

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第97號

01
02
03 上訴人 陳麗雪
04 訴訟代理人 陳怡婷律師
05 王雪雅律師
06 被上訴人 古雅勻
07 訴訟代理人 邱東泉律師

08 上列當事人間遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年12月25
09 日本院臺中簡易庭113年度中簡字第3056號第一審判決提起上
10 訴，本院第二審合議庭於114年9月19日言詞辯論終結，判決如
11 下：

12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 事實及理由

- 16 一、本件經本院審酌全案卷證，認原審判決之結果，於法要無不
17 合，應予維持，並引用原審判決記載之事實及理由。
- 18 二、上訴人上訴意旨略以：被上訴人名下所有坐落臺中市○區○
19 ○○段○地號土地（權利範圍1000分之28），及其上同段第3
20 082建號建物（即門牌號碼臺中市○區○○街0巷0號6樓，權
21 利範圍全部，下稱系爭房屋），實際為被上訴人父親古紹土
22 （下稱古紹土）所有而借名登記在被上訴人名下。上訴人及
23 其子已在系爭房屋居住長達20多年之久，入住之初係古紹土
24 自行決定，可見古紹土對於系爭房屋有使用、收益、處分之
25 權，又古紹土於民國85年間購買系爭房屋時，被上訴人僅
26 5、6歲，並無經濟能力，益徵系爭房屋為古紹土借名登記在
27 被上訴人名下。退步言之，若認古紹土與被上訴人間並無借
28 名登記關係，上訴人與古紹土間就系爭房屋之無償使用借
29 貸、或有償使用借貸關係，已產生債權物權化之效果，是上
30 訴人得以此對抗系爭房屋之登記名義人即被上訴人；再者，
31 古紹土將系爭房屋無償贈與被上訴人，係屬附負擔之贈與，

01 即以讓上訴人及其子居住至終老止作為贈與契約之約款等
02 語。並聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人第一審之訴及
03 假執行之聲請均駁回。

04 三、被上訴人則以：系爭房屋係被上訴人父親古紹土於85年間出
05 資購買，並登記在被上訴人名下，且房屋登記名義人至今均
06 未變更，顯見古紹土當初購入系爭房屋時，係欲於日後將系
07 爭房屋提供被上訴人居住使用，更未設有任何條件或附有負
08 擔，單純屬父母對子女無條件之餽贈。古紹土雖曾於86年間
09 同意讓上訴人及其子暫住在系爭房屋，惟事後已於98年間另
10 外購置房屋供上訴人及其子居住（下稱系爭另購房屋），堪
11 認古紹土當時僅為暫時安頓上訴人及其子，並無讓上訴人及
12 其子永久居住在系爭房屋至終老之意。縱認兩造間有使用借
13 貸關係存在，亦因古紹土已購得系爭另購房屋供上訴人及其
14 子居住，認使用目的於斯時業已完成；至上訴人辯稱於98年
15 間取得系爭另購房屋，乃上訴人之子自行出資取得，然當時
16 上訴人之子年僅14歲，且上訴人並無工作，是否有能力購買
17 價格140萬元之房屋，尚非無疑等語置辯。並聲明：上訴駁
18 回。

19 四、本院之判斷：

20 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
21 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
22 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
23 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
24 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
25 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
26 （最高法院72年度台上字第1552號裁判要旨參照）。

27 (二)、被上訴人於原審起訴主張系爭房屋係父親古紹土於85年間購
28 置並登記在被上訴人名下，嗣於85年間以口頭方式將系爭房
29 屋無償借予上訴人使用，兩造間成立未定期限之使用借貸契
30 約，期間系爭房屋所有之稅額均由被上訴人支出，且未向上
31 訴人收取任何費用等事實，業據被上訴人提出與其所述相符

01 之系爭房屋113年房屋稅課稅明細表、臺中市○○地○○○
02 ○○○地○○○○○○○○○○○○○○街○○○000號存證信函
03 等件為證（見原審卷第19至27頁），上訴人固不爭執系爭房
04 屋係由古紹土購置而登記在被上訴人名下乙情，惟否認無權
05 占有系爭房屋，並以前開情詞置辯，則上訴人所辯是否有理
06 由，茲說明如后。

