

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度簡上字第132號

上訴人 周德樹

訴訟代理人 周美雲

上訴人 周德林

被上訴人 永弘營造有限公司

法定代理人 周德烈

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國110年10月21日本院潮州簡易庭110年度潮簡字第357號第一審判決提起上訴，本院於111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付金錢本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張坐落屏東縣○○鎮○○段000○號建物(門牌同鎮新基街21巷27號，下稱系爭房屋)除上訴人居住使用外，尚有訴外人周德崇、周德亮居住使用，被上訴人起訴僅以上訴人為被告，乃屬當事人不適格云云。惟被上訴人係以民法第767條第1項及第179條規定為其請求權基礎，縱認系爭房屋除上訴人外，另有他人占有使用，其訴訟標的於各占有人間，亦無合一確定之必要，自無須以全體占有人為被告，始為當事人適格，是上訴人主張被上訴人僅以其等為被告，乃當事人不適格云云，並不足採。

二、被上訴人於原審起訴主張：坐落屏東縣○○鎮○○段000○0地號土地(下稱系爭土地)及其地上系爭房屋(不含坐落同段114之8、114之10地號土地部分)，為伊公司於民國80年8

01 月19日所購入。上訴人無任何合法權源，竟未經伊公司同
02 意，擅自占用系爭房屋迄今，依民法第767條第1項規定，伊
03 公司得請求上訴人自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還伊公
04 司。又上訴人無權占有系爭房屋，依民法第179條規定，伊
05 公司亦得請求上訴人返還起訴前5年相當於租金之不當得
06 利，其計算標準，按系爭土地申報地價年息百分之10計算，
07 共應返還新臺幣（下同）58萬3,200元等情，並聲明：(一)上
08 訴人應將系爭房屋騰空後，將房屋返還被上訴人。(二)上訴人
09 應給付被上訴人58萬3,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 三、上訴人則以：上訴人與原告之前任及現任法定代理人周德
12 川、周德烈為堂兄弟關係，家族共有五房(以其等祖父周榮5
13 子每子為1房，亦稱五脈)，系爭房屋為其等與周德川、周德
14 烈之祖先遺留之祖厝，原登記為二房周順興即周德川、周德
15 烈之父所有，惟因家族事業經營不善，積欠銀行債務，為避
16 免遭查封、拍賣，而以技術性方法將系爭房屋所有權移轉登
17 記予周順興之姻親潘玉雪、胡張幸惠，其後由周德川、周德
18 烈兄弟出售家族土地，再向潘玉雪、胡張幸惠買回，並登記
19 為被上訴人公司所有，此非真正之買賣，且其等自系爭房屋
20 興建完成後，即居住使用迄今，未曾搬遷，益證系爭房屋確
21 屬祖產。又依五房代表於84年2月12日所簽立之切結書（下
22 稱系爭切結書），系爭房屋與處理債務後所餘之土地均應歸
23 五脈共有，周德川、周德烈兄弟必須買回其他各房之份額，
24 始得將系爭房屋指定歸屬於某一房，其等占用系爭房屋非無
25 合法權源等語，資為抗辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

26 四、原審判決：(一)上訴人應將系爭房屋騰空後，將房屋返還被上
27 訴人；(二)上訴人應給付被上訴人38萬8,800元，及自110年6
28 月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)
29 被上訴人其餘之訴駁回，並就被上訴人勝訴部分依職權宣告
30 假執行，暨准上訴人預供擔保免為假執行。上訴人就其敗訴
31 部分聲明不服，提起上訴，其上訴意旨略以：(一)系爭房屋及

