

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2720號

原告 張淑華

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 許文鵬

許龍生

共同

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 呂銘軒律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號6樓房屋遷讓返還原告。

被告應自民國113年12月4日起至將前項房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣7407元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔84/100，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落新北市○○區○○段000000地號土地（應有部分172/1000）及其上5297建號門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號6樓房屋（權利範圍1/1，下稱系爭房屋）（下合稱系爭不動產）乃於民國86年1月20日由原告之配偶許文鴻向他人買受，登記取得所有權。許文鴻於96年12月10日死亡後，再由原告於98年1月21日以分割繼承為原因（原因發生日96

01 年12月10日)取得所有。被告並無法律上原因得占有使用系
02 爭房屋，經原告屢催返還未果，爰本於民法第767條第1項前
03 段規定提起本訴，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告。

04 (二)原告否認被告與許文鴻間就系爭房屋存在使用借貸契約關
05 係。退步言之，倘認有使用借貸契關係，自86年迄今，時日
06 也足夠久遠，被告甲○○雖年屆76歲，但其子被告丙○○及
07 訴外人許明宗均已為成年人，又有勞動能力，可負擔扶養被
08 告甲○○之義務，所謂照顧兄弟之意也到了。原告既以準備
09 狀送達被告(被告於113年12月3日當庭收受繕本)依民法第
10 470條規定對被告為終止意思表示；復由許文鴻全體繼承人
11 (即原告、訴外人許瑞瑜、許邦潔)再於113年12月5日以存
12 證信函對被告為終止意思表示，系爭借用借貸關係應已終
13 止。況被告未經原告同意擅將系爭房屋附設車位出租他人使
14 用，依民法第472條第1、2款規定，原告亦得終止使用借貸
15 關係。即於使用借貸契約終止後，被告已無權繼續占有使用
16 系爭房屋。

17 (三)原告自98年1月21日起即登記為系爭房屋所有權人，被告無
18 權占用系爭房屋，受有相當於租金之利得，致原告受有相當
19 於租金之損害，爰本於民法第179條前段不當得利法律關係
20 請求被告給付起訴前5年即自108年9月2日起算相當於租金之
21 利得共41萬6508元，及自113年9月2日起至返還系爭房屋之
22 日止，按月給付7407元。

23 (四)併為聲明：

24 (1)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

25 (2)被告應給付原告41萬6508元，及自起訴狀繕本送達翌日起
26 至清償日止，按年息5%計算之利息。

27 (3)被告應自113年9月2日起至將系爭房屋返還原告之日止，
28 按月給付原告7407元。

29 二、被告抗辯：

30 (一)原告之配偶許文鴻為被告甲○○之弟弟，為照顧被告甲○○
31 及其子嗣，生前於86年間購買系爭不動產供被告甲○○及其

01 子被告丙○○、訴外人許宗明居住使用，並告知被告丙○
02 ○、訴外人許宗明表示將來要將系爭不動產移轉予其等2人
03 ，惟考量許明宗尚未成年（81年生），遂告知日後再行移
04 轉。故自斯時起（即被告2人及許明宗將戶籍遷入系爭房屋
05 之日〈86年3月13日〉起），許文鴻轉以同意無償提供被告2
06 人及許明宗一家居住使用系爭不動產，即與被告2人、許明
07 宗各就系爭不動產成立無償使用借貸關係。前開使用借貸契
08 約，雖未定有借貸期限，然依借貸目的係供被告2人及許明
09 宗於生存期間居住、使用，屬得依使用目的定期限之情形。
10 許文鴻於96年12月10日死亡，原告既因分割繼承成為系爭不
11 動產所有權人，自應繼受許文鴻與被告2人間就系爭不動產
12 使用借貸關係。即被告2人係本於使用借貸契關係有權占有
13 使用系爭不動產，且因被告2人及訴外人許明宗名下現均無
14 可供居住、使用之建物住宅，並已持續使用、維護系爭房屋
15 長達20餘年，難謂使用目的已完畢，故本件並無民法第470
16 條第2項情形，原告所為終止使用借貸契關係意思表示並不
17 合法，且已逾15年時效。被告既有權占有使用系爭不動產，
18 自非無法律上原因受有相當於租金之利得。

