臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第184號

原　　告　許春桂

被　　告　陳雪玲

訴訟代理人　吳忠德律師

上列當事人間請求返還借名登記物等事件，本院於民國112年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地（權利範圍十萬分之八六四）及其上新北市○○區○○段○○○○○號（即門牌號碼新北市○○區○○○街○○○○○號十樓）建物（權利範圍全部）之所有權移轉登記予原告指定之周怡瑄（身分證統一編號Z000000000）。

被告應辦理戶籍遷出門牌號碼新北市○○區○○○街○○○○○號十樓登記。

被告應搬離門牌號碼新北市○○區○○○街○○○○○號十樓房屋，並對原告為如附表一所示之給付。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用之負擔如附表二所示。

事實及理由

壹、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告於民國110年8月1日起訴時之聲明為：「被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍864/100000），及新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼新北市○○區○○○街00○0號10樓建物（以下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱為系爭房地）所有權，移轉登記予原告。」、「二、被告應立即搬離系爭房屋，並將系爭房屋之室內陳設傢俱等回復原狀歸還原告，如被告未履行歸還房屋之義務，被告應向原告賠償占用系爭房屋的租金收益損失每月計新台幣（下同）3萬5,000元，自民國110年8月1日

起計至判決確定被告遷離房屋之日止，按年息5%計算利息。」（見本院卷㈠第10至11頁）；嗣於審理中經原告陸續變更請求被告移轉系爭房地所有權之對象為先、備位之人（即原告所指定之人、原告），及追加請求被告遷出戶籍、追加請求如無法回復屋內原狀時之代替賠償及變更該代替賠償金額、變更請求被告給付占用房屋之相當於租金之不當得利金額後，本件原告最後之聲明為：「一、被告應將系爭房地之所有權，（先位聲明）移轉登記予原告指定人周怡瑄（按係原告之女）；（備位聲明）移轉登記予原告。」、「二、被告應辦理戶籍遷出系爭房屋登記。」、「三、被告應立即搬離系爭房屋，並將系爭房屋之室內裝潢、隔間、陳設、家具等回復90年7月至91年3月間原狀歸還原告，如無法回復原狀應賠償原告153萬5,656元，及自110年8月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並清空搬離；如被告未履行歸還房屋之義務，被告應向原告賠償占用系爭房屋的租金收益損失每月計1萬4,207元，自110年8月1日起計至判決確定被告遷離房屋之日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷㈢第80頁）；經核原告所為訴之變更、追加前後，均係基於主張被告於兩造間系爭房地借名登記關係終止後未負返還義務，而對原告造成損害之同一基礎事實，與前揭規定並無不合，程序上應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、兩造原係多年好友，89年間原告因與前夫間之離婚訴訟繫屬中，為免離婚後流離失所，欲購置新屋，唯恐購置新屋須計入離婚剩餘財產分配之範疇，乃經被告於90年5月27日簽立承諾書（下稱系爭承諾書），願無償出借名義予原告購買系爭房地，待原告婚姻關係訴訟終結後，被告移轉返還借名登記之系爭房地予原告或原告指定人名義。原告為購買系爭房地而向訴外人余素美、林淑惠分別借貸20萬元、100萬元，並將借款直接匯入被告彰化銀行西內湖分行帳戶，原告於90年6月20日依系爭房地建商即松原建設股份有限公司（下稱

松原建設公司）要求將購屋頭期款以抬頭為松原建設公司之彰化銀行汐止分行本（支）票交付該公司以保障雙方，再由兩造共同提存匯入至被告彰化銀行汐止分行帳戶，且因系爭房地均登記予被告之名義，須由被告簽立面額5,000元之本票11張予松原建設公司，嗣經原告簽立原告彰化銀行之支票換回被告所簽發之本票。又被告曾於90年6月18日簽立面額350萬元本票，擔保原告對於被告之借名登記財產返還請求權，惟被告迄100年間否認該本票係為擔保借名登記登記財產返還請求權，而以兩造間無此債權債務抗辯，案經鈞院查明後，以101年11月22日101年度簡上字第3號判決（一審案號為100年度湖簡字第646號），認定兩造間確實存在借名登記契約關係，原擔保原告對於被告之借名登記財產返還請求權之本票債權存在，被告對於該判決不服而提起上訴，業經最高法院102年4月18日以102年度台簡上字第4號裁定上訴駁回確定（下稱前案）。再因被告於借名登記期間使用收益系爭房屋，故由被告（並由原告為貸款之連帶保證人）向彰化銀行汐止分行貸款後給付其餘價金，並按月清償貸款，作為原告將系爭房屋出租予被告使用之租金對價，嗣並再約定房屋稅及地價稅亦一併由被告繳納。至於系爭房地之所有權狀正本，則因當初被告說想在適當時機持權狀向其前伴侶出示，以證明其分手後買房，原告遂同意由被告保管，惟迄被告於91年3月16日砍傷原告友人事件發生，原告不敢再至系爭房地及再與被告見面，故權狀正本才會由被告保管至今。惟原告前經友人告知：被告在外始終主張系爭房地係其出資自購，有絕對的房屋處分權，原告又經友人告知被告欲以銀行貸款已清償完畢為由，意圖塗銷抵押權後再次向銀行重行抵押借貸，原告驚覺應立即解除借名登記契約，否則日久系爭房地將淪為不保，故原告於110年7月23日以存證信函向被告提出終止借名登記契約、於7日內配合回復登記及返還房地等請求，惟被告於110年7月28日以存證信函回覆指原告存證信函之內容並非事實；原告並於111年8月1日以起訴狀表

