

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第872號

原告 莊盈潔

訴訟代理人 劉敏卿律師

被告 江淇惠

被告 江民川

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於中華民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告為訴外人江谷棻之配偶，被告乙○○、甲○○與江谷棻為訴外人江陳玉之子。江谷棻於民國70年間買受坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地權利範圍159/10000（下稱系爭土地），暨其上同小段207建號即臺北市○○區○○路0段00巷00弄00號2樓房屋權利範圍全部（下稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房地），並借名登記在江陳玉名下，江陳玉於103年2月25日作成公證遺囑，指定系爭房地由江谷棻單獨繼承，嗣江陳玉於105年2月14日死亡，江谷棻於105年2月25日依遺囑繼承登記取得系爭房地，其後江谷棻於105年3月22日將系爭房地以配偶贈與為原因移轉登記予原告。惟因系爭房地貸款之債權人以侵害債權為由，請求法院判決回復系爭房地所有權登記勝訴確定，而於107年12月25日回復登

01 記於江谷荼名下。

02 二、乙○○、甲○○於107年間分別對江谷荼提起特留分扣減訴
03 訟，經本院107年度家繼訴字第65號、107年度家繼字第87號
04 受理後，於107年12月4日調解成立，內容為：「(一)江谷荼願
05 提供其於105年3月22日無償贈予其配偶丙○○名下之系爭房
06 屋，供乙○○及甲○○無償使用15年；並於乙○○與甲○○
07 期滿搬遷時，江谷荼願另給付乙○○新臺幣（下同）20萬
08 元、甲○○30萬元。(二)江谷荼若未能依照前項約定提供系爭
09 房屋供乙○○與甲○○居住使用，願給付乙○○與甲○○各
10 50萬元。(三)江谷荼若提前給付乙○○與甲○○各50萬元時，
11 乙○○與甲○○同意遷讓搬離上開房屋，不再續住，但江谷
12 荼應於一年前提前通知乙○○與甲○○。…。」（下稱系爭
13 調解筆錄）。

14 三、嗣江谷荼因原告清償系爭房地貸款，乃於108年2月22日將系
15 爭房地贈與原告，並於108年3月6日移轉所有權登記完畢，
16 其後江谷荼於112年4月12日死亡，原告及訴外人江○○（為
17 兒童，年籍詳卷）為其繼承人，均已拋棄繼承。因此，原告
18 為系爭房地之所有權人，而系爭調解筆錄係針對江谷荼之債
19 權，並非針對原告，則原告既已拋棄繼承，並未繼承江谷荼
20 之債務，被告目前占有系爭房屋，自屬無權占有，依民法第
21 767條第1項規定，被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並將
22 戶籍遷出。又被告無法律上之原因而占用系爭房屋，受有免
23 給付租金之利益，致原告受有損害，依當地租金行情系爭房
24 屋每月租金2萬元以上，故依民法第179條規定，原告自得請
25 求被告自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還系爭房屋之日
26 止，按月每人給付原告1萬元，為此，提起本訴等語。

27 四、並聲明：

28 (一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並將戶籍自系爭房屋遷
29 出。

30 (二)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還系爭房屋之日
31 止，按月每人給付原告1萬元。

01 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 貳、被告則以：

03 一、系爭房地為江陳玉之遺產，應為江陳玉之全體繼承人共同共
04 有，原告並非所有權人，且被告係依系爭調解筆錄所載內容
05 居住使用系爭房屋迄今，自具有法律上原因，並非無權占
06 有，而原告未曾要求被告遷出系爭房屋或遷出戶籍，足見原
07 告明知上情，應受系爭調解筆錄之拘束，縱認原告不受系爭
08 調解筆錄之拘束，然兩造間亦成立默示之使用借貸契約，被
09 告自屬有權占有。

10 二、再者，系爭房屋之屋齡已逾46年，面積僅69.74平方公尺
11 (即21坪)，而系爭房屋除被告外，尚有訴外人即被告之兄
12 弟江明龍居住其內，原告請求不當得利之金額實屬過高，故
13 原告提起本訴，為無理由等語，資為抗辯。

14 三、並聲明：

15 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 參、本院之判斷：

18 一、原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋騰空返
19 還予原告，並將戶籍自系爭房屋遷出，為無理由，論述如
20 下：

21 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
22 法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，觀其立
23 法意旨，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權
24 利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無
25 效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前
26 手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法
27 院113年度台上字第2205號判決意旨參照）。查原告主張江
28 谷棻於108年2月22日將系爭房地贈與原告，並於108年3月6
29 日將所有權移轉登記予原告，原告為系爭房地登記之所有權
30 人之事實，業據其提出土地及建物登記謄本為證（見本院11
31 2年度湖司補字第129號卷〈下稱司補卷〉第13至25頁），依

