

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1163號

01
02
03 原 告 劉清玉
04 訴訟代理人 洪家駿律師
05 複 代理人 林景贊律師
06 被 告 劉清裕
07 訴訟代理人 陳盈壽律師

08 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月19日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 被告應將坐落臺中市○區○○里○○街00號未辦理保存登記房屋
12 騰空遷讓返還原告。

13 被告應自民國113年1月27日起至遷讓返還上開房屋予原告之日
14 止，按月於每月1日給付原告新臺幣6,500元。

15 原告其餘之訴駁回。

16 訴訟費用由被告負擔。

17 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣56,500元為原
18 告供擔保後，得免為假執行。

19 原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事 實 及 理 由

21 一、原告主張：

22 (一)原告為門牌號碼臺中市○區○○里○○街00號（整編前為衛
23 道路35巷8號之1）未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋）之
24 所有權人，被告自民國93年間即居住於系爭房屋，並將其設
25 立之全宸消防安全設備有限公司（下稱全宸公司）營業地址
26 設於該處。又被告自100年間為扣抵營業稅，均每年申報新
27 臺幣（下同）24,000元之租金支出，且不實申報該租金之所
28 得人為原告，惟兩造間從未成立租賃關係，被告亦從未支付
29 任何租金予原告，原告迨至112年查調100至111年間之所得
30 資料清單始知悉上情。原告前係基於親情故由被告無償使用
31 系爭房屋，並未特定使用借貸目的，兩造間屬未定期限且無

01 特定使用借貸目的之無償使用借貸關係，原告依法自得隨時
02 請求被告返還系爭房屋。另原告與配偶、子女間，因原居住
03 之門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號房屋不敷使用，且
04 為母親所有，母親於112年11月14日死亡後，該房屋現為全
05 體繼承人共有，各繼承人間對於該房屋之分割方法尚未達成
06 共識，故原告現需使用系爭房屋。詎原告於112年12月8日以
07 存證信函，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，被告迄仍不
08 置理，侵害原告之所有權；另被告仍無權占有系爭房屋之
09 1、2樓及騎樓，每月受有相當於租金之不當得利2萬元。原
10 告自得本於所有權人地位，請求被告自系爭房屋遷出，並給
11 付相當於租金之不當得利。原告爰依民法第767條第1項前
12 段、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應將系
13 爭房屋騰空遷讓返還予原告。2. 被告應自起訴狀繕本送達翌
14 日起，至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月於每月1日
15 給付原告2萬元。3. 請准宣告假執行。

16 (二)對被告抗辯之陳述

17 系爭房屋於57年竣工，現由被告居住，所有權人則由原告單
18 獨所有，當時出資興建之人係原告母親劉藍時，母親現已過
19 世。系爭房屋坐落土地係登記在原告名下，母親生前即有意
20 將系爭房屋給原告。對於證人丙○○所述，原告十幾歲就被
21 趕出家門，與事實不符。原告當初與配偶的第一個孩子夭
22 折，就是原告配偶太勞累，晚上只睡兩小時，凌晨三點半要
23 煮飯給證人丙○○吃，然後未足月就出生，之後夭折，原告
24 配偶很傷心，故原告與配偶始決定搬離，並非遭母親趕出
25 去。兩造父母於建築系爭房屋即以原告名義新建，且以原告
26 為納稅義務人及公證租約之出租人，顯見當時即有將系爭房
27 屋贈予原告。另相當於租金之不當得利部分，同意以88年公
28 證租約時每月6,500元計算。

