

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第554號

原告 甲○○
訴訟代理人 鍾佩潔律師
鍾永盛律師

被告 乙○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
丁○○

共同
訴訟代理人 李耀馨律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年2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

一、原告主張：原告與被告乙○○原為夫妻，被告丁○○則為乙○○之母。原告為坐落臺中市○區○○○段000地號（應有部分10000分之98，下稱系爭土地）及其上同段0000建號建築物（即門牌號碼：臺中市○區○○路000號00樓之6，下稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房地）之所有權人。原告與乙○○於婚姻關係存續中共同居住於系爭房屋，嗣原告與乙○○於民國111年2月10日經法院以110年度司○○字第0號裁定改用分別財產制時，被告即已無繼續占用系爭房屋之合法權源。且丁○○至少於109年1月22日起即已占有系爭房屋迄今，並於同年10月24日10時31分許自承更換系爭房屋之大門門鎖。又原告多次要求被告遷離並返還系爭房屋，被告均置之不理，迄今仍無權占用系爭房屋，且使原告無法進入系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷離並返

01 還系爭房屋等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返
02 還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)丁○○部分：丁○○並無占有系爭房屋並更換系爭房屋之門
05 鎖等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
06 回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

07 (二)乙○○部分：乙○○就系爭房地係有權占有。系爭房地為原
08 告與乙○○婚後共同出資購買，原告出資300萬元、乙○○
09 出資1800萬元，約定供原告、乙○○及其未成年子女居住使
10 用，因兩造當時婚姻關係存續中，乙○○名下已有房子，故
11 將系爭房地借名登記於原告名下。且系爭房地之買賣契約為
12 乙○○所簽立，系爭房地之權狀原由乙○○持有，詎遭原告
13 於108年8月未經其同意而取走。又系爭房屋之過戶、代書
14 費、房屋稅、水電及天然氣費均由乙○○繳納，原告僅於
15 108年8月乙○○提起離婚訴訟後約1年始陸續繳納系爭房屋
16 之天然氣、水費等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執
17 行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執
18 行。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第222至223頁）：

20 (一)原告與乙○○婚姻存續期間為99年1月10日起至111年4月27
21 日裁判離婚。

22 (二)乙○○與訴外人周○○於106年10月19日簽立不動產買賣契
23 約書（下稱系爭契約），約定由乙○○以2100萬元向周○○
24 購買系爭房地。

25 (三)系爭房地買賣價金2100萬元，分別由原告支付300萬元、乙
26 ○○支付1800萬元。

27 (四)系爭房地於106年11月22日以買賣為登記原因移轉所有權全
28 部予原告。

29 (五)除原證8外，對他造所提證據形式上真正不爭執。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)原告與乙○○間就系爭房地成立借名登記契約：

- 01 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
02 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
03 出名登記之契約。又證明借名登記契約成立之證據資料，不
04 以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗
05 法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，
06 非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約
07 （最高法院111年度台上字第1163號判決參照）。
- 08 2.查乙○○與周○○於106年10月19日簽立系爭契約，約定由
09 乙○○以2100萬元向周○○購買系爭房地，分別由原告支付
10 300萬元、乙○○支付1800萬元，並將系爭房地於同年11月2
11 2日以買賣為登記原因移轉所有權全部予原告等情，有系爭
12 房地登記第一類謄本、系爭契約、系爭房地登記申請書、華
13 南商業銀行存款往來明細表暨對帳單、匯款回條聯、轉帳收
14 入傳票在卷可稽（見本院卷一第81至87、113、233至249、2
15 97至321頁；卷二第63、105至107），並為兩造所不爭執
16 （見不爭執事項(二)至(四)）。又證人即代書丙○○於本院證
17 稱：簽立系爭契約及辦理移轉登記時，我接洽的人有買方乙
18 ○○及賣方周○○、賣方先生，過戶代書費用都是跟買方
19 收。簽立系爭契約後，關於買賣價金等買方應處理的事務，
20 是跟乙○○接洽辦理。當初乙○○指定要將系爭房地登記給
21 原告。系爭房屋買賣、過戶事務辦理的過程中沒有印象有聯
22 絡過原告等語（見本院卷二第219至220頁）。堪認乙○○就
23 系爭房地有出資1800萬元，並指定以原告為登記名義人，且
24 均由乙○○負責簽立系爭契約、委託辦理系爭房地之移轉登
25 記及支付代書費用。
- 26 3.又乙○○抗辯系爭房地之房屋稅、水電費、天然氣費用多由
27 其所繳納等語，業據其提出臺中市政府地方稅務局109至113
28 年房屋稅繳款書暨繳款證明、109年6至10月欣中天然氣繳費
29 通知單暨繳款證明、台灣自來水股份有限公司109年9至11月
30 催繳欠費通知單暨繳款證明、台灣電力公司109年5月至111
31 年9月繳費通知單暨繳款證明（見本院卷三第35至119頁）。

