，不能一概而論。蓋就借
16 名登記契約當事人之間的「對內關係」而言，並不在土地
17 登記推定效力之範圍內；另一方面，就對第三人的「對外關
18 係」而言，則應回歸塗銷先行原則，即登記塗銷前「登記
19 名義人」即應被認為權利人，唯有「登記名義人」，始能
20 成為物上請求權主體。當前系爭房屋登記名義人既為原
21 告，則縱使原告與訴外人林居敬間確有借名登記關係（此
22 處僅為假設語氣），然揆諸前揭實務見解與債之相對性原
23 則，應任僅有真正所有人得依其與原告間借名登記（債
24 權）契約之約定，對抗並主張為實際所有權人，但其效力
25 不及於第三人即被告。是以，被告既非借名登記契約之當
26 事人，亦非直接前手或真正權利人，則於原告就系爭房屋
27 所有權登記塗銷前，應肯認原告為系爭房地所有權人登記
28 公示之效力，被告尚不得否認原告所有權，則被告抗辯原
29 告並非真正所有權人等語，顯屬無理由，亦無礙原告對其
30 行使物上返還請求權。

31 （六）再者，縱訴外人林居敬曾定期匯款予原告，並代為原告出

01 面締結買賣契約，仍無從直接就此推認訴外人林居敬與原
02 告間就系爭房屋存有借名登記關係，則被告所列證據均未
03 能達其舉證程度，原告係所有權人甚明：

04 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
05 任，民事訴訟法第277條前段定有明文，是主張權利存在
06 之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就
07 權利障礙事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責
08 任。被告稱原告僅為系爭房屋出名人，並以原告與訴外人
09 林居敬間匯款紀錄、買賣契約等證據為其佐證。然，訴外
10 人林居敬與原告間為親兄妹關係，兩人長年間關係友好，
11 縱有長期資助、借貸關係，未背離於一般社會常情；況單
12 純金流證據，顯無法證明原告與訴外人林居敬間確實存有
13 借名登記關係，被告自不得否認原告所有權人地位甚明。

14 2、原告於107年11月間便將系爭房屋出租予被告擔任負責人之
15 新科顧問有限公司【參原證八號】，細觀該租賃契約所
16 檢附之建物所有權人同意書中【參原證九號】，可見被告
17 自身印鑑，顯可證明被告明確知悉系爭房屋真正所有權人
18 為原告，方與原告締結租約，然今被告臨訟辯稱系爭房屋
19 為借名登記等語，自為前後矛盾而顯不足採。

20 (七)原告依民法第767條第1項、第470條之規定，請求無權占
21 有系爭房屋之被告，盡速騰空其置於系爭房屋內物品、返
22 還系爭房屋予所有人、借用人之原告，應屬有理由，下分
23 敘明：

24 1、按，借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定
25 期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之；未定期
26 限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請
27 求返還借用物，民法第470條定有明文。又按，所有人對
28 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第76
29 7條第1項前段亦有明文。次按原告以無權占有為原因，提
30 起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，應就其占
31 有權源之存在負舉證責任，最高法院98年度台上字第863

01 號判決意旨參照。再按「民法第470條第1項所謂依借貸之
02 目的使用完畢時，係指借用人因達成某目的而向出借人借
03 用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而
04 言。借用房屋供居住之用，法院應就借用目的、經過期間
05 及借用人之經濟狀況、目前有無再使用該房屋之必要等一
06 切情狀加以審酌，以定其使用目的是否已完畢。查，被上
07 訴人於婚姻關係中，同意上訴人無償居住使用系爭房屋，
08 係為經營夫妻共同生活之必要，是為一使用借貸關係，今
09 兩造婚姻關係既已消滅，揆諸前揭說明，兩造當事人既已
10 離婚，無共同生活之必要，其借貸之目的已因而達成，無
11 須再繼續讓上訴人使用。」台灣高等法院台中分院90年度
12 上易字第93號判決意旨參照。

13 2、原告昔基於兄妹、姑嫂間親情，為被告與林居敬新婚，無
14 償將系爭房屋提供給被告居住、使用，可知兩造間就系爭
15 房屋確實存在使用借貸合意；惟，該借貸之目的係為供被
16 告與林居敬經營夫妻共同生活所用，兩人既已分居多年，
17 且現今正進行離婚程序，顯然已無共同生活之必要，該借
18 貸之目的應視為已達成，原告自得依法請求其返還。

19 3、退而言之，縱使該使用借貸關係不能依借貸之目的而定其
20 期限，然依前揭民法第470條第2項之規定，原告仍得隨時
21 終止借貸關係，並請求被告返還系爭房屋，亦屬甚明。本
22 件原告於112年6月、112年7月間，迭次透過林居敬告知被
23 告終止出借之意思，甚於112年7月7日發函請求被告於112
24 年7月30日以前騰空返還系爭房屋，後更提起本件訴訟請
25 求被告遷讓返還系爭房屋，是足認原告有終止兩造間就系
26 爭房屋所為使用借貸契約之意思甚明。

27 4、綜上，被告自112年7月31日起即屬無權占有系爭房屋，其
28 未提出得繼續占有系爭房屋之權源，則原告自得依民法第
29 767條第1項所有權人之物上返還請求權、民法第470條借
30 用人之借用物返還請求權之規定，請求被告應即遷讓返還
31 系爭房屋。

01 (八) 被告自112年7月31日即起無權占有原告所有之系爭房屋，
02 就被告無權占有期間內，自應向原告支付系爭房屋之使用
03 利益，原告依民法第179條之規定，請求被告返還此部分
04 不當得利予原告，應屬有理由，下分敘明：

05 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
07 法第179條定有明文。又按，無權占有他人之房屋或土
08 地，可獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法
09 院61年台上字第1695號裁判意旨參照。復按城市地方房屋
10 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
11 限，土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂
12 土地及建物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額
13 依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施
14 行法第25條亦有明定。另土地所有權人依土地法所申報之
15 地價，為法定地價；土地所有權人未於公告期間申報地價
16 者，則以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、
17 平均地權條例第16條亦分別著有明文。基地租金之數額，
18 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商
19 業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
20 項，並與鄰地租金相比較，以為決定；房屋性質不能脫離
21 土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基
22 地之總價額為其基準，房屋所有人得請求房屋占有人給付
23 全部不當得利，有最高法院46年台上字第855號、68年台
24 上字第3071號、97年度台上字第323號裁判意旨參照。

25 2、揆諸前開說明，被告於112年7月31日起無權占有系爭房
26 屋，受有相當於租金之不當得利，使房屋所有人即原告因
27 無法使用收益系爭房屋，受有相當於租金之損害，原告依
28 民法第179條規定請求被告給付自112年7月31日起相當於
29 租金之不當得利，自屬有理。

30 3、參照內政部實價登錄查詢所示之鄰近不動產租金資料，可
31 知系爭房屋周遭相似地段、位置、有電梯與管委會之大

01 樓，平均租金落在每坪每月1,014元【參原證四號】，可
02 認系爭房屋每月合理租金為2萬0,904元【計算式：68.15m
03 2X0.3025X1,014元=20,903.99元(四捨五入後為20,904
04 元)】，則被告所應給付原告其無權占有系爭房屋期間內
05 之使用利益，應得按此計算。

06 (九) 依實務見解意旨，登記名義人僅不得對真正權利人主張不
07 動產物權登記之絕對真實效力，然其餘第三人均仍應受登
08 記效力之拘束，不得恣意推翻土地登記效力，被告曲解實
09 務見解，絕無足採：