01 土地，實質上為五房所共有，每房之應有部分各為1/5，僅
02 係借名登記於被上訴人公司名下，且自系爭房屋在60幾年興
03 建完成後，即由大房、及三、四房之子孫居住使用，第二及
04 第五房則居住在另1棟五房共有之房屋，可見就系爭房屋之
05 使用，共有人間有默示之分管協議，四房子孫雖於80年前後
06 自系爭房屋搬離，僅由大房及三房子孫繼續使用，但仍應認
07 上開分管協議繼續存在。其等均為大房之子孫，自有繼續占
08 有使用系爭房屋及土地之權利，被上訴人公司請求其等遷讓
09 房屋並返還不當得利，於法無據。(二)依系爭切結書所載，五
10 房共同授權二房周德川處理家族所欠銀行債務，得以出售任
11 一登記在各房名下之不動產以資處理，其範圍包括系爭房屋
12 及土地，蓋系爭房屋及土地本為五房所共有，最初借名登記
13 於二房周順興名下，俟債務處理完後，由周德川兄弟以五房
14 共有之土地所賣得價金向他人贖回，並借名登記於被上訴人
15 公司名下，實質上應仍屬五房所共有，故系爭切結書始記載
16 所餘之土地按五脈均分，被上訴人提起本件訴訟，顯然有違
17 系爭切結書之約定。其次，系爭切結書註⑤之記載有其時空
18 背景，當時係因三房子孫希望取得系爭房屋及土地，而大房
19 子孫仍住在系爭房屋，所以預留伏筆，以免日後系爭房屋及
20 土地分配予三房子孫時，大房子孫出面反對。(三)系爭房屋現
21 由大房即上訴人周德樹(1人)、周德林(2人)及三房周德崇(3
22 人)、周德亮(僅放置物品)居住使用，騎樓由周德崇、周德
23 林擺攤販賣青草茶，1樓前半段由二房充當店面出租收取租
24 金，則縱認其等有不當得利可言，亦應分成5份，其等僅須
25 返還其中2份等語，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
26 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
27 人則以：伊公司法定代理人周德烈之父周順興獨資經營順興
28 木材行，經營有成，購買許多土地，而因周德烈之三、四、
29 五叔(下稱三、四、五叔)均幫忙經營，故購買之土地分別登
30 記在周順興及三、四、五叔名下，當時上訴人之父早已於52
31 年間死亡，上訴人兄弟姊妹均尚年幼，周順興兄弟有幫忙扶

01 養照顧。系爭房屋為周順興出資興建，原為周順興所有，嗣
02 因周順興開設泰安紙業股份有限公司，經營失利，且積欠銀
03 行債務無法清償，遂將系爭房屋及土地轉賣他人，後於三、
04 四、五叔協助之下，慢慢清償債務，其中最主要為三叔之幫
05 忙，三叔還去賣青草茶賺錢幫忙(招牌為東港周家青草茶)。
06 而張茂源為周德烈大嫂之父，亦有幫忙集資清償債務，故系
07 爭房屋及土地才會過戶至張茂源集資之對象名下。周順興於
08 74年間過世，其在世時交代周德烈兄弟，若有能力就將系爭
09 房屋及土地買回。其後，周德烈兄弟經營營造業務有成，便
10 自行出資將系爭房屋及土地買回，並登記在伊公司名下，伊
11 公司為甲級營造業，依當時法規，甲級營造業須有商業區之
12 不動產，故於買回後，就將系爭房屋及土地登記在伊公司名
13 下，並將營業所在地遷往系爭房屋(實際辦公處所仍在屏東
14 縣東港鎮光復路)。又系爭切結書之意義，如同字面上之意
15 思，將系爭房屋及土地排除於五脈均分之範圍，上訴人之解
16 釋乃屬曲解，苟系爭房屋及土地實際上係五房所共有，則其
17 他三、四、五房應不會不出面主張權利。其次，目前在系爭
18 房屋騎樓擺攤賣青草茶者只有周德崇，而周德亮至少5、6年
19 前即未在該處賣青草茶，至於1樓前半段，於10幾年前固曾
20 借給攤販擺攤，但約於周德亮結束賣青草茶時，即未再出借
21 他人，故系爭房屋目前實際上之使用者僅有上訴人及周德
22 崇、周德亮4人，關於上訴人主張其等至多僅負擔2/5之不當
23 得利，伊公司無意見等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁
24 回。