明終止借名登記關係，請求被告移轉登記、返還房地等。

二、本件兩造均為本案及前案之當事人，而兩造間是否有系爭房地「借名登記」事實，係前案足以影響判決結果之重要爭點，前案業由兩造為充分之舉證，並使當事人為適當而完全之辯論後，始為實質上之審理判斷，且前案就系爭房地係借名登記之重要爭點判斷非顯然違背法令，而本件被告亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，其所指摘之各節均屬無據，前案對於本案應有「爭點效」。又系爭承諾書業經本件送法務部調查局鑑定結果認其上之「陳雪玲印」印文，與90年7月3日彰化銀行不動產抵押實查鑑定表、83年11月15日郵局印鑑更換申請書上所蓋之「陳雪玲印」印文相同，被告亦未舉證證明有何盜蓋之情事，系爭承諾書係為真正無疑。

三、兩造間借名登記關係業經原告終止，原告爰依借名登記關係終止後之返還請求權、系爭承諾書約定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告指定之人周怡瑄（先位聲明）、或原告（備位聲明），又為維護原告所有權之完整，被告應遷出戶籍、搬離房屋，且被告占用原告出資之系爭房屋之屋內裝潢、隔間、陳設、家具等，自負有回復至90年7月至91年3月間（即原告離開系爭房屋時）原狀歸還予原告之義務，而如無法回復原狀，原告依現有留存之購買單據、參以臺北市消費者物價指數（CPI）漲跌及購買力換算（由90年7月購買力換算至110年8 月本案起訴時）、現行建築物室內裝修管理辦法等計算後，依民法第213條規定，請求被告賠償原告153萬5,656元（或依民事訴訟法第222條第2項規定，請求法院酌定損害賠償金額）並清空搬離；再被告未履行歸還房屋義務，應賠償原告相當於租金之不當得利，而以系爭土地之公告地價現值7萬9,900元的80%為申報地價，原告系爭土地之權利價值為132萬2,054元（79,900元/平方公尺x2,393.86平方公尺x864/100000x80%＝1,322,054，元以下四捨五入），加計系爭房屋價值38萬2,800元，是系爭房地總價為170萬4,854元（即1,322,054元＋382,800元），而依土地

法第97條規定城市地方房屋租金不得超過房地申報總價10%，故系爭房地之每年租金上限為17萬0,485元（即1,704,854元×10%），即每月為1萬4,207元（即170,485÷12），以符土地法第97條規定房地申報總價年息10%之法定租金上限。

四、聲明：

㈠、被告應將系爭房地所有權，（先位聲明）移轉登記予原告指定人周怡瑄（即原告之女）（身分證統一編號Z000000000）；（備位聲明）移轉登記予原告。

㈡、被告應辦理戶籍遷出系爭房屋登記。

㈢、被告應立即搬離系爭房屋，並將房屋之室內裝潢、隔間、陳設、家具等回復90年7月至91年3月間原狀歸還原告，如無法回復原狀應賠償原告153萬5,656元，及自110年8月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並清空搬離；如被告未履行歸還房屋之義務，被告應向原告賠償占用房屋之租金收益損失每月計1萬4,207元，自110年8月1日起計至判決確定被告遷離房屋之日止，按年息5%計算之利息。

參、被告則辯稱；

一、原告雖援引前案鈞院101年度簡上字第3號請求確認本票債權不存在事件於判決理由中認定有借名關係，而主張於本案有「爭點效」云云。惟查，㈠此一重要爭點，於前案審理中，有顯然違背法令之處，於101年度簡上字第3號判決上訴第三審過程中，當時鈞院審理庭也曾裁定許可上訴，當時裁定理由也表示，當時許春桂「所舉之證據與其所主張之事實（借名登記）也未完全契合，本院未命被上訴人（許春桂）舉證證明，遽認被上訴人（許春桂）主張之事實為真，有判決不適用法規之違背法令。就此類事件，當事人之舉證需證明至如何程度，法院使得認其主張為事實，具有原則上之重要性...。」等語，可見即使就前案判決之審理過程中，承審法官也有曾經認為許春桂就其借名事實部分之主張及舉證，並未完整；且就兩造間是否曾有繳償銀行貸款本息作為使用系爭房地之對價之約定，原告並未於前案具體舉證證明，顯

然就重要爭點之舉證，未符舉證法則。㈡被告已提出新訴訟資料，足以推翻前案之原判斷。關於系爭房地之貸款及相關稅金，均係由被告全數繳納，此有被告歷年來之彰化銀行繳息明細、房屋稅及地價稅繳款書可稽；又依原告於90年間委託律師所發之「律師函」，可知原告所謂當時（系爭承諾書90年5月27日作成時）與其前夫正就婚姻關係訴訟中之敘述，與事實不符；再系爭房地登記之「預告登記同意書」上之立同意書人之簽名字跡，並非被告本人之字跡；另隨著本件訴訟之進行，出現本件新證據即「彰化銀行不動產抵押實查鑑定表」、並調閱前案相關卷宗，其上出現足以影響爭點效之證據資料，亦足認本件應不受前案之爭點效所拘束，蓋依上開不動產抵押實查鑑定表下方之「陳雪玲」簽名，顯非被告之親筆簽名，而一旁「陳雪玲印」印文，也不可能是被告當時到場用印，可以證明該表上之「陳雪鈴印」印文，確有遭「他人持有使用」之情形，然經鑑定後，該不動產抵押實查鑑定表上之「陳雪玲印」印文，與系爭承諾書上之「陳雪玲印」印文相同，故系爭承諾書之用印也很有可能被他人盜用而蓋印所致，且系爭承諾書上之「陳雪玲印」印文，若是被告本人所使用之印文，為何原告當下沒有要求被告在系爭承諾書之印文旁簽名，此不合常情。