10 1、按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
11 利。」，民法第759條之1第1項定有明文。又按「借名契
12 約為借名人與出名人間之債權契約，借名契約之出名人在
13 借名關係存續中就借名之標的物為法律上之所有人，則出
14 名人對於該借名登記之財產遭借名人以外之第三人無權處
15 分，非不得本於所有權人地位行使權利。」最高法院107
16 年度台上字第1166號民事判決參照。再按「土地法所為之
17 登記有絕對真實之公信力，於借名登記場合，在出名人將
18 借名登記之不動產移轉登記返還予借名人前，該登記並不
19 失其效力，出名人仍取得所有權。」，最高法院102年度
20 台上字第1056號民事裁判參照。

21 2、是以，被告既未主張其乃系爭房屋之真實所有人，依實務
22 見解，自不得否認經公示登記之原告所有權效力，被告抗
23 辯顯屬無理由，無法因此免除其返還房屋義務，無礙原告
24 對其行使物上返還請求權甚明。

25 3、次按，被告援引之實務見解中涉及事實部分涵攝，「上訴
26 人僅為系爭房屋之借名登記名義人，藍立全方為真正權利
27 人，已認定如前，實質上仍應由借名之藍立全享有該房屋
28 之使用、收益及處分權，藍立全依之以表彰系爭房屋所有
29 權之全面支配或概括管領權得對抗上訴人，自為法所許，
30 且有占用系爭房屋之正當權源。」，高等法院102年度上
31 字第1184號民事判決參照【請參被告民事綜合言詞辯論意

01 旨狀第5頁第13行與附件4】。被告援引上開法院判決，其
02 事實乃「出名人」訴請「借名人」返還房屋遭認定無理
03 由，可見當中並無表示借名人配偶得基於身分關係不受登
04 記效力拘束，亦無肯認借名人以外第三人得推翻登記推定
05 之效力，可見被告援引見解無足支撐其立論，過於寬認債
06 權契約所得主張權利之人，顯為曲解誤認實務之見解，應
07 無足採。

08 4、又按被告援引之學說文章稱：「實務對於借名登記的內部
09 定義雖然強調借名人保留實際的管理、使用及處分權，但
10 對外效力上卻不經意且不一貫地認為，形式上登記為所有
11 權人的出名人，才是所有權人…準此，形式上之權利人即
12 出名者就該財產為處分者，縱其違反借名登記契約之約
13 定，仍為有權處分，無再區分相對人是否善意或惡意」

14 【參被告民事綜合言詞辯論意旨狀附件9第65、66頁】。

15 被告援引之學說文章即明確探討「出名人得否對外行使物
16 上請求權」【參被告民事綜合言詞辯論意旨狀附件9第64
17 頁】，經吳教授整理實務見解後，亦認為實務穩定採取
18 「僅有形式登記所有權人得對外行使物上請求權」之見
19 解，文章結論部分更主張應貫徹土地登記簿上之登記公示
20 外觀與效力，是被告答辯顯與其援引學說相左，容有違
21 誤。

22 (十) 貳、就被告當前所提出之各該證據，均不足以推翻原告就
23 系爭房屋之所有權人地位，以下謹就各該證據表示意見：
24

編號	證據	理由
1	被證1、4、5 不動產買賣契約書 出名人與頭期款支 付人非原告	1. 按，而借名登記為契約之一種，須當事人互相表示意思一致，始能成立，最高法院102年度台上字第1233號民事裁判參照。 2. 查，系爭買賣契約至多僅得證明原告係以林居敬名義簽立買賣契約，然無從證明二人間存有借名登記之合意；且買賣屬債權契約，名義上買受者與實際移轉登記為所有權人為相異之人，此於不動產交易慣例而言，並非少見，或有贈與或有委任第三人簽約之原因，不一而足，尚不得逕以系爭買賣合約上記載之買受人非屬原告，即認定原告並非實際所有權人。

		3. 相同見解可稽高等法院104年度上字第614號判決、高等法院105年度重上字第140號判決。
2	被證6 所有權狀放置於系爭房屋	1. 被告主張系爭房屋所有權狀放置於系爭房屋內，原告未親自保管，顯非真實所有權人。 2. 惟查，原告先前搬離系爭房屋僅係工作考量，並無永久搬離之意思，將所有權狀暫時放置於自己房屋內，並非違反常理，絕無將所有權狀交由他人保管之意思。 3. 甚者，嗣後原告當前已由自己直接保管系爭房屋之所有權狀，尚無法僅以原告過往曾未親自持有所有權狀，逕推認原告非真正所有權人。
3	被證11、陳證5 原告與林居敬匯款紀錄	4. 查，林居敬與原告間為親兄妹關係，兩人長年間關係友好，縱有長期資助、借貸關係，未背離於一般社會常情；況單純金流匯款，原因眾多，或為借貸、資助、贈與，顯無法單憑此即證明原告與訴外人林居敬間確實存有借名登記關係。 5. 相同見解可稽臺中地院113年度重訴字第106號民事判決。
4	被證2、15、16、18 房屋日常費支付人	1. 經查，原告無償出借系爭房屋予被告使用，而被告一家既長年無償居住使用系爭房屋，則原告要求其自行支付日常水電費、管理費、天然氣費用，亦符合常情，難僅因被告有出資繳納系爭房屋之水電費與天然氣，即遽認有借名登記關係存在。 2. 相同見解可稽高雄地院111年度簡上字第314號判決。
5	被證20 系爭房屋裝修單	1. 原告於購屋後不久即與林居敬同住於內，嗣後更長年無償提供予其同被告居住，則林居敬與廠商出面簽約進行室內裝修工程，實與常情無違，尚難以林居敬就系爭房屋室內進行裝修乙事，遽認原告非所有權人。 2. 相同見解可稽高等法院110年度上字第924號判決。
6	被證21 林居敬擔任管理委員公告	1. 按，公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，公寓大廈管理條例第29條第5項定有明文。 2. 原告既將系爭房屋借予林居敬居住使用，林居敬依法自得基於自身居住利益，主動擔任房屋所屬社區之管理委員，無法以此證明林居敬為真正所有人。 3. 相同見解可稽高等法院110年度上字第924號判決、臺北地方法院111年度訴字第4973號判決。
7	被證3 被告與林居敬之戶籍謄本	1. 被告主張其係林居敬配偶，依夫妻同居義務，其具備占有系爭房屋之正當權限；惟，被告此部分抗辯情節縱屬有理由，亦僅存在於其與訴外人林居敬間，無從執此對抗原告，遍尋後均無此主張有理由之判決。 2. 況參酌被告與林居敬自112年起即已分居，雙方現正進行離婚訴訟（案號：鈞院113年度婚字第118號），而林居

01

		敬多次傳訊被告均未獲回應【參原證3】，甚者被告早已擅自將房屋門鎖更換，不准林居敬進入【此可徵相關房屋文件現均由被告控制可知悉】，顯見被告無與林居敬於系爭房屋履行同居義務意思，被告復未能舉證證明原告有何容任或被告得繼續使用系爭房屋之法律上權源，則其此部分抗辯，尚非有據。
--	--	--

02

(十一) 被告提出原告與訴外人林居敬之通訊對話，僅係翻拍不知名畫面並隱藏對話者姓名，原告自對此否認形式上真實性，縱內容為真實仍因其係違法取證而屬不具證據能力，況其實質上仍舊無法據此推翻原告所有權人地位：