29 二、被告則以：

30 兩造為兄弟，被告已居住系爭房屋逾20年。而未辦保存登記
31 建物，係由原始出資建築人取得所有權，依原告所提出之系

01 爭房屋營造執照所示，系爭房屋竣工期限為57年7月5日，惟
02 原告為00年00月00日出生，當時尚未滿6歲，顯非系爭房屋
03 之原始出資建築人，自無從取得系爭房屋之所有權。系爭房
04 屋係由兩造母親出資興建，興建完成後即供全家居住使用，
05 嗣母親於76年間另購買臺中市○○區○○路0段00號房屋居
06 住後，將系爭房屋出租，租金、房屋稅均由母親收取、繳
07 納，迄母親聽從親戚建議，始將系爭房屋交由被告居住使
08 用，被告並將相鄰水利地承租搭建鐵皮棚架使用，系爭房屋
09 後續房屋稅均由兩造母親要求被告繳納，自不得以當時母親
10 借用原告名義為起造人即認原告取得系爭房屋所有權，原告
11 既非所有權人，其請求返還系爭房屋及相當於租金之不當得
12 利，即屬無據。況母親於112年11月14日死亡時，繼承人尚
13 有兩造之姊妹2位，其等父親已受監護宣告。公證租約以原
14 告為公證出租人係為符合公證之要求，並非表示原告即為所
15 有權人。另相當於租金之不當得利部分，同意以88年公證租
16 約時每月6,500元計算等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
17 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執
18 行。

19 三、得心證之理由

20 原告主張之事實業據其提出全國財產稅總歸戶財產查詢清
21 單、系爭房屋稅籍證明書、臺中市建設局建築物營造執照(5
22 6)中建土營字第1096號、全宸公司基本資料、原告100-111
23 年度綜合所得稅各類所得資料清單、系爭房屋88年5月28日
24 之公證租約等件為證(本院113年度補字第53號卷第19-51
25 頁；本院卷第133-141頁)，被告對此部分不為爭執，堪信
26 屬實。至原告主張其為系爭房屋所有權人，被告應將系爭房
27 屋遷讓返還原告，並給付相當於租金之不當得利等情，被告
28 則以前詞置辯，是本件應審究者厥為系爭房屋所有權人是否
29 為原告？原告請求被告給付租金有無理由？茲分述如下：

30 (一)原告為系爭房屋之所有權人

31 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
02 訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分
03 配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形
04 之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負
05 擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為
06 特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效
07 果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責任，始符上揭條
08 文所定之趣旨（最高法院101年度台上字第995號判決意旨參
09 照）。經查，依原告提出之系爭房屋營造執照及稅籍證明書
10 所載（本院113年度補字第53號卷第21-25頁），系爭房屋為加
11 強磚造二層樓房屋，竣工期限為57年7月5日，業主及納稅義
12 務人均登記為原告。次按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋
13 稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登
14 記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必
15 然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅
16 條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登
17 記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名
18 義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記
19 房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登
20 記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處
21 分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為
22 證明權利歸屬方法之一（臺灣高等法院臺中分院110年度台上
23 字第528號判決意旨足參）。被告雖辯稱：系爭房屋係由兩造
24 母親出資興建，竣工期限為57年7月5日，惟原告為00年00月
25 00日出生，當時尚未滿6歲，自無從取得系爭房屋之所有權
26 等語，惟不動產有其公示性、公信性、推定性及信賴登記適
27 法性等特性，以正法律交易安全，本件營造執照及稅籍證明
28 書均為形式上真正，且系爭房屋自起造時起迄今，業主及房
29 屋稅納稅義務人均係原告，自始至終均未變更，客觀上亦無
30 法排除兩造母親生前出資興建系爭房屋時，或於系爭房屋興
31 建完成後之某時，即有意讓原告取得系爭房屋所有權之可能

01 性，要難僅因系爭房屋起造時原告尚未成年，即認原告無從
02 取得系爭房屋之所有權，又被告亦未就原告欠缺系爭房屋所
03 有權或使用權乙節舉證以實其說，揆諸上揭判決意旨，在無
04 反證之前提下，自應推認原告為系爭房屋之所有人或事實上
05 處分權人。