19 (二)原告於98年1月21日因分割繼承取得系爭不動產所有權時，
20 即知悉其配偶購置系爭不動產之目的，明知被告居住系爭房
21 屋長達20餘年，於其繼承後歷時15年後主張被告無權占用，
22 主觀上係以損害被告為目的，客觀上侵害被告僅存居住權及
23 附加於系爭房屋之增建及長久維護費用，與其所獲利益顯不
24 相當，應屬民法第148條權利濫用。

25 (三)許文鴻於購置系爭不動產時，與被告甲○○約定就其名下所
26 有桃園市○○鄉○○段000○○000○○000地號（應有部分均1/2
27 4；下合稱被證4土地）應移轉予許氏宗親會做為居住系爭房
28 屋之借貸條件，被告甲○○已將被證4土地無條件移轉予許
29 氏宗親會。

30 (四)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

31 三、兩造不執之事項：

01 (一)原告為許文鴻之配偶，被告甲○○為許文鴻之兄，被告丙○
02 ○則為被告甲○○之子。

03 (二)原告於98年1月21日以分割繼承為原因（原因發生日96年12
04 月10日）登記為系爭不動產所有權人。

05 (三)系爭不動產於86年1月20日由許文鴻因他人買受，登記取得
06 所有權；許文鴻於96年12月10日死亡後，再由原告本於繼承
07 法律關係取得所有。

08 (四)被告2人及訴外人許宗明（即被告甲○○之子）於86年3月13
09 日將戶籍遷入系爭房屋迄今。被告2人至遲自98年1月21日起
10 即占有使用系爭不動產迄今。

11 四、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
12 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
13 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
14 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
15 台上字第1120號裁判意旨參照）。本件系爭不動產為原告所
16 有；被告2人為系爭不動產現占有人等情，既為兩造所不爭
17 執，按諸前開裁判意旨，自應由被告就占有系爭不動產之合
18 法權源負舉證之責。

19 (一)被告抗辯：其等係本於被告2人各與原告配偶許文鴻間成立
20 使用借貸契約關係有權占有使用系爭不動產等語，業據提出
21 系爭房屋異動索引及登記謄本、被告戶籍謄本、被證4土地
22 所有權狀、被告2人財產查詢資料為佐，並聲請傳訊證人乙
23 ○○為證。

24 (1)按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法
25 則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事
26 實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，
27 凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證
28 明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則
29 及論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證
30 明應證事實為必要（最高法院98年度台上字第2035號裁判
31 意旨參照）。

01 (2)觀諸被告提出被證1至5書證可悉，系爭不動產乃由許文鴻
02 於86年1月20日購入；被告2人及許明宗乃於86年3月13日
03 將戶籍遷入系爭房屋；98年1月21日由原告以分割繼承為
04 原因辦理登記單獨取得所有權；被告於90年1月11日登記
05 取得被證4土地所有權；及被告2人於113年間名下並無登
06 記不動產等情屬實。

07 (3)另依聲請傳訊證人乙○○，到庭證稱：（你知不知道許文
08 鴻在86年有買板橋三民路的房子？）知道。（你知道房子
09 買了後的使用狀況嗎？）是甲○○跟他的兩個孩子在用。
10 （你知道甲○○跟他兩個小孩為什麼可以使用房子？）因
11 為許文鴻覺得他們買不起房子，所以願意買下來給他們
12 住，認為他們孩子還小，本來要送給他們，所以就用許文
13 鴻的名字登記。（後來沒有移轉的原因？）許文鴻在96年還
14 沒移轉就過世，本來是要等小孩長大，在移轉給兩小孩，
15 就是丙○○跟許宗明。當初是為了要送他們所以給他們
16 住。（房子之後是要給他們小孩，時間點跟場合是什麼時
17 候？）他們剛搬去新居的時候，有請我、我的兩姐姐、我
18 先生、我妹妹、妹婿吃飯，許文鴻有當場說上開事情。
19 （這場合許文鴻的家人有在場嗎？）太久了，不記得有沒
20 有。（搬新居的時間點是在？）就是買房子的時候。買房
21 子從頭到尾都是甲○○一家在住。吃飯時間是86年我能確
22 定。（證人方稱房子是以後要登記給兩個小孩？）當初我
23 弟弟是這樣說，後來怎樣我不知道。（你知不知道為何房
24 子不直接登記給被告甲○○？）因為他當初在中壢做生意
25 失敗，也缺錢，所以我小弟怕房子登記在甲○○名下會被
26 拿去賣掉，所以登記在自己名下。（被告丙○○在85年7
27 月17已經成年，可以登記在他名下，為何沒有登記？）我
28 不清楚。（登記這件事是在86年吃飯時候聽到，後來還有
29 沒有聽到這件事？）我只有在86年吃飯時候聽過剛剛講的
30 事，之後就沒在聽他們提到房子要如何處理的事。我小弟
31 96年過世時候，我有去陪原告，他問我說你知道房子是怎

