臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第144號

原告 江青覬
訴訟代理人 許恒輔律師
被告 吳啟祥
訴訟代理人 吳旭洲律師
劉珣名律師（已終止委任）

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼為新北市○○區○○街○○○巷○○號之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一二年二月一日起至依本判決第一項所示遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰伍拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告自民國一一二年二月一日起，按月各以新臺幣壹萬元供擔保後，得假執行，但被告如按月以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號之房屋（下稱系爭房屋）之所有權人為原告，被告則為訴外人即原告前配偶吳建岡（下稱吳建岡）之父親。嗣原告與吳建岡於民國109年6月4日協議離婚後，原告因念及過往親情，故同意將系爭房屋無償提供予被告使用。惟於111年間，兩造就系爭房屋之所有權歸屬產生爭執，原告遂於112年1月7日寄發存證信函予被告，表明欲終止兩造間之無償使用借貸關係，並令被告於收受上揭函文後15日內，搬離系爭房屋。然被告於112年1月9日合法收受上揭函文後仍均置之不理，並

01 於112年1月24日即期限屆滿之日後，仍繼續居住在系爭房
02 屋，則被告於無償使用借貸關係經終止後，未經原告同意且
03 無其他使用系爭房屋之合法權源而居住其中，屬無權占用系
04 爭房屋，又系爭房屋依當地租金行情，每月租金為新臺幣
05 (下同) 30,000元，即為被告使用系爭房屋所受之利益。為
06 此，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被
07 告騰空遷讓返還系爭房屋，及按月給付被告相當租金之不當
08 得利等語。並聲明：如主文第1、2項所示，並願供擔保請准
09 宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)原告為被告之前媳婦，且被告家庭向來有將家內財產交由家
12 庭女主人保管之習慣。是被告過往即曾將系爭房屋所有權登
13 記於訴外人即被告配偶王佳富（下稱王佳富）名下；嗣王佳
14 富過世後，遵循上開習慣，被告即將系爭房屋交由原告進行
15 管理，並將由被告從王佳富過世後所繼承之系爭房屋所有權
16 之部分（下稱系爭所有權）移轉登記予原告，兩造之間並基
17 此成立借名登記之關係；嗣原告與吳建岡離婚後，被告向原
18 告請求提供生活所必需支出之費用遭拒，遂於110年12月21
19 日向原告終止上揭契約關係，是被告始為系爭房屋之真正所
20 有權人，並未有何無權占有之情事。

21 (二)退步言之，縱認兩造間之借名登記關係不存在，原告亦係因
22 附負擔之贈與（下稱系爭贈與關係）而取得系爭所有權，其
23 負擔之內容為原告應支給被告生活上所必要之家庭開銷費
24 用；然原告均未履行上揭負擔，被告自得以此主張撤銷系爭
25 贈與關係。基此，被告亦為實質上之所有權人，難謂被告有
26 何無權占有之情事；況縱依系爭贈與關係而完成系爭所有權
27 之移轉登記，惟被告迄今仍占有系爭房屋而從未向原告進行
28 交付，則系爭房屋之使用利益仍歸被告享有，被告自無無權
29 占用之情事可言。

30 (三)再退步言之，系爭房屋之贈與業已使被告之生活拮据而無法
31 維持生活，若強行再要求被告依系爭贈與關係，將系爭房屋

01 之占有交付予原告，將致使被告流落街頭、孤苦無依，對被
02 告生計有重大影響，故被告自得拒絕履行系爭贈與關係，其
03 占有自屬合法有據。

04 (四)基上，被告既仍為所有權人且具有合法占有權源，原告之請
05 求自無理由，並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁
06 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事項

