

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第906號

原告 張聰文
訴訟代理人 蘇家宏律師
林正楠律師
葉書好律師

被告 邱月惜
張文星

張睿君
張澄泰
張文河

共同
訴訟代理人 王元勳律師
李怡欣律師

被告 張睿琦

張軒綸

張芷菲

兼上二人之
共同法定代
理及上三人
之共同訴訟
代理人 張琇婷

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國113年11月14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

01 一、原告主張：伊與被告張文星、張澄泰、張文河（下稱被告張
02 文星等3人）為手足關係。伊於民國83年9月30日以買賣為原
03 因，取得坐落於臺北市○○區○○段0○段00○0000地號土
04 地（權利範圍236/10000）（下稱系爭土地），及其上同段2
05 1264建號建物即門牌號碼為臺北市○○區○○街000巷00號3
06 樓房屋（權利範圍全部）（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱
07 系爭房地），為系爭房地之所有權人。嗣被告張文星等3人
08 未經原告同意，無權占有系爭房地，且被告張澄泰將戶籍設
09 籍其中。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規
10 定，請求被告騰空返還系爭房地，並聲明：1.被告等應將系
11 爭房地騰空返還予原告；2.被告張文星應給付原告新臺幣
12 （下同）1,594,860元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
13 償之日止，按年息5%計算之利息；並應自民國113年2月起
14 至返還前項聲明之房地之日止，按月於每月5日前給付原告2
15 6,581元，及自每月5日起至清償日止，按年息5%計算之利
16 息；3.被告邱月惜應給付原告1,594,860元，及自起訴狀繕
17 本送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息；並
18 應自民國113年2月起至返還前項聲明之房地之日止，按月於
19 每月5日前給付原告26,581元，及自每月5日起至清償日止，
20 按年息5%計算之利息；4.被告張睿君應給付原告1,594,860
21 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息
22 5%計算之利息；並應自民國113年2月起至返還前項聲明之
23 房地之日止，按月於每月5日前給付原告26,581元，及自每
24 月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；5.被告張睿琦
25 應給付原告1,594,860元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
26 清償之日止，按年息5%計算之利息；並應自民國113年2月
27 起至返還前項聲明之房地之日止，按月於每月5日前給付原
28 告26,581元，及自每月5日起至清償日止，按年息5%計算之
29 利息；6.被告張琇婷應給付原告1,594,860元，及自起訴狀
30 繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息；
31 並應自民國113年2月起至返還前項聲明之房地之日止，按月

01 於每月5日前給付原告26,581元，及自每月5日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息；7.被告張軒綸應給付原告1,59
03 4,860元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按
04 年息5%計算之利息；並應自民國113年2月起至返還前項聲
05 明之房地之日止，按月於每月5日前給付原告26,581元，及
06 自每月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；8.被告張
07 芷菲應給付原告1,594,860元，及自起訴狀繕本送達之翌日
08 起至清償之日止，按年息5%計算之利息；並應自民國113年
09 2月起至返還前項聲明之房地之日止，按月於每月5日前給付
10 原告26,581元，及自每月5日起至清償日止，按年息5%計算
11 之利息；9.被告張澄泰應給付原告1,594,860元，及自起訴
12 狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利
13 息；並應自民國113年2月起至返還前項聲明之房地之日止，
14 按月於每月5日前給付原告26,581元，及自每月5日起至清償
15 日止，按年息5%計算之利息；10.被告張文河應給付原告1,5
16 94,860元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按
17 年息5%計算之利息；並應自民國113年2月起至返還前項聲
18 明之房地之日止，按月於每月5日前給付原告26,581元，及
19 自每月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；11.前九項
20 聲明之給付，如其中一被告為給付，他被告於該給付範圍內
21 免除給付義務；12.原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、各被告答辯如下：

23 (一)、被告邱月惜、張文星、張睿君、張澄泰、張文河則以：系爭
24 房地係由原告與被告張文星等3人於83年間以口頭約定共同
25 出資購買，並約定將系爭房地借名登記在原告名下，每人就
26 系爭房地所有權比例各1/4，然被告張文星遂另提起請求移
27 轉所有權登記訴訟，經本院111年度訴字第1570號民事判決
28 認定，被告張文星為系爭房地之所有權人，命原告應將系爭
29 房地所有權其中1/4移轉登記與被告張文星，足見系爭房地
30 確實係原告與被告張文星等3人四兄弟共同購買並借名登記
31 於原告名下。又被告張睿琦、張琇婷、張軒綸、張芷菲（下

01 稱被告張睿琦等4人)並未居住於系爭房地，原告請求被告
02 張睿琦等4人返還系爭房地及不當得利無理由等語。

03 (二)、被告張睿琦等4人則辯稱：伊等都沒有住在系爭房地等語資
04 為抗辯。

05 (三)、被告均聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受
06 不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

07 三、兩造不爭執事實：(見本院卷第284至285頁)

08 (一)、原告與被告張文星等3人為手足關係，被告邱月惜、張睿
09 君、張睿琦、張琇婷、張軒綸、張芷菲分別係被告張文星之
10 配偶、長女、長子、長媳、孫子、孫女，兩造間均具有親屬
11 關係。(見本院卷第59、116頁)

12 (二)、系爭房地於83年10月15日以買賣為原因，登記在原告名下。
13 (見本院卷第59、116頁)

