臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴更一字第9號

01
02
03 原 告 黃梅蘭
04 訴訟代理人 曾益盛律師
05 複代理人 朱克云律師
06 被 告 毛鎮國
07 毛冠堯
08 追加被告 方雅芬
09 共 同
10 訴訟代理人 鄧為元律師
11 蔡孟容律師
12 黃榆婷律師

13 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月31日
14 以111年度訴字第32號判決後，原告不服提起上訴，經本院於112
15 年11月30日以112年度簡上字第205號發回更審，本院於113年10
16 月30日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
19 訴訟費用由原告負擔。

20 事 實 及 理 由

21 壹、程序部分：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
23 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
24 款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告丙○○、乙
25 ○○應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號11樓之2
26 房屋暨地下二層第30號停車位（下合稱系爭房屋）騰空遷讓
27 並返還占有予原告。嗣於訴訟進行中，追加甲○○為被告，
28 並先後追加請求被告連帶給付持續使用系爭房屋之損害賠
29 償，及因被告等持續占有系爭房屋致原告未能如期出售之損
30 害賠償，其終聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原
31 告。(二)被告應自民國110年10月26日起至騰空返還系爭房屋

01 之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）3萬5,000元。(三)
02 被告應連帶給付原告106萬9,431元，並自111年12月15日起
03 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)願供擔保
04 請准宣告假執行（見本院卷第127頁民事變更訴之聲明暨準
05 備(一)狀）。經核，原告所為訴之追加均係基於被告等占用系
06 爭房屋之事實，堪認其請求之基礎事實同一，與首揭規定相
07 符，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 (一)原告與被告丙○○前為情侶，系爭房屋係被告丙○○於102
11 年1月10日贈與並登記予原告，嗣被告丙○○於106年間以其
12 子即被告乙○○需借住為由，向原告借用系爭房屋，但原告
13 於110年4月8日發現被告丙○○與被告甲○○同居，除與被
14 告丙○○分手外，並終止系爭房屋之借用關係，因原告已於
15 同年8月28日將系爭房屋出售他人，訂於同年11月30日騰空
16 系爭房屋，於同年12月10日完成點交，原告乃催請被告丙○
17 ○交還，原告在被告丙○○、甲○○於同年9月23日搬離系
18 爭房屋後請鎖匠更換門鎖，惟被告丙○○卻於同年10月4日
19 擅自開鎖搬回，被告乙○○、甲○○亦隨即搬入同住，原告
20 自同年月26日起，數度嘗試取回占有，均遭拒絕，又因被告
21 等迄今非法占用系爭房屋，致原告未能如期交屋而與買方解
22 除買賣契約，並賠償買方106萬9,431元。

23 (二)為此就訴之聲明第1項請求，依民法第767條第1項前段、中
24 段、第962條規定請求擇一為有利判決；訴之聲明第2項請
25 求，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179
26 條規定請求擇一為有利判決；訴之聲明第3項請求，依民法
27 第184條第1項前段、第185條規定提起本訴等語。並聲明：
28 1.被告應將系爭房屋騰空返還予原告。2.被告應自110年10
29 月26日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告3
30 萬5,000元。3.被告應連帶給付原告106萬9,431元，並自111
31 年12月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利

01 息。4.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)系爭房屋實際上為被告丙○○所購買，並借名登記於原告名
04 下，其頭期款、交屋款等均係由被告丙○○透過台北富邦銀
05 行帳戶開立發票之方式支付，系爭房屋之貸款亦是被告丙○
06 ○申辦、繳款，而被告丙○○自購買系爭房屋後即居住在系
07 爭房屋內，其內之相關費用如稅款、水電費、裝修費等均係
08 由被告丙○○負擔，足證被告丙○○為系爭房屋之實際所有
09 權人，而有合法占有使用之本權。退步言，縱認借名登記關
10 係不存在（假設語），原告亦自承有將系爭房屋借予被告丙
11 ○○使用，被告丙○○即有占有權源，被告丙○○未曾將占
12 有移轉予原告，僅有將外門鑰匙1支及社區出入磁扣1個交予
13 原告，以便原告帶人看屋，故被告丙○○仍為系爭房屋之直
14 接占有人，原告無權依占有物返還請求權之規定請求被告丙
15 ○○返還系爭房屋之占有。