08 經查，系爭房屋原由王佳富於103年8月27日以買賣為原因登
09 記於其名下，嗣王佳富於108年9月27日過世後，由被告與吳
10 建岡於109年2月5日辦理繼承登記，而各取得系爭房屋1/2之
11 所有權登記。又原告與吳建岡先前曾為夫妻關係並於105年1
12 1月28日登記結婚，且原告有於婚姻存續期間之109年2月24
13 日及3月31日分別以被告與吳建岡之贈與為原因而取得系爭
14 房屋之所有權登記，原告並於109年6月4日與吳建岡兩願離
15 婚。而原告與吳建岡婚姻存續期間，兩造均居住在系爭房屋
16 內，至原告與吳建岡離婚後，原告即先行搬離系爭房屋，由
17 被告占有系爭房屋迄今；嗣兩造因對系爭房屋所有權之歸屬
18 有所爭執，被告先於110年12月20日發函予原告而表明終止
19 兩造間之就系爭房屋及坐落土地之借名登記契約，並以原告
20 為另案被告而提起請求移轉所有權登記案件之訴訟（下稱前
21 案訴訟）；而原告則另於112年1月7日寄發存證信函予被
22 告，表明欲終止兩造間之就系爭房屋之無償使用借貸關係，
23 並令被告於收受上揭函文後15日內，搬離系爭房屋等情，有
24 新北市汐止地政事務所系爭房屋建物所有權狀、系爭房屋建
25 物登記第一類謄本、原告與吳建岡之離婚協議書、本院111
26 年度重訴字第87號判決書影本、原告提供之送達回執、國史
27 館郵局存證號碼000016號存證信函、歐亞法律事務所110年1
28 2月20日歐字第110042號函各1份附卷可證（見112年度湖司
29 簡調字第288號卷第13至17、18至29、31、33至36、39至40
30 頁；本院卷第104至106頁），且為兩造所不爭執，堪信為真
31 實。

01 四、得心證之理由

02 原告主張其為系爭房屋之所有權人，且經其終止兩造間之無
03 償使用借貸關係後，被告應屬無權占有而應返還系爭房屋予
04 原告等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者
05 厥為：(一)原告是否為系爭房屋所有權人？(二)被告有無合法占
06 有權源？(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利是否有
07 理由？茲分述如下：

08 (一)原告為系爭房屋之所有權人，其認定理由如下：

09 1.原告主張其為系爭房屋所有權人等情，有原告提出新北市汐
10 止地政事務所系爭房屋建物所有權狀、系爭房屋建物登記第
11 一類謄本等在卷可按，原告就此之主張，堪信為真實。

12 2.被告雖辯以系爭房屋係借名登記於原告名下，被告為真正所
13 有權人云云。惟按，為訴訟標的之法律關係，於確定之終局
14 判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基
15 礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘
16 束（既判力之「遮斷效」、「失權效」或「排除效」），不
17 得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出
18 之其他攻擊防禦方法為與確定判決意旨相反之主張，法院亦
19 不得為反於確定判決意旨之裁判，此就民事訴訟法第400條
20 第1項規定趣旨觀之尤明（最高法院96年度台上字第1850號
21 裁判意旨參照）。查被告前已以系爭房屋（及所坐落基地）
22 係其借名登記於被告名下，其已終止該借名登記關係，而訴
23 請被告移轉系爭房屋（及坐落基地）之所有權登記，嗣經本
24 院以111年度重訴字第87號判決以被告無法證明就系爭房屋
25 有借名事實，而判決被告敗訴，被告不服提起上訴，經臺灣
26 高等法院112年度重上字第551號民事判決認定依現存證據，
27 實難認定兩造就系爭房屋及其坐落土地存在借名登記關係，
28 此部分再經被告提起上訴，亦經最高法院114年度台上字第5
29 9號判決駁回上訴確定等情，有本院111年度重訴字第87號、
30 臺灣高等法院112年度重上字第551號判決書影本、最高法院
31 114年度台上字第59號判決主文公告影本各1份在卷可稽（見

