

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第498號

01
02
03 上訴人 陳志遠
04 訴訟代理人 巫念衡律師
05 複代理人 陳佳函律師
06 被上訴人 陳羽粼
07 訴訟代理人 陳炳賢

08 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年6月28
09 日本院豐原簡易庭112年度豐簡字第909號第一審判決提起上訴，
10 本院合議庭於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原判決廢棄。

13 被上訴人應自臺中市○○區○○段000○號即門牌號碼臺中市○
14 ○區○○○街00巷0號房屋遷出並交還予上訴人及其他共有人。

15 被上訴人應給付上訴人新臺幣7萬1799元，及自民國112年10月3
16 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 被上訴人應自民國112年10月1日起至遷出並交還第2項房屋之日
18 止，按月給付上訴人新臺幣4473元。

19 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

20 事實及理由

21 一、上訴人主張：臺中市○○區○○段000○號即門牌號碼臺中
22 市○○區○○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）原為伊之
23 母即訴外人詹玉雲（下稱詹玉雲）所有，詹玉雲於民國111
24 年4月25日將系爭房屋及其坐落基地贈與伊、伊之弟即訴外
25 人陳志豪（下稱陳志豪），應有部分各2分之1，並於111年5
26 月30日辦理移轉登記。被上訴人為伊之姊、詹玉雲之女，竟
27 於110年3月間擅自遷入系爭房屋並居住迄今，經伊、詹玉
28 雲、陳志豪屢次向被上訴人表明不同意其居住於系爭房屋
29 內，均遭被上訴人拒絕遷出，顯已侵害伊及陳志豪之所有權
30 行使。被上訴人無權占有系爭房屋，因而每月獲得相當於租
31 金之利益，致伊及陳志豪受有相當於租金之損害，依系爭房

01 屋111年、112年度之課稅現值分別為新臺幣（下同）28萬82
02 00元、28萬4300元，坐落基地111年、112年度之申報地價均
03 為2960元/每平方公尺，面積85.31平方公尺，總價為25萬25
04 18元，再參酌土地法第97條第1項、土地法施行法第25條之
05 規定計算，核計被上訴人自111年6月起至112年9月止應給付
06 伊、陳志豪相當於租金之不當得利7萬1799元，並自112年10
07 月1日起應按月給付4473元予伊及陳志豪，陳志豪已將其對
08 被上訴人無權占有系爭房屋所生之損害賠償債權、相當於租
09 金之不當得利債權讓與伊，伊並以起訴狀繕本送達作為債權
10 讓與通知之意思表示。伊否認系爭房屋原係兩造之父親即訴
11 外人陳炳賢（下稱陳炳賢）借名登記予詹玉雲名下，被上訴
12 人就此應負舉證責任。詹玉雲既為系爭房屋所有權人，其於
13 111年4月25日將系爭房屋移轉登記予伊及陳志豪，自屬有權
14 處分。伊及陳志豪當然為系爭房屋之所有權人。況借名登記
15 契約為債權契約，基於債之相對性，被上訴人自無從以詹玉
16 雲、陳炳賢間之借名登記法律關係對抗伊及陳志豪。為此，
17 伊依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被
18 上訴人自系爭房屋遷出並將系爭房屋交還予伊及其他共有
19 人，並依民法第179條及債權讓與之法律關係，請求被上訴
20 人給付相當於租金之不當得利等語。

21 二、被上訴人則以：伊父母親原住在高雄，嗣陳炳賢將高雄房地
22 賣掉，以取得之價金購買系爭房屋，雖係登記於詹玉雲名
23 下，實際所有權人應為陳炳賢。詹玉雲未經陳炳賢同意即將
24 系爭房屋贈與上訴人及陳志豪，詹玉雲近年來精神異常，並
25 患有「病態性囤積症」，詹玉雲贈與系爭房地予上訴人及陳
26 志豪係在意識不清之情況下為之，應認該贈與契約為無效。
27 於本院補充陳述：伊係於系爭房屋購入後即入住其中，購屋
28 價金及後續房貸均由伊父親及伊幫忙支出，且伊長年幫忙支
29 出家庭開銷，故系爭房屋係借名登記於詹玉雲名下，所有權
30 人應屬陳炳賢，上訴人之請求亦有權利濫用等語。

31 三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上

01 訴人不服提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被
02 上訴人應自系爭房屋遷出並交還予上訴人及其他共有人。

03 （三）被上訴人應給付上訴人7萬1799元，及自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）被上
05 訴人應自112年10月1日起至遷出並交還系爭房屋之日止，按
06 月給付上訴人4473元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