01 回事，我就把剛剛的事告訴他。（你跟許文鴻是幾個兄弟
02 姊妹？）我媽生四個女兒、兩個兒子，還有一個招贅的大
03 姊。（證人方稱買房子要給他們住，你是在還沒買之前就
04 已經聽許文鴻說，還是在吃飯時候才聽說？）我只有在吃
05 飯時候才聽說。（三民路房子在買之前，你知不知道用途
06 為何？）不知道等語。

07 (4)則由證人乙○○證詞對照被告提出原證1至3書證可知，許
08 文鴻86年1月20日購入系爭不動產之目的乃為照料被告甲
09 ○○及其子女，使其等可以有一處安定處所可居，故購入
10 後隨由被告甲○○及其子（即被告丙○○、許明宗）遷入
11 居住，並於86年3月13日將戶籍遷至系爭房屋。斯時因被
12 告甲○○生意失敗，子女尚年幼（被告丙○○約21歲、許
13 明宗則約5歲），故未考慮立時將系爭不動產移轉至被告
14 丙○○、許明宗名下，而是仍登記於許文鴻名下，且從未
15 向其等收取使用費用等情。參酌許文鴻購入系爭不動產至
16 其死亡時止，期間約10年，均仍按購入後現況（即無償提
17 供被告甲○○一家）使用；且乙○○自86年以後，也未曾
18 再聽聞許文鴻有提及系爭不動產要如何處理相關事宜等
19 情。經本院調查結果，認所謂許文鴻要將系爭不動產贈與
20 丙○○、許明宗應僅其日後可能規劃，尚難認許文鴻生前
21 已有與丙○○、許明宗成立贈與契約合意（關於86年間許
22 文鴻並非基於贈與契約關係將系爭不動產交付被告一家占
23 有使用等情，為兩造所未爭執，附此敘明。）。併許文鴻
24 於86年購屋後，將系爭房屋無償提供被告甲○○一家使用
25 （關於被告甲○○抗辯：其係以將被證4土地移轉予許氏
26 宗親會，作為無償使用系爭不動產之代價一節，為原告所
27 否認，觀諸被告提出被證4所有權狀記載登記日期又為90
28 年1月11日等情。則縱被證4土地確有移轉予許氏宗親會之
29 事實，形式上也難認與其等於86年間即成立使用借貸契約
30 有何直接關聯，即被告前開抗辯，並無可採，併此敘
31 明。）之目的，既基於其與被告甲○○間兄弟情誼，憂其

01 生意失敗，2子均幼且無謀生能力，為解被告甲○○一家
02 窘境而為。可認被告抗辯：許文鴻於86年間係基於與被告
03 甲○○間使用借貸契約關係，將系爭房屋交付被告甲○
04 ○，供其與家人使用一節，合於一般社會經驗法則，而可
05 採信。至被告抗辯：許文鴻於86年間另同時有與被告丙○
06 ○、訴外人許明宗就同一不動產成立使用借貸契約云云，
07 則與常情相違，故無可採。併前述使用借貸契約雖未定有
08 期限，然其目的依前述既因斯時甲○○生意失敗，2子均
09 幼且無謀生能力，為解被告甲○○一家窘境而為。則關於
10 使用目的是否有達成，應以被告甲○○一家之生活窘境是
11 否已解，仍否有繼續使用系爭房屋之情形為判斷。

