

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1941號

原告 朱志煌

訴訟代理人 吳聖欽律師

複代理人 姜靜

被告 台灣福斯租賃股份有限公司

法定代理人 朱志鵬

全球通小客車租賃股份有限公司

法定代理人 朱志鵬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段00號10樓之1房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國114年5月1日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣36,664元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告、被告各以附表「供擔保准為假執行金額」欄、「預供擔保免為假執行金額」欄所示金額，分別供擔保及預供擔保後，得假執行及免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同

意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。原告起訴時原聲明求為「(一)被告台灣福斯租賃股份有限公司應自門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段00號10樓之1房屋（下稱系爭房屋）遷出，將該房屋交還原告。(二)被告應自民國114年5月1日起至交還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）36,664元」之判決（見本院卷第9頁）。嗣於本院審理中，追加被告全球通小客車租賃股份有限公司，並變更其聲明如下貳、一、原告聲明欄所示（見本院卷第149頁），被告對原告所為訴之追加並無異議而為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告係系爭房屋之所有人，系爭房屋現由被告占有使用中，原告因有資金需求而有出售系爭房屋之需要，遂委請訴訟代理人於114年3月28日以竹北成功郵局第111號存證信函終止與被告間就系爭房屋之使用借貸關係，請求被告於文到後一個月內騰空返還系爭房屋，被告台灣福斯租賃股份有限公司於114年3月31日收受該存證信函，被告全球通小客車租賃股份有限公司自114年9月1日被追加為被告，惟被告迄今仍占用系爭房屋，系爭房屋現況良好，旁有餐廳林立，生活機能佳，社區人口密集，鄰近文心中清捷運站，主要動線以文心路四段為聯外，對外鄰接中清路二段，交通極為便利，依內政部不動產交易實價查詢結果，系爭房屋坐落之人文經貿大樓5樓之2於113年3月14日出租實價登錄為每坪552元，系爭房屋總面積含陽台為219.58平方公尺，約為66.42坪，堪認被告占有系爭房屋所受相當於租金之利益，以每個月36,664元（計算式：66.42×552=36664，元以下四捨五入）計算為適當，爰依民法第767條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告台灣福斯租賃股份有限公司、全球通小客車租賃股份有限公司應自系爭房屋遷出，將系爭房屋交

01 還原告。(二)被告台灣福斯租賃股份有限公司、全球通小客車
02 租賃股份有限公司應自114年5月1日起至交還系爭房屋之日
03 止，按月給付原告36,664元。(三)願供擔保，請准宣告假執
04 行。

05 二、被告台灣福斯租賃股份有限公司、全球通小客車租賃股份有
06 限公司則以：系爭房屋為借名登記在原告名下，實際所有人
07 是被告全球通小客車租賃股份有限公司，被告全球通小客車
08 租賃股份有限公司當時無營業額，無法向銀行借貸，故只能
09 登記於原告個人名下，但購買系爭房屋後貸款均由被告全球
10 通小客車租賃股份有限公司清償，原告主張占有系爭房屋所
11 受相當於租金之利益，以每個月36,664元計算為當地合理的
12 租金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
13 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

14 三、兩造協議並簡化爭點如下（參本院卷第210、218頁）。並依
15 本案相關卷證或判決格式做部分文字修正或刪減文句。

16 (一)兩造不爭執之事項：

17 1.原告係系爭房屋所有人。

18 2.系爭房屋由被告台灣福斯租賃股份有限公司登記為公司所在
19 地，系爭房屋現仍由被告台灣福斯租賃股份有限公司及追加
20 被告全球通小客車租賃股份有限公司占有使用中。

21 3.原告有資金需求而有出售系爭房屋之需要，遂委請訴訟代理
22 人於114年3月28日以竹北成功郵局第111號存證信函終止與
23 被告台灣福斯租賃股份有限公司就系爭房屋之使用借貸關係
24 並依民法第767條第1項之規定，本於所有權人之地位，請求
25 被告台灣福斯租賃股份有限公司於文到後一個月內騰空返還
26 系爭房屋，被告台灣福斯租賃股份有限公司於114年3月31日
27 收受該存證信函，並無任何回覆。

28 (二)兩造爭執之事項：

29 1.被告主張系爭房屋存有借名登記法律關係，原告並非實際所
30 有權人，是否有理由？

31 2.原告依民法第470條、第767條等規定，請求被告遷讓返還系

01 爭房屋，並依民法第179條規定，請求被告應自114年5月1日
02 起至交還前開房屋之日止，按月給付原告相當租金之不當得
03 利36,664元，是否有理由？

