

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第4403號

原告 徐榮彬

即反訴被告

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 添達有限公司

兼法定

代理人 柯麗華

被告 徐琮閔

徐琮堯

被告 徐晏照

即反訴原告

上五人

訴訟代理人 趙常皓律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告添達有限公司、柯麗華、徐晏照、徐琮閔、徐琮堯應自門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號三樓之3房屋遷出。

被告添達有限公司應將公司登記地址自臺中市○○區○○路○段000號三樓之3辦理遷出登記。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣287,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

01 (一)、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
04 者，不得提起，民事訴訟法第259條及第260條第1項分別定
05 有明文。又所謂「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標
06 的間，或反訴之標的與防禦方法間，在法律上或事實上關係
07 密切，審判資料有共通性或牽連性者而言（最高法院104年
08 度台上字第180號判決意旨參照）。經查，原告主張被告無
09 權占有臺中市○○區○○路0段000號3樓之3房屋（下稱系爭
10 房屋），依民法第767、464、470條擇一為有利之判
11 決，訴請被告返還系爭房屋，被告徐晏照則以兩造間就系爭
12 房屋有借名登記關係為抗辯，如認無借名登記關係不存在，
13 則反訴請求原告返還房屋稅、水電費、管理費、瓦斯費、電
14 話網路費、購買家具等費用。因本、反訴在原因事實及法律
15 關係上，訴訟資料確有共通性及牽連性，揆諸上開規定及判
16 決意旨，被告提起反訴合於民事訴訟法第259條、第260條第
17 1項之規定，應予准許。

18 (二)、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張
19 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
20 5條第1項第3款定有明文。本件反訴原告起訴時原聲明：反
21 訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）2,000,000元本息
22 （見本院卷(一)第87頁）；嗣於民國114年2月17日以民事減縮
23 反訴聲明狀變更反訴之聲明為：反訴被告應給付反訴原告46
24 5,804元本息（見本院卷(二)第19頁），核屬減縮應受判決事
25 項之聲明，合於前開規定，先予敘明。

26 二、本訴部分：

27 (一)、原告主張：

28 徐晏照及被告柯麗華徐琮閔、徐琮堯（下稱徐晏照等4人）
29 分別為原告之兄、嫂及姪子，徐晏照等4人無權占有原告所
30 有系爭房屋，而被告添達有限公司（下稱添達公司）亦無權
31 占用系爭房屋作為營業使用，並將公司所在地登記於系爭房

01 屋，侵害原告所有權之行使，爰依民法第767條之物上請求
02 權，訴請被告自系爭房屋遷出，及添達公司將公司所在地登
03 記遷出系爭房屋；如認兩造間就系爭房屋成立使用借貸契
04 約，使用借貸之目的係為手足共同照顧父母、家庭共同生
05 活，然徐晏照、柯麗華分別以原告及原告之母向法院聲請對
06 保護令，顯見原告及原告之母林毓秀與徐晏照等3人間已相
07 處不睦，使用借貸之目的已不復存在，原告亦得請求被告遷
08 出系爭房屋及添達公司將公司所在地登記遷出系爭房屋；又
09 兩造間之使用借貸契約並未約定期限，如鈞院認無法依使用
10 借貸之目的定期限，則原告亦得隨時請求返還系爭房屋，原
11 告已以起訴狀繕本送達作為終止使用借貸之意思表示，使用
12 借貸契約既已終止，被告即有遷出系爭房之義務，添達公司
13 亦應將公司所在地登記遷出系爭房屋。爰依民法第464條、
14 第470條第2項、第767條之法律關係，請求擇一為有利原告
15 之判決等語。並聲明：(1)被告應自系爭房屋遷出；(2)添達公
16 司應將公司所在地登記遷出系爭房屋。

17 (二)、被告答辯：

18 1.、系爭房屋原係原告及徐晏照之母林毓秀於90年間所購買，原
19 準備以原告及徐晏照名義登記，惟因徐晏照當時受父親牽連
20 致信用不良，而將徐晏照應有部分1/2借名登記在原告名
21 下，此由徐晏照自系爭房屋購買至今，曾繳納房屋貸款、房
22 屋稅、地價稅、水電費、瓦斯費、管理費、中華電信網路
23 費、第四台費用可證，顯見原告與徐晏照間就系爭房屋存有
24 借名登記契約，並協議系爭房屋由原告及徐晏照等4人居住
25 使用，及供添達公司營業及作為公司所在地登記之用，兩造
26 多年來均相安無事，詎112年9月間，原告因細故竟毆打徐晏
27 照、柯麗華，經徐晏照、柯麗華聲請民事通常保護令後，原
28 告始提出本件訴訟，惟兩造間既有借名登記契約存在，原告
29 之求即屬無據。