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

1、按「民事訴訟法對於證據能力並未設有規定，違法取得之證據是否有證據能力，應從誠信原則、正當程序原則、憲法權利之保障、違法取得證據侵害法益之輕重、發現真實與促進訴訟之必要性等加以衡量，非可一概而論。倘為財產權訴訟勝訴之目的，長時間、廣泛地不法竊錄相對人或第三者之談話，非但違反誠信原則，而且嚴重侵害憲法保障之隱私權，權衡法益輕重，該為個人私益所取得之違法證據，自不具證據能力。」最高法院106年度台上字第246號民事判決參照。

15

16

17

18

19

20

2、被告提出原告與訴外人林居敬之通訊對話【參被證9、18】、訴外人林居敬與第三人對話與信件【參被證10、22】，惟其畫面上並無法清楚確認對話雙方為何人，無法確認其對話時間為何，更無法確認是否確為原告傳送之訊息，則除被告得提出該證據原本，否則其形式上真實性自尚有疑問。

21

22

23

24

25

26

27

28

3、再者，縱使被告提出之對話紀錄、信件均為真實，然其既非原告亦非訴外人林居敬，更未曾經其同意即擅自翻拍他人對話紀錄，非但違反誠信原則，更已嚴重侵害原告與訴外人林居敬之隱私權，顯然涉犯刑法第315-1條之妨害秘密罪；衡酌本訴僅為財產權訴訟，亦無涉及難以蒐證之侵害配偶權案件，權衡其法益輕重，該為個人私益所取得之違法證據，依上揭實務見解自不具證據能力。

4、末者，縱使其具備證據能力，然觀其中內容亦僅為不知名

01 兩人談論取回物品與代墊款項之對話，究是否確為原告與
02 訴外人林居敬對話、是否為談論系爭房屋均無從證明，且
03 其中內容亦未涉原告承認非所有權人，則該證據顯無從推
04 翻原告之所有權人地位，與本件訴訟無有直接關聯性。

05 (十二) 兩造所締結之租賃契約與建物使用權人同意書，曾於先
06 前新科顧問有限公司欲辦理公司設立登記時向主管機關
07 提出，是以該文件當前仍由台北市政府留存，其真正性
08 僅需函詢即可知悉，絕非原告所偽造之證據甚明：

- 09 1、原告提出之「租賃契約」與「建物使用權人同意書」係於
10 民國107年間由被告擔任負責人之新科顧問有限公司申請
11 設立登記時，依被告要求而向新北市政府出具；惟，嗣後
12 新科顧問有限公司將設立地點更改為「台北市○○區○○
13 街00號2樓之3」，故而相關文書副本現已轉交予台北市政
14 府商業處，僅需稍加函查即可查證原告所提出之證據是否
15 屬實，倘鈞院認此文書與本件待證事實存有調查必要性，
16 鑒請鈞院函詢台北市政府商業處調閱此文書，不勝感激。
- 17 2、聲請函詢台北市政府商業處，確認「租賃契約」與「建物
18 使用權人同意書」是否有新科顧問有限公司負責人即被告
19 之印鑑。函詢內容：請提供新科顧問有限公司於設立登記
20 時，就其起初設立登記地點「新北市○○區○○路000號7
21 樓」之建物所有權人使用同意書與租賃契約副本，或函覆
22 該文書上方是否有新科顧問有限公司負責人即被告「甲○
23 ○」之印鑑。

24 二、被告方面：

25 聲明：駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保請求免為
26 假執行。

27 其陳述及所提出之證據如下：

28 (一) 不爭執事項：

- 29 1、原告為被告配偶林居敬（下稱其名）之妹妹。
- 30 2、原告於103年7月24日以買賣為登記原因，經地政機關登記
31 為本件新北市○○區○○路000號0樓房屋（下稱「系爭房

01 屋」)所有權人。

02 3、系爭房屋買賣契約於103年6月26日以林居敬為買方，由林
03 居敬親自簽訂。

04 4、系爭房屋簽約款15萬元、用印款126萬元、完稅款141萬
05 元、尾款28萬元、規費及地政士費用3萬0,192元及餘額67
06 萬2,762元，總計金額377萬2,762元由林居敬支付完畢，
07 並於103年7月31日由林居敬於泛太建經專戶收支明細暨點
08 交確認單上以買方身分確認並簽名，且截至本件起訴之11
09 2年11月28日止，原告尚未將前開總計377萬2,762元之款
10 項給付林居敬。

11 5、系爭房屋貸款以原告為借款人，且原告用以繳付系爭房屋
12 貸款之帳號係中國信託商業銀行0000000000000000號帳戶
13 (下稱「原告中國信託帳戶」)。

14 6、林居敬自103年9月5日起陸續將如被告附表1所示日期、金
15 額之款項匯入原告中國信託帳戶。

16 7、林居敬自103年9月9日起將戶籍遷入系爭房屋迄今。

17 8、被告自105年起居住於系爭房屋，並自107年7月22日與林
18 居敬結婚後設籍於系爭房屋迄今。

19 (二)本件背景事實：本件原告係被告配偶林居敬之妹妹，林居
20 敬於103年間購買系爭房屋時以自己名義簽訂買賣契約、
21 繳納系爭房屋簽約款、價金(參被證1、被證4)，但其後
22 為利用原告房屋首購優惠而將系爭房屋借名登記於原告名
23 下，並借用原告名義向中國信託商業銀行申辦貸款，其後
24 並按月將房貸匯入原告中國信託帳戶，用以繳付系爭房屋
25 之房貸(參被證11)。惟，系爭房屋實際上均由林居敬使
26 用、居住，且天然氣費用、水、電費、房屋稅、地價稅等
27 相關稅款亦均由林居敬繳納(參被證2)，所有權狀亦由
28 林居敬自己保管於系爭房屋。嗣於105年間，被告與林居
29 敬認識、相戀，婚前即同居於系爭房屋內，並於107年7月
30 22日結婚後將戶籍遷入系爭房屋。107年12月間被告應林
31 居敬要求辭去在台灣穩定之工作與其共赴深圳發展，惟在

01 此期間如因被告需短暫返台就診，被告仍居住於系爭房
02 屋。換言之，系爭房屋始終係被告為履行與林居敬間婚姻
03 關係同居義務而在台灣設定之共同住所。未料於109年新
04 冠肺炎疫情爆發，林居敬遂與被告商議由被告留在台灣，
05 待疫情和緩再回深圳團聚，是被告自109年起定居於系爭
06 房屋，兩人因疫情分隔兩地期間並維持每日以視訊通話聯
07 繫，並無原告所稱形同陌路之情事。112年2月間新冠肺炎
08 疫情趨緩，被告亦曾提出返回深圳與林居敬同居，不料竟
09 遭林居敬拒絕（被證13），並於112年4月間遭林居敬單方
10 面告知要與被告離婚，並將被告原於兩人深圳居所之智能
11 鎖建立之指紋、密碼置換，致被告無從進入兩人深圳居
12 所，遂返回在台灣之系爭房屋。112年10月間林居敬對被
13 告提起離婚訴訟，惟該案現仍由鈞院任股以113年度婚字
14 第118號案件審理中，是雙方婚姻關係現仍存續。惟林居
15 敬近期預計將回台工作，迺經鈞院任股法官當庭勸諭林居
16 敬將返台工作，與被告間婚姻似非無維繫之可能，宜由雙
17 方到院詳談，顯見雙方未來亦可能回復同居於系爭房屋。
18 綜上，被告因現仍有效存續之婚姻關係居住於以林居敬為
19 真正所有權人之系爭房屋，並非無權占有。