25 五、經查，上訴人與原告前任及現任法定代理人周德川、周德烈
26 之祖父周榮共有5子，由長至幼分別為周江漢、周順興、周
27 塗鏗、周松彬及周金瑞(以上5人與其等之子孫合稱五房)，
28 上訴人為長子周江漢之子，周德川、周德烈則為二子周順興
29 之子。系爭房屋及土地原均登記為周順興所有，系爭房屋及
30 土地與周塗鏗、周松彬及周金瑞名下其他不動產共67筆土
31 地、1筆房屋，於67年6月7日共同設定抵押權予彰化商業銀

01 行，以擔保順興木材行即周順興對彰化商業銀行所負債務，
02 系爭房屋及土地設定之抵押權於76年5月27日移轉於張茂
03 源。嗣後周順興以買賣為原因，分別於70年2月17日、同年
04 月27日將系爭房屋及土地所有權移轉登記予訴外人即周順興
05 之姻親潘玉雪、胡張幸惠，潘玉雪、胡張幸惠再於80年8月1
06 9日以買賣為原因，將系爭房屋及土地移轉登記予被上訴人
07 所有，而此前上訴人等大房子孫即已居住在其內。又五房代
08 表於84年2月12日簽立系爭切結書，記載：「為子孫合和，
09 恐現有受查封之產業日久因他因而有不清楚及不明事理者挑
10 起爭端。特經協商將名(明)細列如下，委由德川與銀行進行
11 交涉，如需出售部分土地以為償還對外債務，均無異議。並
12 決議所餘之土地按五脈均分。全體族人均同意而立此切結書
13 以為據」、「註④：他日如決議所有土地以公司或法人共
14 管。以多數決為準，不得異議。同意共管人應以市○○○○
15 ○○○○○○○○○○○○○○○○○街00巷00號老宅乙棟，經德
16 川兄弟向外購回，欲歸何人，任何人不得異議。現此屋為永
17 弘營造有限公司名下」等文字。系爭房屋現由上訴人及周德
18 崇、周德亮居住使用等情，為兩造所不爭執，並有土地登記
19 謄本、建物登記謄本、房屋稅籍證明書、系爭切結書、地籍
20 異動索引、土地登記簿謄本及建築改良物登記簿謄本在卷可
21 憑(見原審卷第7、8頁、第15、16頁、第22至25頁、第41
22 頁、第60至65頁、第74至84頁、第86至109頁)，堪認屬實。

23 六、本件爭點為：(一)系爭房屋及土地之實際所有權人為何？(二)被
24 上訴人請求上訴人騰空並返還系爭房屋，是否於法有據？(三)
25 被上訴人請求上訴人給付其相當於租金之不當得利，是否於
26 法有據？(四)倘然，被上訴人所得請求相當於租金之不得利，
27 其金額為若干？茲論述如下：

28 (一)系爭房屋及土地之實際所有權人為何：

29 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
30 法第759條之1定有明文。次按借名登記，謂當事人約定一方
31 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，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗者，固應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人。惟借名登記既為契約之一種，自須當事人互相表示意思一致，始能成立（最高法院105年度台上字第1892號、102年度台上字第1233號、99年度台上字第2448號民事判決意旨參照）。又主張有借名委任關係存在事實者，於對造未自認下，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103年度台上字第1637號判決要旨參照）。系爭房屋及土地自80年8月19日起即登記為被上訴人所有乙節，為兩造所不爭執，則上訴人主張系爭房屋及土地為五房所共有，僅係借名登記在被上訴人公司名下，自應由上訴人就借名登記關係存在之事實，負舉證責任。

