臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1006號

原　　告　吳聖屏

訴訟代理人　翁鵬倫律師

被　　告　秦輝煌

訴訟代理人　林長青律師

上列當事人間請求確認所有權存在事件，本院於民國113年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬陸仟元，及自民國一一一年七月五日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰壹拾捌萬陸仟玖佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣貳萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段於原告於每月履行期屆至後以新臺幣柒仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於每月履行期屆至後，各以新臺幣貳萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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款、第3款定有明文。

二、本件原告起訴時原依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還如附表所示房屋（下稱系爭房屋）予原告，並依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利。嗣原告於民國112

年12月27日追加備位主張即民法第470條第2項為請求權基礎，請求法院為被告應遷讓返還系爭房屋之判決，並減縮不當得利部分之請求，最終聲明為：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）6萬6,000元，及自111年7月5日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬2,000元；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第312、411頁）。核原告上開所為追加，係本於兩造就系爭房屋之所有權歸屬之同一基礎事實，就不當得利部分之請求由「被告應給付原告6萬6,000元，及自111年4月25日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬2,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年利百分之5計算之利息」變更為「被告應給付原告6萬6,000元，及自111年7月5日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬2,000元」，則係減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前為男女朋友關係，交往期間被告屢屢劈腿，且對原告施加言語、精神甚至肢體暴力，後因兩造未結婚，被告為給原告保障，於94年間購買系爭房屋贈與原告，並指定系爭房屋前手所有人盧雪鳳於同年9月將系爭房屋登記為原告所有。但因被告早年經濟狀況不佳，故原告向原告母親借貸80萬元以支付系爭房屋部分頭期款，並基於情誼及感念被告贈與系爭房屋、分擔系爭房屋水電費、管理費等情，本於好意施惠關係，任被告返臺時得居住系爭房屋。詎原告於111年1月25日欲進入系爭房屋未果後，發現被告竟於000年0月間逕自更換門鎖並將原告物品棄置樓梯間，而將系爭房屋據為己有，此舉係無權占有，原告自得依民法第767條第1項之先位主張、同法第470條第2項之備位主張請求被告遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定請求被告給付無權占有系爭房屋期間之不當得利。並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；㈡被告應給付原告6萬6,000元，及

自111年7月5日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬2,000元；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於94年8月30日以自己名義向盧雪鳳購買系爭房屋及坐落之新北市○○區○○段000地號土地（面積548.54平方公尺，權利範圍398/10000，下合稱系爭房地），約定總價金為775萬元，頭期款為140萬元，其中60萬元由被告支付，並借名登記於原告名下，但系爭房屋之處分、設定抵押權借款、管理及使用收益等事宜均由被告為之，被告始為系爭房屋之所有人。退步言，縱認系爭房屋所有人為原告，原告於臺灣高等法院112年度重上字第25號案件（下稱另案）中自認被告長期無償借住，顯見兩造間就系爭房屋存有未定期限之使用借貸關係。又借貸目的係為提供被告終身安身立命之處所，於借貸目的未使用完畢前，原告無權請求被告遷讓並返還系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第196-197頁、第255頁）：

㈠被告係於94年8月30日以自己名義與系爭房地之前手所有權人盧雪鳳簽立不動產買賣契約書，約定由被告以總價775萬元向盧雪鳳購買系爭房地。上開買賣價金之頭期款約定為140萬元，資金來源係由原告支付80萬元、被告支付60萬元。

㈡系爭房屋係於94年9月28日以買賣為登記原因辦竣所有權移轉登記至原告名下，有所有權狀、登記謄本在卷可稽（士簡卷第26-32頁、本院卷第322-324頁）。

㈢兩造於92年至103、104年期間為男女朋友關係。

四、原告主張其為系爭房屋所有權人，被告則為無權占有，自應遷讓返還系爭房屋，並給付其無權占有系爭房屋期間相當於租金之不當得利等語，為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件應審酌者為：㈠原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？㈡原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？金額若干？茲分述如下：

㈠原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？

1.原告為系爭房屋所有權人，與被告間就系爭房屋並無借名登記或不定期無償使用借貸關係存在：

⑴按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之。系爭土地既登記為上訴人所有，即受適法有此權利之推定，倘被上訴人有爭執，應由被上訴人負舉證責任（最高法院104年度台上字第2287號裁判意旨參照）。次按借名登記契約，係指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，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約；又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號裁判意旨參照）。查系爭房屋係於94年9月28日以買賣為登記原因辦竣所有權移轉登記至原告名下，業經本院認定如前，則原告於94年9月28日取得系爭房屋之所有權，且推定其適法有此所有權。被告抗辯系爭房屋為被告購買，借名登記於原告名下，而原告既否認其與被告間成立借名登記契約，揆諸前揭說明，自應由被告就該借名登記之變態事實負舉證之責任。

