

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第917號

原告 陳力仔

訴訟代理人 孫志堅律師

被告 陳洸釐

訴訟代理人 梁徽志律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新竹市○○路000巷0號2樓、3樓及4樓之房屋騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣1,285,600元，及自民國112年6月29日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣238,000元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣712,649元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣429,000元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣1,285,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

- 一、門牌號碼新竹市○○路000巷0號2、3、4樓建物及坐落基地持分（下合稱系爭房地）原為訴外人賀喜能源股份有限公司（下稱賀喜公司）所有，身為公司股東之訴外人張涵郁因拆夥而得要求變賣並以價金作為退股金；又因訴外人張涵郁當時積欠原告借款債務至少新臺幣（下同）8,618,000元，乃

01 同意以系爭房地移作抵充積欠原告之債務，原告遂於101年
02 間與訴外人賀喜公司簽訂書面買賣契約並取得系爭房地所有
03 權移轉登記。

04 二、訴外人張涵郁於105年間，告知其任職於學校之友人即被告
05 有意出資整理系爭房地並給學生當工作室使用，投資裝修之
06 費用則抵3年房租至107年底，原告因無空打理系爭房地乃同
07 意上開條件。未料，約定期限屆至後，被告竟遲不歸還系爭
08 房地，且未繳付任何租金予原告，甚至陳稱其所支付之裝潢
09 費可抵使用租金至142年，侵犯原告之所有權。原告為系爭
10 房地之實際所有權人，不存在被告抗辯之借名登記關係。

11 三、依據協議，被告於使用系爭房地滿3年後，即負有騰空交還
12 予原告之義務，且被告一直以來未給付租金或其他使用對
13 價，兩造間實不具任何契約關係，而被告無合法權源仍繼續
14 占有系爭房地，即屬無權占有。退步言之，縱認兩造間曾存
15 在租賃契約，因被告未曾付過租金，爰依民法第440條第2項
16 規定，以民事起訴狀通知限期15日後自動終止兩造間之租賃
17 契約關係，是被告不得再以任何理由占用系爭房地。為此爰
18 依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓交還系爭房屋。

19 四、再者，被告無權占用系爭房地，屬無法律上原因而受有利
20 益，致原告受有損害，原告自得依據民法第179、181條之規
21 定，請求被告返還起訴前5年之不當得利。又被告以房東身
22 分出租系爭房地，每間套房之每月租金8,000元，系爭房地
23 每層均以1間套房計算，則被告應給付予原告之不當得利即
24 為144萬元。

25 五、綜上，爰依民法第767條第1項、第440條第2項、第179條、
26 第181條等規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將
27 原告所有之系爭房屋騰空交還予原告。（二）被告應給付原告
28 144萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
29 5%計算之利息。（三）訴訟費用由被告負擔。（四）願供擔保
30 請准宣告假執行。

31 貳、被告則以：

01 一、系爭房地係由訴外人張涵郁借名登記在原告名下，原告僅為
02 出名登記人。訴外人張涵郁前因積欠被告本息債務246萬
03 元，曾出示系爭房地所有權狀及原告之印鑑證明，表示其始
04 為該等不動產實際所有權人，乃將系爭房地交予被告使用收
05 益以抵充欠款，是原告不得排除訴外人張涵郁本人之管理、
06 使用、收益行為。

07 二、依據訴外人張涵郁簽立之被證1文件、被證2委託書、被證3
08 委託書、被證4同意書，可知系爭房地確為訴外人張涵郁借
09 用原告名義購買，且經訴外人張涵郁將之出租以抵免對被告
10 所負之債務，伊可執為占有系爭房地之法律權源。

11 三、原告將有關不動產物權設定或移轉之印鑑章、印鑑證明等重
12 要證件交予訴外人張涵郁，且親至戶政事務所申請104年4月
13 7日印鑑證明，顯係特別針對被證4同意書所申請核發，足使
14 被告信原告曾以代理權授與訴外人張涵郁，揆諸民法第169
15 條規定，其應負授權人之責任。況原告長達9年任由被告及
16 負責修繕之潘先生占有系爭房地以收租，從未表示反對，以
17 容忍授權情形，應可認定原告之行為足使被告信其有對訴外
18 人張涵郁授以代理權，而有表見代理之情。

