

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2436號

原告 宋懿蘭
訴訟代理人 洪政國律師
被告 宋莆弘
訴訟代理人 宋懿仁

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼臺中市○區○○街00號，一樓至三樓)、臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼臺中市○區○○街00號，一樓至二樓)房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。
- 二、被告應將臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼臺中市○區○○街00號)、臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼臺中市○區○○街00號)房屋後側(北側)之增建鐵皮屋騰空遷讓返還原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。但被告以新臺幣234,800元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)門牌號碼臺中市○區○○街00號房屋(下稱系爭41號房屋)及臺中市○區○○街00號房屋(下稱系爭43號房屋)，為原告與訴外人宋懿行分別於民國80年2月23日、73年11月24日分別受贈於訴外即原告之母林錦秀及原告先父宋明恭，權利範圍各為2分之1。又系爭41號、43號房屋後側(北側)之增建鐵皮屋及系爭43號房屋3樓鐵皮增建部分，均為原告於93年10月至94年1月間出資興建，而上開系爭41號、43號房屋後側增建鐵皮屋有獨立之出入口，具構造上及使用上之獨立性，

01 從而為獨立之建築物，原告對此建築物有事實上處分權；系
02 爭43號房屋3樓鐵皮增建部分並無獨立之出入口，欠缺構造
03 上及使用上之獨立性，故僅為系爭43號房屋之附屬物，為該
04 房屋之一部分。

05 (二)系爭41號、43號房屋及上開二房屋後側(北側)之增建鐵皮屋
06 (以下合稱系爭房屋)現由訴外人即原告之母林錦秀及被告即
07 原告之姪居住使用中，又被告約於103年11月間甫當完兵，
08 收入尚不穩定，故先暫住於系爭房屋，然無使用系爭房屋之
09 合法權源，是被告未經原告及共有人宋懿行同意居住系爭房
10 屋顯係無權占有，已侵害原告及共有人之所有權。又兩造就
11 系爭房屋並無使用借貸之約定，是即便 鈞院認原告默示同
12 意被告無償使用系爭房屋(假設語氣)，亦僅為親屬間不具法
13 效意思之「好意施惠」關係，無從以此認定原告有繼續同意
14 被告使用系爭房屋，難認被告有何繼續占有系爭房屋之法律
15 上原因，況被告名下尚有房屋(地址：台中市○區○○路○
16 段000號五樓之3)可供居住，實無繼續居住於系爭房屋之必
17 要性，又被告疑似長期精神狀態不穩、脾氣暴戾，怪異行徑
18 致林錦秀身體、心理健康、安全遭受威脅，被告非但無心且
19 缺乏照護年老體衰及有多項病變林錦秀之能力，更刻意阻攔
20 原告、居服員與林錦秀接觸或提供照顧關懷。故若繼續讓被
21 告與林錦秀同住，可能將使林錦秀有遭受危害之虞。

22 (三)原告爰依民法第767條第1項前段、中段及同法第821之規
23 定，請求被告宋莆弘將系爭41號、43號房屋騰空遷讓返還予
24 原告及其他共有人全體；並依民法第179條及同法第962條之
25 規定，請求被告將上開二房屋後側(北側)增建鐵皮屋騰空遷
26 讓返還原告，並聲明：

27 1. 被告應將臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼臺中市○
28 區○○街00號，一樓至三樓)、臺中市○區○○段000○號
29 (即門牌號碼臺中市○區○○街00號，一樓至二樓)房屋騰
30 空遷讓返還原告及其他共有人全體。

31 2. 被告應將臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼臺中市○

01 區○○街00號)、臺中市○區○○段000○號(即門牌號碼
02 臺中市○區○○街00號)房屋後側(北側)之增建鐵皮屋騰
03 空遷讓返還原告。

04 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告答辯略以：

06 (一)系爭41、43號房屋實為林錦秀所有。被告得林錦秀以陪伴、
07 照顧為由同意使用居住，林錦秀育有三名子女，長男宋懿
08 仁、長女宋懿行及次女原告，三名子女因婚姻、求學與事業
09 之故自宋明恭73年11月15日離世起，陸續搬離原生家庭無與
10 母親林錦秀同住。至90年起被告即入戶長林錦秀之戶籍，身
11 為長孫被告於完成大學學業後(約102年6月中下旬)自雲林離
12 校便搬回與林錦秀同住，甫搬入時亦得知林錦秀無人供養，
13 僅憑住家店面收租維生。被告自104年起工作穩定後，逐月
14 給予奶奶林錦秀零用金，以維生活所需開銷，長年僅有長子
15 宋懿仁定期探訪，原告探望次數屈指可數而無照顧之實。