30 2.、縱認借名登記契約不存在，惟原告自91年間貸與系爭房屋供
31 徐晏照等4人居住使用及供添達公司營業及作為公司所在地

登記之用，足認兩造間成立使用借貸契約，且使用借貸之目的係供添達公司經營之用，現添達公司仍繼續營運，使用目的尚未完成，另原告貸與系爭房屋之目的，亦寓有供徐晏照及妻兒居住，而徐晏照則需負則原告及林毓秀生活費之目的，現徐晏照等4人仍有居住及扶養林毓秀之需要，目的亦尚未完成，原告自不得請求被告遷離系爭房屋及添達公司將公司所在地登記遷出系爭房屋等語置辯。並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、反訴部分：

(一)、反訴原告主張：

反訴原告自91年間起，繳納系爭房屋之房屋稅、地價稅、水電費、管理費、電信費等得計384,304元（含房屋稅4,228元、管理費133,400元、電費83,344元、水費47,015元、瓦斯費37,216元、電信費72,851元、有線電視費8,250元，下稱系爭費用），另反訴原告購買新車、沙發、冷氣、熱水器、洗衣機、餐具、照明日光燈組與反訴被告，目前僅請求購買冷氣費用81,500元，惟如鈞院認兩造間不存在借名登記契約，則反訴原告未受反訴被告委任，復無義務為反訴被告繳納系爭費用，反訴被告受有465,804元（計算式：384,304+81,500=465,804）之不當得利，反訴原告依不當得利及無因管理之法律關係，請求擇一判決反訴被告應給付465,804元與反訴原告。爰依民法第179條不當得利或第176條無因管理之法律關係，擇一為有利反訴原告之判決等語。並聲明：反訴被告給付反訴原告465,804元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)、反訴被告答辯：

反訴原告固曾支付系爭費用，惟係因反訴被告好意施惠反訴原告及家人居住系爭房屋，反訴原告自願繳納之費用，自不得事後主張返還。縱認反訴被告應負擔系爭費用，惟基於使用者付費原則，應由居住使用系爭房屋之6人（即兩原告與徐晏照等4人及林毓秀）平均分擔，則反訴被告僅需負擔67,

908元（計算式：4,228+63,680=67,908），並非465,804元。況自113年7月後，反訴原告及家人使用水、電、瓦斯等費用大幅增加為106,666元（計算式36,549+13,731+10,223+12,183+33,980=106,666），反訴原告並未繳納該費用，而均係反訴被告被告繳納，基於使用者付費原則，反訴原告自應分擔前開費用之4/6，即71,111元，反訴被告並以反訴原告應分擔之71,111元與反訴原告請求反訴被告應分擔之67,908元予以抵銷等語置辯。並聲明：(1)反訴原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

原告主張為系爭房屋為原告所有，徐晏照等4人占有系爭房屋居住使用，添達公司除占有系爭房屋為營業使用外，亦將公司所在地登記於系爭房屋等事實，並提出建物所有狀、經濟部商工登記公示資料查詢、房屋稅繳款書等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真正。本件兩造有爭執者為，本訴部分：(一)被告就系爭房屋之占有，是否為有權占有？(二)原告請求被告應自系爭房屋遷出及添達公司應將公司所在地登記遷出系爭房屋，有不理由？二、反訴部分：反訴被告給付反訴原告465,804元本息，是否有據？

(一)、本訴部分：

1.、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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，如被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告對於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。經查，被告對原告就原告為系爭房屋之所有權人，並不爭執，則依上開最高法院判決意旨，被告就占有之合法權源即負舉證之責。

2.、次按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以

01 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
02 財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
03 信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於
04 法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，在性質上應
05 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良
06 俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任
07 之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參
08 照）。則借名契約係就借名登記之財產仍由借名者自行管
09 理、使用、處分之契約，並無使出名者取得實質所有權或其
10 他權利之意思，申言之，判斷是否存在借名登記契約，應視
11 借名登記之財產在登記出名者名下後，借名者對該財產是否
12 仍繼續享有管理、使用及處分之權限而定。又借名登記契約
13 須當事人雙方，就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名
14 義，登記為所有人或其他權利人，相互意思表示一致，其契
15 約始為成立。故當事人一方如主張與他方有借名登記關係存
16 在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任。若
17 其先不能舉證，縱他方就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證
18 據尚有疵累，亦應駁回該一方之請求（最高法院109年度台
19 上字第529號判決意旨參照）。