2. 查系爭房屋及土地原均登記為周順興所有，系爭房屋及土地與周塗鏗、周松彬及周金瑞名下其他不動產共67筆土地、1筆房屋於67年6月7日共同設定抵押權予彰化商業銀行（擔保債權額為本金最高限額1,250萬元，權利範圍為所有權全部），以擔保順興木材行即周順興對彰化商業銀行所負債務，前開抵押權復於76年5月27日移轉於張茂源（擔保債權額為本金最高限額1,130萬元，權利範圍為所有權45/100）。嗣周順興以買賣為原因，分別於70年2月17日、同年月27日將系爭房屋及土地所有權移轉登記予周順興之姻親潘玉雪、胡張幸惠，潘玉雪、胡張幸惠再於80年8月19日以買賣為原因，將系爭房屋及土地移轉登記予被上訴人所有等情，已據前述，可認系爭房屋及土地等不動產於設定抵押權予彰化商業銀行後，係因張茂源代償而取得彰化銀行對周順興之抵押權，周順興復將系爭房屋及土地移轉於張茂源所指定之潘玉雪、胡張幸惠，則被上訴人主張：系爭房屋及土地過戶至張茂源集資之對象名下（即潘玉雪、胡張幸惠）後，由周德川、周德烈兄弟出資將系爭房屋及土地買回，並登記在被上訴人

01 公司名下等語，即屬有據。

02 3.上訴人固主張：系爭房屋所有權乃以技術性方法移轉登記予
03 潘玉雪、胡張幸惠，其後周德川兄弟出售家族土地，再向潘
04 玉雪、胡張幸惠買回，並登記為被上訴人公司所有，非為真
05 正之買賣，故系爭房屋及土地為五房所共有，僅係借名登記
06 在被上訴人公司名下云云。惟查系爭切結書記載：「為子孫
07 合和，恐現有受查封之產業日久因他因而有不清楚及不明事
08 理者挑起爭端。特經協商將名(明)細列如下，委由德川與銀
09 行進行交涉，如需出售部分土地以為償還對外債務，均無異
10 議。並決議所餘之土地按五脈均分。全體族人均同意而立此
11 切結書以為據」、「註⑤：新基街21巷27號老宅乙棟，經德
12 川兄弟向外購回，欲歸何人，任何人不得異議。現此屋為永
13 弘營造有限公司名下」等文字，細繹前揭文字之前後文義，
14 係五房代表人代表五房成員約定「決議所餘之土地」按五脈
15 均分，而依註⑤所載內容，顯有意將周德川、周德烈兄弟自
16 潘玉雪、胡張幸惠買回之系爭房屋及土地，排除於外。蓋苟
17 系爭房屋及土地仍屬所謂「決議所餘之土地」之範圍，則註
18 ⑤應無記載「經德川兄弟向外購回，欲歸何人，任何人不得
19 異議。現此屋為永弘營造有限公司名下」之必要，堪認五房
20 成員已約定就周德川、周德烈兄弟將系爭房屋及土地登記於
21 被上訴人公司名下乙節，五房成員均不得異議，益徵系爭房
22 屋及土地確屬周德川、周德烈兄弟所購回，而登記為被上訴
23 人公司所有等情屬實。此外，上訴人復未提出足資證明確有
24 借名登記關係存在之證據，則其主張系爭房屋及土地實際上
25 為五房所共有，僅係借名登記在被上訴人公司名下云云，即
26 非可採。

27 (二)被上訴人請求上訴人騰空並返還系爭房屋，是否於法有據：

28 1.按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所
29 有物者，得請求返還之。又原告以無權占有為原因，提起返
30 還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應就其占有權
31 源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決

意旨參照)。次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。又當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項亦有明文。前者乃表意人將其所欲發生之效果意思表示於外，後者則由表意人之某項舉動或其他情事間接推知其企圖發生何私法效果之意思所在（最高法院95年度台上字第151號判決要旨參照）。再按使用借貸契約之借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470條第1項、第2項分別定有明文。是以，如房屋所有人未定期限將房屋借予他人使用，而依其情形，尚不能依借貸之目的而定其期限時，房屋所有人自得隨時終止契約並請求返還房屋。