14 (三)、被告張文星、邱月惜、張睿琦、張睿君、張澄泰及張文河自
15 原告於83年10月以買賣為由取得系爭房地起即占用系爭房地
16 迄今。(見本院卷第251頁)

17 (四)、本件起訴時，系爭房地至少有由被告張文星、邱月惜、張睿
18 君、張澄泰及張文河占有。(見本院卷第251頁)

19 (五)、被告張睿君、邱月惜、張睿琦及張澄泰之戶籍地址均為系爭
20 房地。(見本院卷第251頁)

21 (六)、原告與被告張文星間現另有借名登記返還之訴訟繫屬於臺灣
22 高等法院(案號：112年度上字第630號，溫股審理，下稱前
23 案，見本院卷第251頁)

24 (七)、被證3所示之台北市社子家產權協議書係由原告所草擬，但
25 並未有原告、被告張文星等3人之簽名或蓋章。(見本院卷
26 第251頁、第283頁)

27 四、兩造爭執事項：

28 (一)、被告占用系爭房地有無合法權源？原告主張被告應將系爭房
29 地騰空返回予原告及請求相當於租金之不當得利有無理由？

30 (二)、原告請求以112年實價計算每月租金26,581元，有無理由？

31 五、茲就上開爭點論述如下

01 (一)、被告占用系爭房地應屬有權占有：

02 1. 據證人張麗卿即兩造之胞姊於前案一審審理中具結證稱：原
03 告是伊大弟，被告張文星是伊二弟，系爭房地係由原告、被
04 告張文星、張澄泰、張文河共4人共同購買。因為原告是公
05 務人員，收入較正常，當時原告說以他的名字購買，價金4
06 人平均分擔，張澄泰是做未上市，張文河做工地主任，收入
07 都較不穩，所以就約定登記在原告名下，每月繳的房貸由該
08 4人平均分攤，4人出資比例各為4分之1，就系爭房地所有權
09 比例亦各4分之1。當時雖有說要立書面，每一個都要有4分
10 之1所有權，但原告不願意寫書面，所以並沒有簽立書面等
11 語（見本院卷第235至238頁），核與被告張文星等3人所辯
12 相符，亦與被告張澄泰、張文河於前案經隔離訊問後，所結
13 證之內容互核一致（見本院卷第239至247頁）；參以被告張
14 文星有將系爭房地貸款分擔之部分金額匯與原告，此為原告
15 所不否認；佐以原告所草擬之台北市社子家產權協議書（見
16 本院卷第86頁），雖無兩造之簽名，但仍可認為係原告陳述
17 之一環。由原告所擬之文字中稱：「民國83年，四昆仲先後
18 從宜蘭到台北謀生，因各自經濟能力有限，無力單獨買房，
19 遂合議共同買房共住，並利彼此照應...申請輔導公教人員
20 購屋貸款部分，由長兄張聰文具名向服務機關省府糧食局台
21 北管理處申請，並獲核准，計貸款375萬元...四昆仲協議內
22 容如下：（一）對於上開座落於台北市○○區○○街000巷0
23 0號3樓之土地房屋產權掛名張聰文，實質上各占四分之一產
24 權，權利義務相同」等語，就原告與被告張文星等3人之4兄
25 弟，因至臺北謀生，各自經濟能力有，無力單獨買房，遂合
26 議共同買房共住，由原告出名申辦公教人員購屋貸款等事，
27 均與上開證人證述之內容互核一致，亦可間接佐證被告張文
28 星等3人主張系爭房地係由其等與原告共4人，以口頭約定合
29 意各出資4分之1購買，每人就系爭房地所有權各4分之1，且
30 以原告名義購買，並先借名登記在原告名下之內容均相符，
31 則被告張文星等3人辯以原告與其等間就系爭房地所有各有4

01 分之1、成立借名登記關係等情，堪予採信。

02 2. 綜上可知，被告張文星等3人既就系爭房地與原告間有借名
03 登記關係，則其等占有系爭房地，即非無權占有。至於被告
04 張文星等3人有無給付足額之房貸分擔數額，僅係原告得否
05 訴請被告張文星等3人返還之範疇，縱認被告未繳足系爭房
06 地之各自應分擔之貸款，仍不得逕認被告張文星等3人無權
07 占有。而被告邱月惜、張睿君、張睿琦、張琇婷、張軒綸、
08 張芷菲分別為被告張文星之配偶、長女、長子、長媳、孫子
09 及孫女（見本院卷第68至76頁），縱認被告張睿琦等4人確
10 有占用系爭房地，仍可認其等均係經被告張文星同意使用之
11 人，亦非無權占有。從而，原告依照民法第767條第1項前
12 段、中段之規定，請求被告應將系爭房地騰空返還與原告，
13 自無理由。

14 (二)、本件被告就系爭房地既均為有權占有，則關於原告得否請求
15 被告給付以112年實價計算每月租金26,581元之爭點即無庸
16 審酌，附此敘明。

17 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
18 第1項等規定，請求被告應將系爭房地騰空返還予原告，並
19 請求被告給付上開一原告聲明所示之金額暨遲延利息，為無
20 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失
21 所附麗，應併予駁回。

22 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
23 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
24 敘明。

25 八、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

27 民事第三庭 法 官 林哲安

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
02 書記官 洪忠改