

01
02
03 原 告 張霞
04 訴訟代理人 林殷世律師
05 複代理人 許珮寧律師
06 被 告 莫梅

07 0000000000000000
08 徐穎增

09 0000000000000000
10 徐佩均

11 0000000000000000
12 上三人共同

13 訴訟代理人 洪永叡律師

14 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月8日
15 言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○路000巷00弄0號之房屋全
18 部騰空，遷讓返還予原告，及被告莫梅、徐穎增自民國113
19 年6月12日起，被告徐佩均自民國113年6月28日起，至遷讓
20 房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣1,869元。

21 二、原告其餘之訴駁回。

22 三、訴訟費用由被告負擔。

23 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣88,600元為原告
24 預供擔保，得免為假執行。

25 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

26 事 實 及 理 由

27 壹、程序事項

28 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
29 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
30 定有明文。本件原告起訴時原僅以莫梅、徐穎增為被告，並
31 聲明：被告應將門牌號碼臺中市○區○○路000巷00弄0號之

01 房屋(下稱系爭房屋)全部騰空，遷讓返還予原告，並自起訴
02 狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣
03 (下同)2萬元。嗣於民國113年6月11日具狀追加徐佩均為被
04 告，並聲明請求同前(本院卷第127頁)，核原告所為之訴之
05 追加，係基於被告占有系爭房屋之同一基礎事實，依前揭規
06 定，應予准許。

07 貳、實體事項

08 一、原告主張：原告出資購賣坐落於臺中市○區○○段0000000
09 地號土地並興建其上系爭房屋，為上開房地之所有權人。原
10 告前念及與訴外人徐天南之交情，同意將系爭房屋無償讓徐
11 天南之子徐丞立借住，並口頭約定待徐丞立成家後即應自系
12 爭房屋遷出。嗣原告與徐丞立及徐天南其餘子女因另一間門
13 牌號碼臺中市○區○○路00巷0號房屋(下稱頂橋房屋)轉讓
14 事宜達成協議，並簽定和解書(下稱系爭和解書)，遂約定待
15 徐丞立拿到頂橋房屋轉讓金後，徐丞立亦應在半個月內將系
16 爭房屋騰空返回原告，惟原告給付頂橋房屋轉讓金後，徐丞
17 立仍以各種理由拖延不予返還，而原告已於本件訴訟中為終
18 止使用借貸之意思表示，徐丞立現已過世，系爭房屋遭徐丞
19 立之配偶、長子、長女即被告3人無權占有，經原告多次催
20 請遷出，均置之不理，致原告每月受有相當於租金之損害新
21 臺幣(下同)2萬元，爰依民法第767條、第470條及不當得利
22 之法律關係，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，並給付相
23 當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全
24 部騰空，遷讓返還予原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷
25 讓系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元。(二)願供擔保請准
26 宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)返還房屋部分：

29 1.徐天南於63年9月間借名原告名義購買系爭房屋之基地，再
30 於64年12月借名原告名義辦理系爭房屋第一次所有權登記，
31 故系爭房屋並非原告所有。而徐天南於76年間在醫院口述遺

01 產分配，將系爭房屋分配給徐丞立、頂橋房屋分配給原告，
02 當場徐丞立、原告皆同意，徐丞立乃於76年6月間遷入系爭
03 房屋居住，故徐丞立自始係有權占有系爭房屋。

04 2.原告雖於78年間與徐丞立簽定系爭和解書，約定原告給付徐
05 丞立50萬元後，徐丞立及徐天南其餘繼承人等人即應遷出系
06 爭房屋，並將系爭房屋交予原告，然原告並未支付上開約定
07 之50萬元，徐丞立自仍有權繼續居住占有系爭房屋，而被告
08 3人以徐丞立之全體繼承人身分繼續居住於系爭房屋，亦屬
09 有權占有。

10 3.被告否認原告有多次要求徐丞立遷出系爭房屋，實則原告自
11 80年9月起均未向徐丞立及其繼承人請求遷出系爭房屋，故
12 系爭和解書之請求權已罹於15年時效而消滅，被告均不同意
13 遷出系爭房屋返還原告；原告雖為規避系爭和解書之請求權
14 時效，而另主張原告與被告間為使用借貸關係，然本件被告
15 目前仍共同居住於系爭房屋，有繼續居住之需求，借貸目的
16 未使用完畢，依民法第470條之規定，原告自不得終止借
17 貸。

18 4.綜上，被告基於徐天南之遺產分配及系爭和解書之約定，自
19 屬有權居住及占有系爭房屋，原告請求被告返還房屋，並無
20 理由。

21 (二)返還不當得利部分：

22 縱認原告得請求返還不當得利，然系爭房屋屋齡近50年，其
23 不當得利金額每年應不超過基地及房屋總價百分之5，而系
24 爭房屋基地以113年申報地價乘以面積為計算、系爭房屋以
25 課稅現值為計算，兩者總價額為224,280元，每月不當得利
26 即為935元(計算式： $224280 \times 5\% \div 12 = 935$)，原告請求每月不
27 當得利金額為2萬元，顯然過高。

