臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3056號

原告 古雅勻

訴訟代理人 邱東泉律師

被告 陳麗雪

訴訟代理人 陳怡婷律師

王雪雅律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○街0巷0號6樓房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣100,100元為原告供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告為坐落臺中市○區○○○段00○000地號土地（權利範圍1000分之28），及其上同段3082建號建物即門牌號碼臺中市○區○○街0巷0號6樓（權利範圍全部，下稱系爭房屋）之所有權人。嗣原告於民國85年間，以口頭方式將系爭房屋無償借予被告，兩造間成立未定期限之使用借貸契約，期間系爭房屋所有之稅額均由原告支出，且未向被告收取任何費用。而原告因對系爭房屋之使用另有規劃，故於113年3月15日委由律師發函通知被告終止系爭房屋使用借貸之意思表示，請求被告於同年6月15日前騰空系爭房屋屋並遷讓返還予原告，詎被告屆期拒不搬遷，於使用借貸契約終止後，被告繼續無權占有使用系爭房屋，已侵害原告所有權。為此。爰民法第767條第1項前段及第470條第2項之規定，提起本件訴訟，請求被告自系爭房屋遷出並返還予原告，並聲明：1.

01 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2. 願供擔保，請准宣
02 告假執行。

03 (二)對被告抗辯之陳述：

04 雖然原告取得系爭房屋時年紀尚小，但原告父親古0土當時
05 即以原告名義購買系爭房屋，並非借名登記。房屋登記名義
06 人均未變更過。原告不否認伊父親與被告曾經有非婚生小
07 孩。但古0土於98年間已另行購買一棟透天房屋登記在被告
08 非婚生小孩名下。

09 二、被告則以：

10 被告與原告之父古0土育有一子，因古0土債權債務關係較為
11 複雜，故名下並未登記有何財產，而被告當年為支持古0土
12 事業，借名予古0土開設公司等，致被告負債約新臺幣（下
13 同）1億元。而登記於原告名下之系爭房屋，實際所有權人
14 為古0土，係借名登記於原告名下，乃古0土為彌補、照顧被
15 告及兩人之子，供二人安居直至終老所購置，被告及兩人
16 之子，自86年間起即居住於系爭房屋，迄已逾27年。又原告
17 於85年間年僅3、4歲，並無經濟能力購買系爭房屋，更無意
18 思能力得與被告就系爭房屋成立使用借貸契約，益證系爭房
19 屋為古0土借名登記予原告，原告主張其於85年間以口頭方
20 式將系爭房屋無償借與被告，兩造成立未定期限之使用借貸
21 契約，顯與事實不符。被告於收受原告寄發存證信函後，亦
22 委請律師寄發律師函向原告說明上情，即古0土出借系爭房
23 屋與被告及兩人之子之借貸目的尚未完畢，依民法第470條
24 第1項，原告不得請求被告返還系爭房屋。是被告依法均屬
25 有權有權占用等詞，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執
26 行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願預供擔保，請准宣告
27 免為假執行。

28 三、得心證之理由

29 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭房屋11
30 3年房屋稅課稅明細表、臺中市○○地○○○○○○地○○○
31 ○○○○○○○○○街○○○000號存證信函等件各1份在卷

01 為證（本院卷第19-27頁），且被告對於系爭房屋為原告之
02 父購置，並登記在原告名下等情不為爭執，堪信為真實。至
03 於原告主張被告無權占有，請求被告遷讓返還系爭房屋等
04 情，被告則以前詞置辯。經查：

05 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
07 段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之
08 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
09 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
10 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
11 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
12 台上字第1552號裁判要旨參照）。按借用人應於契約所定期
13 限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使
14 用完畢時返還之；但經過相當時期，可推定借用人已使用完
15 畢者，貸與人亦得為返還之請求；借貸未定期限，亦不能依
16 借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，
17 民法第470 條定有明文。

18 (三)系爭房屋係原告父親古0土於85年間出資購買，並登記在原
19 告名下等情，業據原告提出系爭房屋之土地及建物所有權狀
20 等各1份在卷為證(本院卷第21-23頁)，復為被告所不爭執，
21 堪信系爭房屋確為原告單獨所有。而本件被告辯稱其非無權
22 占有，依(二)所述，自應由被告就其取得占有係有正當權源之
23 事實負舉證之責。本件被告固提出全國財產稅總歸戶財產查
24 詢清單、中國醫藥大學附設醫院及臺中榮民總醫院診斷證明
25 書、本院民事執行處97年執二字第16385號通知、受讓債權
26 之存證信函、協調書、房屋照片等件為證（本院卷第67-7
27 1、91-103頁），惟上開資料至多僅能證明被告名下無財
28 產，及身體健康狀況欠佳等事實，尚無從據此認定原告之父
29 古0土係將系爭房屋借名登記予原告，及古0土同意將系爭房
30 屋無償借予被告及其兒子安居直至終老，暨被告曾為古0土
31 背負債務等情。被告既未能就合法占有權源充分舉證以實其