12 (二)原告主張：被告2人及許明宗名下，現雖均無登記之不動
13 產，但由被告甲○○占用系爭不動產時間長達20餘年，其子
14 均已成年多時，既有勞動能力可負擔扶養被告甲○○之義
15 務，應認許文鴻已盡手足照義務，使用目的已終了。原告既
16 以準備狀送達被告（被告於113年12月3日當庭收受繕本）依
17 民法第470條規定對被告為終止意思表示；復由許文鴻全體
18 繼承人（即原告、訴外人許瑞瑜、許邦潔）再於113年12月5
19 日以存證信函對被告為終止意思表示，應認許文鴻與被告甲
20 ○○間就系爭不動產成立使用借貸契約，已經合法終止等
21 情。承前述，系爭不動產原為許文鴻所有，於許文鴻死亡後
22 既經其全體繼承人為遺產分割，並將系爭不動產分配由原告
23 單獨取得所有，應認關於系爭不動產所存債權、債務均一併
24 分配由原告繼受，先叙敘明。又系爭不動產自86年間無償借
25 予被告甲○○使用後，迄原告既以準備狀送達被告甲○○以
26 為終止意思表示之日止，既距許文鴻離世已近17年，系爭房
27 屋無償提供被告甲○○一家使用之期間則逾27年。與被告甲
28 ○○同居之2子復均已成年逾10年以上，雖被告甲○○、丙
29 ○○名下均無登記之不動產，且被告甲○○已年逾76歲，然
30 被告甲○○既未提出其餘證據證明其配偶及子女均無勞動能
31 力，需賴續住於系爭房屋內，否則生活將陷困窘等情。經本

01 院調查結果，認原告於113年12月3日所為終止意思表示時，
02 應已合於民法第470條第1項構成要件。即許文鴻與被告甲○
03 ○就系爭不動產成立使用借貸關係，已於113年12月3日經原
04 告合法終止。

05 (三)許文鴻與被告甲○○就系爭不動產成立使用借貸關係，既於
06 113年12月3日已經原告合法終止。借用物返還請求權應自終
07 止後起算15年，故並未罹於消滅時效。又系爭使用借貸契約
08 終止後，被告2人已無權繼續占有使用系爭房屋。故原告本
09 於民法第767條第1項前段規定提起本訴，請求被告應將系爭
10 房屋返還原告，為有理由，應予准許。末按民法第148條權
11 利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權
12 利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權
13 利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即
14 不受該條規定之限制（最高法院86年度台上字第1807號裁判
15 意旨參照）。本件原告請求被告遷讓返還系爭房屋，既基於
16 所有權人身分為正當權利之行使，非專以損害被告為目的，
17 衡以原告及其前手乃基於親誼同意被告無償使用系爭房屋，
18 期間長達27年，相關稅賦均由所有權人自行繳納等情，足認
19 原告前述權利之行使，並無違反誠信或有權利濫用情形。

20 五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
22 179條定有明文；又按依不當得利之法則請求返還不當得
23 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
24 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
25 以請求人所受損害若干為準，無權佔有他人土地，可能獲得
26 相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其佔
27 有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數
28 額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參
29 照）。再按，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
30 物申報總價年息10%為限，土地法第97條定有明文，而依土
31 地法施行法25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指

「法定地價」而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所定「申報之地價」為法定地價，另土地法第105條規定「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為限。又按，請求不當得利中相當於租金損害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

(一)承前，被告於113年12月3日以前，乃本於被告甲○○與許文鴻間使用借貸契約關係有權占有使用系爭房屋，故原告本於不當得利法律關係請求被告給付113年12月3日以前相當於租金利得，為無理由，應予駁回。

(二)又系爭土地自113年1月起申報地價為每平方公尺2萬6400元；系爭房屋所占用系爭土地申報總計64萬4794元（ $1420 \times 172 / 10000 \times 26400 = 644794$ ），加計系爭房屋113年評定現值221萬9730元（詳本院卷第48頁）後，合計286萬4524元。參酌系爭土地坐落新北市板橋區埔墘段，其上所有建物為84年起造6層樓鋼筋混凝土造供住家用房屋等一切情狀及現今社會經濟發展狀況後，認原告主張：以按月7407元計算相當於租金利得（約年息3.1%），尚屬妥適，為有理由，應予准許。準此，原告本於不當得利法律關係請求被告應自113年12月4日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月給付原告7407元為有理由，應予准許。前開請求，承前述，乃原告本於所有權人身分為正當權利之行使，非專以損害被告為目的而請求，故亦無民法第148條適用餘地。

六、綜上所述，原告本於民法第767條第1項前段規定請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告。本於民法第179條不當得利法律關係請求被告自113年12月4日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告7407元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
逐一論列說明。

結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

民事第六庭 法 官 黃信滿

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 114 年 3 月 13 日

書記官 吳佳玲