20 （三）本件原告既非系爭房屋真實權利人，即無由以所有權人身
21 份依民法第767條第1項請求被告遷出系爭房屋：

- 22 1、按臺灣高等法院102年度上字第1184號民事判決：「按所
23 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
24 於妨害其所有權者，得請求排除之。有妨害其所有權關係
25 之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項固定有明文。
26 惟同法第759條之1有關不動產所有權登記之推定力，依其
27 立法意旨，既在保護善意第三人，登記名義人自不得對真
28 正權利人主張不動產物權登記公信力之絕對真實之效力。
29 又此推定效力既經真正權利人舉反證推翻，即不受民法第
30 759條之1規定之保護，真正權利人仍得對之行使權利，自
31 有占有該不動產之正當權源，經真正權利人同意而占有之

01 第三人，亦當然有之」。準此，民法第759條之1條文既規
02 定登記名義人「推定」具有適法權利，即非不得反證推翻
03 之。倘經證明係依借名契約登記於其名下者，該登記名義
04 人自無從向真正權利人或經真正權利人同意而占有之人主
05 張民法第767條第1項之權利。復按最高法院110年度台上
06 字第1355號民事判決：「按借名登記契約，係當事人約定
07 一方將自己財產以他方名義登記，仍有自己管理、使用、
08 處分，他方允就該財產為出名登記之契約。又法院認定當
09 事人所爭執之事實，應依證據，此證據不以直接證據為
10 限，如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，
11 得以在符合論理及經驗法則下，推認待證事實為真實者，
12 亦無不可」（最高法院109年度台上字第2973號民事判
13 決、最高法院103年度台上第1637號判決亦同意旨）。再
14 按最高法院111年度台上字第1549號民事裁定：「簽約
15 款、第一期款、尾款共247萬6,624元，及自南投縣草屯鎮
16 農會撥款後之貸款均由郭祝武繳納，由郭祝武保管所有權
17 狀，生前設籍居住，並曾委由上訴人配偶曾玉婷繳納房屋
18 稅，其實際管理使用系爭房地，與上訴人間有借名契約存
19 在，……洵屬有據」，足見最高法院亦認得由實際繳納簽
20 約款、第一期款、尾款、保管所有權狀、設籍居住之人等
21 間接證據，認雙方間有借名契約存在。

22 2、就被告配偶林居敬方為系爭房屋真實權利人乙節，有下列
23 證據佐證，應足以認定系爭房屋之真實權利人屬林居敬
24 明：

- 25 (一)林居敬以本人名義親自簽立之不動產買賣契約書（參被證
26 4，如鈞院認必要，被告亦得提供所有權狀正本供查
27 驗）。
- 28 (二)房屋所有權狀由林居敬自行保管於系爭房屋（參被證6，
29 如鈞院認必要，被告亦得提供所有權狀正本供查驗）。
- 30 (三)系爭房屋簽約款、用印款、完稅款、尾款、買方規費及地
31 政士費用等費用均由林居敬繳納（請參證1、5-1、5-

01 2)。

02 (四)系爭房屋房貸均係由林居敬繳納：

03 ①原告就系爭房屋貸款部分，曾向林居敬稱：「哥哥房
04 貸……再麻煩嘍」（請參被證9）。

05 ②林居敬自103年9月5日起，按月匯入5萬6千元以上之款
06 項至原告用以繳納房貸之中國信託帳戶（請參證11），
07 期間長達近10年。

08 ③依原告自行提出之證5還款明細，按月扣款約55,232元
09 之金額與林居敬前開匯款金額相當（且只多不少）。

10 (五)系爭房屋稅款由林居敬或被告繳納：

11 ①被告曾經林居敬（當時已赴深圳工作）指示，以被告持
12 有之林居敬花旗銀行副卡代其繳納系爭房屋稅款6,901
13 元（請參被證2第1頁）。

14 ②被告於112年5月17日繳納系爭房屋房屋稅款6,666元
15 （被證15）。

16 (六)系爭房屋天然氣、水、電費亦由林居敬或被告繳納（請參
17 被證2、被證16）。

18 (七)林居敬以所有權人自居，請被告聯繫代書、研擬如何處分
19 系爭房屋（請參證10）。

20 3、反觀原告稱其為系爭房屋所有權人云云，惟其所提證據均
21 只能證明其有經地政機關登記為系爭房屋所有權人，而無
22 從證明其為系爭房屋真實權利人，謹分述如下：

23 (一)原告所提證據無非係：原證1建物登記第二類謄本及陳證3
24 建物登記第一類謄本、陳證5原告放款帳戶還款交易明
25 細、原證6房屋稅繳納證明、陳證6地價稅繳納證明，惟：

26 ①原證1建物登記第二類謄本係「任何人」均得線上申
27 請、陳證3建物登記第一類謄本係「登記名義人」得線
28 上申請，然被告業已提出被證6土地及建物所有權狀，
29 證明原告僅為登記名義人，並未實際持有系爭房屋建物
30 所有權狀甚明。

31 ②陳證5僅得證明系爭房屋貸款係以原告名義申設，且被

01 告亦已提出被證11林居敬按月匯款至原告用以繳納房貸
02 之帳戶之交易明細，足徵實際支付系爭房屋貸款者係林
03 居敬，原告自103年7月起長達9年間均未曾實際繳付系
04 爭房屋貸款甚明。

05 ③原證6、陳證6亦僅能證明系爭房屋房屋稅及地價稅經繳
06 納完成，但無法證明實際係由原告繳納：依照新北市政府
07 府稅捐稽徵處網站所示，「納稅義務人」即登記名義人
08 均得以線上申請房屋稅及地價稅繳納證明（參被14證
09 7、被證8），原證6、陳證6係原告起訴後分別於113年4
10 月16日19:04、同年月17日23:04、同年7月4日臨訟自行
11 上網列印或申請，是原證6、陳證6僅能證明房屋稅、地
12 價稅業經完納，無法得知實際繳納稅款之人。遑論，原
13 證6第3頁所示110年全期房屋稅繳納證明書，實係被告
14 於110年5月10日經林居敬指示以花期（台灣）商業銀行
15 信用卡代繳房屋稅6,901元（參證2第1頁）；原證6第5
16 頁所示112年全期房屋稅繳納證明書，則係被告以其個
17 人名下帳戶扣款繳納房屋稅6,666元（參被證15），足
18 證被告於110年5月10日代林居敬繳納、於112年5月17日
19 自行繳納系爭房屋房屋稅，原證6無法證明原告實際繳
20 納系爭房屋房屋稅。遑論，據原告中國信託帳戶交易明
21 細（鈞院卷第167頁以下）所示，林居敬自103年7月起
22 至112年10月30日止總計匯入6,297,252元（參附表
23 1），但系爭房屋貸款截至112年11月6日之實際扣款金
24 額加計原告提出之房屋稅、地價稅繳納證明上載金額亦
25 僅有5,994,802元【計算式：5,944,664+6,448+7,017+
26 6,901+6,785+6,666+3,128+3,109+3,109+3,319+3,656=
27 5,994,802】。換言之，林居敬前述匯款金額，顯已遠
28 遠超過系爭房屋貸款繳款金額加計房屋稅、地價稅，是
29 縱使原告辯稱房屋稅、地價稅亦由其繳納屬實（假設語
30 氣，被告否認之），林居敬業已將相關款項給付原告，
31 且此由被證9原告與林居敬間對話紀錄原告表示：「哥

01 哥……之前的代墊款再麻煩尼唷」亦可證明，林居敬縱
02 有不及自行繳納相關款項故由原告先行代墊之情形，相
03 關款項均已由林居敬匯款返還，是原告主張系爭房屋相
04 關稅款亦由其繳納云云，