19 四、綜上，原告提起本訴為無理，不應准許。並聲明：（一）原
20 告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）訴訟費用由原告負
21 擔。（三）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行
22 。

23 參、得心證之理由：

24 一、查原告主張其名下之系爭房地，經被告占有使用等情，業據
25 其提出土地及建物所有權狀等件為證（見卷第15-21頁），
26 且為被告所不爭執，自堪信原告此部分主張為真實。惟原告
27 另主張被告欠缺占用系爭房地之合法權源，構成無權占有，
28 侵害土地所有權等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置
29 辯，是本件所應審究者為：（一）原告是否為系爭房地之真
30 正所有權人？得否行使系爭房地之所有權？（二）被告是否
31 無權占有？原告請求被告遷讓交還系爭房屋，有無理由？

01 (三) 原告另訴請被告給付不當得利，應否准許？
02 二、原告是否為系爭房地之真正所有權人？得否行使系爭房地之
03 所有權？
04 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
05 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
06 訴訟法第277條定有明文。次按，原告對於自己主張之事實
07 已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對
08 之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為
09 舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事
10 實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲
11 否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19年度上字第23
12 45號判例、99年度台上字第483號判決要旨參照）。又按，
13 借名契約，顧名思義，係指當事人約定，一方（借名者）經
14 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以
15 他方之名義，登記為所有人或其他權利人，但無使他方取得
16 實質所有權或其他權利之意思。而在現行法制下，借名契約
17 乃無名契約，依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立
18 借名契約，如未違反強制規定或公序良俗，當非法所不許。
19 再按，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
20 利，民法第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃
21 登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人
22 主張之。系爭土地既登記為上訴人所有，即受適法有此權利
23 之推定，倘被上訴人有爭執，應由被上訴人負舉證責任（最
24 高法院104年度台上字第2287號判決內容酌參）。
25 (二) 查原告主張其為訴外人張涵郁之債權人，訴外人張涵郁前為
26 抵債而將其可因拆夥而自賀喜公司處分得之系爭房地買賣價
27 金退股金，直接移轉不動產所有權予原告，原告嗣向玉山銀
28 行辦理抵押貸款，並持續繳納每期貸款本息、歷年房屋稅與
29 地價稅、保管不動產所有權狀，原告為系爭房地所有權人等
30 節，業據其提出與所述相符之土地及建物所有權狀、房屋稅
31 及地價稅繳納證明書、匯款收據、土地及建築改良物所有權

買賣移轉契約書、地籍異動索引、還貸明細等件為證（見卷第15-35頁、115-177頁），應堪認原告已就其主張之事實為適當之舉證。而被告既否認原告為實際所有權人，並以原告僅為訴外人張涵郁之借名登記名義人云云置辯，揆諸前開說明，即應由被告就其此部分抗辯內容提出反證。

（三）然查，細觀被告所提出、其上有原告具名之104年4月15日被證4同意書所示，其上記載「本房屋新竹市○○路000巷0號2, 3, 4樓係由張涵郁先生借用本人名義購買。茲同意授權由張涵郁先生全權處理本房地產整修, 租, 售等相關事宜。」等語（見卷第189頁），固載明訴外人張涵郁借用原告名義購買系爭房屋之意旨，惟倘若原告果僅為借名登記名義人、訴外人張涵郁為實際所有權人，則訴外人張涵郁本有管理處分系爭房地之權利，毋庸原告特別出具同意書「授權」訴外人張涵郁處理房地事宜之理。加以被證4同意書上係蓋用原告之印鑑章，而非由原告親筆簽名；所檢附之104年4月7日印鑑證明，其申請目的為「不限定用途」（見卷第191頁），即未將該紙印鑑證明用途限定為簽立被證4同意書使用，本院審酌被告另提出之被證3委託書，記載訴外人張涵郁曾於同日即104年4月15日授權委託訴外人廖淑婷代為處理包含系爭房地在內之不動產整修、租賃、出售等相關合約簽訂、收支款等事宜（見卷第187頁），則原告提供上開印鑑證明及印鑑章之用意即屬不明，亦即無法認定被證4同意書即係出於原告之本意所為。此外，被告提出之被證1文件、被證2委託書、被證3委託書，縱認為形式真正，亦皆為訴外人張涵郁所單方出具，其上所載之借名登記字樣，自無法作為原告有與訴外人張涵郁成立系爭房地借名登記契約合意之證明。是被告抗辯原告並非系爭房地之事實上所有權人，僅為借名登記名義人云云，洵非有據，委無足採。

