

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第562號

上訴人 劉育伶

被上訴人 陳明仁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年7月29日本院臺中簡易庭113年度中簡字第841號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人從事代書行業，訂閱透明房訊法拍公報，覓得門牌臺中市○區○○街0巷0○0號房屋（下稱系爭房屋），並由上訴人備妥投標保證金，而上訴人因經濟因素無法登記為所有權人，且為便於銀行貸款，乃以被上訴人及兩造女兒陳怡靜名義投標，經拍定取得系爭房屋後即借名登記在被上訴人名下，而因被上訴人為高中教師身分即由被上訴人向新光銀行中華分行申請貸款100萬元並負責繳納本息，上訴人則負責系爭房屋送水送電及整修，而系爭房屋及土地所有權狀自95年間購入時起至112年8月27日歸還被上訴人之時止，均係由上訴人保管近17年，且後續陳怡靜將其持分贈與被上訴人亦係由上訴人辦理，可見兩造間為實質夫妻及合夥投資法拍屋之關係。另上訴人願意每月支付6,000元以繼續居住使用，也可以在115年11月30日將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，但被上訴人要將購屋時上訴人所支出之費用歸還等語。

二、被上訴人起訴主張及抗辯：

（一）兩造分居臺中、雲林兩地多年，並於89年9月20日經協議離婚，而系爭房屋係被上訴人於95年11月底透過本院法拍程序購得，購入後即無償借予上訴人日常居住使用多年。嗣因被上訴人為協助女兒購屋，乃決定出售系爭房屋，遂

於112年10月11日、112年11月13日、112年12月11日以存證信函為終止前開使用借貸契約之意思表示並通知上訴人遷讓返還房屋，並以起訴狀繕本之送達再為終止借貸契約之意思表示，系爭使用借貸契約既經被上訴人終止，上訴人繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，被上訴人爰依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還。

(二) 系爭房屋於112年4月間因樓上房東易主大修水管及更改線路而有嚴重漏水之情形，上訴人要求交付所有權狀以便其向樓上屋主提告，被上訴人才將權狀交付上訴人持有，並非自始即由上訴人持有保管；嗣被上訴人於112年7月31日以存證信函要求上訴人交還所有權狀，經上訴人於112年8月27日交付權狀時，被上訴人並要求上訴人簽立借屋契約及於112年10月15日前遷出，上訴人未予理會，被上訴人即陸續以存證信函向上訴人為終止使用借貸契約之意思表示並催告上訴人限期搬遷，期間上訴人均未提及有出資購屋之情事；又系爭房屋之管理費及水電瓦斯費都是由被上訴人支付，當時購買亦係由被上訴人交付現金予上訴人處理，故上訴人要求歸還其購屋時所支出之費用不合理，且其同意遷讓之時間也太久等語。

三、原審判命上訴人應將門牌號碼臺中市○區○○街0巷0○0號房屋全部騰空讓還被上訴人，並依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回；(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則提出答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、本院所為之判斷：

(一) 按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。

1、系爭房屋係於95年11月21日以被上訴人及兩造女兒陳怡靜

之名義，透過本院法拍程序，以總價新臺幣（下同）1,316,688元得標買受，原登記被上訴人與其女兒陳怡靜共有，惟陳怡靜已於111年4月1日將其應有部分1/100以贈與為原因移轉登記予被上訴人，而被上訴人自取得系爭房屋後即無償提供予上訴人居住使用等情，此有建物登記第一類謄本（見原審卷第17頁）、土地登記第一類謄本（見原審卷第19頁）、臺中市地籍異動索引（見原審卷第21頁）、臺中市政府地方稅務局房屋稅113年課稅明細表（見原審卷第47頁）、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書（見原審卷第49頁）在卷可稽。

2、系爭房屋以被上訴人及陳怡靜名義得標買受後，全部價金均係由被上訴人向銀行貸款繳納等情，此有本院不動產權利移轉證書（見本院卷第117至119頁）在卷可稽，兩造就此部分亦不爭執，則上訴人並未實際支付系爭房屋之買賣價款之情，應堪認定。至於，上訴人雖主張系爭房屋當初購買時有出資30萬元，既經被上訴人否認屬實，而上訴人就其主張之出資款項實際用途先後陳述不一，亦無法提出具體事證以資證明，尚難遽以採信。依此推論，上訴人主張兩造間有合夥投資法拍屋之關係存在等情，即屬無據。