01 上開規定及判決意旨，於依法定程序塗銷該所有權移轉登記
02 前，推定原告為系爭房地之所有權人，故原告此部分主張，
03 堪認屬實。被告仍以前詞辯稱系爭房地為江陳玉之全體繼承
04 人共同共有，並非原告所有云云，於法不合，不足採信。

05 (二)次按調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力；訴訟上和解
06 成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第416條第1
07 項後段、第380條第1項定有明文。再按確定判決，除當事人
08 外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其
09 繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401
10 條第1項定有明文。又所謂繼受人，依本院33年上字第1567
11 號判例意旨，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人
12 在內。而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法
13 律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至法律關係，乃法律
14 所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係。惟
15 所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質。前者係指
16 依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之
17 權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與
18 債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法
19 律關係中之權利或義務人始足當之，同法第254條第1項亦指
20 此項特定繼受人而言。後者則指依實體法規定為權利主體之
21 人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利
22 關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其
23 權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂
24 繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內（最高法院61年台再
25 字第186號判決意旨參照）。經查：

26 1. 訴外人台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱金聯資管公
27 司）對江谷棻及原告提起撤銷贈與等訴訟，經本院107年度
28 湖簡字第931號判決系爭房地於105年3月1日所為夫妻贈與之
29 債權行為及105年3月22日所有權移轉登記之物權行為均予撤
30 銷，並塗銷上開所有權移轉登記，而於107年11月5日確定，
31 嗣金聯資管公司持該判決暨確定證明書向臺北市中山地政事

01 務所申請辦理塗銷所有權移轉登記，此有臺北市中山地政事
02 務所113年10月14日北市中地籍字第1137017503號函附申請
03 資料在卷可稽（見本院卷第172至188頁）。則江谷棻所為上
04 開贈與行為及所有權移轉登記行為既經撤銷，依民法第114
05 條第1項規定，視為自始無效，故江谷棻於107年12月4日系
06 爭調解筆錄作成時為系爭房地之所有權人，先予敘明。

07 2.又乙○○對江谷棻等繼承人提起確認遺囑效力等訴訟，先位
08 請求確認遺囑效力，備位請求特留分扣減，經本院107年度
09 家繼訴字第65號受理；甲○○對江谷棻提起特留分扣減訴
10 訟，經本院107年度家繼訴字第87號受理，嗣乙○○撤回先
11 位請求，並於107年12月4日經本院併案調解成立，作成系爭
12 調解筆錄，此業經本院調取上開卷宗核閱無誤，並有系爭調
13 解筆錄在卷可稽（見本院卷第152至153頁），依民事訴訟法
14 第380條第1項、第416條第1項後段規定，系爭調解筆錄與確
15 定判決有同一之效力。而乙○○、甲○○對江谷棻所提之上
16 開訴訟係行使特留分扣減權，訴訟標的為對人之債權關係，
17 此權利義務關係僅存在於乙○○、甲○○與江谷棻之間，不
18 及於原告。且原告係因配偶贈與關係於108年3月6日受讓取
19 得系爭房地，並未繼受上開特留分扣減權之權利或義務，原
20 告於江谷棻死亡後亦已拋棄繼承，此有原告提出之本院家事
21 庭112年9月18日士院鳴家惠112年度司繼字第1706號通知在
22 卷足憑（見司補卷第43頁），可證原告並未繼承江谷棻所遺
23 系爭調解筆錄所載債之關係，依前揭規定及判決意旨，系爭
24 調解筆錄之效力自不及於原告。故被告仍以前詞抗辯原告應
25 受系爭調解筆錄之拘束云云，即非可採。

26 (三)另按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他
27 方於無償使用後返還其物之契約。又借用人應於契約所定期
28 限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使
29 用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完
30 畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依
31 借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，

01 民法第464條、第470條分別定有明文。而按當事人互相表示
02 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第
03 153條第1項亦有明定。又所謂默示同意，除表意人之舉動或
04 其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純
05 之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社
06 會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示
07 之意思表示（最高法院112年度台上字第656號判決意旨參
08 照）。經查：

09 1.被告抗辯兩造間就系爭房地有成立默示使用借貸契約之事
10 實，業據乙○○提出戶籍謄本、LINE對話內容為證。而依戶
11 籍謄本顯示原告為系爭房屋戶籍登記之戶長，被告則登記為
12 該戶現住人口成員（見本院卷第210頁），該戶口名簿依戶
13 籍法第56條第2項前段規定由戶長即原告保管，足見原告同
14 意並知悉被告設籍在系爭房屋。再依上開LINE對話內容顯示
15 原告於112年10月14日提及：「我已經拋棄繼承完成，律師
16 說我有權力（利）不用履行你哥跟你們的協議，到時候只能
17 強制執行請你們搬離」、「若以市價1千萬除六個人，特留
18 份也才20幾萬，你們還免費住了那麼多年」、「原則上你們
19 三人要在113年3月底搬離並清空，我才會給你跟你妹各25
20 萬」等語（見本院卷第134頁），足見原告早已知悉被告居
21 住在系爭房屋，並無償提供其等居住多年。