16 (二)又被告乙○○，自始未居住於系爭房屋，被告甲○○有其自
17 住房屋，有時候會來系爭房屋居住，則係經有權占有系爭房
18 屋之被告丙○○同意，被告甲○○非直接侵奪原告之占有，
19 與民法第962條所定之要件即不符。至就原告主張其無法履
20 約出售系爭房屋，請求被告連帶給付其所產生之損害賠償云
21 云，被告丙○○為系爭房屋之所有權人如前述，原告擅自出
22 售被告丙○○所有之系爭房屋，所生之損失即應自行承擔等
23 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張其為系爭房屋之登記所有權人，此為被告所不爭
27 執，並有系爭房屋之不動產登記簿謄本在卷可參，原告此部
28 分主張應堪信為真實。惟被告丙○○抗辯其為系爭房屋之實
29 質所有權人，係借名登記予原告名下等語，並以前詞置辯。

30 (二)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
31 義登記，而仍由自己管理，使用處分，他方允就該財產為出

01 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
02 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
03 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
04 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990
05 號判決意旨參照）。

06 (三)原告主張被告無權占有系爭房屋，有無理由？

07 1.原告主張被告乙○○、甲○○占有系爭房屋，此部分為被告
08 所否認。原告主張被告乙○○占有系爭屋，主要以被告丙○
09 ○前向本院聲請民事通常保護令，於制式格式之聲請狀上，
10 就「相對人不得對下列之人實施身體、精神或經濟上之騷
11 擾、控制、脅迫或其他不法侵害之行為」一欄，勾選「被害
12 人」、「被害人子女：乙○○」為論據。惟該聲請狀係被告
13 丙○○以聲請人名義書寫，依其內容係禁止原告對被告兒子
14 乙○○為侵害行為，既非被告乙○○所聲請，且聲請狀上亦
15 無具體載明被告乙○○實際住所，是原告主張被告乙○○基
16 於占有意思而占有系爭房屋，並無依據。至被告甲○○部
17 分，其抗辯自身有自住房屋，偶爾會找丙○○而居住系爭房
18 屋等語（見本院卷第69頁筆錄），則被告甲○○本身既有住
19 所，因與被告丙○○為男女朋友，故有偶爾留宿系爭房屋之
20 情形，但尚難認被告甲○○有占有意思而占有系爭房屋情
21 形，是原告主張被告乙○○、甲○○占有系爭房屋，並無依
22 據。

23 2.被告丙○○抗辯前向立陽建設股份有限公司購買系爭房屋，
24 購買當時為預售屋，並按施工進度給付款項，其中預付款及
25 交屋款等金額合計達525萬8,999元等語（見本院卷第90-91
26 頁民事答辯一狀），並有提回歷史票據影像報表（111年度
27 訴字第32號卷一第404-414頁）、台北富邦銀行華江分行對
28 帳單影本（111年度訴字第32號卷二第26-38頁）在卷可參。

29 3.又系爭房屋於購入後，被告丙○○抗辯即由其裝修、居住與
30 支付相關費用等情，並提出：(1)104年房屋稅、104年地價
31 稅、105房屋稅、107房屋稅、108房屋稅繳款書（111年度訴