二、本件被告既否認就系爭房地與原告間有借名登記關係存在，原告應就該借名登記關係成立之事實，負舉證責任。而原告提出之系爭承諾書，被告否認其形式與實質上真正性，蓋被告未簽立系爭承諾書，其上沒有被告之簽名，系爭承諾書上之「陳雪玲印」印文也非被告所蓋，況其內容所提及原告與其前夫當時正就婚姻關係訴訟中等語，也與事實不符；又於兩造間臺灣士林地方檢察署99年度偵字第15797號偽造文書案件（下稱刑案）偵查中，原告自始承認沒有簽訂任何關於借名約定之文件，卻於偵訊後數月之100年5月間刑事陳報狀中突然提出系爭承諾書，顯有事後偽造之重大可能；復於系爭房地預告登記之申請登記資料顯示原告為代理人，申請書

上也有原告之簽名及印文，並經地政事務所收件人員蓋印切結「代理人親自到場申請並經核對身分証無訛」核實，惟原告於刑案偵查中否認有去處理及稱未簽名，可知原告就本件借名登記之主張，連同相關連之主張，多有不實之處；再原告自稱其係向訴外人余素美、林淑惠分別借款20萬元、100萬元作為買屋的自備款，然余素美與林淑惠早在100年間即已作證表示，原告自始未返還其「借款」，可見原告對於系爭房地之取得並沒有任何出資，如何可謂為有取得系爭房地權利之實質所有人；系爭房地乃被告以自己名義購買而取得所有權，被告持有不動產所有權狀、於申辦房貸後自行繳納本息、歷年房屋稅及地價稅稅金皆自行繳納，且原告就兩造間存有租賃約定未見提出證明，本件原告稱被告並非系爭房地之所有權人云云，洵屬無據。

三、關於本件原告聲明之請求：㈠原告請求被告移轉登記系爭房地所有權，及遷出戶籍、搬離房屋部分：原告提出之證據，無法證明其為系爭房地之真正所有權人，被告亦否認兩造間有借名登記法律關係，故其此部分之請求，並無理由；㈡原告請求被告回復系爭房屋之室內陳設傢俱等原狀後歸還予原告，若無法回復原狀應賠償金額等：被告否認對原告負有損害賠償之責任；又原告僅概略主張被告應回復系爭房屋室內裝潢、隔間、陳設、家具等，但未進一步具體提出其主張之內容究竟為何，被告實無回復之可能，且原告未能就其主張之內容提出相關佐證之證據資料，故其此部分之請求，亦無理由；況有關原告主張之金錢賠償計算方式並不可採，蓋原告既請求回復原狀，自僅能請求回復至90年7月間系爭房屋剛開始使用時之原始狀況價格，應無以110年度購買力之情況為計算基準之理，且其所稱之換算方式亦屬無據，另被告否認原告所提出原證28之形式及實質上真正性，且於形式上也無法觀察出這些單據與原告主張之關連性為何，無從證明為被告應負擔之損害賠償金額；㈢原告請求被告賠償占用房屋之租金收益損失部分：被告否認有受不當得利；又原告就

相當於租金之不當得利所主張之計算方式，係以公告現值每平方公尺7萬9,000元計價，顯然未依土地法第97條第1項規定之城市地方房屋租金之法定上限，而屬違法請求。

四、聲明：原告之訴駁回。

肆、得心證之理由：

一、查系爭房地於90年7月6日以買賣為原因（原因發生日期為90年6月20日）登記於被告名下；於90年7月6日登記第一順位最高限額440萬元抵押權予彰化銀行（業於111月7月4日因清償而塗銷登記）、於同年8月3日登記第二順位350萬元抵押權予訴外人余素美；於90年8月20日預告登記（登載內容：「預告登記請求權人：許春桂.....未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人...」）等情，有系爭房地之登記謄本、異動索引等件（見本院卷㈠第46至52、436頁、卷㈢第14至16頁）附卷可稽。

二、本件原告主張系爭房地為其於90年間購買後借名登記於被告名下，原告業以110年7月23日存證信函、110年8月1日起訴狀向被告表明終止，惟被告未將系爭房地移轉登記及返還原告，致原告受有損害，而依借名登記關係終止後之返還請求權、系爭承諾書，及民法第767條、第213條、第179條等規定，為其聲明所示之請求等語，被告則否認兩造間就系爭房地有何借名登記關係存在，並以前詞置辯。

三、關於兩造間就系爭房地是否有借名登記關係：

㈠、按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果，已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則（最高法院73年度台上字第4062號判決意旨參照）。又按學

說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言，是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號判決意旨參照）。