01 112年度湖司簡調字第288號卷第33至36頁；本院卷第128至1
02 35、289頁），且為兩造所不爭執。則渠等雙方間就系爭房
03 屋是否存在借名登記之法律關係，既經系爭前案確定之終局
04 判決予以否定，被告自應受該既判力之拘束。而被告於本件
05 所提出之新北市政府稅捐稽徵處109年房屋稅繳款書及其他
06 費用單據、臺灣高等法院112年度重上字第551號案件112年1
07 1月8日及113年1月24日之準備程序筆錄各1份（見本院卷第6
08 8至103、206至208、210至223頁）等資料之攻擊防禦方法，
09 並未提出非系爭前案確定判決言詞辯論終結前，所提出或得
10 提出而未提出之其他攻擊防禦方法，自不得再為與確定判決
11 意旨相反之主張，本院亦不得為反於確定判決意旨之裁判，
12 是被告所為系爭房屋僅為借名登記，被告為真正所有權人之
13 抗辯，自非可採。

14 3.另按贈與附有負擔者，如贈與人已為給付而受贈人不履行其
15 負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與，民
16 法第412條第1項定有明文。而附有負擔之贈與，係指贈與契
17 約附有約款，使受贈人負擔應為一定給付之債務者而言，必
18 其贈與契約附有此項約定，而受贈與於贈與人已為給付後
19 不履行其負擔時，贈與人始得依民法第412條第1項規定撤銷
20 贈與。又依民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利
21 於己之事實者，就其事實有舉證之責任。本件被告主張系爭
22 贈與關係為附負擔之贈與，為原告所否認，依前開說明，被
23 告自應就上開主張事實負舉證之責。則被告雖主張兩造為前
24 公媳關係，依民法第1114條第2、4款，原告對被告負扶養義
25 務，此即為系爭贈與關係之負擔。惟民法第416條第1項第2
26 款所謂之扶養義務，係指法定扶養義務；而民法第412條所
27 謂之附有負擔之贈與，係指贈與契約附有約款，使受贈人負
28 擔應為一定給付之債務，故民法第412條附有負擔之贈與，
29 解釋上應不包括民法第416條第1項第2款規定之法定扶養義
30 務在內，故非能以兩造當時為公媳之身分關係，原告對被告
31 負有法定扶養義務，逕認系爭贈與關係附有「提供被告所必

01 須之家庭開銷費用」之負擔。另被告就上揭附有負擔之部
02 分，尚有主張被告與原告間另有委任關係，其內容為被告委
03 任原告管理家產，則原告自應提供被告生活所必需之家庭開
04 銷費用，而以此作為兩造間贈與關係之負擔，被告並提出臺
05 灣高等法院112年度重上字第551號案件113年1月24日之準備
06 程序筆錄1份為據（見本院卷第210至223頁）。然贈與契約
07 與委任契約間本屬二契約關係，亦難僅憑兩造間另有委任契
08 約，即率然推斷兩造間就贈與關係部分另有附負擔之合意；
09 且亦難僅從被告所提出之上開資料即為被告有利之認定，被
10 告復未提出其他證據足資認定其主張為真實，應認被告就此
11 部分之主張，尚難可採。此外，被告除上揭主張與舉證外，
12 並未提出其他證據以資佐證兩造間之贈與關係確實有被告所
13 稱之負擔存在，則自難僅憑被告上揭之論述，即率然為對被
14 告為有利之認定。是以，被告抗辯兩造間之贈與關係尚附有
15 負擔一事，並非可採；則既未能認定附有負擔，兩造間之贈
16 與關係即應屬單純之贈與關係，原告自無可能有被告所稱不
17 履行負擔之情事，被告自無從基此對於兩造間之贈與關係加
18 以行使撤銷權，就此尚難為被告有利認定。