01 字第32號卷一第424-432頁)，(2)系爭房屋管理費匯款紀
02 錄、相關通知、繳款明細（111年度訴字第32號卷一第434-4
03 38頁），(3)凱擘大寬頻第四台之帳號及繳款證明（111年度
04 訴字第32號卷一第440-446頁），(4)臺灣電力公司臺北北區
05 營業處函及繳款憑證（111年度訴字第32號卷一第448-470
06 頁），(5)室內設計工程合約書暨付款收據及估價單（111年
07 度訴字第32號卷一第472-476頁），(6)安裝冷氣之特力屋室
08 內裝修設計股份有限公司報價單收執聯、安裝運送單（111
09 年度訴字第32號卷一第478、479頁），(7)陽明山瓦斯股份有
10 限公司出具之103年1月17日至110年9月17日瓦斯費收訖證明
11 （111年度訴字第32號卷一第478、479頁），(8)陽明山有線
12 電視股份有限公司103年8月22日至110年8月27日繳納證明
13 （111年度訴字第32號卷一第484頁），(9)臺北自來水事業處
14 101年11月至109年11月水費繳納證明單（111年度訴字第32
15 號卷一第484至490頁）等件為證。

16 4.系爭房屋於交屋後，就房屋價款餘款部分，原告主張係以其
17 名義向南山人壽保險股份有限公司貸款1,810萬元，以其中
18 1,180萬元支付尾款，其餘貸款餘額630萬元中之626萬8,765
19 元由被告丙○○領走等情（見111年度訴字第32號卷一第240
20 頁民事準備書三狀），並有原告所提南山人壽保險股份有限
21 公司房屋貸款繳息清單、台北富邦銀行安和分行帳號000000
22 00000000號帳戶各類存款歷史對帳單（111年度訴字第32號
23 卷一第240、272頁）為證。而關於南山人壽股份有限公司貸
24 款償還方式，係自被告丙○○掌管之原告名義台北富邦銀行
25 安和分行帳號0000000000000000號帳戶中扣繳，此為兩造自承
26 在卷（見111年度訴字第32號卷一第88頁民事答辯一狀、第1
27 31至132頁民事變更訴之聲明暨準備一狀）。可證系爭房屋
28 雖以原告名義貸款，惟貸款金額中部分給付購屋尾款，其餘
29 由被告丙○○領走運用。至貸款分期款給付方式，亦由被告
30 丙○○掌控之台北富邦銀行安和分行帳號0000000000000000號
31 帳戶中扣除。

01 5.至台北富邦銀行安和分行帳號0000000000000000號帳戶中資金
02 之來源，被告丙○○抗辯自102年3月20日至107年11月19日
03 總計匯入506萬6,800元（見本院卷一第110至114頁民事答辯
04 二狀），原告主張其中金額91萬9,000元由其以現金交付被
05 告存入，及被告陸續自上開帳戶領取140萬5,500元等情（見
06 本院卷一第131至132頁民事變更訴之聲明暨準備一狀），並
07 提出台灣中小業銀行活期存款交易明細及存摺影本為證（11
08 1年度訴字第32號卷二第148至164頁）。縱使被告丙○○匯
09 入金額扣除原告上開主張金額後，被告丙○○亦有匯入274
10 萬2,300元（506萬6,800-91萬9,000-140萬5,500）以供清償
11 貸款。從系爭房屋貸款之金額除給付購屋尾款後，悉數由被
12 告丙○○利用，而償還之方式亦由被告丙○○掌控之帳戶扣
13 除，加以系爭帳戶金額大部分由被告丙○○存入，關於原告
14 匯入款項不排除係被告丙○○因資金籌措目的向原告融通而
15 來。

16 6.原告前對被告丙○○提出竊佔、毀損告訴，於110年10月16
17 日警訊筆錄中稱：「約於民國106年時因我前男友丙○○稱
18 要一同投資而購入○○○路○段000號11樓之2之房屋，後丙
19 ○○又稱他的孩子沒地方可住，要暫此房屋一陣子，所以我
20 就先給他使用○○○路○段000號11樓之2房屋，借住之事並
21 不影響我們後續賣屋、交屋事宜。我與丙○○雙方都同意要
22 將房子賣出，所以仲介帶客人看屋時都由丙○○代為幫忙」
23 （見本院卷168至169頁），說明系爭房屋係為投資所購入。
24 參以證人丁○○於審理中證稱：公司系統可以查到詳細簽委
25 託書的時間是在103年11月25日，丙○○帶原告來到信義房
26 屋士林中正店簽委託書，就開始賣系爭房地，當初伊有去現
27 場看，是丙○○住在裡面，所以後續帶客戶看房都是透過被
28 告丙○○開門，當時帶了幾組客戶都沒有成交，委託銷售契
29 約期滿了之後，後續是被告丙○○來找他們繼續代賣，丙○
30 ○有用自己的名義簽名續約要他們代賣，印象中有簽了幾次
31 續約，陸續如果有約到客戶說要看房，也會通知被告丙○