㈡、查1.陳雪玲於100年間提起前案主張：兩造本為朋友關係，其於90年7月間購買系爭房地，向彰化銀行貸款370萬元，並設定抵押權予彰化銀行以擔保該消費借貸債權，惟因當時工作繁忙且信賴許春桂，乃委託許春桂代為辦理系爭房地設定抵押權予彰化銀行之相關手續，詎許春桂為謀奪系爭房地，向其偽稱彰化銀行要求簽發350萬元本票以擔保上開借款債權云云，其遂簽發發票日為90年6 月18日、面額為350萬元之本票交予許春桂，故許春桂持有該本票並非本於對其之消費借貸債權，兩造並無消費借貸關係存在，自亦無本票債權存在，而請求確認許春桂持有該350萬元本票債權不存在；2.本件原告許春桂於前案辯稱：系爭本票係為擔保陳雪玲向伊借名登記系爭房地之返還請求權，兩造原係多年好友，89年間伊因與前夫間之離婚訴訟繫屬中，為免離婚後流離失所，欲購置新屋，唯恐購置新屋須計入離婚剩餘財產分配之範疇，乃經陳雪玲於90年5月27日簽立系爭承諾書，願無償出借名義予伊購買系爭房地，待伊婚姻關係訴訟終結後，陳雪玲無條件返還借名登記之系爭房地予伊，而伊為購買系爭房地，乃向友人即訴外人余素美、林淑惠分別借貸20萬元、100萬元，並為擔保余素美及林淑惠貸予伊之借款債權，將系爭房地設定第二順位抵押權予余素美，擔保之抵押債權包含林淑惠之借款債權，且就系爭房地為預告登記，兩造間雖

無消費借貸關係，然該350萬元本票既為擔保伊對陳雪玲之借名登記財產返還請求權，迄今陳雪玲拒不返還系爭房地，則該本票債權自仍存在等語；3.經前案法院即本院101年度簡上字第3號判決以：系爭房地向銀行貸款以外之價金為許春桂所支付，向銀行貸款部分則以陳雪玲為借款人、以許春桂為連帶保證人書立借據二紙合計370萬元予彰化銀行，並將系爭房地設定444萬元最高限額抵押權予該銀行；松原建設公司要求陳雪玲簽發面額5,000元之本票11張，亦由許春桂以自己簽具之支票向松原建設公司換回；系爭房屋所需之傢具，除定做者外，係由許春桂向經營傢俱行之鄭淑芬所購買；系爭房屋向銀行之貸款雖均由陳雪玲向彰化銀行繳償每月2萬元貸款本息，然系爭房屋購買後，長期由陳雪玲使用，許春桂辯稱陳雪玲向彰化銀行繳償每月2萬元之貸款本息，係因陳雪玲使用收益系爭房地之對價，亦屬合理，堪認許春桂主張系爭房地為其購買，惟借陳雪玲之名義登記為可採；而上開350萬元本票確為陳雪玲所簽發，且非因許春桂詐騙陳雪玲所得，許春桂所辯陳雪玲簽發該本票係為擔保借陳雪玲之名義登記之系爭房地返還請求權，即屬合理，堪予採信，本件系爭房地既尚未登記返還許春桂，則陳雪玲之發票人責任尚不能免除等為由，故認陳雪玲請求確認該350萬元本票債權不存在為無理由，嗣陳雪玲不服提起上訴，業經最高法院102年度台簡上字第4號裁定上訴駁回確定等情，有前案二、三審裁判書暨確定證明書（見本院卷㈠第24至44頁）可稽，且經本院調閱前案卷宗查閱在案。4.經核前案與本案之當事人同為兩造，而兩案之訴訟標的固不相同，然關於「兩造間就系爭房地是否有借名登記關係」，係前案確認本票債權不存在案件足以影響判決結果之重要爭點，於前案訴訟中業由兩造為充分之舉證、就所舉證據為完全之辯論後，始由前案法院為實質上之審理判斷，而認定兩造間就系爭房地有借名登記關係存在。

㈢、至於被告指稱前案就上開重要爭點之判斷顯然違背法令乙

節，查：

1、被告主張：依據前案二審（即本院101年度簡上字第3號）曾裁定許可上訴，當時裁定理由也表示，當時許春桂「所舉之證據與其所主張之事實（借名登記）也未完全契合，本院未命被上訴人（許春桂）舉證證明，遽認被上訴人主張之事實為真，有判決不適用法規之違背法令。就此類事件，當事人之舉證需證明至如何程度，法院使得認其主張為事實，具有原則上之重要性...。」等語（見本院卷㈡第374頁），可知即使於前案判決之審理過程中，承審法官也曾經認為許春桂就其借名事實部分之主張及舉證，並未完整云云。惟查，該裁定之完整理由係：「一、本件上訴人（陳雪玲）指本件第二審判決適用法規顯有錯誤，且涉及之法律見解有原則上之重要性。二、本院認本件訴涉及之法律見解具有原則上之重要性，有加以闡釋並統一法律見解之必要。上訴人爰引最高法院81年度台上字第879號判決，主張如發票人一旦提出其基礎原因關係不存在之對人抗辯，執票人自應就該基礎原因關係存在之積極事實，負舉證責任。本件被上訴人（許春桂）所舉證據與所主張之事實，未完全契合，本院未命被上訴人舉證證明，遽認被上訴人主張之事實為真，有判決不適用法規之違背法令。就此類案件，當事人之舉證需證明至如何程度，法院使得認其主張為事實，具有原則上之重要性，自有加以闡釋之必要。」，顯可知前揭被告所指之裁定敘述內容，乃該裁定引述被告對於前案二審判決提起上訴之理由，而非前案二審法院自為主張之理由，被告以此作為其主張前案判決顯然違背法令之依據，洵無可採。