（四）另按，借名契約為借名人與出名人間之債權契約，借名契約之出名人在借名關係存續中就借名之標的物為法律上之所有人，則出名人對於該借名登記之財產遭借名人以外之第三人

01 無權處分，非不得本於所有權人地位行使權利（最高法院10
02 7年度台上字第1166號民事判決意旨可資參照）。準此，系
03 爭房地既登記於原告名下，依土地法規定自可認原告為該等
04 不動產合法所有權人；縱被告抗辯原告與訴外人張涵郁間成
05 立借名登記契約乙節屬實，此亦僅屬渠等間之內部債之關
06 係，非被告得持以對抗原告之事由。是被告上開所辯無論
07 是否為真，均無礙於原告本於系爭房地所有權人之地位對被告
08 行使權利。

09 （五）綜上，原告為系爭房地之真正所有權人，得對被告行使系爭
10 房地所有權等事實，堪予認定。

11 三、被告是否無權占有？原告請求被告遷讓交還系爭房屋，有無
12 理由？

13 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之，民法第767條第1項規定甚明。次按，當
16 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
17 訴訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求
18 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
19 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
20 事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之
21 事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資
22 參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物
23 之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。準此，被告
24 既不否認其有以房租抵系爭房屋裝修費，而有占用原告所有
25 系爭房地之事實，僅辯稱其具有繼續占用之合法權源，揆諸
26 前揭法條及判決意旨，自應由被告就其於原告主張之3年抵
27 用期限屆滿後，非無權占有不動產之利己事實，負舉證說明
28 之責。

29 （二）細譯被告抗辯其有繼續使用系爭房地正當權源之理由，無非
30 係以其係經不動產借名人即訴外人張涵郁之同意，以系爭房
31 地之使用收益以抵充欠款云云為據。然查：

- 01 1. 被告並未舉證證明原告有與訴外人張涵郁就系爭房地成立借
02 名登記契約，原告確應為系爭房地之真正所有權人等節，業
03 經本院審認如前，是被告此部分所辯之前提事實，已非真
04 實。
- 05 2. 次查，檢視被告所提出、其上有訴外人張涵郁具名之104年4
06 月15日被證3委託書所示，文件上半部先係以電腦打字記載
07 「茲授權委託廖淑婷小姐全權代為處理以下不動產整修及
08 租, 售, 相關合約的簽訂及款項的收支費用的支出等事宜：1.
09 新竹市○○路000巷0號2, 3, 4樓房屋。2. 新竹市○○路0段00
10 0號17樓之6房屋。」等語；下半部則以手寫註記「本委託書
11 委託廖淑婷部份作廢（自2015. 06. 15起生效）。轉為委託陳
12 洸艱先生全權處理上述事宜。光復路房屋已由陳洸艱先生圓
13 滿出售特表感謝之意。○○路000巷6號2、3、4樓目前房貸
14 約235萬左右，未來本房屋2、3、4樓委由陳洸艱先生全權處
15 理租售等事宜。本人與陳力仔皆不得增加貸款金額，並全權
16 負責此貸款之繳交與償還。此致陳洸艱先生。繼承人亦同樣
17 擁有此權力。張涵郁106. 4. 2售出之金額交由陳洸艱先生收
18 執。作為償還借款之用途。」等內容（見卷第187頁）。依
19 其客觀文義，係訴外人張涵郁於104年4月15日出具委託書，
20 授權訴外人廖淑婷代為處理系爭房地之整修、租賃、出售等
21 事宜，該紙委託書並於104年6月15日作廢，轉由委託被告代
22 為處理上述事宜。
- 23 3. 第查，細閱被告所提出，其上有訴外人張涵郁具名之104年6
24 月11日被證2委託書所示，文件前半部先係以手寫記載「茲
25 有新竹市○○路000巷0號2F. 3F. 4F房屋，全權委託陳洸艱先
26 生代為處理房屋租售事宜。所有款項皆由陳洸艱代為收
27 執。」等語；後半部另以不同顏色筆跡書寫「作為返還借款
28 之用途。」、「貸款之部份由張涵郁先生與陳力仔全權負責
29 償還106. 4. 11。」等字樣（見卷第185頁）。依其客觀文
30 義，係訴外人張涵郁於104年6月11日出具委託書，授權被告
31 代為處理系爭房地之租售事宜。惟此份委託書所授予全部代