3、是以，上訴人就系爭房屋既無實際出資，亦未見有何合夥投資法拍屋之相關事證，則兩造間就系爭房屋應僅係單純之使用借貸關係，並無上訴人主張之合夥投資關係存在。

（二）另就上訴人以系爭房屋所有權狀在歸還前均係由其保管及各項稅捐及費用均係由其繳納等情，據以主張兩造間就系爭房屋有借名登記契約關係存在。惟：

1、按借名登記契約，乃借名者經他方即出名者同意，就屬於借名者之財產，以他方之名義登記為所有人或其他權利人之契約。本件系爭房屋於95年11月21日以被上訴人及陳怡靜名義得標買受，全部價金均係由被上訴人向銀行貸款繳納，上訴人並無支付系爭房屋之買賣價款，業如前述。

2、上訴人雖主張當初購買時有出資30萬元部分，然經被上訴

人否認屬實，而就上訴人所提出之本院不動產權利移轉證書（見原審卷第95至101、139頁）、上訴人任職賴代書事務所之名片（見原審卷第103頁、本院卷第66-1頁）、臺中市稅捐稽徵處95、111年契稅繳款書（見原審卷第103、107頁）、臺中市政府地方稅務局東山分局111年3月印花稅大額憑證應納稅額繳款書（見原審卷第105頁）、臺中市政府地方稅務局土地增值稅繳款書（見原審卷第109頁）、金元鎖匙因更換門鎖而出具之證明書（見原審卷第111頁）、被上訴人三信商業銀行進化分行帳戶存摺內頁明細（見原審卷第121至129頁）、臺中市政府地方稅務局112年房屋稅繳款書（見原審卷第149頁）、上訴人群益期貨帳戶對帳單（見本院卷第63至65頁）、透明房訊法拍公報（見本院卷第67頁）等事證，並無從據以認定上訴人確有參與購屋款之出資及與被上訴人間有借名登記之約定等情。

3、佐以，觀諸兩造間之對話紀錄（見原審卷第43至45、141至143、193、197至203、211至213頁、本院卷第71至73、97、101、105至109、113、121頁），上訴人未曾提及兩造間有借名登記契約關係存在之情；且上訴人於112年8月27日應被上訴人要求交還權狀時，並未以其係實際所有權人為由拒絕或提出爭執，此有被上訴人收受上訴人交付權狀書立之收據（見原審卷第145頁、本院卷第75、99頁）在卷為憑；而就上訴人主張系爭房屋所有權狀自法拍得標買受後至歸還前均係由其持有保管等情，亦經被上訴人否認屬實，上訴人就此並未提出相關事證以資反駁。

4、是以，系爭房屋既非上訴人所出資購買，亦無任何事證可供認定系爭房屋係屬上訴人所有之情，則上訴人主張就系爭房屋有借名登記契約關係存在等情，即屬無據，要難採信。

（三）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有

01 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
02 又按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，
03 貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有明
04 文。

05 1、被上訴人將系爭房屋無償借貸予上訴人居住使用多年，兩
06 造間並無約定系爭房屋之使用期限，嗣因被上訴人為出售
07 系爭房屋而於112年10月11日、112年11月13日、112年12
08 月11日寄發存證信函並以本件起訴狀繕本之送達，多次向
09 上訴人為終止使用借貸之意思表示等情，此有被上訴人寄
10 送予上訴人之存證信函（見本院卷第103、111、115頁、
11 原審卷第23至25、37至41頁）、信義房屋買賣仲介專任委
12 託書（見原審卷第27至29頁）在卷可稽，則被上訴人終止
13 兩造間之使用借貸契約關係，即屬合法有據。

14 2、而兩造於89年9月20日即已簽立離婚協議書，此有離婚協
15 議書（見原審卷第131、169頁）在卷為憑，上訴人雖主張
16 已經提起確認婚姻關係存在之訴，現經臺灣雲林地方法院
17 113年度家調字第260號案件繫屬中，然目前兩造間仍係無
18 婚姻關係存在之情，應堪認定。又系爭房屋於95年11月21
19 日得標買受時，兩造已經離婚並無同居之義務，縱使彼此
20 間仍有如前開對話紀錄之往來互動或如上訴人所稱之實質
21 夫妻關係，然此均無從資為在系爭房屋之使用借貸契約經
22 被上訴人終止後，上訴人仍得繼續占有使用系爭房屋之正
23 當權源。

24 3、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴
25 人應將系爭房屋騰空遷讓返還，於法有據，應予准許。

26 （四）綜上所述，系爭房屋為被上訴人所有，上訴人無權占用系
27 爭房屋，被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴
28 人應將系爭房屋全部騰空遷讓返還，為有理由，應予准
29 許。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，於
30 法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
31 為無理由，應予駁回其上訴。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決
02 結果不生影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

03 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
06 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

07 法官 謝慧敏

08 法官 賴秀雯

09 上正本證明與原本無異。
10 不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
12 書記官 吳克雯