2、被告主張：關於兩造間是否曾有繳償銀行貸款本息作為使用系爭房地之對價之約定，原告並未於前案具體舉證證明，顯然就重要爭點之舉證，未符舉證法則云云。惟查，前案本院101年度簡上字第3號判決明載：「系爭房屋向銀行之貸款雖均由上訴人（陳雪玲）向彰化銀行繳償每月2萬元貸款本息，然系爭房屋購買後，長期由上訴人使用，為上訴人所不

爭執，被上訴人（許春桂）辯稱上訴人向彰化銀行繳償每月2萬元貸款本息，係因上訴人使用收益系爭房地之對價，亦屬合理，是被上訴人所述堪信為真實。」等語（見本院卷㈠第32頁），業已敘明認定之依據，且與經驗及論理法則並無不合，難認有何被告所指違反舉證法則之處，被告執此節主張前案判決顯然違背法令，亦無可採。

㈣、至於被告指稱其已提出新訴訟資料足以推翻前案就上開重要爭點之判斷乙節，查：

１、被告主張：依被告提出之90年8月間「律師函」（記載：「茲據許春桂小姐委稱略以...89年12月6日晚...周先生即強力將本人推趕出家門，致本人身體多處受傷，經向警方備案轉為家暴事件處理。」、「...請周先生於文到三日內與貴所洽訂協商離婚之時間及相關事宜，以求解決。」、「以上如周先生逾期未予置理，即請代為提起相關訴訟。」等語，見本院卷㈠第124至125頁），可知原告於90年5月27日當時尚未與其前夫進行離婚訴訟，是原告於前案中所主張、及其所提出之90年5月27日系爭承諾書上記載當時與其前夫正就婚姻關係訴訟中之敘述，與事實不符云云。惟查，本件原告主張其於89年12月6日晚上即遭當時之配偶家暴，嗣取得本院89年度暫家護第121號民事暫時保護令後，於90年2月8日經臺北市政府警察局內湖分局執行該保護令乙情，有原告提出之保護令執行紀錄表（見本院卷㈠第378頁）可稽，考諸原告於89年12月間遭受家暴，其稱當時即有離婚意願，系爭承諾書上所載「就婚姻關係訴訟中」於廣義上乃包含家暴保護令在內等語，與常情並無相違，上開律師函不足作為認定原告所述之借名登記緣由及系爭承諾書內容為不實之依據。

２、被告主張：系爭房地之買賣價金扣除頭期款後，剩餘370萬元價金，是由被告以自己名義向彰化銀行申辦貸款抵付，並自行繳納貸款本息，且歷年房屋稅及地價稅稅金，皆由被告自行繳納，此有被告之彰化銀行繳息明細、房屋稅及地價稅

繳款書（見本院卷㈠第146至311頁）可考，當可證明系爭房地確為被告所有而使用。惟查，系爭房屋於90年7月購買後，長期由被告使用，為被告所不爭執，而向彰化銀行所申辦之房貸平均每月繳納金額約2萬元、房屋稅及地價稅則每年繳納金額各約5,000元、2,000元等情，有被告提出之上開繳息明細、繳款書，及彰化銀行汐止分行函檢送本院之放款帳戶資料查詢明細表（見本院卷㈠第484至504頁）可稽，金額並非大額，原告主張兩造間約定將該等款項納為被告使用系爭房地之對價，與常理相符，上開繳納貸款及稅金資料，亦不足作為認定原告並非系爭房地之實質所有權人之依據。

3、被告主張：系爭房地「預告登記同意書」上之立同意書人姓名欄之簽名，並非被告之字跡（見本院卷㈢第58至62頁），而原告提出之「系爭承諾書」上，也無被告之簽名（見本院卷㈠第22頁），此與常理不合云云。惟按如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力，民法第3條第2項定有明文，而查：⑴系爭房地於90年8月20日辦理預告登記之申請書及所附預告登記同意書上均蓋用被告印鑑章之印文，而經地政機關准許辦理預告登記乙情，可參土地登記申請書記載之附繳證件包括「印鑑證明書」（見本院卷㈢第58頁）綦詳，⑵系爭承諾書之立承諾書人欄內、及張貼被告身分證影本所蓋騎縫章之「陳雪玲印」印文（編為甲類印文），經送法務部調查局鑑定後，與比對文件（被告不爭執其上印文為真正）中之①彰化銀行90年7月3日不動產抵押實查鑑定表下方之「陳雪玲印」印文（編為乙1類印文）（見本院卷㈡第232頁）、②被告83年11月15日郵政存簿儲金儲戶更換印鑑申請書上之「陳雪玲印」印文（編為乙2類印文）（見本院卷㈡第282頁）相同乙情，有法務部調查局文書暨指紋實驗室112年4月11日調科貳字第11203169530號鑑定報告書（見本院卷㈢第390至395頁）可考；⑶據上，足認被告所指之預告登記同意書、系爭承諾書等文件上均蓋有被告真正印章之印文，該蓋章依法與簽名發生同等之效力，則縱未於已有蓋印