05 (二)且被告於113年6月25日民事答辯狀提出林居敬簽訂之系爭
06 房屋買賣契約，以及繳納頭期款、用印款、完稅款及房屋
07 稅款、天然氣費用等紀錄以後，原告方才於113年7月2日
08 民事準備狀改稱：原告委由兄長林居敬代為尋覓適合之不
09 動產標的，並由林居敬代為以自己名義簽訂買賣契約、支
10 付含頭期款在內之買方款項，林居敬並表示前開款項均不
11 用急著返還，但系爭房屋貸款由原告自行申辦且「迄今均
12 自行繳款」，且自行負擔歷年房屋稅云云；但原告至今除
13 對於被告代林居敬繳納110年度房屋稅乙節未置一詞，復
14 又於被告列舉林居於9年間、高達109筆、總計金額629萬
15 7,252元款項匯入原告中國信託帳戶之房貸以後，旋即再
16 於113年10月22日鈞院言詞辯論庭期謊稱：其與林居敬間
17 是親戚關係，所匯款項無法證明係用以繳納房貸云云。惟
18 姑不論原告就林居敬代理其購入系爭房屋乙節從未舉證實
19 其說，原告迄今亦無法說明下列疑義：

- 20 ①倘其為系爭房屋真正權利人，何以系爭房屋所有權狀、
21 買賣契約正本均非由原告親自持有，反而係由林居敬長
22 期、自行保管於「其與被告」共同居住、設籍之系爭房
23 屋？
- 24 ②103年林居敬簽訂系爭房屋買賣契約時，原告時年31
25 歲，並非未成年人，亦非並無智識能力之人，何以竟仍
26 需隱名代理委由兄長以「兄長本人」名義簽約，且竟於
27 長達9年期間均未曾返還系爭房屋頭期款及其他稅款？
- 28 ③112年本件起訴時原告時年40歲，且其並非無謀生能力
29 之人，林居敬直至原告40歲時，如非用以繳付房貸，又
30 何須於9年期間按月匯入「與系爭房屋房貸相當」之5萬
31 6,000元？

01 ④倘林居敬匯入之款項並非房貸而係其他原因事實，原告
02 又為何於對話紀錄中向林居敬要求匯入「房貸」（請參
03 被證9）？

04 ⑤倘其為系爭房屋實際所有權人，何須再由遠在深圳之林
05 居敬或由被告繳納系爭房屋房屋稅？

06 (三)綜上，原告主張係由林居敬代為簽約並支付頭期款，且與
07 林居敬有親戚關係故匯款原因事實並非用以繳付系爭房屋
08 房貸云云，不僅未舉證以實，其說法亦與經驗法則不符，
09 顯係臨訟編撰之詞，洵屬無據。

10 (四) 本件被告係基於與林居敬間現仍有效存續之婚姻關係，依
11 民法第1001條履行同居義務而居住於林居敬為真正所有權
12 人之系爭房屋，顯非無權占有系爭房屋：

13 1、按夫妻互負同居之義務，民法第1001條定有明文。復按高
14 等法院106年度重上字第416號民事判決：「基於一定法律
15 上之原因而享有占有之權利，稱為本權，本權得為物權
16 （例如本於地上權、質權為占有），或為債權（例如本於
17 買賣、租賃等為占有），亦得基於身分法上權利（例如夫
18 妻本於共同生活為占有），因占有而具有事實支配標的物
19 之外觀，自足以表彰本權。……被上訴人本於夫妻身分關
20 係占有系爭房屋，且繼續占有中，……被上訴人基於與甲
21 ○○婚姻關係而占有系爭房屋，該本權應得以對抗上訴
22 人」。

23 2、系爭房屋真正所有權人為林居敬，且被告與林居敬於婚前
24 即同居於系爭房屋，更於107年7月22日結婚後以系爭房屋
25 為共同住所，迄今已達7年等情，業如前述，足證雙方係
26 基於主觀上久住之意思而設定渠等之共同住所於系爭房
27 屋，無論係客觀上、主觀上，系爭房屋均是被告與林居敬
28 依民法第1001條約定之夫妻互負同居義務之共同住所。準
29 此，被告基於與林居敬間現仍有效存續之婚姻關係占有系
30 爭房屋，依前述高等法院判決，對於以林居敬為真實權利
31 人、且屬夫妻共同住所之系爭房屋具占有本權，且該占有

01 本權得以對抗系爭房屋所有權人甚明。則舉重以明輕，原
02 告既非系爭房屋真正權利人如前述，則被告前述占有本
03 權，自亦得對抗系爭房屋之登記名義人即原告，被告並非
04 無權占有系爭房屋。

05 (五) 縱認林居敬曾一時表示要被告搬離系爭房屋，然於雙方婚
06 姻存續期間，亦不宜遽此認定被告係無權占有，遑論本件
07 原告係為迫使被告於與林居敬間離婚訴訟有所妥協，因而
08 對被告提起遷讓房屋訴訟，依高等法院判決意旨顯亦逾民
09 法第148條權利行使之界線，該當權利濫用明：

10 1、按最高法院111年度台上字第636號民事判決：「被上訴人
11 與丙○○於婚姻關係存續中均負有同居及扶養之義務，且
12 系爭房屋為其等因婚姻關係而履行同居及扶養義務之處
13 所，縱使被上訴人以遭受丙○○家暴而於前開時間遷出系
14 爭房屋，及兩造互有聲請保護令情事，惟於其等婚姻關係
15 消滅前，能否謂丙○○為履行同居及扶養義務而居住於上
16 開處所係屬無權占有？尚非無疑。……原審未詳予審究，
17 逕以其等間互有訴訟及聲請保護令，婚姻關係已名存實
18 亡，丙○○已無基於婚姻關係居住於系爭房屋權源，遽為
19 不利丙○○之判決，所持法律見解，自有可議」，足見最
20 高法院亦肯認前述實務見解，認定倘客觀上婚姻關係存續
21 中，夫或妻之一方即得基於婚姻關係同居義務居住於原約
22 定履行夫妻同居義務之住所，且不因婚姻關係實質上能否
23 維繫有別。再按高等法院106年度重上字第416號民事判
24 決：「復按民法第148條第2項規定，行使權利應依誠實及
25 信用方法，此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表
26 現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，
27 旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡
28 量當事人利益，具體實現正義。再行使所有物返還請求
29 權，固為所有權人之權利，惟依民法第148條第2項規
30 定，其行使權利，仍應依誠實及信用方法，如有違反，即
31 為權利之不法行使，應予禁止。……況且，甲○○於000

01 年0月間對被上訴人提起離婚訴訟……上訴人再於同年11
02 月25日提起本件訴訟，甲○○及上訴人藉由讓被上訴人於
03 與甲○○間之離婚訴訟確定前，即面臨遷離夫妻共同住所
04 之窘境，以迫使被上訴人對於甲○○之離婚訴求有所妥協
05 之意圖，昭然若揭，上訴人權利之行使，實有違誠實信用
06 原則，爰認上訴人在被上訴人與甲○○離婚或合意變更夫
07 妻共同住所以前，不得請求被上訴人遷出系爭房屋。準
08 此，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人
09 返還系爭房屋，為無理由。

10 2、被告依其與林居敬間現仍有效存續之婚姻關係而依民法第
11 1001條具有系爭房屋之占有本權，業如前述，依前述臺北
12 地院（經高等法院維持）及最高法院判決意旨，自不得以
13 林居敬一時與被告間之齟齬，即肯認得任意將被告自系爭
14 房屋驅逐。