01 可見系爭房地所有權移轉登記予原告後，乙○○亦有持續繳
02 納系爭房地之房屋稅、水電、天然氣等相關費用，未因系爭
03 房地所有權已移轉登記予原告而有不同。原告固稱系爭房屋
04 之房屋稅、水費、天然氣費、火災險均由原告繳納迄今等
05 語，並提出臺中市政府地方稅務局111年全期房屋稅繳納證
06 明書、房屋稅籍證明書、111年12月、112年2月水費繳款證
07 明、112年3月水費電子通知單、台灣自來水公司繳費成功通
08 知、系爭房屋之保險資料、欣中天然氣股份有限公司已繳費
09 憑證證明單、水費繳費狀況、自來水全球資訊網-信用卡繳
10 費為證（見本院卷一第333至336、433至441頁；卷二第115
11 至133頁），惟由此僅可知原告有繳納111年12月、112年2
12 月、同年3月之水費，而原告本為系爭房屋之登記名義人，
13 上開房屋稅繳納證明書、保險資料、繳費憑證固載有原告之
14 姓名，然此僅可證明系爭房屋有繳費、保險之事實，尚無從
15 得知該等費用係由何人所繳納，自難以此遽認均為原告所繳
16 納。

17 4.再參證人丙○○於本院證稱：系爭房地移轉登記後所有權狀
18 是交給乙○○等語（見本院卷二第220頁）。及證人即乙○
19 ○父親甲○○於本院證稱：乙○○有拿系爭房屋所有權狀給
20 我看，說權狀在他那邊，應該就不用擔心。乙○○現在沒有
21 持有所有權狀，乙○○跟我說被原告拿走，原告於108年7月
22 就搬回臺○居住。乙○○有跟我說系爭房地是暫時以原告名
23 義登記，是借名登記等語（見本院卷二第239頁）。本院審
24 酌本件訴訟結果對證人甲○○並無利害關係，且經本院告知
25 刑法偽證罪處罰，而仍同意具結作證，應無甘冒偽證罪之風
26 險而虛偽陳述誣陷或偏袒任何一方之必要，其證詞應屬客觀
27 可信，是原告空言指摘甲○○作證有高度偏頗之虞等語，即
28 屬無據。由此可證乙○○抗辯其持有系爭房地之所有權狀至
29 108年8月等情，應為可採。則原告主張系爭房地之所有權狀
30 自始均為其保管迄今乙節，顯屬無稽。徵以乙○○自系爭房
31 地購買後即居住迄今，且系爭房地為乙○○出資1800萬元購

01 買，雖乙○○指定登記於原告名下，然仍由乙○○為實質之
02 管理及使用，並持有系爭房地所有權狀至108年8月，及繳納
03 房屋稅、水電、天然氣費用等情，足認乙○○主張系爭房地
04 為其所有，僅係借名登記於原告名下等語，應可採信。故兩
05 造就系爭房地成立借名登記契約，堪以認定。

06 (二)丁○○未占有系爭房屋：

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
09 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
10 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
11 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
12 高法院110年度台上字第1096號判決參照）。

13 2.原告主張丁○○至少於109年1月22日起即已占有系爭房屋迄
14 今，並於同年10月24日10時31分許自承更換系爭房屋之大門
15 門鎖等語，固提出照片、原證8之錄音光碟及譯文為證（見
16 本院卷一第189至197頁）。惟觀諸上開照片僅可知丁○○於
17 109年1月22日、同年10月24日有在系爭房屋，尚難以此遽認
18 丁○○有長期居住並占有系爭房屋等情，又被告否認上開錄
19 音光碟及譯文之形式上真正（見不爭執事項(五)），且參證人
20 甲○○於本院證稱：系爭房屋購買後由原告、乙○○及2位
21 子女居住，我跟丁○○居住在臺○等語（見本院卷二第239
22 至240頁），足見丁○○並未居住於系爭房屋。況原告復未
23 提出舉證以實其說，是原告上開主張，顯不可採。

24 (三)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，均為無理由：

25 查原告與乙○○間就系爭房地成立借名登記契約，且丁○○
26 並未占有系爭房地等情，業經本院認定如前，足見乙○○始
27 為系爭房地之真正所有權人，其占有使用系爭房地，自非無
28 權占有，丁○○則無占有系爭房地之事實。是原告主張其所
29 有系爭房屋遭被告無權占用，應非事實，難以採信。從而，
30 原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭
31 房屋，均為無理由。

01 五、綜上所述，原告民法第767條第1項前段規定，請求被告將系
02 爭房屋騰空遷讓返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之
03 訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

09 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

10 法官 林秉賢

11 法官 林 萱

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
14 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

16 書記官 黃泰能