之情形下再由被告簽名，亦無被告所稱之不合理之處。至於被告固復謂：上開彰化銀行不動產抵押實查鑑定表下方之「陳雪玲」簽名，明顯並非被告之親筆簽名（此觀彰化銀行同時提供的授信契約書、土地買賣契約書及房屋買賣契約書上之被告簽名字跡相比對，肉眼即可看出為不同人之筆跡），則一旁之「陳雪玲印」印文，也不可能是被告當時到場用印，是由該不動產抵押實查鑑定表之用印及簽名情形，可以證明該不動產抵押實查鑑定表上之「陳雪鈴印」印文，確有遭他人持有使用之情形，然經鑑定後，該不動產抵押實查鑑定表上之「陳雪玲印」印文與系爭承諾書上之「陳雪玲印」印文相同，則系爭承諾書之用印（該承諾書上別無被告之簽名），也很有可能係被他人盜用而蓋印所致，並非被告本人所蓋云云，查：彰化銀行90年7月3日不動產抵押實查鑑定表下方之「陳雪玲印」印文旁，雖另有「陳雪玲（手寫）」「取回土地及建物所有權狀（印刷字體）」之字樣，惟該表既已蓋用表彰系爭房地之登記所有權人即被告親自取回所有權狀之「陳雪玲印」印文，且如前述蓋章依法與簽名發生同等之效力，並無必由被告再為簽名之必要，無論有無由他人代寫被告姓名之情形，顯不足以據此推論被告本人並未到場、或被告印章係遭他人「盜蓋」於不動產抵押實查鑑定表上，甚至進而推論系爭承諾書上之被告印文亦係遭他人「盜蓋」其印章所致，是被告此部分之主張，亦無可採。

4、被告主張：原告於刑案（即臺灣士林地方檢察署99年度偵字第15797號偽造文書案）100年1月17日偵查筆錄中表示：「（你上次筆錄稱是借用告訴人〈陳雪玲〉之名購買房屋？）是。」、「（你第一次購買房子？）是。」、「（有無簽訂書或〈按應係「面」之誤繕〉證明？如此重要的東西，怎麼可能沒有任何書面證明？）沒有，那時沒有那個常識。」等語（見本院卷㈢第53至54頁），詎隨著當事人雙方之訴訟日增，原告竟能在偵訊數月之後，於100年5月間的刑事陳報狀中突然提出系爭承諾書影本，系爭承諾書之出現，

顯有事後偽造之重大可能云云。惟查，原告就此陳稱：原告印象中庭訊當日檢察事務官之庭訊原問題是：「有無簽訂書面證明？」，並接續問：「如此重要的東西怎麼可能沒有任何書面證明？」，而在原告認知中「簽訂」應為雙方簽名或蓋章的協議或契約，惟系爭承諾書是被告單方所出具，非為雙方「簽訂」，而且檢察事務官是接連問句「如此重要的東西怎麼可能沒有任何書面證明？」，以原告理解為如此重要的東西怎麼可能沒有任何雙方簽訂的書面證明？，所以原告才會回答：「沒有(指沒有雙方「簽訂」的書面證明)，那時沒有那個常識（指沒有那個必須要雙方「簽訂」書面證明的常識)」，故如該庭訊檢察事務官的問話是「有無書面證明？」，原告一定會回答：「有，被告有簽立承諾書」，或是檢察事務官先問「有無簽訂書面證明？」，當原告回覆「沒有」後，再問「如此重要的東西怎麼可能沒有任何書面證明？」，原告也會回答：「被告有簽立承諾書證明」等情，業已陳明係因對刑案檢察事務官所詢問題具有認知上之差距，尚非全然無據。更況，本件經法務部調查局鑑定結果，系爭承諾書上之「陳雪玲印」印文，與彰化銀行90年7月3日不動產抵押實查鑑定表、被告83年11月15日郵政存簿儲金儲戶更換印鑑申請書上之「陳雪玲印」印文相同（見本院卷㈡第390至395頁），而關於上開不動產抵押實查鑑定表部分，被告主張係遭他人盜蓋印章云云，如前述並不可採，又關於上開被告83年11月15日郵政存簿儲金儲戶更換印鑑申請書部分，乃由被告親自向郵局辦理變更印鑑，並自83年11月15日起使用至其於91年7月3日下一次辦理變更印鑑時（見本院卷㈡第280至286頁之中華郵政股份有限公司臺北郵局函檢送本院之被告歷次變更申請書），亦即被告使用該印章時間達7年餘，並涵蓋不動產抵押實查鑑定表、系爭承諾書之製作時間，於本件被告未能具體舉證遭人「盜蓋」該真正印章之情形下，實難認被告主張原告「偽造」系爭承諾書云云為可採。