07 (三)、上訴人辯稱系爭房屋係由古紹土借名登記在被上訴人名下，
08 而上訴人與古紹土間就系爭房屋有無償使用借貸關係存在，
09 使用目的為讓上訴人及其子居住至終老為止等情，均為被上
10 訴人所否認，依首揭說明，上訴人自應就前開有利於己之事
11 實負舉證之責。上訴人固提出臺灣高等法院臺中分院107年
12 度金上訴字第1003號刑事判決、自由時報影本、戶籍謄本、
13 三信銀行存摺封面及內頁金流、系爭另購房屋所有權狀、96
14 年度執字第52199號公文封面、94年度執字第32972號執行處
15 拍賣通知、上訴人之勞保投保資料表、上訴人85、86年薪轉
16 帳戶存摺封面及內頁、社團法人臺中市土木技師公會報告書
17 等件為證（見本院卷第55至112頁），惟依前開資料內容，
18 至多僅可證明古紹土曾共同觸犯刑章並經判處有期徒刑確
19 定、上訴人所有之不動產曾遭本院民事執行處查封拍賣、及
20 系爭另購房屋之屋況等事實，卻均無法證明古紹土有將系爭
21 房屋借名登記在上訴人名下之情事。

22 (四)、上訴人雖又辯稱古紹土購得系爭房屋時，被上訴人年僅約5
23 歲，無工作能力及收入，不可能購買系爭房屋，然房屋登記
24 原因多端，或為贈與或其他因素，尚難因此即逕行反推古紹
25 土於購買系爭房屋後登記在被上訴人名下即屬借名登記。此
26 外，參酌證人古紹土於113年12月11日原審審理期日到庭具
27 結證稱：「（提示原證二權狀，3082號房屋和土地所有權
28 人？）原告。（原告【按即被上訴人，下同】出生年份？）
29 80年3月16日。（原證二權狀房地是何時購入？）約85年。
30 （是否記得購入過程？）大約10多坪，連貸款大約200萬不
31 到。（是否有在86年的時有讓被告【按即上訴人，下同】及

01 被告兒子入住原證二房地？）有。被告從嘉義北上，我就讓
02 他們暫住那裡，等到我有能力再買房屋。我沒有收租金。98
03 年有再買另外一個房屋給被告兒子。（買原證二房地是否何
04 人付款？）我全額付款。（是否記得98年買的房屋門牌號
05 碼？）自強街4巷23號。（提示被證五，這張照片是否為自
06 強街4巷23號？）我不確定。（98年買自強街4巷23號給被告
07 住，大約多少錢？如何支付？）大約幾百萬元，我付款。

08 （自強街5巷6號6樓是買在原告名下？）是。（當時原告幾
09 歲？）5、6歲。（為何要掛在原告名下？）是要買給原告長
10 大後住，並不是借掛在原告名下。（與蔡勝珠間有幾個小
11 孩？）3男1女，我每個小孩都有買房屋給他們住，都各掛在
12 他們名下。（原告是第幾順位？）原告是老么。．．．（系
13 爭房地登記在原告名下，為何會在86年給被告住？）因為當
14 時沒有其他房屋，被告沒有工作還有小孩，所以才給被告暫
15 住。」等語（見原審卷第82至85頁），核與被上訴人主張相
16 符，顯見古紹土當初購入系爭房屋時係欲於日後提供予被上
17 訴人居住使用才登記在被上訴人名下，並非為借名之目的而
18 為，更何況當時被上訴人既未滿7歲，依法並無行為能力，
19 亦無從與古紹土成立借名登記契約至明。

20 (五)、承上，系爭房屋於登記之初即為被上訴人所有，古紹土依法
21 並無擅自處分系爭房屋之權限，另依古紹土前開證詞雖陳
22 明，為暫時安頓上訴人及其子始同意無償出借系爭房屋，然
23 並無讓上訴人及其子永久居住在系爭房屋至其終老之意。而
24 被上訴人雖也於事後承認與上訴人間之前開未定期限之使用
25 借貸關係存在，卻未同時承認有使上訴人及其子居住在系爭
26 房屋至其終老之目的，上訴人復未能就前開有利於己之事實
27 負舉證證明，難認上訴人所辯為真。準此，上訴人辯稱系爭
28 房屋乃古紹土為彌補、照顧上訴人及其子，而與古紹土間具
29 有無償使用借貸契約之法律關係，縱認屬實，惟既未經所有
30 權人即被上訴人同意或承認，自難據以對抗被上訴人，更遑
31 論有債權物權化之效力可言，是上訴人辯稱被上訴人應受該