15 3、且原告取得系爭房屋所有權長達9年期間均未曾實際支付
16 系爭房屋相關購屋款項、房貸，竟於林居敬對原告提起離
17 婚訴訟後一個月，旋即於隔月對被告基於所有權人地位提
18 起遷讓房屋訴訟，並稱其於時隔9年、本案起訴後臨時起
19 意返還林居敬其述購屋款項，且辯稱其調解時係委由訴訟
20 代理人稱願意給付房屋出售後一半即300萬元至350萬元左
21 右之金額云云，該金額與其應返還林居敬之金額不相符
22 （蓋林居敬已繳納簽約相關款項377萬元及房貸600多萬
23 元），而係恰好與林居敬願意支付之離婚調解金額相符。
24 且原告亦深知被告於婚後即配合林居敬辭職前往大陸深圳
25 發展，於兩人婚姻中係明顯經濟上之弱勢，依其現時資力
26 難以負擔雙北地區高額之房租，雖於林居敬提起離婚訴訟
27 後已勉力找尋兼職糊口，仍非一時半刻即得回復經濟實
28 力，原告此舉顯係試圖讓被告於與林居敬間離婚訴訟判決
29 確定前即面臨遷離系爭房屋、無處可去之窘境，以迫使被
30 告基於現實考量而對林居敬之離婚訴求有所妥協，其意圖
31 昭然若揭。

01 4、是以，縱認原告係系爭房屋真正所有權人（假設語氣，被
02 告否認之），原告明知其長達9年期間均未曾實際支付系
03 爭房屋相關購屋款項、房貸，且於被告而言系爭房屋係唯
04 一安身立命之所，遽仍為逼迫被告對於林居敬之離婚訴求
05 有所妥協而提起本案訴訟，依照前述高等法院判決意旨，
06 足認原告提起本件訴訟有違民法第148條第2項揭示之誠實
07 信用原則，已該當權利濫用，應予禁止之，其主張行使民
08 法第767條第1項之權利，亦無理由。

09 （六）被告並非無權占用系爭房屋，自亦不生民法不當得利之問
10 題，且縱認屬不當得利，則依土地法第97條，其租金亦以
11 每月6,631元為上限：

12 1、按「民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益
13 變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損
14 害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人
15 基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原
16 因受利益，自不成立不當得利」最高法院101年度台上字
17 第1411號民事裁判意旨可資參照。

18 2、系爭房屋真實權利人為林居敬，且本件被告係基於與林居
19 敬間現仍有效存續之婚姻關係而占有系爭房屋，均如前
20 述，則本件被告占有系爭房屋即屬有法律上原因受有利
21 益，依前述實務見解，即不成立民法第179條不當得利，
22 是原告主張被告應給付相當於租金之不當得利云云，亦屬
23 無據。

24 3、況且，縱認被告確屬無權占有（假設語氣，被告否認
25 之），其相當於系爭房屋租金之不當得利，亦應以每月6,
26 631元為上限：

27 （一）按，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
28 總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。
29 又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依
30 法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關
31 定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。另土地所有權

01 人依土地法所申報之地價，為法定地價；土地所有權人未
02 於公告期間申報地價者，則以公告地價百分之80為其申報
03 地價，土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別著有
04 明文。復按「就系爭房屋之租金數額，被上訴人主張應依
05 禾揚不動產估價師事務所評估之租金以每月4萬5,700元計
06 算（見外放估價報告書），惟因上訴人占用系爭房屋係為
07 住宅使用，並非作為營業使用，自應受土地法第97條第1
08 項關於租金數額上限規定之限制」，高等法院111年度重
09 上更一字第157號民事判決(附件8)業已揭示。

10 (二)原告主張系爭房屋應以周遭相似地段、位置、有電梯與管
11 委會之社區大樓平均租金資料計算，惟其提出原證4內政
12 部實價登錄查詢資料不乏有屋齡僅10年、商業或事務所用
13 途、高樓層者，與系爭房屋屋齡已16年、住宅用途、中間
14 樓層之性質顯無從比擬，且其稱每坪每月租金應以1,014
15 元為適當，亦與其原證4計算每坪每月租金平均為1,009.2
16 22元不相符，並無可採。

17 (三)實則，被告占用系爭房屋係為住宅使用，依前述條文及實
18 務見解，自應受土地法第97條第1項關於租金數額上限規
19 定之限制。系爭房屋坐落之基地為新北市○○區○○段00
20 00號，總計基地面積為13.67平方公尺，依新北市政府地
21 政局網站所示資料（被證17），112年11月28日起訴時截
22 至113年1月止，系爭房屋坐落建地之申報地價應為331,90
23 7.6元【計算式： $30,350 \times 13.67(m^2) \times 80\% = 331,907.6$ 】，
24 112年度系爭房屋課稅現值則為463,700元（參鈞院卷第39
25 頁），是112年度占用系爭房屋相當於租金之利益應以每
26 月6,631元為上限【計算式： $(331,907.6 + 463,700) \times 10\% / 1$
27 $2月 = 6,630.063333$ 。無條件進入為6,631元】，原告主張
28 被告應給付每月2萬0,904元之租金，亦顯無理由。

29 (七)綜上所述，原告明知其並非系爭房屋真正權利人，且被告
30 係基於現仍與林居敬間有效存續之婚姻關係占有系爭房
31 屋，並非無權占有，遽仍依民法第767條第1項前段規定請

01 求被告返還系爭房屋，並依民法第179條第1項規定請求被
02 告給付相當於租金之不當得利，均無理由。況且，縱認其
03 為系爭房屋真實權利人（假設語氣，被告否認之），其提
04 起本件訴訟之目的，無非係為迫使經濟弱勢之被告於與林
05 居敬離婚訴訟中儘速同意與林居敬離婚並有所妥協，其起
06 訴亦已逾越民法第148條第2項行使權利之界線，該當權利
07 濫用，均無理由。

08 （八）原告辯論意旨(二)狀意圖延滯訴訟，逾時提出攻擊防禦方
09 法，應予駁回之：按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應
10 依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。
11 當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊
12 或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴
13 訟法第196條定有明文。原告早於114年1月24日即收受被
14 告同月23日民事辯論意旨狀（附件10），竟違反鈞院113
15 年12月17日言詞辯論期日當庭諭示：兩造應於農曆新年後
16 一周內提出補充書狀，並違反鈞院當日交付兩造之「敬請
17 配合提出言詞辯論意旨狀說明」三、補充書狀之提送期
18 限，未於開庭前7日將書狀提送鈞院並寄送繕本（被告訴
19 訟代理人遲至114年2月21日始收受書狀），顯係故意遲至
20 臨近言詞辯論期日時始提出書狀。且原告辯論意旨(二)狀
21 無端爭執被告早於半年以前即已提出之對話紀錄形式真正
22 性，並以毫無必要之調查證據聲請妨礙訴訟之終結（詳後
23 述），依前述民事訴訟法第196條規定，顯係意圖延滯訴
24 訟，逾時提出攻擊或防禦方法，且有礙訴訟之終結，鈞院
25 得依同條第2項駁回原告民事辯論意旨(二)狀所為主張。

26 （九）本件被告主張其對系爭房屋有權「占有」，原告竟意圖置
27 換概念，屢執實務、學說上對標的物之「處分」權限，辯
28 稱被告並非真實權利人不得對抗原告云云，顯未辨明本案
29 爭點所在，毫無可採：

