

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1711號

原告 蔡欣怡
訴訟代理人 馬叔平律師
被告 陳昱維

陳純金
陳冠龍

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國113年12月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋騰空並遷讓返還原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告陳昱維前於民國89年12月間結婚，於104年2月間離婚；而被告陳純金為被告陳昱維之母、被告陳冠龍則是被告陳昱維之侄。原告於95年3月2日取得門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（與系爭房屋合稱系爭房地）之所有權後，被告等人即與原告同住在系爭房屋；嗣原告與被告陳昱維離婚後，原告念及被告陳純金曾為伊婆婆，始同意被告等人繼續居住在系爭房屋。然原告現有使用系爭房屋之需求，欲收回系爭房屋，爰依民法第767條第1項規定，訴請被告返還系爭房屋。如本院認原告曾同意被告等人居住使用系爭房屋，原告最遲於本件起訴狀繕本送達時已終止該同意。至被告陳昱維、陳純金雖辯稱渠等曾分擔系爭房地之頭期款、貸款云云，然此不當然表示原告與被告陳昱維、陳純金間就系爭房地存有借名登記契約，或原告默示同意被告等人居住在系爭房屋等語，並聲明：被告應將系爭房屋騰空返還原告。

二、被告抗辯：系爭房地乃係原告、被告陳昱維、被告陳純金共

01 同出資購買，僅約定登記在原告名下，被告陳昱維、陳純金
02 自有權占有使用系爭房屋；而被告陳冠龍則係經原告、被告
03 陳昱維、陳純金同意，共同居住在系爭房屋，亦屬有權占
04 有。再者，原告亦曾明確承諾被告陳純金可以居住使用系爭
05 房屋一輩子，因此原告不能收回系爭房屋。此外，原告與被
06 告陳昱維是假離婚，此由原告於登記離婚後仍與被告共同居
07 住在系爭房屋迄至105、106年間，以及原告之保單受益人仍
08 為被告陳昱維等情可明等語，並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告與被告陳昱維前於89年12月24日結婚，於104年2月24日
11 離婚；而被告陳純金為被告陳昱維之母、被告陳冠龍則是被
12 告陳昱維之侄。原告於95年3月2日取得系爭房地所有權後，
13 被告等人即與原告同住在系爭房屋，嗣原告搬出系爭房屋
14 後，被告等人仍繼續居住在系爭房屋迄今等情，有系爭房地
15 所有權狀、登記謄本及異動索引、兩造戶籍謄本等件在卷可
16 考（見本院卷第17至19、63至68、81至86頁），復為兩造所
17 不爭執，首堪認定。

18 (二)原告為系爭房地之所有權人，縱被告陳昱維、陳純金曾共同
19 出資系爭房地之頭期款、貸款，亦不足否認原告之所有權或
20 援引為占有系爭房屋之正當權源：

21 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
22 民法第759條之1第1項定有明文，其立法理由載明：「此
23 項登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接
24 前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登
25 記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推
26 翻」。是基於此一登記之推定力，除登記名義人直接前手
27 外，任何第三人於依法定程序塗銷該物權登記前，尚不得
28 逕否認登記名義人之物權（最高法院110年度台上字第831
29 號、111年度台上字第1123號、111年度台上字第1617號裁
30 判意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事
31 實有舉證之責任，此為民事訴訟法第277條前段所明定，

01 民法舉證責任之分配，旨在使提出有利於己之主張者，負
02 有舉證證明其權利存在之事實，如無法積極舉證證明其權
03 利存在，即應受不利之判斷。

04 2.系爭房地登記之所有權人係原告，此為被告所不爭執，則
05 依上開說明，被告自應就其等抗辯系爭房地乃係被告陳昱
06 維、陳純金與原告共同出資購買（容有抗辯彼等均為系爭
07 房地之所有權人）之利己事實，負舉證之責。被告雖辯稱
08 系爭房地之頭期款約新臺幣（下同）40、50萬元，由被告
09 陳昱維支付20萬元、被告陳純金支付15萬元；另系爭房地
10 之房貸，由被告陳昱維與原告一起負擔云云（見本院卷第
11 72至73頁），然被告並未就上開抗辯事實舉證以實其說，
12 僅陳稱原告於購買系爭房地時年輕無資力、上開款項係以
13 現金支付未留存憑證等語（見本院卷第74頁），自難為有
14 利被告之認定。況且，縱認被告陳昱維、陳純金確有共同
15 分擔系爭房地之頭期款、貸款乙情為真，被告亦未陳明並
16 舉證彼等間就此共同出資事實有何法律上之合意或成立何
17 法律關係，即難據此否認原告就系爭房地之所有權，或援
18 引為占有系爭房屋之正當權源。