01 說，其片面抗辯認係有權占有，即非有據。

02 (四)另證人即原告之父古0土於本院審理期日到庭證述：「(是
03 否認識被告?)認識，前同居人。(如何認識?)80年被告
04 和我到同一家公司工作，83年被告說他懷孕，說要去辦離
05 婚。(證人和被告間有個非婚生子女?)不確定，但我有出
06 錢養小孩到大學畢業，還有買了一棟房屋給他。(是否有使
07 用被告名義開公司或借款、擔任保證人?)沒有。(提示被
08 證四第五頁，蔡金何為何人?)他是我岳父，這件事我不知
09 情。(是否認識蔡順成?)我太太的弟弟。(蔡勝珠為何
10 人?)我太太。(提示被證四第三頁存證信函，收件人是否
11 都認識?是否都有親屬關係?為何陳麗雪會在收件人上?)
12 我不太清楚。(提示原證二權狀，3082號房屋和土地所有權
13 人?)原告。(原告出生年份?)80年3月16日。(原證二
14 權狀房地是何時購入?)約85年。(是否記得購入過程?)
15 大約10多坪，連貸款大約200萬不到。(是否有在86年的時
16 有讓被告及被告兒子入住原證二房地?)有。被告從嘉義北
17 上，我就讓他們暫住那裡，等到我有能力再買房屋。我沒有
18 收租金。98年有再買另外一個房屋給被告兒子。(買原證二
19 房地是否何人付款?)我全額付款。(是否記得98年買的房屋
20 門牌號碼?)自強街4巷23號。(提示被證五，這張照片
21 是否為自強街4巷23號?)我不確定。(98年買自強街4巷23
22 號給被告住，大約多少錢?如何支付?)大約幾百萬元，我
23 付款。(自強街5巷6號6樓是買在原告名下?)是。(當時
24 原告幾歲?)5、6歲。(為何要掛在原告名下?)是要買給
25 原告長大後住，並不是借掛在原告名下。(與蔡勝珠間有幾
26 個小孩?)3男1女，我每個小孩都有買房屋給他們住，都各
27 掛在他們名下。(原告是第幾順位?)原告是老公。…(系
28 爭房地登記在原告名下，為何會在86年給被告住?)因為當
29 時沒有其他房屋，被告沒有工作還有小孩，所以才給被告暫
30 住。」等語(本院卷第82-85頁)，且系爭房屋從85年間原
31 告之父古0土購入迄今，權狀上登記所有權人均係原告，期

01 間從未變更，顯見證人古0土當初購入系爭房屋，確實係欲
02 將系爭房屋提供予原告居住使用，始登記在原告名下。古0
03 土雖曾於86年間起同意讓被告及被告兒子暫住在系爭房屋，
04 惟事後古0土已於98年間另外購置房屋供被告及被告之子居
05 住，益見當初古0土僅係為暫時安頓被告及被告之子，才讓
06 被告及被告之子暫時居住在系爭房屋，至98年間古0土另購
07 他屋供被告等居住時，被告即有其他房屋可供居住，客觀上
08 自可搬離系爭房屋，而無繼續暫住在系爭房屋之必要，是依
09 上述證人所述購買房屋歷程觀之，應認古0土主觀上並無欲
10 讓被告及其子永久安居在系爭房屋至其終老之意甚明，是被
11 告上開所辯，核與證人古0土證詞明顯相違，自非可採。

12 (五)又被被告辯稱：原告之父古0土與被告間就系爭房屋有使用借
13 貸關係云云，惟按當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意
14 思，而係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事
15 人間欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為
16 成立契約，雙方間應僅為無契約上拘束力之「好意施惠」關
17 係（最高法院103年度臺上字第848號民事裁判意旨參照）。
18 查原告之父古0土與被告前為同居關係，被告現住於系爭房
19 屋，古0土於98年間已另購透天房屋1棟予被告居住等情，業
20 據古0土到庭證稱如上，是原告之父古0土先前無償提供系爭
21 房屋予被告居住使用，當屬基於兩人同居關係之善意情誼為
22 基礎，殆無疑義，惟仍難據此認定原告之父古0土與被告間
23 就系爭房屋之使用借貸，確有達成意思合致之事實，揆諸前
24 揭說明，應認原告之父古0土與被告間，乃屬無契約上拘束
25 力之「好意施惠」關係，而非成立未定期限之使用借貸關
26 係，始為允當。又縱認渠等間成立使用借貸關係，因原告之
27 父古0土於86年間將系爭房屋供被告暫住時，原告僅5、6
28 歲，衡情自無能力表示同意與否，且迄今亦無原告同意或授
29 權原告之父古0土可以無償借貸系爭房屋供被告居住之事
30 證，被告自不得執其與原告之父古0土間之使用借貸債權契
31 約關係，對抗系爭房屋之所有權人即原告，從而被告抗辯係

01 依使用借貸關係而具有占有正當權源，亦非有據，要無可
02 採。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告
04 將系爭房屋騰空返還原告，為有理由，應予准許。

05 五、本件訴訟係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被
06 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
07 宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此屬
08 促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判
09 決。又被告陳明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌
10 定相當擔保金額宣告之。

11 六、兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認
12 為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此
13 敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

16 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

17 法 官 林俊杰

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

24 書記官 辜莉雯