28 (三)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准
29 宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由

31 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭房屋建築改良物所有權

01 狀、存證信函、執據及回執、信封、臺中市政府地方稅務局
02 房屋稅113年課稅明細表、土地所有權狀、臺中市工務局使
03 用執照、臺中市政府地方稅務局93年全期房屋稅繳納證明
04 書、系爭和解書為證(見本院卷第19至27、137至147頁)，然
05 為被告所否認，並以前詞置辯。

06 (二)按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執
07 兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其
08 占有權源之存在負舉證責任(最高法院98年度台上字第863
09 號民事裁判意旨可資參照)。原告主張其為系爭房屋之登記
10 所有權人，被告為系爭房地之現占有人乙情，為兩造所不爭
11 執，惟被告抗辯：其與原告間就系爭房地有借名登記契約，
12 其為有權占用系爭房屋等語。是本件應審究者為：兩造間有
13 無借名登記契約？

14 (三)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
15 方名義登記，而仍由自己管理、使用、「處分」，他方允就
16 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間
17 之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
18 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，在性質上
19 應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
20 良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委
21 任之相關規定(參最高法院98年度台上字第76號、99年度台
22 上字第1662號判決意旨)。則借名契約係就借名登記之財產
23 仍由借名者自行管理、使用、處分之契約，並無使出名者取
24 得實質所有權或其他權利之意思。申言之，判斷是否存在借
25 名登記契約，應視借名登記之財產在登記出名者名下後，借
26 名者對該財產是否仍繼續享有管理、使用及處分之權限而
27 定。又借名登記契約須當事人雙方，就屬於一方「現在或將
28 來」之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，
29 相互意思表示一致，其契約始為成立。故當事人一方如主張
30 與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立
31 之事實，負舉證責任(最高法院101年度台上字第1775號判

01 決參照)。

02 (四)被告辯稱訴外人徐天南於63年9月間借名原告名義購買系爭
03 房屋之基地，再於64年12月借名原告名義辦理系爭房屋第一
04 次所有權登記，故系爭房屋並非原告所有。而徐天南於76年
05 間在醫院口述遺產分配，將系爭房屋分配給徐丞立、頂橋房
06 屋分配給原告，當場徐丞立、原告皆同意，徐丞立乃於76年
07 6月間遷入系爭房屋居住，故徐丞立自始係有權占有系爭房
08 屋等語，為原告所否認，則被告對於系爭房屋係徐天南借名
09 登記予原告一節，自應負舉證之責任。經查，依原告所提出
10 之系爭土地、建物之登記簿謄本及所有權狀、臺中市工務局
11 使用執照、臺中市地方稅務局房屋稅繳納證明書等件（見本
12 院卷第65、67、137至141頁），已足資證明系爭房屋為原告
13 所有，被告雖依和解契約書辯稱系爭房屋為訴外人徐天南所
14 有，然依證人即亦在和解契約書上簽名（丙方之一）之徐麗
15 音於本院言詞辯論時結證稱：「（振興路的房子是何人出資
16 蓋起來的？）我不知道。我是他們已經居住十幾年之後我才
17 過去的」、「原告是我的小媽」等語。可知證人徐麗音雖於
18 和解契約書上簽名，然並不知道和解契約之實際內容，且原
19 告為其小媽（即其父徐天南之另位配偶），而和解契約書上
20 除被告所辯稱之財產（房屋）分配外，多為徐天南之債務如
21 何處理，亦大多為原告負責清償，則在和解契約之當事人有一
22 定之親屬關係下，是否得僅依該和解契約書作為認定系爭
23 房屋為徐天南借名登記於原告名下之證據，容有疑問。況依
24 和解契約書(一)之記載係頂橋子頭段之房屋原係徐天南所有，
25 其另棟樓房即系爭房屋為原告（甲方）所有，則在上開和解
26 契約書之記載中，系爭房屋亦係為原告所有，其上之貸款，
27 亦係由原告負主要清償責任，是被告依和解契約書主張系爭
28 房屋為徐天南借名登記於原告名下，顯難認為已善盡舉證之
29 責任。是系爭房屋，應確係原告所有，已可認定。