16 (二)系爭43號房屋原為宋明恭所有，於73年10月間病危之際遣由
17 原告協助辦理予林錦秀全權持有。未料，原告未按宋明恭之
18 意逕自將系爭43號房屋歸為原告及宋懿行所有；系爭41號房
19 屋原為林錦秀持有，然原告騙取林錦秀、宋懿行證件，憑造
20 假資料於79年11月30日至臺灣臺中地方法院公證處辦理房屋
21 贈與(柒拾玖年度公字第貳零肆參貳號)，僅以新台幣(下
22 同)127,000元，將系爭41號房屋贈與原告及宋懿行所有，
23 藉此避稅，該公證書有3大疑點：1. 原告宋懿蘭之姊姊宋懿
24 行79年11月30日仍在美國生活並未回國，原告宋懿蘭之母親
25 林錦秀亦未前往公證處，公證書中有2位當事人不在場。2.
26 撇除原告宋懿蘭之母親林錦秀不識字且無法書寫之故，簽名
27 欄位沒有任一當事人親筆簽名。3. 房屋價值申報遠低造價成
28 本，低廉之價值令人瞠目結舌，原告帶林錦秀在戶政事務所
29 辦理「土地轉移所需」之印鑑證明時，更「忘記」早已將林
30 錦秀房產轉移，想順藤摸瓜申請「房屋轉移所需」之印鑑證
31 明，司馬昭之心路人皆知。原告主張房屋之所有權為無理由

01 應予塗銷。

02 (三)另原告自宋明恭辭世起，長年以管帳為由，持有其林錦秀之
03 存簿，依林錦秀所述，有數百萬現金由原告持有，並有以下
04 作為：1. 為隱瞞宋懿行房屋已易名之事，自易名起均用該帳
05 戶繳款房屋賦稅，宋懿行在不知情下，實未繳納過任何房屋
06 賦稅。2. 從未如實領出林錦秀應得之敬老津貼予母親。更於
07 98年至112年間，盜領共342萬元，並佯裝「購買」林錦秀之
08 土地，謀奪母親財產。原告長年持有其母親林錦秀帳戶，且
09 金流不明之情況，難以認定其片面之詞出資興建系爭43號房
10 屋之三樓鐵皮增建部分及系爭41號、43號房屋後側(北側)之
11 增建鐵皮屋。

12 (四)原告除企圖謀奪母親林錦秀所有錢財、房產及地產，更有對
13 林錦秀施予精神壓力、擅自增加林錦秀服藥量等冷暴力之種
14 種不義行為皆遭被告揭發，並協助不識字之林錦秀書狀告
15 訴，此案顯為原告報復並侵害被告居住自由之舉，年邁之奶
16 奶林錦秀亦需陪伴與照護，請均院賜與有利於被告之判決等
17 語，並聲明：

18 1. 駁回原告之訴。

19 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
22 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
23 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
24 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
25 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
26 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意
27 旨參照）。

28 (二)系爭41號、43號房屋為原告與宋懿行共有，現由林錦秀與被
29 告居住使用，系爭43號房屋後側(北側)之增建鐵皮屋為原告
30 搭建所有等情，業據原告提出不動產登記謄本、房屋稅繳款
31 書、照片、臺中市地方稅務局大智分局中市稅智分字第1125

01 308909號、1125308998號函等件為憑（本院補字卷第17至45
02 頁），被告固對居住系爭房屋不爭執，惟辯稱系爭41號、43
03 號房屋違反宋明恭、林錦秀意願取得，系爭43號房屋後側
04 （北側）之增建鐵皮屋為林錦秀所出資興建等情，固有證人林
05 錦秀於本院證稱：41、43號房屋都我的，我女兒都說是他
06 的，把我房屋偷過戶，都是宋懿蘭處理，宋懿行在國外怎麼
07 處理等語（本院卷第73頁）然查：

08 1. 系爭41號房屋，係由贈與人宋明恭、受贈人即原告與受贈
09 人即宋懿行3人持73年10月24日所簽立之建築改良物贈與
10 所有權移轉契約書，在73年11月21日向臺中市中山地政事
11 務所提出辦理建築改良物贈與所有權移轉登記申請，登記
12 完畢日為73年11月24日。此有卷附建築改良物贈與所有權
13 移轉契約書、臺中市土地登記規費收據（聲請人為宋明恭）
14 可證（本院卷第127至133頁）；系爭43號房屋於79年11月
15 30日由贈與人即林錦秀會同受贈人即原告與受贈人即宋懿
16 行於本院請求為公證，有卷附柒拾玖年度公字第貳零肆叁
17 貳號公證書、建築改良物贈與所有權移轉契約書、臺中市
18 土地登記規費收據（聲請人為宋懿行）可稽（本院卷第117
19 至127頁），既系爭41號房屋原為宋明恭所有非林錦秀所
20 有，系爭43號房屋林錦秀於前開期日至本院公證處辦理贈
21 與原告、宋懿行，均核與被告抗辯及林錦秀上開證述不
22 符，

23 2. 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
24 民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，乃
25 登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，
26 得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之
27 人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登
28 記之推定力，是若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情
29 形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三
30 人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院112年度
31 台上字第64號、108年度台上字第2154號判決參照）。查