30 1、按民法第767條第1項妨害除去請求權之行使，係以被告
31 「無權占有」他人所有物為要件，則倘被告已就其占有係

01 有正當權源之事實已為相當證明，即非屬無權占有甚明。
02 被告主張其係基於現仍有效存續之婚姻關係占有本權，占
03 用已林居敬為真實權利人之系爭房屋，對於系爭房屋自有
04 正當之占有權源，業經被告於113年6月25日民事答辯狀第
05 6頁第15行以下、114年1月23日民事綜合辯論意旨狀（下
06 稱「被告辯論意旨狀」）第10頁第21行以下、114年2月18
07 日民事綜合辯論意旨(二)狀第4頁第5行以下分別敘明，於
08 茲不贅。

09 2、而觀原告所執判決見解，無非均在處理借名登記契約下遭
10 「無權處分」之效力問題，業經被告辯論意旨(一)狀提出
11 附件9辨明：借名登記契約之外部效力僅在規範借名登記
12 標的物之「處分」行為效力問題，而與借名人本即有保有
13 之「使用、收益」等權能係屬二事，不容混淆。原告將民
14 法所有權人依法享有之使用、收益與處分等不同權能混為
15 一談，顯未釐清本案爭點應為「被告是否係無法律上原
16 因，無權占用系爭房屋？」，而與被告得否爭執原告「對
17 外」有無處分系爭房屋之權限無涉，此觀被告附件9第66
18 頁參、結論，敘明「就出名人違約『處分』財產標的之外
19 部關係上…形式上之權利人即出名者就該財產為『處分』
20 者…」即明。

21 3、是以，被告基於與真實權利人林居敬間現仍有效存續之婚
22 姻關係占有系爭房屋，應屬「借名人林居敬保有實際管
23 理、使用」系爭房屋之權能展現，且林居敬保有此等權能
24 為我國實務見解之定見（請參附件9第65頁第1-2行），殊
25 不因原告係起訴主張林居敬或被告返還系爭房屋而有區
26 別，被告自得對僅為系爭房屋登記名義人之原告主張有權
27 占有，原告前述主張，顯無理由。

28 (十) 被告所提事證已足以證明原告與林居敬間借名登記契約存
29 在，且具備證據能力及相當證明力，不容原告空言否認：

30 1、按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之
31 責，民法第277條定有明文，惟一方已有適當之證明者，

01 相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證，最高法院18年
02 上字第2855號、同院19年上字第2345號民事判例等可資參
03 照。

04 2、被告對於原告與林居敬間借名登記關係存在乙節，業已提
05 出相當事證，詳可參被告114年1月23日民事辯論意旨狀第
06 6頁第20行以下所述，則原告如欲主張借名登記關係不存
07 在，而係由林居敬代為看房、簽約，以及實際上為原告自
08 己購買系爭房屋之有利於己之事實，即應負舉證之責。

09 3、而原告辯論意旨(二)狀僅空言否認下列客觀證據足以證明
10 被告配偶林居敬為系爭房屋真實權利人：林居敬「以自己
11 名義」簽訂買賣契約書、給付頭期款等相關款項共計377
12 萬2,762元，並由林居敬於長達9年期間按月將與房貸相當
13 之款項匯入原告用以繳納系爭房貸之中國信託帳戶，且長
14 達9年期間均由林居敬或被告繳納系爭房屋相關稅款，並
15 辯稱：僅係委由林居敬代為簽約，但購屋後不久即「與林
16 居敬」同住於內，且「當前」已由自己直接保管系爭房屋
17 之所有權狀云云。惟，原告對其主張「委託林居敬為原告
18 自己購買」系爭房屋、「購屋後不久即曾與林居敬同居住
19 於系爭房屋」內及「當前」由自己直接保管系爭房屋所有
20 權狀云云，均未舉證以實其說，依前述法院實務判決，顯
21 未就其主張盡舉證之責，已無足採。

22 4、且原告至今仍對於林居敬「長達9年期間、按月匯入與房
23 貸相當之款項至原告用以繳納系爭房屋房貸之帳戶」乙
24 節，未具體敘明其原因關係，直至原告民事辯論意旨(二)
25 狀仍泛以：「或為借貸、資助、贈與」，顯然並未就其主
26 張盡具體化說明義務，遑論前述原因事實均無須由林居敬
27 橫跨9年期間、按月為之，原告前述說法與經驗法則相
28 違，毫無可採。

29 5、原告空言否認被證9、被證10、被證18對話紀錄形式真正
30 及證據能力云云，均顯無理由：被證9原告及林居敬間LIN
31 E對話紀錄截圖，係由林居敬於113年9月間自行截圖傳送

01 予被告，可參被告與林居敬間113年9月之對話紀錄截圖及
02 被證9截圖（被證23）；至被證18原告及林居敬間LINE對
03 話，則係被告在107年12月21日與林居敬同居於系爭房屋
04 時，以其手機翻攝林居敬電腦版LINE與原告間107年12月1
05 6日至21日對話紀錄之照片，此觀該檔案紀錄「來源：拍
06 攝日期：2018/12/21上午11:12」、「GPS：經度24;59;26
07 緯度121;30;20」（被證24）。由上足證，被告前述取證
08 均非基於本案勝訴之目的而故意、長期、不法竊錄他人隱
09 私，實係由林居敬主動提供或公開於林居敬與被告間共同
10 生活空間之影像，並未侵害原告或林居敬之隱私權甚明，
11 亦無實務見解認應不具證據能力之情形。被證10係林居敬
12 109年3月30日與被告間對話紀錄，此觀該對話紀錄截圖大
13 頭貼部分為兩造之照片（被證25）即明。觀諸前述對話紀
14 錄均有對話人別、大頭貼、時間之標記在案，且該等對話
15 紀錄內容均係截圖檔案，而非得任意編輯、更改之對話紀
16 錄原始檔（即txt檔案），且均是在本案起訴前做成，顯
17 非被告臨訟編撰，原告辯稱除非被告得提出證據原本云
18 云，否則否認其形式真正云云，均顯無理由。

19 6、被告提出前述被證9、10對話紀錄已逾半年時間，且被證9
20 既為原告與林居敬間對話紀錄，原告自得立即確認是否有
21 經他人偽造，原告竟故意遲至鈞院諭示之辯論期日前幾日
22 方以書狀無端爭執其形式真正，益徵原告實係發現該等證
23 據於己不利，才空言否認該等證據之形式真正，顯無理
24 由。

25 7、觀被證10林居敬明確向被告提及「2014買的房子」要付房
26 貸，以及要考慮以假買賣的方式處分系爭房屋，被告則以
27 「回台北會提供權狀讓代書評估」；被證9原告向林居敬
28 明確稱「哥哥要匯房貸」，林居敬覆以「房貸放進去
29 了」；被證18原告於107年12月間被告與林居敬規劃遷往
30 深圳發展期間，向林居敬表示如果「你們房子」要租出去
31 等情，已在在顯見系爭房屋之使用、收益、處分，均係由

01 林居敬決定，而原告對此均無決策權限，系爭房屋真實權
02 利人確為林居敬無疑。是以，本件被告業已就其主張內容
03 盡舉證責任，原告如欲否認被告主張其與林居敬就系爭房
04 屋之借名登記關係不存在，依前述實務判決，理應對其主
05 張內容負舉證責任，今原告僅空言否認被告主張內容，卻
06 未能具體說明其主張，復逾期、無端爭執被告所提證據之
07 形式真正及證據能力云云，均顯無理由。