⑵被告固辯稱系爭房屋僅係借名登記於原告名下，但相關買賣事宜均係由伊交涉，並提供大部分之購屋資金來源，且由伊長期居住、設有戶籍，相關水電瓦斯及稅捐、修繕管理費用亦由伊繳納，復以伊名義申設天然瓦斯、自來水及市內電話使用云云。然查，購買不動產之交涉者為何人、資金來源為何，與是否成立借名登記契約並無必然關聯，且於現今一般社會交易行為，購入不動產之資金非由登記名義人全數支付者，所在多有，或係因贈與、或係因財務規劃，原因不一而

足，尚不得僅憑該情逕認兩造就系爭房屋存有借名登記之法律關係。又兩造均坦認曾同住系爭房屋長達數年之久（本院卷第239-240頁、第253頁），且原告亦長期繳納系爭房地之房屋稅、地價稅，有系爭房地之繳稅憑據存卷可參（士簡卷第22頁、本院卷第326-363頁），足見被告並非一人單獨管理、使用系爭房地，已與一般借名登記契約係由借名人自己管理、使用、處分財產，出名人就該財產僅單純出名而未實際管理使用之情狀不符。至於被告在系爭房屋設有戶籍、繳納相關水電瓦斯及稅捐、修繕管理費用，並以伊名義申設天然瓦斯、自來水及市內電話使用等情，縱令屬實，惟兩造既共同居住於系爭房屋，則被告共同協力負擔部分開銷及承擔日常生活安排瑣事，亦符合人情事理之常，而設籍與否，尤非可供推認系爭房屋實際所有權人之依據，尚難認被告已舉證證明兩造間確有借名登記之合意。再觀諸兩造之對話錄音譯文可知，被告於103年9月28日與原告爭執時，出言稱：「對，所以我房子買妳的名字」（本院卷第372頁），並於103年10月10日被告質疑其他人為何會知道家中地址時，答以：「我不知道是跟他講還是跟誰…我說『我沒有房子，我住在聖屏的房子裡』」（本院卷第370頁）；復於103年10月18日陳稱：「當初我的想法，買妳的名字，第一個讓妳有安全感。第二個覺得說，讓妳不要覺得是妳在跟我同居，還是怎麼樣，我們二個住在一起。我是跟著妳住」等語（本院卷第374頁），足見被告並未以系爭房地所有權人之身分自居，且當初將系爭房地登記於原告名下，係為給予原告擁有系爭房地之安全感，準此，若僅係將系爭房地借名登記於原告名下，實難達到被告所稱給予原告安全感之初衷，則被告事後辯稱系爭房地係借名登記云云，難認有據。況兩造於104年後已非男女朋友關係，惟被告竟遲未表示終止借名登記契約，以取回價值不斐之系爭房地，迄至111年間始於另案起訴請求原告移轉系爭房地所有權登記，顯然有違常情，益徵被告辯稱兩造就系爭房地合意成立借名登記契約云云，並

非可採。

⑶按當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意思，而係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事人間欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立契約，雙方間應僅為無契約上拘束力之「好意施惠」關係。判斷其區別之基準，除分別其為有償或無償行為之不同外，並應斟酌交易習慣及當事人利益，基於誠信原則，從施惠人之觀點予以綜合考量後認定之。故非屬契約之「好意施惠」行為，於當事人一方未履行該行為時，受利益之一方並無履行請求權，亦不生債務不履行之損害賠償責任（最高法院103年度台上字第848號裁判意旨參照）。被告固另抗辯稱：縱認系爭房屋係原告所有，惟兩造間就系爭房屋存有使用借貸關係，且未約定借住期限，被告在臺亦無居所，因而借貸之目的係提供被告終身安身立命之處所，於借貸目的未使用完畢前，原告不得請求被告遷讓返還系爭房屋云云。查原告於兩造交往期間任被告無償使用系爭房屋，核屬人情之常，此應為無契約拘束力之「好意施惠」行為，難謂已與被告成立使用借貸契約之合意。反觀被告係成年男子且有工作能力，若認兩造間就系爭房屋存在無償之使用借貸契約，且該使用借貸契約並未約定使用期限，無啻使被告得長期仰賴原告無償提供系爭房屋居住，而對原告顯失公平，從而，尚不能僅以原告對被告使用系爭房屋之單純沈默或被告主觀之想像，遽為認定兩造間就系爭房屋存在未定期限之使用借貸契約。況被告前向原告提起另案訴訟，請求原告移轉登記系爭房地所有權予被告，顯見原告已無繼續容任被告占有使用系爭房屋之善意基礎存在，故被告辯稱兩造間就系爭房屋成立使用借貸契約，且借貸目的尚未完成，伊即有占有使用系爭房屋之正當權源云云，並無理由，洵非可採。是由上開各情以觀，兩造就系爭房屋並無使用借貸之約定，原告同意被告無償使用系爭房屋，僅為男女朋友間不具法效意思之「好意施惠」關係，尚難課以原告有繼續同意被告使用系爭房屋之義務，亦