01 使用借貸契約之效力所拘束云云，仍嫌無據。

02 (六)、次按贈與附有負擔者，如贈與人已為給付而受贈人不履行其
03 負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與，民
04 法第412條第1項定有明文。而附有負擔之贈與，係指贈與契
05 約附有約款，使受贈人負擔應為一定給付之債務者而言，必
06 其贈與契約附有此項約定，而受贈與入於贈與人已為給付後
07 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
08 贈與。上訴人另主張系爭房屋係古紹土贈與被上訴人，該贈
09 與係屬附負擔之贈與乙節，仍為被上訴人所否認，而上訴人
10 除迄未能舉證證明與古紹土間有成立上訴人及其子得於系爭
11 房屋居住至終老之約定，暨古紹土與被上訴人間之贈與契約
12 附有前開負擔之約定外，依古紹土前揭證詞，也無法認定古
13 紹土於購入系爭房屋而登記在被上訴人名下時，確有設定任
14 何條件或附有負擔存在，則上訴人前開所辯，也無理由。

15 (七)、至上訴人復主張：被上訴人取得系爭房屋係基於無償贈與，
16 而上訴人為古紹土背負新臺幣（下同）一億元之債務，古紹
17 土本需提供系爭房屋供上訴人居住至終老，上訴人與古紹土
18 間係具有償之使用借貸關係，且已產生債權物權化之效果云
19 云，仍為被上訴人所否認，而上訴人就前開為古紹土背債一
20 億元之事實迄未能提出證據以實其說，難以遽信；且上訴人
21 與古紹土間之其他債權債務關係，並無拘束被上訴人之效力
22 （理由同前），則上訴人前開所辯仍無足取。

23 (八)、再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
24 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第
25 148條固有規定。又按「民法第148條係規定行使權利，不得
26 以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪
27 失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範
28 圍之內。」、「查民法第148條所稱權利之行使，不得以損
29 害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他為目的之
30 情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損
31 害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用。」

01 (最高法院45年台上字第105號、69年度台上字第1079號
02 民事判決意旨可供參考)。是以行使權利者，主觀上若非專
03 以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之
04 利益時，亦難認係權利濫用。又權利之行使，是否以損害他
05 人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與
06 他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定
07 之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會
08 所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的(最
09 高法院71年台上字第737號判例意旨參照)。故應綜合一切
10 具體情事、衡量權利人因權利行使所能取得之利益，除自己
11 所獲得之利益極微，並對他人及社會所造成之損失極大而應
12 受限制外，尚不能認其權利之行使即係為權利濫用。

13 (九)、上訴人再辯稱：被上訴人係無償取得系爭房屋，上訴人則係
14 有償居住系爭房屋，此為被上訴人所明知，被上訴人請求遷
15 讓房屋所能得之利益極小，上訴人及其子因自行購置之系爭
16 另購房屋已無法居住，上訴人名下亦無其他財產，倘遷出系
17 爭房屋，將面臨無家可歸、流離失所之窘境，且上訴人患有
18 左側耳突發性耳聾、顱底左側聽神經瘤，目前左耳聽力喪
19 失，日常起居不便，亦無工作能力，需居住於熟悉之環境云
20 云，雖提出全國財產稅總歸戶財產查詢清單、社團法人臺中
21 市土木技師公會報告書、中國醫藥大學附設醫院診斷證明
22 書、臺中榮民總醫院診斷證明書為證(見原審卷第67至71
23 頁、本院卷第85至114頁)，然被上訴人所有之系爭房屋業
24 供上訴人無償使用達相當期間之情事，為上訴人所是認，且
25 被上訴人係因對系爭房屋之使用另有規劃而需收回系爭房屋
26 使用，始依民法第767條第1項、第470條第2項之規定向上訴
27 人終止使用借貸契約，核被上訴人所為，均屬合法正當權利
28 之行使，縱因此影響上訴人繼續使用系爭房屋，亦難認係專
29 以損害上訴人為主要目的。本院審酌上情，認本件被上訴人
30 之請求並非權利濫用。

31 五、綜上所述，兩造間之使用借貸關係業經被上訴人合法終止，

01 而上訴人既未能舉證證明有繼續占用系爭房屋使用之合法權
02 限存在，則被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求
03 上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，依法即有理
04 由，應予准許。原審判決因而為被上訴人勝訴之判決，經核
05 並無不合，上訴意旨仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄
06 改判，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
08 審酌後核於本件判決結果均不生影響，爰不一一論述，附此
09 敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
13 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

14 法 官 孫藝娜

15 法 官 林士傑

16 正本係依原本製作。

17 本件不得上訴。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
19 書記官 楊玉華