5、被告主張：系爭房地之所有權狀係由其持有，固提出權狀（見本院卷㈠第142至145頁）為據。惟查，原告就此陳稱：因當初被告說想在適當時機持權狀向其前伴侶出示，以證明其於分手後買房，原告遂同意由被告保管，嗣於被告當時男友陳俊嘉亦搬入系爭房屋後，兩造發生爭吵，原告曾要求被告返還權狀正本，惟迄91年3月16日被告砍傷原告友人楊金梅之事件發生，原告不敢再至系爭房地及再與被告見面，故權狀正本才會由被告保管至今等語（見本院卷㈢第128頁），並經前案二審傳訊之證人楊金梅證稱：「我印象中被上訴人（許春桂）在該屋有三個房間，一個房間是被上訴人居住，上訴人（陳雪玲）住一間，另一間是和室，我去的時候沒有看到陳俊嘉，也沒有看到上訴人，因為上訴人住的房間門是關起來的，且上訴人沒有出聲，所以我和被上訴人都以為上訴人不在家，後來上訴人從房間拿著刀子衝出來砍我，有將我的左手肘砍傷...」、「在救護車上上訴人有打電話跟我道歉，表示他不是故意的。」、「當時上訴人打電話跟我道歉，是被上訴人請我不要告上訴人...」等語（見本院卷㈢第245至246頁）在卷，而被告亦自承其有傷到了楊金梅之事實等語（見本院卷㈢第274頁），復參諸兩造先前為好友關係，並曾有短暫於系爭房地同住之情，原告前述被告保管權狀之緣由，當非全然無據，是本件被告提出其所持之系爭房地所有權狀，亦不足作為推翻原告係系爭房地之實質所有權人之依據。

6、被告主張：原告稱其係向訴外人余素美、林淑惠分別借款20萬元、100萬元作為買屋自備款，惟余素美、林淑惠於刑案偵查筆錄中證稱原告並未返還其「借款」（見本院卷㈡第376至383頁），而原告亦於本件起訴狀中自承至今未清償對余素美與林淑惠之「借款」等情，則原告長達十餘年以來均未還款，且自始至終也未提出任何其以自有資金支付系爭房地購買價款之證明，則原告豈非未花費任何自己的資金，就享有系爭房地之實際所有權云云。惟查，被告所舉之刑案100

年1月17日偵查筆錄固記載證人余素美證稱：「（許春桂如何向你表示要向你借錢？）他說要買房屋要頭期款。」、「（20萬元有無還你？）沒有。」等語，及林淑惠於刑案偵查筆錄中證稱：「（你與許春桂及余素美有何關係？）我們是高中同學，認識很久了。」、「（陳雪玲是否認識？）我不認識，只知道名字...我之所以知道名字是因為我有匯錢給他過。」、「（你匯款多少給陳雪玲？）100萬元。」、「（匯款原因？〈提示台南縣新營市農會匯款單〉這是不是你的匯款單？）這是我的匯款單，我匯款前幾天接到許春桂電話，他打電話時邊哭邊說她老公外遇，動手打她且他們要離婚，就說要跟我借錢買房子，以便可以搬出去住等語，所以我就借錢幫助她，這是我第一次借錢幫助朋友，不過也是最後一次，因為我沒想到她會不還錢。」、「（當初跟你借錢的人到底是誰？）是許春桂，當初他只是說是借用陳雪玲帳戶讓我匯錢進去...反正現在我都沒收到錢。」、「（許春桂經濟狀況是否了解？）我不了解，且有了債務關係以後連朋友都當不成。」等語，該二證人固均證稱原告於借款後未還錢，然渠等既與原告達成借款合意並依其指示交付款項，而與原告間成立消費借貸關係，則原告縱尚未還款，亦對渠等負有借款債務，且此節事實與系爭房地買賣價金究由兩造之何人支付之認定無涉，是本件被告所舉上開證人之刑案偵查筆錄等件，亦不足作為推翻原告係系爭房地之實質所有權人之依據。

7、準此，本件被告主張其已提出新訴訟資料足以推翻前案之原判斷云云，委無足採。

㈤、綜上所述，本案與前案之當事人同一，且前案就「兩造間就系爭房地有借名登記關係存在」此重要爭點之判斷並無違背法令之情形，被告亦未能提出足以推翻前案確定判決判斷之新訴訟資料，是本案應有「爭點效」之適用，兩造間就系爭房地確有借名登記關係存在之事實，不容再為相反之主張或判斷。

四、關於本件原告聲明之請求得否准許：

㈠、原告請求被告移轉系爭房地之所有權、遷出戶籍及搬離房屋部分：

１、按借名登記契約係以當事人間之信任關係為基礎，其性質與委任契約相似，可類推適用民法委任之相關規定，而依民法第549條第1項規定，當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，又依民法第541條第2項規定，受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。次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條第1項亦有明文。再按前述蓋有被告真正印章之印文、其形式真正洵無疑義之系爭承諾書上記載：「...雙方合意遵守法律規定，依借名之事實負相關法律責任。俟將來許春桂小姐婚姻關係訴訟結束後，絕對無條件返還與許春桂小姐或其指定人之名義，同時交還房屋屬實，絕無異議，恐口說無憑，特立此承諾書為據。」等語（見本院卷㈠第22頁）。

２、查原告與其前夫間之婚姻關係訴訟業已結束，為兩造所不爭執；又原告前於110年7月22日寄發存證信函，要求被告於函到7日內辦理回復所有權登記並歸還系爭房地等語（見本院卷㈠第54至56頁），被告嗣於110年7月28日寄發存證信函，回覆原告稱其業於同月23日收受上開存證信函，但認該函所述內容並非事實等語（見本院卷㈠第58頁），堪認原告業以上開存證信函表達終止兩造間系爭房地借名登記關係之意，而兩造間於系爭房屋交屋後成立之租賃關係（即由被告以負擔系爭房地之貸款本息、房屋稅及地價稅等作為其使用系爭房屋之對價），衡情立約真意當係以系爭房地借名登記關係終止時，併為該租賃關係之終期，以符合系爭承諾書所載被告於回復登記系爭房地所有權之同時，併交還房屋之承諾。準此，兩造間借名登記關係、租賃關係，業於被告收受原告上開存證信函後7日即110年7月30日終止，則原告依借名登