06 2. 證人丁○○即原告鄰居於本院審理時到庭證述：「（與原告
07 及原告父母的關係為何？）我們小時候住隔壁，我媽認原告
08 為乾兒子。他們爸爸媽媽蓋系爭房屋，有一段時間沒有聯絡
09 後，後來在運動時候遇到，原告父母就到我工廠和我聊天，
10 我就問原告父母有無把房子賣掉，原告父母說要把房子留給
11 原告，大概是十幾年前的事情。（有無印象系爭房屋何時開
12 始蓋的？）我讀國小的時候。（有無印象蓋好之後，原告何
13 時搬進系爭房屋？）蓋好之後原告一家就搬進去住，我只有
14 過去坐一下。（後來為何沒有聯絡？）原本是和原告一家在
15 三光里三光巷為鄰居，後來原告就搬離系爭房屋，我們也有
16 搬遷，故失去聯絡，之後在兒童公園遇到原告父親，原告父
17 親就有來到我工廠泡茶聊天。在聊天過程中，我有問到當時
18 系爭房屋還有在住還是賣掉，原告父親表示那是起家厝，不
19 可以賣要留給原告。（有說為何會留給原告？）我沒有問下
20 去。（除了聽到原告父親有這樣說，有無聽到原告母親也這
21 樣說？）原告母親也這樣說。他就一直強調這是起家厝。

22 （系爭房屋未辦理保存登記，是否知道納稅義務人是否為原
23 告的名字？）知道。是原告的名字。（當時原告父母在蓋系
24 爭房屋的資金是誰出的？是否可推測不是原告出的？）我那
25 時還小，不知道。原告那時候也還小，應該不是原告出的。
26 ……（你如何知道系爭房屋納稅義務人為原告？）我是聽原
27 告講的。……（原告父母是說在世時，還是過世後才留給原
28 告？）我沒有繼續問下去，我不清楚原告父母的意思。原告
29 父母也沒有講那麼清楚。」等語（本院卷第68-71頁）。

30 3. 證人丙○○即兩造胞妹於本院審理時到庭證述：「……（德
31 化街82號的房屋當時是你們全家人住的地方嗎？）對。……

01 (有無聽(誤植為通)過你媽媽說德化街82號房屋是要給原
02 告的嗎?)我母親只有要我帶他去代書,說所有遺產都不給
03 原告。但是我後來沒有做的原因,是請教過律師後,說有特
04 留份問題,所以才沒有做。(現在德化街82號何人住?)被
05 告。(為何是被告在使用?)因為被告要成家立業,一起住
06 不方便,而且媽媽的問題都是被告在處理,所以就讓被告住
07 到那邊。(所以被告結婚後就一直住○○○街00號?)一開
08 始住在另一邊,後來有小孩後,媽媽覺得不方便,就讓他們
09 到德化街82號住。(是否知道德化街82號房屋稅籍資料登記
10 在原告名下?)不知道。(從小到大有無聽說德化街82號要
11 給原告?)沒有。……(請問證人是否知道被告有無開設公
12 司?全名為何?)知道,簡稱為全宸消防公司。(提示原證
13 5,從100年度到111年度原告之年度綜合所得稅各類所得資
14 料清單。所得人是寫原告?)是原告,但是稅法規定就是以
15 房屋稅的名義人去申報。(2萬4千元的金額是原告的給付總
16 額為何意?)按照稅法規定報稅就是這樣。(24000元是被
17 告給付給原告的嗎?)因為房子是媽媽的。……(原告以前
18 住過系爭房屋?)是。(原告何時被趕出去?)十幾歲的時
19 候就被趕出去了。(趕出去後就沒有住在系爭房屋?)是。
20 (被趕出去的事情還有誰知情?)兄弟姊妹皆知情。被趕出
21 去後原告就沒有和我們住在系爭房屋。……(原告是自願搬
22 離,還是被趕出去?)是被趕走的。」等語(本院卷第72-7
23 6頁)。

