臺灣屏東地方法院民事判決

115年度屏簡字第216號

原　　告　黃碧雲
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林慶皇律師
被　　告　吳昭賢
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳欽煌律師
　　蘇靖絜律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼屏東縣○○市○○街0號房屋騰空遷讓返還予原告，並將該房屋鑰匙交還原告。

被告不得將戶籍遷入「屏東縣○○市○○街0號」地址。

被告應自民國一一四年十月二十二日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹仟捌佰參拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾壹萬壹仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項屆期部分得假執行。但被告如以各期已到期金額為原告預供擔保後，得就已到期部分免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼屏東縣○○市○○街0號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告為原告之子，兩造原共同居住在系爭房屋內，兩造同住期間，被告長期無故向原告索討金

錢、財產，數度對原告施以言語、肢體之家庭暴力，更將原告軟禁，迫使原告離家，被告將系爭房屋換鎖，而無權占用系爭房屋迄今長達4、5年以上，請求被告遷讓系爭房屋，禁止被告將戶籍遷入系爭房屋。被告無權占有系爭房屋已達5年以上，爰依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，以系爭房屋課稅現值新臺幣（下同）114,400元、基地面積84平方公尺、申報地價每平方公尺2,960元、依年息百分之10計算，年租金為36,304元【計算式：（114,400元＋84平方公尺x2,960元）x10％＝36,304元】，以此回溯5年之不當得利181,520元（計算式：36,304元x5年＝181,520元），並自起訴狀繕本送達後按月給付3,025元（計算式：36,304元÷12＝3,025元，小數點以下四捨五入）。爰依民法第767條第1項、第179條等規定提起本訴，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並將系爭房屋鑰匙交還原告。㈡被告不得將戶籍遷入「屏東縣○○市○○街0號」地址。㈢被告應給付原告181,520元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,025元。㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人吳國名為原告之配偶、被告之父親，系爭房屋為訴外人吳國名所購買並繳納房貸等費用，惟基於納稅考量而借名登記在原告名下，訴外人吳國名去世後，原告是自行離家、北上找工作，被告並無對原告施虐之事。退步言之，縱認原告與訴外人吳國名未就系爭房屋成立借名登記契約，系爭房屋原為訴外人吳國名與被告經營之家族企業所用，於訴外人吳國名去世後由被告延續經營，原告未曾要求被告或訴外人吳國名搬離系爭房屋，可證原告係同意被告與訴外人吳國名使用系爭房屋，原告請求回溯5年之租金，應無理由。且系爭房屋地處偏僻、商業價值不高，應以年息百分之3或5計算為適當。退萬步言，縱認原告與訴外人吳國名

未就系爭房屋成立借名登記契約，以及原告主張相當於租金之不當得利為有理由，被告主張就其已支付之1,900,375元系爭房屋貸款與利息，與原告請求之數額抵銷等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告與訴外人吳國名為配偶關係，與被告為母子關係。屏東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段363建號建物即門牌號碼屏東縣○○市○○街0號房屋（以下合稱系爭房地）於民國78年6月29日以買賣為原因登記為原告單獨所有等事實，有戶役政資訊網站查詢-個人戶籍資料及全戶戶籍資料、土地登記公務用謄本、建物登記公務用謄本附卷可證（見本院卷第43至49、162頁），且為兩造所不爭執，首堪認定。

㈡按稱借名登記契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，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，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）。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條前段定有明文。被告抗辯原告與訴外人吳國名間有借名登記契約存在，惟為原告所否認，被告自應就原告與訴外人吳國名間有借名登記契約存在之事實負舉證責任。原告與訴外人吳國名係配偶關係，當初系爭房屋買賣登記於原告名下原因容有多端，且原告與訴外人吳國名、被告原共同居住在系爭房屋，系爭房屋貸款亦可能認係原告與

訴外人吳國名組成家庭所需日常生活費用開銷，非必與系爭房屋所有權實質歸屬有關，況且就購屋款項有出資尚與對系爭房屋有無所有權無必然關連，被告仍應舉證證明就原告與訴外人吳國名購買系爭房屋一事訂有借名登記法律關係。觀之被告提出之陽信商業銀行放款明細資料查詢及列印（見本院卷第147至157頁）所載「借戶名稱：Ａ０１」、陽信商業銀行貸款繳息收據（見本院卷第193至415頁）所載「戶名：Ａ０１」，及第一商業銀行屏東分行115年6月29日一屏東字第000033號函暨檢附之訴外人吳國名開戶基本資料、交易明細（見本院交易明細專卷），均無被告或訴外人吳國名負擔系爭房屋貸款之記載或金錢流向，況縱使被告或訴外人吳國名有負擔系爭房屋貸款，尚不足以證明對於訴外人吳國名與原告就系爭房屋有借名登記之意思合致，系爭房屋自應按登記狀況認定為原告所有。被告自不得以訴外人吳國名與原告間有借名登記契約為由，主張其有占有系爭房地之合法權源。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又按稱使用借貸者，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；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；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464條、第470條分別定有明文。原告主張其曾容許被告同住於系爭房屋等語（見本院卷第9至15頁），為被告所不爭執，則原告將其所有系爭房屋交付被告使用，應定性為使用借貸契約。又原告未證明兩造已有約定被告何時須搬離系爭房屋，足徵系爭房屋之使用借貸並未定期限，亦非基於特殊目的而為借用，是依前揭規定，貸與人即原告自得隨時請求被告返還系爭房屋。原告雖主張兩造同住期間，被告長期無故向原告索討金錢、財產，數度對原告施以言語、肢體之家庭暴力，更將原告軟禁，迫使原告離