01 ○，看是要跟被告丙○○拿鑰匙，或被告丙○○把門打開，
02 這情形是從103年後陸陸續續都有帶客人看房屋，至於到何
03 時不清楚，大概是到這一、兩年等語（見本院卷第274至276
04 頁筆錄），證述購入系爭房屋後，陸續由被告丙○○委託仲
05 介代為出系爭房屋事宜。是被告丙○○於預售階段購入系爭
06 房屋，於房屋建成後交屋時，被告丙○○對原告告知以投資
07 名義，遂登記至原告名下，惟仍由被告負責房屋出售處分事
08 宜。

09 7.綜以被告丙○○支出系爭房屋之預售款、交屋款，及買受後
10 以其掌控之台北富邦銀行安和分行帳號00000000000000號帳
11 戶籌措分期貸款，及其實際居住其內與負擔相關房屋租稅、
12 管理費、水電瓦斯費等費用，並出面處理出售事宜，被告丙
13 ○○抗辯系爭房屋由其購入，並借名登記至原告名下，應可
14 採信。

15 8.原告主張於107年12月間，因被告丙○○無力負擔房屋貸
16 款，遂由原告向永豐銀行轉貸，以清償南山人壽保險股份有
17 限公司貸款等情，依原告此部分所陳，亦屬被告丙○○購入
18 系爭房屋後因經濟狀惡化無法負擔貸款，遂由其承擔之事
19 實，此部分與被告丙○○購入系爭房屋之初，與原告間借名
20 登記關係之認定無關。

21 9.綜上，原告、被告丙○○間就系爭房屋既有借名登記關係存
22 在，原告為出名人對外固有行使超過借名人即被告丙○○所
23 授與之權利，但在內部關係上，仍應受借名人所授與權利範
24 圍之限制，因出名人就借名人而言，並非真正之所有權人，
25 自不能對借名人主張無權占有。原告以被告丙○○無權占有
26 為由，依民法第767條第1項、第962條規定，請求被告丙○
27 ○遷讓返還系爭房屋，及依不當得利、侵權行為法律關係，
28 請求被告給付占有期間之利益，並無理由。

29 (四)原告民法第184條第1項前段請求損害賠償，有無理由？

30 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任。民法第184條第1項前段定有明文。原告主張於110年8月

01 28日將系爭房屋出售他人，訂於同年12月10日完成點交，因
02 被告未遷讓系爭屋，以致違約無法交付，原告支出相關費
03 用、違約金總計106萬9,431元等情，並提出永慶房產集團價
04 金履約保證買方付款明細表為證（本院卷第140頁）。惟被
05 告乙○○、甲○○即無占有之事實，且被告丙○○與原告間
06 就系爭房屋為借名登記關係，已如前述，於內部關係間被告
07 丙○○為真正所有權人，則原告以被告侵害其所有權為由主
08 張損害賠償，並無理由。

09 四、綜上所述，原告基於所有物及占有返還請求權、不當得利、
10 侵權行為等法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付
11 占有期間之利息、系爭房屋無法出售之損失，均無理由。又
12 原告之訴既經駁回，及假執行之聲請失所附麗，應併予駁
13 回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
15 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
16 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

17 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
18 如主文。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

20 民事第四庭

21 法 官 辜 漢 忠

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
25 命補正逕行駁回上訴。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

27 書記官 潘 盈 筠