20 3.、本件被告抗辯與原告間就系爭房屋有借名登記契約存在，惟
21 為原告否認，依上開最高法院裁判要旨所示，被告自應先
22 就借名登記契約之要件負舉證之責。惟查，被告固提出徐晏
23 照繳納房屋稅、管理費、水電費、瓦斯費之單據，然就借名
24 登記契約之意思表示合意部分，無法提出證據證明（見本院
25 卷(二)第66頁），而繳納繳納房屋稅、管理費、水電費、瓦斯
26 費之原因多端，自無從據以證明借名登記契約之合意，被告
27 既未能舉證以實其說，其抗辯原告與徐晏照間，就系爭房屋
28 有借名登記契約存在，自非無權占有云云，尚難採信。

29 4.、次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他
30 方於無償使用後返還其物之契約；又借貸未定期限，亦不能
31 依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用

01 物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
02 之，民法第464條、第470條第2項、第767條第1項前段分別
03 定有明文。又當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意思，
04 而係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事人間
05 欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立
06 契約，雙方間應僅為無契約上拘束力之「好意施惠」關係
07 （最高法院103年度台上字第848號判決意旨參照）。再按有
08 左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：二、借用人違反
09 約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同
10 意允許第三人使用者，民法第472條第2款定有明文。

11 5.、次查，系爭房屋係90年12月24日購買並登記原告名下，而原
12 告之戶籍係91年1月31日遷入系爭房屋，柯麗華、徐晏照之
13 戶籍則分別於102年6月19日、112年11月30日始遷入系爭房
14 屋，柯麗華、徐晏照係83年1月1日結婚，此有戶役政資訊網
15 站查詢個人戶籍資料附於本院113年度家護字第480號通常保
16 護令卷可佐。又原告對原告自107年10月起至113年6月間繳
17 納系爭房屋之電費，自107年11月起至113年7月間繳納系爭
18 房屋之水費，自107年9月起至113年5月間繳納系爭房屋之瓦
19 斯費，自107年8月起至113年7月間繳納系爭房屋之電信費，
20 自108年3月起至113年6月間繳交系爭房之管理費，均不爭
21 執。依上開說明，徐晏照等4人並非於系爭房屋購買之初即
22 遷入系爭房屋居住使用，最早係於107年8月間遷入系爭房屋
23 住使用，應可認定。徵諸徐晏照等4人已遷入系爭房屋居住
24 至少6年，且繳納上開水、電、瓦斯、電信及管理費等費
25 用，此與一般國民認知借住他人房屋而需自行負擔所使用之
26 水、電、瓦斯、電信及管理費等費用之經驗法則相符，原告
27 與徐晏照等4人就系爭房屋，顯非係好意施惠之關係，而係
28 存在使用借貸之法律關係甚明。原告主張係好意施惠，顯違
29 背經驗法則，自難採信。

30 6.、再查，添達公司係於96年9月21日設立登記，並以原告為法
31 定代理人，公司所在地登記為「臺中市○○區○○街00號1

樓」，當時原告之戶籍係設於系爭房屋；柯麗華於101年10月5日加入添達公司為股東，柯麗華之戶籍地址設於「臺中市○○區○○路00巷0弄00號」，當時添達公司之法定代理人仍為原告，所在地仍登記為「臺中市○○區○○街00號1樓」；嗣於102年6月11日柯麗華擔任添達公司之法定代理人，原告則僅為股東，當時柯麗華之戶籍地址仍設於「臺中市○○區○○路00巷0弄00號」，添達公司之所在地仍登記為「臺中市○○區○○街00號1樓」；後於106年12月6日，添達公司之所在地登記已遷入系爭房屋，添達公司之法定代理人仍為柯麗華，柯麗華之戶籍地址已遷入系爭房屋，原告僅為股東，依添達公司遷入系爭房屋時提出之「股東同意書」所載，添達公司所在地登記遷入系爭房屋係得全體股東即原告與柯麗華之同意，此有本院依職權調閱之有限公司登記表附卷可稽（見本院卷(二)第195-237頁）。徵諸添達公司所在地遷入系爭房屋時，係柯麗華擔任添達公司法定代理人後所遷入，且遷入時原告亦於同意書上簽名表示同意，顯見原告與添達公司間就系爭房屋，並非係好意施惠之關係，而係存在使用借貸之法律關係甚明。原告主張係好意施惠，顯違背經驗法則，自難採信。