- 24 4. 證人甲○○即兩造胞妹於本院審理時到庭證述:「……(系
25 爭建物德化街82號是誰蓋的?)媽媽蓋的。(德化街82蓋好
26 後是誰在使用?)我們全家。(德化街82號蓋好前,全家是
27 住在那裡?)隔壁。(原告是否也一同搬到德化街82號?)
28 有。……(崇興路是後來買搬過去的?)是。(後來父母搬
29 到崇興路後,德化街82號用途?)出租。(租金誰收?)媽
30 媽。(父母搬去崇興路的時候,原告有無一同搬去?)沒
31 有。(原告為何現在住在崇興路?)原告求媽媽,媽媽就有

01 同意原告搬回來崇興路。（德化街82號現在是誰在使用？）
02 被告夫妻。（為何德化街82號現在是被告在使用？）媽媽說
03 房屋要給被告使用。（是否知道德化街82號稅籍登記在原告
04 名下？）不知道。（德化街82號的房屋媽媽有說要給原告
05 嗎？）沒聽說過。……（提示原證五，是否知道從民國100
06 年至110年被告有每年給付24000元租金給原告？）不知道。
07 （所以對於德化街82號的使用處分方式是否知情？）媽媽有
08 說德化街82號要給被告，其餘不知道。（提示原證三，是否
09 知道為何業主姓名寫原告？）我那時候還很小，不知道。
10 （所以也沒有聽（誤植為通）過父母有說要將這間房屋給原
11 告？）沒有。（德化街82號出租給誰？）出租給第三人，出
12 租了很久，後來收回來給被告住。（媽媽說房屋要給被告有
13 無相關證明？）只有口頭，本來有叫丙○○要帶被告去代書
14 寫文件，後來太忙就沒處理。」等語（本院卷第98-102
15 頁）。

- 16 5. 證人乙○○○即原告配偶於本院審理時到庭證述：「（是何
17 時和原告結婚，婚後住在那裡？）72年結婚，婚後住○○○
18 街00號。……（當初搬離的時候，公婆有無同意？）他們沒
19 有趕我們，沒有同意，公婆每個月都有和我們收錢，收了4
20 年，總計8、90萬元。……（和原告搬離後，與公婆關係如
21 何？）住在隔壁街，相處都還不錯。……（搬回去時，公婆
22 有無不同意，是否是原告請求，公婆才同意？）公婆看在孫
23 子還小才同意我們搬回去。……（是否有聽過公婆親口說過
24 房屋要給原告？）有說如果生出男生，德化街82號房屋就給
25 我們作為起家厝。（後來是否有生出男生？）有。……（是
26 否知道被告為何會搬到德化街82號？）因為公公有精神疾
27 病，都會鎖大門，讓所有人無法進出，有一次發生火災，被
28 告太太覺得危險，所以被告才搬走。（所以被告說要搬去德
29 化街，婆婆就同意了？）沒有，原本說要給原告，婆婆認為
30 要討回房屋很麻煩，後來被告姐姐去說服公婆，婆婆才同意
31 被告搬去德化街。（德化街、崇興路房屋稅如何分擔？）被

01 告搬到德化街，是被告繳的，崇興路是原告繳的。（到目前
02 為止是否仍是被告繳的？）原告從24歲開始繳德化街的稅
03 金，99年起換被告繳，112年、113年是原告繳的。……（提
04 示答辯狀被證一最後一頁（卷35頁），112年房屋稅是誰繳
05 納的？）是原告繳的。……（父母住在崇興路1樓？原告等
06 住在3、4樓？）被告搬去德化街後，我們才搬去3樓。……
07 （何時生龍鳳胎？）86年。（86年時婆婆就說德化街房屋要
08 給原告？）是。（86年時，誰住在德化街？）德化街當時在
09 出租中。」等語（本院卷第102-107頁）。