01 被告為系爭41號、43號房屋占有人，系爭41、43號房屋現
02 仍登記為原告、宋懿行所有，既為前所認定，則縱原告與
03 林錦秀間就系爭43號房屋贈與之債權行為與移轉所有權之
04 物權行為，有無效原因，依上說明，於依法定程序塗銷上
05 訴人之所有權登記前，被告尚不得否認其所有權。

06 3. 至於系爭41號、43號房屋後側(北側)之增建鐵皮屋於88年
07 9月21日921大地震發生後始興建，此為兩造所不爭執，此
08 時原告與宋懿行早已取得系爭41號、43號房屋多年，參以
09 宋懿行長年定居國外，衡情當無心力處理鐵皮屋興建事
10 宜，依上開間接、情況事證，原告主張系爭41、43號房屋
11 後側(北側)之增建鐵皮屋為其所興建，堪認屬實，被告空
12 言否認，卻未提出證據以明其實，被告所辯，尚無可採。

13 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
14 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，
15 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
16 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
17 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
18 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意
19 旨參照）。次按使用借貸未定有期限而定有使用之目的者，
20 應於其借貸目的使用完畢時返還之，但經過相當時期，可推
21 定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求，民法第
22 470條第1項後段規定甚明。準此，借用房屋供居住之用，法
23 院應就借用目的、經過期間及借用人之經濟狀況、目前有無
24 再使用該房屋之必要等一切情狀加以審酌，以定其使用目的
25 是否已完畢（最高法院86年度台上字第2552號判決參照）；
26 又使用借貸契約終止後，貸與人除得本於借用物返還請求
27 權，請求返還借用物外，倘貸與人為借用物之所有人時，並
28 得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還借
29 用物（最高法院78年度台上字第610號判決要旨參照）。經
30 查：

31 1. 被告就系爭房屋占有權源，主張因照顧陪伴奶奶林錦秀，

01 業據提出兩造Line對話截圖等件為憑（本院卷第39至41
02 頁、第78至88頁），復有證人林錦秀於本院證述甚詳，此
03 就此部分堪認屬實，參以上開對話紀錄中，原告尚不時請
04 被告協助系爭房屋瓦斯爐購置安裝、林錦秀日常事務處
05 理，甚至論及被告負擔部分水、電、瓦斯費等，堪認兩造
06 就系爭房屋存有不定期使用借貸契約，並以被告與林錦秀
07 共同居住由被告照料其起居為使用借貸目的。

08 2. 對此原告主張林錦秀年事已高，曾因膽囊腫大(發炎)住
09 院，又罹患有青光眼、白內障、輕微失智、低血鉀/納、
10 泌尿感染等多重病症，且因腳力不好走路不便，行動需他
11 人攙扶協助，被告雖聲稱其為照顧林錦秀而需居住於系爭
12 房屋內，然被告疑似長期精神狀態不穩、脾氣暴戾，怪異
13 行徑致林錦秀身體、心理健康、安全遭受威脅，而應遠離
14 被告受專業妥善之照護等情，業據提出112年度臺中市長
15 期照顧需要評估結果單、林錦秀出院病歷摘要、被告向林
16 錦秀跪拜撞到林錦秀下顎，影片檔案及截圖、被告用自殘
17 的方式破壞切菜盤，影片檔案及截圖、臺中市政府警察局
18 第三分局合作派出所受理案件證明單影本、112年8月14日
19 14時13分林錦秀與黃丁耀及合作派出所員警之電話錄音檔
20 及通話譯文、112年8月18日20時27分原告與林錦秀電話錄
21 音檔及通話譯文、112年8月19日18時33分原告與林錦秀電
22 話錄音檔及通話譯文、現場照片、委託書影本乙份、11
23 2、113年間中華電信報修簡訊通知、中華電信網路報修紀
24 錄手機螢幕截圖、原告與維修人員間之手機簡訊對話截
25 圖、維修人員所拍攝電話遭拔除電話線、電話鈴聲遭關
26 閉、電話筒遭拿起之相片、113年4月8日16時22分原告與
27 維修人員電話錄音檔案及通話譯文等件為憑（本院卷第26
28 1頁、第277頁、第135至第221頁），本院衡酌上開事證，
29 堪認被告已無法適切照顧林錦秀未來生活起居，被告使用
30 居住系爭房屋之目的業已完畢，是依上開說明，原告請求
31 被告返還系爭房屋，即屬有據。

01 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段及同法第821之
02 規定，請求被告將系爭41號、43號房屋騰空遷讓返還予原告
03 及其他共有人全體；並依民法第179條及同法第962條之規
04 定，請求被告將上開二房屋後側(北側)增建鐵皮屋騰空遷讓
05 返還原告，為有理由，應予准許。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、本判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴
09 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
10 定，應依職權宣告假執行，原告另聲明願供擔保，請准為假
11 執行之宣告部分，因在簡易訴訟程序如為被告敗訴判決時本
12 應依職權為假執行之宣告，原告此部分聲請僅為促使本院職
13 權之發動，故不另為准駁之諭知。另依被告之聲請，依同法
14 第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

18 法 官 陳嘉宏

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
25 書記官 林佩萱