2.兩造間就系爭房屋及土地並無借名登記關係存在，固如前述。惟上訴人等大房子孫於80年8月19日被上訴人登記為所有人前，即已居住在系爭房屋至今乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第64、65頁、第111頁），而於被上訴人取得系爭房屋及土地所有權後之84年2月12日，其前、後任法定代理人周德川、周德烈與上訴人等五房成員共同簽立系爭切結書，已重申系爭房屋及土地屬周德川、周德烈兄弟所指定之被上訴人所有，非屬五房共有之範圍，已據前述，而周德川曾於100年9月1日寄發存證信函予上訴人，表示「請台端配合辦理：……(二)書立何時遷出新基街27號之切結書」等語，有上訴人提出之存證信函在卷可參（見原審卷第47、48頁），堪認於簽立系爭切結書後，除周德川曾以前開存證信函通知上訴人配合辦理書立遷出系爭房屋之切結書事宜外，迄提起本件訴訟前，被上訴人均知悉且容忍上訴人居住在系爭房屋之中，且未收取任何對價，顯見上訴人係獲被上訴人之同

意，始可自80年8月19日起繼續居住於系爭房屋，是兩造就系爭房屋及土地應成立使用借貸契約(下稱系爭使用借貸契約)。又本件並無證據認定兩造間有約定借貸之期限，揆諸民法第470條第2項規定，被上訴人自得隨時終止系爭使用借貸契約，而被上訴人已於起訴狀中請求被上訴人騰空(即遷讓之意)並返還系爭房屋，且經上訴人於110年6月23日受起訴狀繕本之送達等節，有民事起訴狀及送達證書在卷可考(見原審卷第4至5頁、第32、33頁)，可認被上訴人有以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭使用借貸契約之意思，則系爭使用借貸契約自110年6月23日起，即因被上訴人終止契約而消滅。再者，上訴人未能證明其等於系爭使用借貸契約終止後有繼續使用系爭房屋之正當權源，自屬無權占有。從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭房屋騰空後，將房屋返還被上訴人，自屬於法有據。上訴人雖主張：系爭房屋及土地等不動產均為五房所共有，而共有人間有默示之分管協議，得由大房子孫居住使用云云。惟五房與被上訴人間就系爭房屋及土地並無借名登記關係存在，已據前述，上訴人自無從以此主張其等占用系爭房屋及土地為有合法權源，是其此部分所辯，尚無可採。

3.至上訴人主張：周德川、周德烈兄弟另將五房共有而借名登記在三房名下之其他不動產，私下異動到二房名下，且周德烈亦侵占五房共有之其他財產，在其等所屬大房權利獲得滿足之前，被上訴人無權請求其等遷讓系爭房屋云云。然此均屬上訴人與五房成員間之其他紛爭，而與本件系爭房屋及土地之所有權歸屬無關，上訴人猶執前詞為主張，亦無可採。

(三)被上訴人請求上訴人給付其相當於租金之不當得利，是否於法有據?倘然，被上訴人所得請求相當於租金之不得利，其金額為若干：

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。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情

01 形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別
02 設有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利
03 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例
04 意旨參照）。被上訴人雖主張其得請求自本件訴訟繫屬日即
05 110年3月18日回溯5年相當於租金之不當得利云云，然被上
06 訴人係在起訴狀始為終止系爭使用借貸契約之意思表示，業
07 如前述，則在上訴人收受本件起訴狀繕本之前，其等占有使
08 用系爭房屋及土地，即非欠缺法律上原因受有利益。被上訴
09 人主張上訴人應給付其起訴前5年之不當得利，自屬於法無
10 據，不應准許。

11 七、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項及第179條規
12 定，請求上訴人將系爭房屋騰空後，將房屋返還被上訴人，
13 並請求上訴人加計法定遲延利息給付金錢以償還不當得利，
14 關於上訴人將系爭房屋騰空後，將房屋返還被上訴人部分，
15 為有理由，應予准許；其餘部分則為無理由，不應准許。原
16 審就上開不應准許部分，為上訴人一部敗訴之判決，並依職
17 權為假執行之宣告，容有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判
18 決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決關此
19 部分廢棄，改判如主文第2項所示。至上開應予准許部分，
20 原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，暨准上訴
21 人預供擔保免為假執行，核無不合，上訴論旨指摘原判決此
22 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
24 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

25 九、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，
26 依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1
27 項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
29 民事第二庭 審判長法官 涂春生
30 法官 俞亦軒
31 法官 薛全晉

01 正本係照原本作成。

02 本判決不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

04 書記官 王鏡瑜