19 (三)原告原同意無償借與被告居住使用系爭房屋，然該使用借貸
20 關係業經原告終止：

21 1.稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
22 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。
23 又貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契
24 約，為民法第472條第1款所明定，該規定之適用，不問使
25 用借貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情
26 事，指在訂立使用借貸契約後發生訂立契約時不能預見之
27 情事而言；而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需
28 用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回
29 之必要，不必深究（最高法院112年度台上字第1947號判
30 決意旨參照）。

31 2.原告固陳稱被告自始即無權占有系爭房屋（見本院卷第1

01 3、102頁），惟本院審酌夫妻互負同居義務，此為民法第
02 1001條前段所明定，原告於其與被告陳昱維婚姻關係存續
03 中容任被告陳昱維居住使用系爭房屋，應係為履行同居義
04 務經營夫妻共同生活之必要，此項為達夫妻法定同居義務
05 目的而延生之附隨權利義務法律關係，係本於夫妻同居義
06 務關係而生，無待當事人另為使用借貸之意思表示，然法
07 律上應可定性為一使用借貸關係；至被告陳純金、陳冠龍
08 部分，經本院審酌彼等為被告陳昱維之至親，與原告亦有
09 相當親誼，參以原告於其與被告陳昱維婚姻關係存續期
10 間，從未要求被告陳純金、陳冠龍遷出系爭房屋，衡情可
11 認原告與被告陳純金、陳冠龍間就系爭房屋亦成立使用借
12 貸關係。至原告與被告之上開使用借貸關係，固容有以原
13 告與被告陳昱維之婚姻關係存續為借貸期限或條件，然原
14 告與被告陳昱維於104年2月24日離婚後，被告等人仍繼續
15 居住在系爭房屋內，而原告就此則陳稱：「當初原告離婚
16 時，考慮到被告陳純金曾經是婆婆，所以才同意讓被告等
17 人繼續居住使用」等語（見本院卷第74頁），應可認原告
18 已與被告合意變更系爭房屋使用借貸期限或條件，抑或重
19 新成立另一使用借貸關係，併予敘明。

20 3.又原告陳稱現有使用系爭房屋之需求，以本件起訴狀繕本
21 之送達，向被告終止上開使用借貸關係。本院審酌原告於
22 104年2月24日與被告陳昱維離婚後，迄今已近10年，則原
23 告主張有因不可預知之情事自己需用而欲收回系爭房屋，
24 尚合情理，是以原告依民法第472條第1款之規定，終止其
25 與被告間就系爭房屋之使用借貸關係，於法有據。至被告
26 陳純金抗辯原告曾允諾伊得居住系爭房屋一輩子並聲請傳
27 喚證人鐘忠信乙節（見本院卷第104頁），因民法第472條
28 第1款規定之適用，不問使用借貸是否定有期限均包括在
29 內，是縱被告陳純金此部分之抗辯屬實，仍無礙原告得依
30 該規定終止其等間就系爭房屋之使用借貸關係，自無傳喚
31 證人鐘忠信之必要。

01 (四)原告得依民法第767條第1項前段之規定，請求被告騰空返還
02 系爭房屋：

03 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
04 民法第767條第1項前段定有明文。原告既已以本件起訴狀繕
05 本之送達，合法終止其與被告就系爭房屋之使用借貸關係
06 (被告均於113年6月5日收受本件起訴狀繕本，是兩造間就
07 系爭房屋之使用借貸關係已於113年6月5日終止，見本院卷
08 第31至35頁)，而被告復未提出其他得占有系爭房屋之正當
09 權源，原告自得依民法第767條第1項前段之規定，請求被告
10 騰空返還系爭房屋。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告
12 應將系爭房屋騰空返還原告，為有理由，應予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
14 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
17 民事第二庭 法 官 楊雅萍

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
22 書記官 李淑卿