- 10 6. 綜觀上開4名證人所述，證人對於兩造父母是否曾同意將系
11 爭房屋留給原告，證詞完全相左，且無其他客觀文書或物證
12 可供查核為憑，實難僅憑其各自證稱曾聽聞兩造父母先前口
13 頭所述等語，逕信為真。又證人丙○○、甲○○與兩造係兄
14 弟姊妹關係，證人乙○○則係原告之配偶，渠等3人均與
15 兩造具有親屬或姻親關係，兩造於母親身故後，目前亦尚未
16 就共同繼承之其餘不動產分割方法達成協議，是系爭房屋所
17 有權究竟歸屬何人？即攸關兩造及上述證人（丁○○除外）間
18 繼承財產如何分配或調整之爭議，渠等3人與兩造間實難謂
19 毫無相當程度之利害衝突關係，從而渠等3人證述內容究否
20 全然可信，抑或為迴護自己利益而有所偏頗，衡情要非毫無
21 可疑。反觀證人丁○○與兩造間並無親屬關係，平日未與渠
22 等同住或往來，更未涉入兩造財產分配之利害衝突，衡情應
23 無偏袒或迴護一造之可能與必要，應認其證述較為可採。另
24 審酌被告並未提出其他具體反證為憑，足以推翻上述系爭房
25 屋營造執照及稅籍證明書所載之公示內容，揆諸上揭判決意
26 旨，本件仍應推認原告為系爭房屋之所有人或事實上處分權
27 人，始符常理。
- 28 7. 又被告辯稱：公證租約以原告為公證出租人係為符合公證之
29 要求，並非表示原告即為所有權人等語。惟按當事人間之約
30 定欠缺法律行為上之效果意思，而係基於人際交往之情誼或
31 本於善意為基礎者，因當事人間欠缺意思表示存在，而無意

01 思表示之合致，即不得認為成立契約，雙方間應僅為無契約
02 上拘束力之「好意施惠」關係（最高法院103年度臺上字第8
03 48號民事裁判意旨參照）。查原告母親生前於76年間與被告
04 原同住於崇興路房屋，因被告欲成家立業不方便而由被告住
05 於系爭房屋等情，業據證人丙○○到庭證稱如上，是原告母
06 親先前無償提供系爭房屋予被告居住使用，當屬基於兩人母
07 子關係之善意情誼為基礎，殆無疑義，惟仍難據此認定原告
08 母親將系爭房屋所有權或使用權讓予被告一節，確有達成意
09 思合致之事實，揆諸前揭說明，應認原告母親與被告間，乃
10 屬無契約上拘束力之「好意施惠」關係，而非將系爭房屋所
11 有權或使用權全然讓予被告，始為允當，被告自不得僅因母
12 親生前曾同意其使用系爭房屋，逕自認定其具有永久使用系
13 爭房屋之正當法律權源。從而被告上開所辯，仍無法推翻原
14 告係系爭房屋所有權人或事實上處分權人之地位，自無可
15 採。

16 (二)原告請求被告給付租金為有理由

- 17 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人所有物或地上
19 物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受
20 之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最
21 高法院104年度台上字第715號判決要旨參照）。又按城市地
22 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%
23 為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法第97條所謂
24 土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額
25 依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行
26 法第25條亦有明定。
- 27 2. 查兩造於審理時均同意以系爭房屋88年公證租約時每月6,50
28 0元為計算標準（本院卷第124-125頁），是本院認為使用系
29 爭房屋所生相當於租金之不當得利，以每月6,500元為計算
30 基礎，堪稱適當。則原告依上開規定，請求被告自起訴狀繕
31 本送達之翌日即113年1月27日（本院113年度補字第53號卷

01 第71頁)起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月1日給
02 付原告相當於租金之不當得利6,500元，為有理由，應予准
03 許；逾此範圍之請求，即非有據，不應准許。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條之規
05 定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；被告應自
06 起訴狀繕本送達翌日即113年1月27日起至系爭房屋騰空返還
07 原告之日止，按月於每月1日給付原告6,500元，為有理由，
08 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
10 告部分敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規
11 定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行。原告雖陳明請准宣
12 告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，法院
13 毋庸另為准駁之判決。又被告陳明願供擔保免為假執行，經
14 核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至於原告敗訴部
15 分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

16 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
17 為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此
18 敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
22 法 官 林俊杰

23 以上正本，係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
29 書記官 辜莉雰