記關係終止後之返還請求權、系爭承諾書約定，（先位聲明）請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告指定之人即其女周怡瑄，洵屬有據。又被告自110年7月30日後已無繼續占有之權源，且其繼續將戶籍登記在系爭房屋，亦將影響所有權人行使所有權，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告遷出戶籍及搬離房屋，亦屬有據。

㈡、原告請求被告將系爭房屋之屋內回復原狀、如無法回復原狀則為代替賠償部分：

１、原告主張：被告占有使用原告出資之系爭房屋內裝潢、隔間、陳設、家具等，自負有回復至90年7月至91年3月間（即原告離開系爭房屋時）原狀歸還予原告之義務；如被告無法回復原狀，原告依現有留存之購買單據、參以臺北市消費者物價指數（CPI）漲跌及購買力換算（由90年7月購買力換算至110年8月本案起訴時）、現行建築物室內裝修管理辦法等計算後，依民法第213條規定，請求被告賠償原告153萬5,656元（或依民事訴訟法第222條第2項規定，請法院酌定損害賠償金額）並清空搬離云云。

２、按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。」，民法第213條第1項定有明文；又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件（最高法院92度台上字第1480號判決意旨參照）。本件原告陳稱系爭房屋之屋內裝潢、隔間、陳設、家具等原由其陸續出資施作及購置，而兩造間既於系爭房屋交屋後成立租賃關係，被告亦以負擔貸款本息、房屋稅及地價稅等作為其使用系爭房屋之對價，則被告當已得原告之同意使用屋內裝潢、隔間、陳設、家具等，又原告並未舉證上開屋內設施及物品等，除因時間經過（按原告於110年7月間始終止與被告間之借名登記關係、租賃關係）之自然耗損以外，有何遭被告基於故意或過失損壞之情事，自難認原告已證明其受有損害、及被告有責任原因之事實，則原告依民法第213條第1項損害賠償責

任之規定，請求被告應將系爭房屋之屋內裝潢、隔間、陳設、家具等，回復至90年7月至91年3月間原狀歸還予原告，如無法回復原狀則為代替賠償（包括賠償金錢並清空），難認有據。

㈢、原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

１、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，民法第179 條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。再城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；而所謂土地及建築物之總價額，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；且土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，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、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

２、本件兩造間借名登記關係、租賃關係，業於110年7月30日終止，被告於該日後已無繼續占有系爭房屋之權源，業如前述，惟其迄今未返還予原告而仍無權占用，獲有相當於租金之利益，則原告主張依民法第179條規定，請求被告給付自110年8月1日起所受相當於租金之不當得利，尚非無據。惟關於原告得請求被告給付之具體數額部分，查：⑴兩造前固有由被告負擔系爭房地之貸款本息、房屋稅及地價稅等作為其使用對價之租金約定，然本件被告業已繳清房貸且經銀行同意塗銷抵押權登記（見本院卷㈠第436頁），無從逕以原租

金數額計算被告迄至返還房屋之日止所受相當於租金之不當得利金額，而原告亦表示不爭執房屋租金收益計算標準依土地法第97條相關規定計算等語（見本院卷㈢第94頁），然其復主張以系爭土地之110年間公告現值即每平方公尺7萬9,900元的80%為申報地價云云（見本院卷㈡第436頁），則與前揭土地法規之規定不合，尚難憑採。⑵本院審酌系爭房地所在地點之交通及生活機能完善、被告係供自住而非營利使用等情狀，認應以系爭房屋及系爭土地之申報總價額年息7%計算為適當；又系爭土地之110年間申報地價為每平方公尺1萬2,720元（見本院卷㈡第516頁），系爭房屋之110年間課稅現值為38萬2,800元（見本院卷㈡第518頁），則依前揭土地法規規定之租金標準計算，原告自110年8月1日起得向被告請求給付之不當得利金額應為按月3,768元【計算式：①土地部分：1萬2,720元/平方公尺×2,393.86平方公尺×864/100000（權利範圍）×7%÷12≒1,535元；②房屋部分：38萬2,800元×7%÷12≒2,233元③合計為：1,535元＋2,233元＝3,768元】，並得加計自次月1日起至返還房屋之日止，按法定年息5%計算之利息，逾此部分之請求，則屬無據。

五、揆諸以上各節所述，原告提起本件訴訟，於請求被告⑴將系爭房地之所有權移轉登記予原告指定之周怡瑄（身分證統一編號Z000000000）、⑵辦理戶籍遷出登記、⑶搬離系爭房屋、⑷自110年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,768元，及自次月1日起至返還房屋之日止，按年息5%計算之利息（即如附表一所示之給付金額）範圍內，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，與判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　孫曉青

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　　112　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　曾琬真

附表一：

被告應給付原告之金額	備　　註
被告應自民國110年8月1日起至返還門牌號碼新北市○○區○○○街00○0號10樓房屋之日止，按月給付原告新臺幣3,768元，及自次月1日起至返還房屋之日止，按年息5%計算之利息。	即被告占用房屋之相當於租金之不當得利

附表二：

當事人	應負擔一審訴訟費用之比例
原告	x
被告	1/1