07 四、得心證之理由：

08 （一）上訴人主張系爭房屋原登記為詹玉雲所有，詹玉雲於111
09 年4月25日將系爭房屋及其坐落基地贈與上訴人及陳志
10 豪，應有部分各2分之1，並於111年5月30日辦理移轉登
11 記，業據其提出土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記
12 謄本、建物登記謄本等為證（見本院112年度補字第2108
13 號卷第21-32頁，下稱補字卷），並為被上訴人所不爭
14 執，堪信為真正。

15 （二）上訴人主張：伊與陳志豪現為系爭房屋之所有權人，被上
16 訴人並無占有系爭房屋之合法權源等語。則為被上訴人所
17 否認，並以前詞置辯。

18 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
20 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
21 次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
22 利，民法第759條之1第1項定有明文。又「借名登記」契
23 約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
24 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
25 名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關
26 係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、
27 禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
28 力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
29 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方
30 將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、
31 處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表

01 示，其契約始克成立，尚不能僅因一方出資購買財產而登
02 記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約。又
03 不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記
04 者，應就該借名登記之事實負舉證責任。負舉證責任之一
05 方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，
06 並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之
07 要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性
08 存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件
09 事實為真實者，始克當之（最高法院100年度台上字第197
10 2號、109年度台上字第123號、111年度台上字第216號判
11 決意旨參照）。

12 2.被上訴人辯稱：系爭房屋為陳炳賢出資購得，係陳炳賢借
13 名登記在詹玉雲名下，實際所有權人應為陳炳賢等語，為
14 上訴人否認，則陳炳賢與詹玉雲間就系爭房屋有無借名登
15 記之事實，應由被上訴人負舉證之責。

16 3.依證人陳炳賢於原審到庭證稱略以：系爭房屋為其所買，
17 當時夫妻是共有財產，其徵求太太同意，借太太的名義登
18 記，如果將來要移轉登記雙方再協議，系爭房屋的價金52
19 0萬元是其將高雄房子賣掉得款310多萬元，價差是貸款，
20 其每月薪資5、6萬元交給太太付貸款，太太沒有工作、沒
21 有收入來源等語（見原審卷第155-156頁）；證人詹玉雲
22 於原審證稱略以：系爭房屋伊、陳炳賢及兩個兒子都有出
23 錢，陳炳賢高興且心甘情願登記在伊名下，陳炳賢沒有跟
24 他討論過借名登記的事等語（見原審卷第160-161頁），
25 足見陳炳賢與詹玉雲就系爭房屋並無借名登記之合意。況
26 購買房地後登記在配偶名下之情形所在多有，或基於贈
27 與、資產配置、親情關係或節稅、貸款考量等情，原因多
28 端，陳炳賢與詹玉雲間為夫妻關係，密切之親屬情感實非
29 一般親友或無親屬關係之人可比，自難逕以陳炳賢有部分
30 出資之事實，即認陳炳賢與詹玉雲間就系爭房屋有借名登
31 記契約存在。被上訴人辯稱系爭房屋實際所有權人為陳炳

01 賢，係陳炳賢借名登記予詹玉雲一節，尚無足採。是系爭
02 房屋之原所有權人為詹玉雲，詹玉雲將系爭房屋移轉登記
03 予上訴人及陳志豪，上訴人及陳志豪現為系爭房屋之所有
04 權人，應可認定。

05 4.至於被上訴人辯稱：其有幫忙支付房貸及家庭開銷等語。
06 然本院審酌被上訴人既有實際居住在系爭房屋，縱由其負
07 擔部分貸款或家庭開銷，並無悖於常情，自無從因此認定
08 系爭房屋之所有權人屬陳炳賢。被上訴人又辯稱：詹玉雲
09 近年來精神異常，患有病態性囤積症，意識不清，贈與行
10 為無效等語。惟被上訴人並未提出證據證明詹玉雲有意
11 識不清之情形。觀諸詹玉雲於原審到庭作證時對法官所問
12 之問題陳述清楚，足見詹玉雲並無被上訴人所稱有精神異
13 常、意識不清之情形，其所辯顯無足採。本件詹玉雲將系
14 爭房屋移轉登記予上訴人及陳志豪之贈與行為自屬有效。