19 4.綜上所述，兩造間有關借名登記關係既經前案訴訟認定不存
20 在且業已判決確定；復經本院審酌兩造間亦未有附有負擔之
21 贈與關係存在，而僅為單純贈與關係，且被告並未有其他得
22 為撤銷贈與關係之情事，則本件原告為系爭房屋之所有權人
23 一事應堪認定。

24 (二)被告並無合法占有權源

25 1.按占有之移轉，因占有物之交付而生效力。前項移轉準用民
26 法第761條現實交付、簡易交付、占有改定及指示交付之規
27 定，此觀民法第946條之規定自明。又此項規定無論占有物
28 為動產或不動產，均有其適用，最高法院45年台上字第406
29 號、46年台上字第64號、47年台上字第511號、48年台上字
30 第611號判決先例意旨可資參照。

31 2.經查，原告與吳建岡於105年間結婚後，即與被告共同居住

01 於系爭房屋，且原告有於婚姻存續期間之109年2月24日及3
02 月31日分別以被告與吳建岡之贈與為原因而取得系爭房屋之
03 所有權登記，嗣後原告始搬離系爭房屋，而由被告占有系爭
04 房屋迄今之事實，業據兩造所不爭執，並經本院認定如前，
05 則原告於109年2月24日及3月31日分別以被告與吳建岡之贈
06 與為原因而取得系爭房屋之所有權登記之際，原告本居住於
07 系爭房屋中，即已取得系爭房屋之占有，亦即原告與被告共
08 同居住在系爭房屋內等情，為系爭房屋之讓與交付，原告實
09 已取得占有，此情應堪認定。則被告固辯稱兩造雖辦畢系爭
10 房屋之所有權移轉登記，然被告迄今均仍占有系爭房屋且從
11 未交付予原告，其對原告而言本即具有合法占有權源，原告
12 不得對被告請求返還系爭房屋云云，尚非可採。

13 3.另被告又辯稱其將系爭房屋贈與原告後，生活拮据，若再履
14 行兩造間之系爭贈與關係，對被告生計有重大影響，故依民
15 法第418條之規定，被告得拒絕依兩造間之系爭贈與關係交
16 付系爭房屋之占有予原告等語。惟觀諸民法第418條規定之
17 文義，其所規定之事項係指贈與人與受贈人為贈與之約定
18 後，贈與人於尚未履行贈與前，因情事變更，得拒絕贈與履
19 行之情形；而本件系爭房屋之占有既已交付，兩造間之系爭
20 贈與關係業已履行完畢，自己無該條規定之適用，被告依據
21 該條文所為之抗辯，顯屬無據，尚難憑採，附此指明。

22 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民
23 法第767條第1項前段定有明文。則原告為系爭房屋之所有權
24 人，依被告之抗辯及舉證，並無法認定被告為有權占有，既
25 然無法認定被告有占有之權，則原告依民法第767條第1項前
26 段請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應認有理由。

27 (四)被告構成不當得利

28 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
29 益，民法第179條定有明文。如無權占有他人之房屋，占有
30 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法
31 院97年度台上字第294號判決意旨參照）。

01 2.查原告前於112年1月7日發函請求返還系爭房屋，而被告迄
02 今未遷讓返還系爭房屋，被告自屬無法律上原因而受有相當
03 於租金之利益，並致原告受有損害，且原告主張系爭房屋每
04 月租金相當30,000元等情，為被告所不爭執（見本院卷第19
05 3頁），是原告依民法第179條之規定，請求被告返還自112
06 年2月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金3
07 0,000元計算之不當得利，亦有理由。

08 五、綜上所述，被告無權占有系爭房屋，應將系爭房屋騰空遷讓
09 返還予原告，及自112年2月1日起至返還系爭房屋之日止，
10 按月給付原告30,000元。從而，原告依民法第767條第1項前
11 段、第179條規定，請求被告給付如主文第1至2項所示，為
12 有理由，應予准許。

13 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
14 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
16 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
17 明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

20 民事第一庭 法官 方鴻愷

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

26 書記官 傅郁翔