無從認定被告有何繼續占有系爭房屋之法律上原因。

2.原告請求被告二人遷讓返還系爭房屋，為有理由：

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。原告既為系爭房屋之所有權人，且被告並無法證明兩造就系爭房屋成立借名登記契約，亦未能證明兩造就系爭房屋成立未定期限之使用借貸合意，均經本院認定如前，則被告占有系爭房屋，自屬無權占有，是原告依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

㈡原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？金額若干？

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條前段定有明文。而無權占有他人房屋、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88年度台上字第1894號裁判意旨參照）。

2.查原告業於110年8月16日委請律師發函催告被告於函到7日內遷讓返還系爭房屋，並經被告於同年月18日收受，此為被告所不爭執（本院卷第411頁），且有前開函文及送達回證存卷可參（本院卷第244-248頁），足見原告早於110年8月18日已將不願繼續容任被告占用系爭房屋之意送達被告；嗣原告復以本件訴訟請求被告遷讓返還系爭房屋及相當於租金之不當得利，而本件起訴狀繕本係於111年7月4日合法送達被告居所等情，亦有送達回證附卷可稽（士簡卷第56頁），堪信屬實。又被告未能舉證證明兩造間就系爭房屋有借名登記關係或使用借貸關係存在，故被告並無占有使用系爭房屋之正當權源，詎被告於得悉原告要求遷讓系爭房屋後，猶仍繼續占有使用之，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，是原告依前揭規定，請求被告給付自111年1月25日至同年0月00日間合計3個月相當於租金之不當得利，以及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，即有理由。

3. 查與系爭房屋同位於新北市○○區○○路000○0號建物之其他樓層房屋於000年0月間之租金為2萬2,000元，業據原告提出內政部不動產交易實價查詢服務網租賃查詢網頁畫面照片以資為證（士簡卷第24頁），則原告主張依此金額計算相當於租金之不當得利價額，應屬合理。被告雖辯稱本件應以系爭房地之土地申報地價及房屋課稅現值，按土地法第97條第1項所定租金最高不超過土地、建物申報總價百分之10之標準核算租金云云，然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，固為土地法第97條第1項所明定。惟租賃住宅市場發展及管理條例第6條已明定：「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定」，其立法理由謂：「公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異，為尊重市場機制，爰以上開規定排除土地法第97條規定之適用」。有關住宅租賃契約之租金金額，既已排除土地法第97條規定之適用，俾城市地區住宅及非城市地區住宅之房屋租賃契約，專依出租人與承租人約定，以尊重私法自治及市場機制，並反映房屋之實際收益價值，則遭他人無權占用房屋，房屋所有人所得請求返還之相當租金之不當得利，其計算基礎自無仍受土地法第97條規定限制之理。是本件被告無權占有系爭房屋之相當於租金之不當得利，應以前揭市價租金標準核算，不適用土地法第97條規定，故被告此部分所辯，亦非可採。

4. 被告復辯稱，原告於另案曾表示：「（系爭房屋）94年到現在都是兩造居住使用」，則系爭房屋自始之占有人即為原告，被告僅為占有輔助人，原告向被告請求租金，並無理由，且即令本件係原告所稱之好意施惠行為，但被告亦為善意占有人，其租金之計算時點，應依民法第959條定之云云。惟查，原告早於110年8月18日已將不願繼續容任被告占用系爭房屋之意送達被告，惟被告仍持續占有系爭房屋，業

如前述，則被告自該時起，已處於無權占有之狀態，自無從以占有輔助人自居。又系爭房屋既係由被告購入並辦理借名登記於原告名下，則被告對於原告為系爭房屋之所有權人乙節，理當知之甚明，並無誤認為有權占有進而主張為善意占有人之餘地，是被告此部分辯解，同無可採。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告6萬6,000元，及自111年7月5日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬2,000元，為有理由，應予准許。原告依民法第767條第1項前段既已獲得勝訴判決，其餘請求權基礎爰不予贅論。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證明確，兩造其餘攻擊、防禦及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　蘇怡文

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　　113　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　黎隆勝

附表：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建物面積（平方公尺）	權利範圍
1	1883	新北市○○區○○段000地號	新北市○○區○○	總面積：90.17 層次面積：90.17（七層）	全部

			路000◯0號7樓	附屬建物 陽台：15.01 花台：1.50 瞭望室：7.21	
2	1905	新北市◯◯區◯◯段000地號	新北市◯◯區◯◯路000之6、000之7、000之8、000之9各附2至7樓地下室底1、2層	總面積：875.09 層次面積：405.35（地下一層） 層次面積：469.74（地下二層）	1/21