04 四、本院之判斷：

05 (一)所謂借名登記，指當事人約定一方將自己之財產以他方名義
06 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
07 名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表
08 示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義
09 之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記
10 之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決
11 看法相同）。我國不動產物權採取登記制度，不動產登記名
12 義人通常即為所有人，實為社會之通念，故於訴訟上主張不
13 動產登記名義人非實際所有人而屬借名登記者，應就借名人
14 與出名人於何時、何地、以何方式為借名之要約、承諾，及
15 意思表示之合致等攸關係爭借名登記契約成立要件之事實，
16 負舉證之責，且應證明至使法院確信其主張系爭借名登記契
17 約存在之程度，始得謂已盡其舉證責任。

18 (二)被告主張系爭房屋為被告全球通小客車租賃股份有限公司所
19 有，僅借名登記於原告名下，為原告所否認，根據上述說
20 明，即應由被告就此舉證以實其說。經查，本院依被告聲請
21 函詢臺中市中正地政事務所、臺中商業銀行、合作金庫商業
22 銀行新竹分行，臺中市中正地政事務所114年8月15日中正地
23 所一字第1140010228號函檢送之查封登記函文，內容略以：
24 「本院99年度司執全助字第124號債權人趙永強與債務人朱
25 志煌間假扣押強制執行事件，債權人聲請查封債務人所有如
26 附表所示之不動產。」（見本院卷第129至131頁），台中商
27 業銀行函覆被告全球通小客車租賃股份有限公司貸款資料
28 （見本院卷第135至139頁），及合作金庫商業銀行新竹分行
29 函覆：「經查異動索引權利人為本行部分之抵押權為最高限
30 額7,700,000元、債務人：朱志煌、全球通小客車租賃股份
31 有限公司，存續期間：96年5月10日～136年5月9日」（見本

01 院卷第143至145頁），審諸上揭函覆結果，均無足認定被告
02 抗辯全球通小客車租賃股份有限公司始為系爭房屋之所有權
03 人乙情為真。況查，彰化商業銀行股份有限公司大雅分行11
04 4年10月7日彰大雅字第1140000040號函文略以：「本單位10
05 8年8月12日執發之抵押權塗銷同意書，係由借戶全國通小客
06 車租賃股份有限公司清償結清於本單位之短期擔保放款-不
07 動產擔保額度」（見本院卷第181頁），顯見彰化商業銀行
08 股份有限公司貸款係由全國通小客車租賃股份有限公司所清
09 償，亦非被告，被告所辯顯與客觀事證不符，洵不足採。從
10 而，被告未能舉證證明其就系爭房屋有合法占有權源，自應
11 認係無權占用系爭房屋，原告依民法第767條第1項規定，請
12 求被告將系爭房屋騰空返還予原告，即屬有據。

13 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土地，
15 可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院
16 61年台上字第1695號判決要旨參照）。被告無權占用原告所
17 有之系爭房屋，已如前述，故至被告交還系爭房屋為止，其
18 無權占用系爭房屋而顯然受有相當於免付租金之利益，並致
19 原告受有無法使用收益之損害。則原告依不當得利之法律關
20 係，請求被告自114年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之
21 日止，按月返還其所受相當於租金之不當得利，即屬有據。

22 (四)本院審酌系爭房屋總面積、屋齡、建材、位置、交通便利
23 性、生活機能等情，並參酌原告提出鄰近類似建物類型之租
24 金行情，且被告亦認36,664元為當地合理租金等情，認原告
25 主張被告無權占用系爭房屋，以每月受有相當於租金36,664
26 元之不當利益為相當。準此，原告請求被告自114年5月1日
27 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付36,664元之不當利
28 益，即屬可採。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求被告騰空遷讓
30 返還系爭房屋全部，及自114年5月1日起至遷讓返還系爭房
31 屋之日止，按月給付36,664元元，為有理由，應予准許。

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

七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 陳冠霖

法官 陳雅郁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 3 月 16 日

書記官 丁于真

附表（幣別：新臺幣，下同）：

編號	主文項次	供擔保准為假執行金額	預供擔保免為假執行金額
1	第一項及本判決訴訟費用負擔部分	544,300元	1,632,900元
2	第二項	按月給付到期部分各以12,221元	按月給付到期部分各以36,664元