08 (十一) 原告調查證據之聲請，依民事訴訟法第286條但書顯無
09 調查必要，且依同法第196條第2項，鈞院得予駁回之：
10 按就當事人聲明之證據其聲明之證據中認為不必要者，
11 法院無庸調查，此觀民事訴訟法第286條但書自明。次
12 按證據之調查為事實審法院之職權，應由審理事實之法
13 院衡情裁量，故法院就當事人所聲明之證據方法，認為
14 不必要者，本可酌情捨棄，不受當事人請求之拘束，最
15 高法院19年度上字第1031號民事判例、同院101年度台
16 上字第1544號民事判決、105年度台上字第1763號民事
17 裁定等均已明確揭示。縱使原告提出之「租賃契約」與
18 「建物使用權人同意書」為真實，且其上有蓋用被告印
19 鑑（假設語氣），顯亦無從證明原告為系爭房屋「真實
20 權利人」，遑論原告所稱被告「甲○○」之印鑑，實係
21 指「新科顧問有限公司之小章」，得由該公司實質負責
22 人林居敬支配、控制，此觀被證22林居敬與委任會計師
23 對話即明，均如被告民事綜合辯論意旨(一)狀第3頁第1
24 3行以下所述。本件原告明知上情，並早已於114年2月1
25 1日收受被告民事辯論意旨(一)狀（附件12）在案，遽
26 仍於鈞院諭示之辯論期日前幾日提出毫無理由、無從證
27 明其待證事實之證據調查聲請，且原告臨近 鈞院諭示
28 之辯論期日始提出民事辯論意旨(二)狀，顯意圖延滯訴
29 訟，業如前述，依民事訴訟法第196條第2項及前述第25
30 6條但書，鈞院自得予駁回之。

31 (十二) 綜上可知，原告與林居敬間有借名登記關係，系爭房屋

01 真實權利為林居敬，且被告與林居敬婚姻關係有效存
02 續，依民法第1011條規定，被告對系爭房屋有正當、合
03 法之占有權源，業經被告明確敘明並舉證在案。而原告
04 遲至鈞院辯論期日數日以前，遽仍無從提出實質、客觀
05 證據，證明其主張林居敬與原告間並無借名登記關係存
06 在乙節屬實，復為刻意延滯鈞院訴訟程序，直至言詞辯
07 論期日數日前無端爭執被告早於半年前即提出之證據形
08 式真正性及證據能力，並提出毫無必要之調查證據聲
09 請，在在顯見原告民事綜合辯論意旨(二)狀所述，顯無
10 足採。

11 貳、得心證之理由：

12 一、原告主張門牌號碼新北市○○區○○路000號7樓房屋即坐落
13 新北市○○區○○段0000○號建物（含附屬建物等）及所坐
14 落之基地新北市○○區○○段0000地號土地應有部分等不動
15 產（下合稱系爭房屋）係於103年7月24日以買賣為原因，登
16 記原告為所有權人之事實，為被告所不爭執，且有建物登記
17 第一類謄本在卷可參（見本院112年度板司調字第379號卷第
18 41至42頁，以下簡稱調解卷），則原告此部分主張自堪以採
19 取。

20 二、原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告為無權占有，因而
21 請求被告返還系爭房屋等語；但為被告所否認，並以前詞資
22 為抗辯。按「以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被
23 告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
24 占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。
25 被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能
26 證明，則應認原告之請求為有理由。」（最高法院72年度台
27 上字第1552號民事判決要旨參照），本件系爭房屋係登記原
28 告為所有權人，已如前述，被告抗辯訴外人林居敬為系爭房
29 屋之真正所有權人，僅借名登記於原告名下，被告其係因與
30 林居敬有配偶關係而同居於系爭房屋等語；則依前揭說明，
31 自應由被告就此非無權占有系爭房屋之有利於己之事實負舉

01 證之責。次按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法
02 有此權利。民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推
03 定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直
04 接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。」（最高
05 法院111年度台上字第1617號民事判決要旨參照），如依被
06 告之抗辯，系爭房屋為其配偶林居敬借用原告之名義登記為
07 所有權人，則據此推之，被告與原告間就系爭房屋實際上並
08 無登記名義人與真正所有權人間之關係存在，被告雖與林居
09 敬有配偶關係，得依婚姻關係而有與林居敬同居於林居敬所
10 有之房屋內，但該因同居而得居住於林居敬所有之房屋所本
11 之法律關係僅存在於被告與林居敬之間，並非得對抗其他第
12 三人者，被告抗辯其得依有與林居敬同居於林居敬所有之房
13 屋之權利，並不足作為對抗登記為系爭房屋所有權人之原
14 告，被告此部分抗辯並不足以認定其有正當法律權源居住於
15 系爭房屋內，故關於被告提出有關係爭房屋乃林居敬借用原
16 告名義購買之房屋是否屬實，即無審究必要。此外，被告並
17 未提出其他證據足以證明其非無權占有系爭房屋，則原告基
18 於其為系爭房屋所有權人之地位，請求排除被告之侵害，請
19 求被告將系爭房屋騰空返還原告一節，即堪認為有理由。

20 三、原告又請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日起，至返還系
21 爭房屋日止，按月給付原告不當得利20,904元等語，亦為被
22 告所否認。按「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
23 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得
24 請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所
25 受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
26 之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地
27 所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可
28 採。」（最高法院61年台上字第1695號民事判決要旨參
29 照），則原告主張被告無權占用其所有之系爭房屋，應返
30 還相當於租金之不當得利一節，應堪採取。又查，系爭房屋
31 所坐落之基地為○○區○○段0000地號土地，原告起訴時之

01 112年公告地價為每平方公尺30,350元（見本院卷第324
02 頁），如所有權人未於期限內申報，則以公告地價80%為申
03 報地價，原告並未提出申報地價之證明，則以公告地價80%
04 計算為每平方公尺24,280元，該0000地號土地總面積1,168.
05 43平方公尺，系爭房屋所占土地比例為10000分之117（見土
06 地登記第一類謄本影本，附本院卷第57頁），則系爭房屋所
07 坐落土地總地價112年度為331,923元【計算式：24280(元)*
08 1168.43(平方公尺)*117/10000=331922.92，採四捨五入法
09 計算至小數點以下第二位為止，元以下四捨五入，以下
10 同】，又系爭房屋之房屋稅課稅現值112年度為463,700元
11 （房屋稅籍證明書見調解卷第39頁），則系爭房屋之房地總
12 價合計為795,623元。被告又抗辯系爭房屋係作為住宅使用
13 等語，為原告所不爭執，則依土地法第97條規定，系爭房屋
14 （含土地）之使用利益應以房地總價每年10%為上限，審究
15 被告居住使用系爭房屋所得獲取之利益與原告所提出之附近
16 房屋租金行情資料，本院認為以每月6,600元計算為當
17 【註：房地總價798623元*10%/12(個月)=665519.17元，以
18 不逾上限之金額酌定之】，原告此部分請求於此數額範圍內
19 方屬可採。

20 四、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
21 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
22 之虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明文，
23 本件原告主張依所有物返還請求權之規定，請求被告返還系
24 爭房屋，為有理由，應予准許；又按「無法律上之原因而受
25 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
26 因，而其後已不存在者，亦同。」，亦為民法第179條所明
27 定，本件原告主張依不當得利之法律關係，請求被告返還相
28 當租金之不當得利部分，於自起訴狀繕本送達翌日即112年1
29 2月26日（送達證書附於調解卷第47頁）至返還系爭房屋日
30 止，按月給付原告6,600元之範圍內為有理由，應予准許；
31 至於原告之請求超過該數額部分則為無理由，應予駁回。

01 參、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免
02 為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相
03 當之擔保金額就原告勝訴部分俱准許之；至於原告其餘假執
04 行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

05 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
06 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
07 列，附此敘明。

08 伍、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
09 第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
10 文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
12 民事第六庭 法 官 許瑞東

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
17 書記官 林俊宏