7.、又查，原告與被告間就系爭房屋所成立之使用借貸契約，並未約定使用期限，此為兩造所不爭執，而被告雖抗辯使用目的為添達公司經營及徐晏照等4人居住使用及扶養林毓秀之需云云，惟此為原告所否認，且被告並未能舉證以實其說，自難採認。本件兩造間就系爭房屋所成立之使用借貸契約，既未定期限，且亦不能依借貸之目的而定期限，依民法第472條第2項規定，原告自得隨時請求返還系爭房屋。又原告以起訴狀繕本送達，作為向被告終止使用借貸契約之表示（見本院卷(一)第15頁），起訴狀繕本已於113年10月29日送達與被告，有送達證書所佐（見本院卷(一)第29-35頁），兩造間之使用借貸契約業已終止。原告本於民法第472條之規定，訴請被告遷出系爭房屋，即屬有據，而原告與添達公司間之

01 使用借貸契約業已終止，添達公司所在地繼續登記在系爭房
02 屋，對原告之所有權即有妨害，原告訴請添達公司將公司所
03 在地登記遷出系爭房屋，同有理由。

04 8.、綜上所述，原告依民法第767條之物上請求權及同法472條第
05 2項借用物返請求權，請求被告應自系爭房屋遷出、添達有
06 限公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，均為有
07 理由，應予准許。

08 (二)、反訴部分：

09 反訴原告上開主張固據提出房屋稅繳款書、附表暨管理委員
10 會管理費繳費收據、附表暨台灣電力公司繳費通知單、附表
11 暨台灣自來水股份有限公司水費通知單、附表暨欣中天然氣
12 股份有限公司繳費通知單、附表暨中華電信股份有限公司台
13 中營運處繳費通知、附表暨群健有線電視繳費單、大連電器
14 行統一發票、商品保證書等件為證（見本院卷(一)第95-541
15 頁），而本於無因管理及不當得利之法律關係，請求反訴被
16 告給付465,804元本息云云。惟查，

17 1.、按所謂無因管理必須管理人有為本人管理事務之意思，即
18 以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人之意思，始能成
19 立，亦即必須自始即係基於為他人管理事務而為，若其目的
20 並非為他人管理事務，即與該要件不符。本件兩造就系爭房
21 屋間，存在使用借貸契約，業經本院認定如前。則反訴原告
22 既居住於系爭房屋內，繳納居住期間之系爭費用，因反訴原
23 告及家人人數為4人，反訴原告繳納系爭費用，應認係為反
24 訴原告自己及家人之利益而繳納，難認有為反訴被告管理事
25 務之意，況系爭費用及冷氣費用，究係反訴原告自己及家人
26 之需或純係為反訴被告之需，未見反訴原告舉證以實其說，
27 加以反訴原告繳納系爭費用及支付冷氣費用，究係互助、贈
28 與或基於共同生活關係的分擔，原因百端，自難認純係為反
29 訴被告管理事務所為支出，反訴原告本於無因管理之法律關
30 係，請求反訴被告償還465,804元本息，難認有據。

31 2.、次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求

01 權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因
02 而受利益，致其受有損害，如受利益人係因給付而得利時，
03 所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的，主張該項
04 不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付
05 之目的。是反訴原告縱有支付系爭費用，惟系爭費用之項目
06 分別為房屋稅、水電費、管理費、瓦斯費、電話網路費、購
07 買冷氣等費用等，屬兩造同住於系爭房屋之共同支出，反訴
08 原告亦自承每位家庭成員使用水電、瓦斯、電話網路之程度
09 不同，顯見系爭費用並無法區分為反訴被告所使用部分之金
10 額或應分擔額，或係反訴原告及家人所使用之金額或應分擔
11 額，且兩造確有共同居住生活於系爭房屋之事實，反訴原告
12 究係自願分擔而繳納，或係本於贈與而繳納，非僅一端，在
13 反訴原告未能證明繳納系爭費用係欠缺給付之目的前，反訴
14 原告主張反訴被告受有不當得利而負返還之責，難認有據，
15 不應准許。

16 五、綜上所述，原告依原告依民法第767條第1項前段、中段所有
17 物返還請求權及妨害除去請求權之法律關係，請求被告應自
18 系爭房屋遷出、添達有限公司應將公司登記地址自臺中市○
19 ○區○○路0段000號3樓之3辦理遷出登記，為有理由，應予
20 准許。反訴原告依民法第179條不當得利或第176條無因管理
21 之規定，請求反訴被告償還465,804元本息，均為無理由，
22 應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
24 判決結果並無影響，爰不逐一論述。

25 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法427條第1項適用簡易
26 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
27 定，應依職權宣告假執行。原告就此勝訴部分陳明願供擔保
28 請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭
29 知。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無
30 不合，爰酌定相當之金額准許之。

31 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，反訴原告之反訴為無理

01 由，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

03 臺中簡易庭 法 官 李立傑

04 以上為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日

10 書記官 王薇葶