15 5.接受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之
16 指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有，此觀民
17 法第942條即明。民法第942條所規定之占有輔助人，於受
18 他人指示而為他人管領物時，應僅該他人為占有人，其本
19 身對於該物並非占有人。又占有輔助人，重在其對物之管
20 領係受他人之指示；至是否受他人之指示，應自其內部關
21 係觀之，所謂內部關係，即民法第942條所指之受僱人、
22 學徒、家屬或其他類似之關係。本件上訴人、被上訴人於
23 系爭房屋所有權人為詹玉雲時，與詹玉雲間應係民法第94
24 2條所規定之家長家屬關係，其等均係因受詹玉雲指示始
25 得使用系爭房屋，自應認僅係詹玉雲之占有輔助人，被上
26 訴人與詹玉雲、上訴人間並非使用借貸關係。又本件被上
27 訴人於本院審理時辯稱伊是主張系爭房屋所有權人為陳炳
28 賢，伊與陳炳賢有使用借貸關係，陳炳賢借名登記在詹玉
29 雲名下，伊與上訴人並無使用借貸關係（見本院卷第66
30 頁），是本件兩造間有無使用借貸關係，即非本件應審究
31 範圍，附此敘明。

01 5. 系爭房屋既原為詹玉雲所有，並於111年5月30日移轉登記
02 予上訴人及陳志豪，已如前述。被上訴人並無合法權源占
03 用系爭房屋，則上訴人自得請求無權占有之被上訴人自系
04 爭房屋遷出並返還系爭房屋與伊及共有人。上訴人請求被
05 上訴人遷出並返還房屋，屬合法權利之行使，難認有何權
06 利濫用之情形，是上訴人請求被上訴人自系爭房屋遷出並
07 交還予上訴人及其他共有人，於法有據，應予准許。

08 (三) 上訴人主張：被上訴人無權占有系爭房屋，影響上訴人為
09 使用收益之權利，被上訴人應給付相當於租金之不當得
10 利，為被上訴人所否認。

11 1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求
14 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害
15 若干為準。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之
16 利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號
17 判決意旨參照）。

18 2. 上訴人於111年5月30日取得系爭房屋及其坐落基地之所有
19 權，被上訴人無法律上原因占有系爭房屋因而受有相當租
20 金之利益，致上訴人受有無法完整使用系爭房屋之損害，
21 自構成不當得利，被上訴人應返還其無權占有系爭房屋所
22 受之利益，則上訴人依不當得利、債權讓與之法律關係請
23 求被上訴人返還自111年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之
24 日止所受相當於租金之利益，依法自應准許。

25 3. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
26 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而上開規
27 定所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
28 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；
29 法定地價為土地所有權人依土地法所申報之地價，亦為土
30 地法施行法第25條、土地法第148條所明定。又基地租金
31 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位

01 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
02 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院
03 68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

04 4.系爭房屋位於臺中市神岡區民權二街，距離國道1號非
05 遠，鄰近中山路商店林立，交通便利，生活機能良好，有
06 GOOGLE地圖在卷可參，本院認以系爭房屋坐落土地申報總
07 價及系爭房屋課稅現值之年息10%計算被上訴人所受相當
08 於租金之不當得利，應屬適當。而系爭房屋111、112年度
09 之課稅現值分別為28萬8200元、28萬4300元，坐落土地即
10 臺中市○○區○○段000000地號土地，面積為85.31平方
11 公尺，111年、112年度之申報地價均為2960元/每平方公
12 尺，有房屋稅繳款書、土地登記謄本、建物登記謄本、公
13 告土地現值及公告地價查詢等在卷為憑（見補字卷第29-3
14 2頁、第49-57頁），據此計算結果，被上訴人自111年6月
15 1日起至112年9月30日止所受相當於租金之利益為7萬1799
16 元【計算式：111年度（288200元+85.31平方公尺×2960
17 元）×10%÷12=4506元，每月4506元×7=31542元；112年
18 度（284300元+85.31平方公尺×2960元）×10%÷12=4473
19 元，每月4473元×9=40257元，31542元+40257元=71799
20 元】，是上訴人請求被上訴人給付7萬1799元，暨自112年
21 10月1日起至將系爭房屋遷讓返還上訴人之日止，按月給
22 付上訴人4473元相當租金不當得利，為有理由，應予准
23 許。

24 五、綜上所述，上訴人請求被上訴人應自系爭房屋遷出並交還予
25 上訴人及其他共有人，及請求被上訴人給付7萬1799元及自
26 起訴狀繕本送達翌日即112年10月3日（見補字卷第65頁）起
27 至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年10月1日起至
28 將系爭房屋遷讓返還上訴人之日止，按月給付上訴人4473
29 元，均為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚
30 有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
31 由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2、3、4項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，業經審
02 酌，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

03 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第450條、第463條、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
06 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳
07 法官 賴秀雯
08 法官 謝慧敏

09 正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
12 書記官 張隆成