臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第153號

原　　告　吳振利

000000000000000000

訴訟代理人　洪婉珩律師

被　　告　吳淩荽

000000000000000000

　　吳振明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年5月19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巷00號3樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國114年3月1日起至返還前項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬2,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴後迭經減縮追加訴之聲明(本院卷第127、162頁)，嗣確定更正聲明如下述原告主張之聲明欄，核原告上開所為，為被告之追加、連帶債務請求之捨棄及不當得利金額、利息之減縮，均符合法律規定，自應准許。

二、本件被告吳淩荽未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於民國70年11月16日以買賣為原因，取得門牌門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號3樓之房屋（整編前為蘆洲區中正路59巷104弄9號之2）及坐落之土地（地號為新北市○○區○○段000地號，權利範圍1/5；建物為同段746建號，權利範圍1/1，以下分稱系爭房屋與系爭土地，合稱系爭不動產），並於70年12月22日辦妥所有權移轉登記，為系爭不動產之所有權人。而系爭房屋一直由被告占有使用，經原告通知被告於114年2月28日前將系爭房屋遷讓返還與原告，被告均未置理，至今仍為被告無權占用，並受有不當得利，原告爰依民法第767條第1項前段，179條請求被告返還無權占用之系爭房屋，並依112年8月鄰近房屋出租成交行情，為每坪新臺幣（下同）700元，以系爭房屋面積22.385坪計算，請求被告返還受有相當於每月租金1萬5,670元之不當利益等語，並聲明：1.如主文第1項所載。2.被告應自114年3月1日起至返還本判決第1項所示房屋之日止，按月給付原告1萬5,670元。

二、被告則以：

㈠吳振明部分：原告與伊為兄弟關係，因70年間伊父親以及大哥吳振昌共同購置門牌號碼為新北市○○○○街00巷00號2樓之房屋，經拆除後受有新北市政府給付之拆遷補償費46萬元，伊父親將領取補償費及向雇主借款之50萬元，用以購買系爭房屋，並借用原告之名義為所有權登記。伊與兩造父母共同居住於系爭房屋，惟兩造父母死亡後，原告卻以存證信函要求伊搬走。兩造父母在世時曾言及系爭房屋由兄弟姊妹即訴外人大姊吳彩梅，大哥吳振昌及兩造共4人共同持有。伊並無任何受領新北市政府補償金之資料可以提出。原告主張不當得利之金額每月1萬5,670元，伊認為系爭房屋不當得利租金之金額行情只有1萬2,000元等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡吳淩菱部分：伊已於114年9月1日前遷出系爭房屋，並與他人另訂租賃契約，系爭房屋使用人為吳振明等語置辯。無答

辯聲明。

三、得心證之理由：

原告上開主張為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為㈠被告有無占有系爭房屋之正當權源？㈡如否，原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？茲論述如下：

㈠被告有無占有系爭房屋之正當權源？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告對於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明文。意即被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，即應認原告之請求為有理由。經查，原告現為系爭房屋之登記所有權人，吳振明為系爭房屋之現占有人，系爭房屋門牌整編前為新北市○○區○○路00巷000弄0號之2等情，有建物土地登記第一類謄本、新北○○○○○○○○○114年11月3日新北蘆戶字第1145996981號函及附件歷次門牌整編資料等件（本院卷第95至97、117至119頁）在卷可憑，且為兩造所未爭執，堪信為真。而被告應就其有權占有之抗辯事由負舉證責任。

2.另按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律

上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。次按主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院101年度台上字第1775號、103年度台上字第1637號判決要旨參照）。被告抗辯系爭房屋為兩造父親及吳振昌出資購買並借名登記予原告，兩造父親已死亡，其為繼承人之一，有權占有系爭房屋等語，然為原告所否認，而吳振明並無提出兩造父親及吳振昌出資購買系爭房屋之任何證據，包含相關之房屋買賣契約、政府補償金受領資料，兩造父親向雇主借貸金錢，及受拆除之舊有房屋之任何事證供本院參酌，實無從認定原告與兩造父親及吳振昌就系爭房屋存有借名登記之合意存在。

3.吳振昌及吳彩梅雖於本院作證稱系爭房屋為借用原告名義登記，購置系爭房屋之金錢來源為受領之拆遷補償金及父親借貸而來，但對於詢問系爭房屋係向何人購買?有無買賣契約?相關拆遷補償金及父親向工廠老闆借錢，有無相關證據可提出等節，兩人均無法回答亦無稱無證據可提出。又吳彩梅另稱：伊父親說系爭房屋先登記在原告名下，但伊父親有說系爭房屋要給4兄弟，有交代說4個兄弟姊妹誰要系爭房屋，那個人就要各拿150萬元給其他兄弟姊妹等語。可知倘系爭房屋為兩造父親借名登記與原告，吳振昌、吳彩梅於未取得系爭房屋下即可每人分配150萬元，吳振昌、吳彩梅就系爭房屋如何分配，即屬重要之利害關係人，所言證詞於無任何事證可佐下，難認非無袒護自己及被告之處，本院認其證詞證明價值薄弱，且未經具結，無從認定吳振昌、吳彩梅所述為

真，是被告所為借名登記之抗辯無足可採。本件吳振明自原告取得系爭房屋所有權後持續占有使用迄今，已如前述，吳振明未能說明其占有使用具有任何合法正當之權源，自屬無權占有，而吳淩菱雖辯稱已於114年9月1日前自系爭房屋遷出，然並未與原告進行點交將系爭房屋之占有交付返還與原告，自難認其辯稱非現占有人可採。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋，洵屬有據。

㈡原告依民法第179條規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告無權占用系爭房屋，其無法律上原因受有使用系爭房屋之利益，自屬獲得相當於租金之不當得利，並因而致原告受有相當於租金之損害，原告自得依不當得利之規定，請求被告償還相當於租金之不當得利。原告雖主張系爭房屋每月租金行情為每坪700元，以系爭房屋面積22.385坪計算為1萬5,670元，並提出同地段112年8月鄰近房屋出租成交行情為憑（調字卷第37頁），然此為吳振明所否認，經查原告所提之市場租金行情資料來源不明，所舉單一租賃物件租金亦僅屬個案，難為本案合理租金依據，而吳振明既稱系爭房屋之鄰近租金應有1萬2,000元之行情，則本案相當不當得利之租金至少得以1萬2,000元作為認定標準，且被告於114年3月1日起仍占有系爭房屋使用中，則原告請求被告於114年3月1日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付1萬2,000元之不當得利，為有理由。

四、綜上所述，被告無權占用原告所有之系爭房屋，原告依民法第767條、第179條，請求被告騰空返還系爭房屋，並自114年3月1日起至遷讓系爭房屋日止，按月給付1萬2,000元不當

得利，為有理由，應予准許。逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　張智超

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　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　劉冠志