家，被告將系爭房屋換鎖而無權占用系爭房屋迄今長達4、5年以上等語（見本院卷第9至15頁），為被告所否認，並抗辯：原告是自行離家、北上找工作，被告並無對原告施虐之事。原告未曾要求被告或訴外人吳國名搬離系爭房屋，可證原告係同意被告與訴外人吳國名使用系爭房屋，原告請求回溯5年之租金，應無理由等語（見本院卷第105至109、131至134頁），參以被告提出之通訊軟體LINE對話紀錄截圖（見本院卷第111頁）顯示：原告於104年6月27日21時17分許傳送：「下禮拜開始我有我個人時間和工作－我在找工作來做－也可能去找我自己的空間－或許對我自己比較好一點－好了現在有客人－有事再說」等文字訊息予其女兒吳佩珊，訴外人吳佩珊於同日21時25分許回以：「有應徵到新工作嗎？不反對，小心平安就好。勞健保福利都要問清楚，這社會壞人很多喔，不要被騙，要有警覺」等文字訊息，則原告所主張遭被告家庭暴力而迫使離開系爭房屋、被告換鎖並無權占用系爭房屋等節，已有疑義。復審酌原告未提出證據證明其曾於本件訴訟起訴前曾要求被告自系爭房屋遷出，是應以本件民事起訴狀送達被告為系爭房屋使用借貸契約之終止時點，本件被告既仍占有使用系爭房屋，其自系爭房屋使用借貸契約終止後，即已失其合法占用系爭房屋之正當權源，核係無權占用系爭房屋，原告依民法第767條第1項規定，請求被告自系爭房屋遷出並返還系爭房屋，以及被告不得將戶籍遷入「屏東縣○○市○○街0號」地址，自屬有據。

㈣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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明文。所謂土地及其建築物之總價額，依同法施行法第25條之規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。又土地法第

148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地價額，即指該土地之申報地價。又上開規定以年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決要旨參照），是法律上就房屋租金之範圍已有最高限額之規定，除當事人另有約定外，自應受上開法律條文規定限制。經查：

1.原告主張被告無權占用系爭房屋5年以上而請求回溯5年相當於租金之不當得利181,520元部分，原告既未舉證證明被告於本件訴訟起訴前為無權占用系爭房屋，則原告此部分主張，顯屬無據。

2.原告主張被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,025元部分，本件被告自使用借貸契約終止後，即無占有使用系爭房屋之正當權源，則其繼續使用系爭房屋獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，堪可認定。則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，尚無不合，應予准許。本院審酌系爭房屋位於屏東縣屏東市，屬城市地方，地理位置鄰近新發公路、廣東路，新發公路、廣東路設有各類餐飲商號，生活機能及交通便利性尚屬良好等情，有街景圖可佐（見本院卷第177至179頁），認以系爭土地申報地價及系爭房屋課稅現值之年息百分之8計算，應屬適當。查系爭房屋課稅現值為111,300元、坐落基地面積55.6平方公尺、申報地價每平方公尺2,960元等情，有屏東縣政府財稅局房屋稅籍證明書、土地登記公務用謄本及建物登記公務用謄本可參（見本院卷第33、43至46頁），依此計算，原告得請求被告按月給付相當於租金之不當得利數額為1,839元【計算式：（房屋課稅現值111,300元＋基地申報地價2,960元×坐落基地面積55.6平方公尺）×8%÷12＝1,839元，小數點以下四捨五

入】。逾此範圍之請求並無理由，應予駁回。原告雖主張前開不當得利應為每月3,025元等語，並提出公告土地現值及公告地價為證（見本院卷第27頁），然原告之主張與前揭屏東縣政府財稅局房屋稅籍證明書、土地登記公務用謄本及建物登記公務用謄本（見本院卷第33、43至46頁）有所差異，自不能以原告提出之公告土地現值及公告地價證明原告前開主張為有理由，併予敘明。

㈤至被告主張就其已支付之1,900,375元系爭房屋貸款與利息，與原告請求之數額抵銷等語。惟查，被告提出之陽信商業銀行放款明細資料查詢及列印（見本院卷第147至157頁）所載「借戶名稱：Ａ０１」、陽信商業銀行貸款繳息收據（見本院卷第193至415頁）所載「戶名：Ａ０１」，及第一商業銀行屏東分行115年6月29日一屏東字第000033號函暨檢附之訴外人吳國名開戶基本資料、交易明細（見本院交易明細專卷），均無記載係由被告繳納，僅憑其上戳章為「陽信商業銀行屏東分行」，亦無足逕認被告繳納系爭房屋貸款，難認被告之主張為可採。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條等規定，請求㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並將系爭房屋鑰匙交還原告；㈡被告不得將戶籍遷入「屏東縣○○市○○街0號」地址；㈢被告應自114年10月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,839元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請無所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

屏東簡易庭　法　官 李宛臻

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　9　　月　　22　　日

書記官 張彩霞