01 理權予被告處理事務之起始日為104年6月11日，除與被證3
02 委託書下半部所載廢止訴外人廖淑婷之代理權、轉由被告全
03 權處理事務之日期104年6月15日，兩者不相吻合外；且被證
04 2委託書後半部之文字加註究為何人所寫，亦屬不明。

05 4. 再查，觀之被告所提出，其上有訴外人張涵郁具名之105年1
06 月23日被證1文件所示，載明「本人張涵郁借名陳力仔位於
07 新竹市○○路000巷0號2F/3F/4F，因為向陳洸釐先生借支未
08 償還，將本房屋之租用權利及使用權利自民國104.10.20至1
09 49.11.19日止，交由陳洸釐先生全權處理。」等文字（見卷
10 第183頁）。依其客觀文義，係訴外人張涵郁為抵償借款債
11 務，而於105年1月23日出具上開文件，將系爭房地之租用、
12 使用權利交由被告處理，期限為自104年10月20日起至149年
13 11月19日止。然此份文件所載之同意使用、租用起始日為10
14 4年10月20日，與被證3委託書下半部所載之廢止訴外人廖淑
15 婷之代理權、轉由被告全權處理事務之日期104年6月15日，
16 以及被告2委託書後半部加註之「作為返還借款之用途」日
17 期106年4月11日，均非相同。

18 5. 是由被告提出之被證1、2、3文件互核以觀，除所載授權日
19 期雜亂、不相吻合外，手寫加註部分亦欠缺完整簽名、日期
20 格式，文件之形式及實質真正自屬有疑。故被告執此作為其
21 有獲訴外人張涵郁同意，而有於抵用期限屆滿後繼續使用系
22 爭房地正當權源之理由，於法即非有據，尚難憑採。

23 (三)從而，被告並未舉證證明其繼續占用系爭房地係具正當權
24 源，即屬無權占有，是原告本於物上請求權之法律關係，請
25 求被告遷讓交還系爭房屋，即屬有理，應予准許。

26 四、原告另訴請被告給付不當得利，應否准許？

27 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
29 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
30 形不能返還者，應償還其價額，民法第179、181條定有明
31 文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之

01 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還
02 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若
03 干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
04 社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參
05 照）。經查，原告為系爭房地之所有權人，而被告占有系爭
06 房地並無合法權源，已如前述，則被告無權占用原告所有之
07 上開不動產，致其受有損害，依前開規定說明，自己成立不
08 當得利，原告據此請求被告返還相當於租金之利益，即屬有
09 據。

10 (二)查被告於原告主張之抵用期限107年底屆至後，並無繼續使
11 用系爭房地之合法權源，業如前述，且因被告迄今仍繼續使
12 用收益系爭房地，則被告繼續占有系爭房地即為無法律上之
13 原因，並受有相當於租金之不當得利，是原告自得請求被告
14 給付自108年1月起至起訴當日112年6月17日止，以出租他人
15 所取得每月租金24,000元計算之損害金。依此計算，被告應
16 給付予原告該段期間之不當得利，即應為1,285,600元【計
17 算式： $(24,000\text{元} \times 53\text{月}) + (24,000\text{元} \times 17/30) = 1,285,600$
18 元】。

19 五、綜上所述，被告繼續占用系爭房地係屬無權占有，是原告依
20 據民法第767條之規定，請求被告應將系爭房屋騰空交還予
21 原告；另訴請被告給付原告1,285,600元，及自起訴狀繕本
22 送達翌日（即112年6月29日）起至清償日止，按年息5%計算
23 之利息，均屬有理，應予准許；逾此範圍之請求，則無理
24 由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
29 合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘
30 假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。被告聲
31 請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規

01 定，酌定相當之擔保金額後准許之

02 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
03 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日
06 民事第一庭 法 官 林南薰

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日
10 書記官 陳麗麗