22 2.參以本院107年度家繼訴字第65號確認遺囑效力事件審理

23 中，曾函請臺北市政府警察局中山分局查訪江谷荼確實住居
24 所，該分局於107年10月18日指派圓山派出所警員至門牌號
25 碼臺北市○○區○○路0段00巷00號5樓房屋訪查，經原告
26 表示其與江谷荼同住該址，此有該分局函暨查訪問報告表在
27 卷可稽（見該案卷第47至48頁），且原告於上開LINE中提及
28 特留分計算金額，足見原告對江谷荼與被告間有特留分扣減
29 訴訟有所知悉。佐以系爭調解筆錄內容作成前原告仍為系爭
30 房地所有權之登記名義人，其後雖依判決塗銷登記回復為江
31 谷荼所有，惟江谷荼隨即於108年2月22日將系爭房地贈與原

01 告，並於108年3月6日移轉所有權登記完畢，在在顯示江谷
02 棻與原告自始至終均規劃由原告取得系爭房地所有權。而系
03 爭調解筆錄內容攸關原告得否使用、收益系爭房屋，江谷棻
04 與原告係屬夫妻，兩人同財共居，並為上開財產規劃，則江
05 谷棻自無隱瞞原告系爭調解筆錄內容之理，且原告於上開LI
06 NE中亦提及其已拋棄繼承無庸履行江谷棻與被告間之協議，
07 可證原告對江谷棻因特留分扣減訴訟而與被告成立系爭調解
08 筆錄知之甚詳。再參以原告於108年3月6日登記取得系爭房
09 地後明知被告設籍並居住在系爭房屋，迄112年11月17日始
10 提起本件訴訟（見司補卷第7頁），長達4年8個月之久，期
11 間容任被告設籍並居住使用，且於上開LINE中亦提及被告免
12 費居住多年，更可證原告係因系爭調解筆錄之緣故而提供系
13 爭房屋予被告免費居住及設籍多年，非僅屬單純之沈默，是
14 依上開規定及判決意旨，綜觀兩造間上開特別情事，在一般
15 社會之通念，足認原告於108年3月6日起已為默示同意被告
16 無償使用系爭房屋之意思表示，被告並據此居住使用及設籍
17 在系爭房屋多年，兩造間就系爭房屋已於108年3月6日因默
18 示意思表示合致而成立使用借貸契約。

19 3.又兩造間之使用借貸契約，並未定期限，依民法第470條第1
20 項規定，被告應於依借貸之目的使用完畢時返還系爭房屋，
21 綜觀兩造借貸目的在於系爭調解筆錄所載內容，則自應依此
22 借貸目的，即無償提供被告居住使用15年，並於被告期滿搬
23 遷時，各給付乙○○、甲○○各20萬元、30萬元；或於1年
24 前通知被告，並於被告搬遷時各給付50萬元，始得認為兩造
25 間就系爭房屋之使用借貸關係因借貸目的使用完畢而消
26 滅。

27 4.綜上所述，依被告所提上開證據，足認被告所辯兩造間就系
28 爭房屋存有使用借貸關係，且使用目的尚未完成，係屬真
29 實。

30 (四)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
31 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權

01 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查被
02 告係基於使用借貸關係而占有並設籍在系爭房屋，即非無權
03 占有，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房
04 屋騰空返還予原告，並將戶籍自系爭房屋遷出，為無理由，
05 應予駁回。

06 二、原告依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達之翌
07 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，每人按月給付原告1萬
08 元，為無理由，論述如下：

09 (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
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條定有明文。

12 (二)查兩造間即自108年3月6日起成立使用借貸契約，則被告使
13 用系爭房屋顯非無法律上原因，故原告依上開規定，請求被
14 告自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓房屋之日止，每人按月
15 給付原告1萬元，為無理由，應予駁回。

16 三、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：(一)
17 被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並將戶籍自系爭房屋遷
18 出。(二)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至遷讓返還系爭房
19 屋之日止，按月每人給付原告1萬元，為無理由，應予駁
20 回。而原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所依
21 附，應併予駁回。

22 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
23 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
24 予論駁之必要，附此敘明。

25 伍、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告負
26 擔。

27 陸、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
30 民事第一庭 法 官 蘇錦秀

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

04 書記官 詹欣樺