30 (五)被告另辯稱原告雖於78年間與徐丞立簽定系爭和解書，約定
31 原告給付徐丞立50萬元後，徐丞立及徐天南其餘繼承人等人

01 即應遷出系爭房屋，並將系爭房屋交予原告，然原告並未支
02 付上開約定之50萬元，徐丞立自仍有權繼續居住占有系爭房
03 屋，而被告3人以徐丞立之全體繼承人身分繼續居住於系爭
04 房屋，亦屬有權占有等語。經查，卷附之和解契約書係於78
05 年9月10日簽立（見本院卷第147頁）。而卷附和解契約書第
06 (二)項約定：甲方（原告）願意給付乙方（徐丞立）50萬元，
07 其中25萬元應於78年9月13日以前給付，另25萬元應於乙丙
08 方將第(一)項之不動產（頂橋房屋）所有權移轉登記予甲方
09 （原告）之書類備齊時一次付清。第(三)項約定：乙丙方應於
10 甲方付清第(二)項款後半個月內遷出系爭房屋，將系爭房屋交
11 予甲方（見本院卷第144頁）。被告雖辯稱並未收到約定之5
12 0萬元，徐丞立自仍有權繼續居住占有系爭房屋，而被告3人
13 以徐丞立之全體繼承人身分繼續居住於系爭房屋，亦屬有權
14 占有等語。然依卷附頂橋子頭段房地之建物（人工）登記簿
15 謄本所示，該頂橋子頭段之房屋，徐丞立於80年7月13日辦
16 理繼承登記，80年9月5日以買賣為原因將該房屋移轉登記予
17 原告。則果如原告並未支付上開50萬元，則原告如何取得相
18 關文件辦理移轉登記。是被告據此辯稱仍有權占有系爭房
19 屋，實難認為有據。再者，被告復辯稱原告與被告間為使用
20 借貸關係，然本件被告目前仍共同居住於系爭房屋，有繼續
21 居住之需求，借貸目的未使用完畢，依民法第470條之規
22 定，原告自不得終止借貸等語。按借用人應於契約所定期限
23 屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用
24 完畢時返還之，但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢
25 者，貸與人亦得為返還之請求；貸與人因不可預知之情事，
26 自己需用借用物者，或借用人死亡者，貸與人得終止契約，
27 民法第470條第1項、第472條第1款及第2款亦有明定。
28 另貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契
29 約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用
30 借貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指
31 在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所

01 能預見者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己
02 需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回
03 之必要，不必深究（最高法院58年台上字第788號判例參
04 照）。而查，如上和解契約書之約定，徐丞立本應於付款條
05 件成立後遷離系爭房屋，可見原告與被告間就系爭房屋縱有
06 使用借貸關係，然其使用借貸之目的顯非欲讓徐丞立或被告
07 等可永久無償使用，原告自仍得隨時終止使用借貸契約，請
08 求返還系爭房屋。

09 (六)綜上，原告為系爭房地之登記所有權人，被告就系爭房屋係
10 被告借名登記原告乙情，未能舉證以實其說，難認被告就系
11 爭房地有占用權源。從而，原告依民法第767條第1項規定所
12 有物返還請求權，訴請被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原
13 告，自屬有據。

14 (七)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
16 額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權
17 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
18 觀念（最高法院61年台上字第1695號判例可資參照）。又房
19 屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括
20 建築物及其基地之總價額為基準（最高法院97年度台上字第
21 323號判決可資參照）。再按城市地方房屋之租金，以不超
22 過土地及其建築物申報價額年息百分之十為限，土地法第97
23 條第1項定有明文。又按關於相當於租金之利益之計算標
24 準，應參酌土地法第105條、第97條第1項之規定，予以計算
25 較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339號判例意旨參
26 照）。經查，系爭房屋為3層樓建築，總面積為134.4平方公
27 尺，坐落於臺中市旱溪夜市商圈內，附近有公園，鄰近74號
28 快速道路等情，為兩造所不爭執。本院審酌系爭房地之位
29 置、周遭工商業繁榮程度佳、被告利用系爭房地作為居住使
30 用之利益，並與相鄰房地租金相比較，參以系爭土地每平方
31 公尺之113年申報地價為2,560元，與公告土地現值25,800元

01 (見本院卷第65頁) 差距不小，認被告無權占用系爭房地所
02 受相當於租金之利益，應按系爭房屋課稅現值(113年為8萬
03 8,600元，見本院卷第27頁)及系爭土地申報地價之年息1
04 0%計算為適當。準此，原告得向被告莫梅、徐穎增請求自1
05 13年6月12日起，請求被告徐佩均自113年6月28日起，至遷
06 讓房屋之日止，按月連帶給付原告1,869元。原告逾此範圍
07 之請求，則屬無據。

08 四、從而，原告依民法第767條、第179條之規定，請求被告遷
09 讓返還系爭房屋，及被告莫梅、徐穎增自113年6月12日起，
10 被告徐佩均自113年6月28日起，至遷讓房屋之日止，按月連
11 帶給付原告新臺幣1,869元相當於租金之不當得利，為有理
12 由，應予准許。逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

13 五、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟
14 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條
15 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣
16 告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院
17 就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保
18 免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。
19 至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁
20 回。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

23 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

24 法 官 張清洲

25 以上為正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

31 書記官 蕭榮峰