

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第106號

追加被告 陳○○

上訴人 兼

法定代理人 林虹菱

共 同

訴訟代理人 陳才加律師

複代理人 石志堅律師

被上訴人

即追加原告 林煙火

0000000000000000

訴訟代理人 柯開運律師

林齡齡

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國111年1月26日臺灣彰化地方法院111年度訴字第400號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為訴之追加、減縮，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原判決主文第1項應更正為：上訴人庚○○應將如附圖一所示建物騰空返還被上訴人）。

辛○○應將戶籍自前項建物遷出。

其餘追加之訴駁回。

第二審（除減縮部分外）訴訟費用由上訴人庚○○負擔。追加之訴訴訟費用由追加被告辛○○負擔2分之1，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，始有民事訴訟法第56條規定之適用。普通共同訴訟人相互間，其利害關係原本各自獨立，並不適用上開規定（最高法院110年度台上字第507號判決意旨參照）。本件被上訴人即追加原告（下稱被上訴人）於原審依民法第767條第1項規定，訴請上

01 訴人、乙○○應將坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地
02 （權利範圍全部，下稱系爭土地），及其上門牌號碼彰化縣
03 ○○鎮○○路000巷00號建物（建號000號，權利範圍全部，
04 與增建部分合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），騰
05 空遷讓返還被上訴人，並將戶籍自上址遷出等情，其訴訟標
06 的對於上訴人與乙○○，非必須合一確定，屬普通共同訴
07 訟，自無民事訴訟法第56條規定之適用。是上訴人提起上
08 訴，其效力自不及於乙○○。

09 貳、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
10 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
11 查被上訴人於原審求為：上訴人應將系爭建物（面積如附表
12 一所示）騰空遷讓返還被上訴人等語（見原審卷第192
13 頁）。經本院囑託彰化縣和美地政事務所繪測40號建物（含
14 增建部分）位置、面積後，被上訴人更正聲明求為：上訴人
15 應將如附圖一所示之系爭建物（面積如附表二所示）騰空遷
16 讓返還被上訴人等情（見本院卷二第9頁），核屬不變更訴
17 訟標的，而更正事實上及法律上之陳述，自為法之所許。

18 參、又按在第二審為訴之變更或追加，如合於民事訴訟法第255
19 條第1項第2款至第6款情形，縱未經他造同意，亦得為之，
20 此觀同法第446條第1項規定自明。又同法第255條第1項第2
21 款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更、追加之訴
22 與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而
23 就原請求所主張之事實及證據資料，於審理繼續進行在相當
24 程度範圍內具有同一性或一體性，得於變更、追加之訴加以
25 利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審
26 理，統一解決紛爭，以符訴訟經濟（最高法院102年度台抗
27 字第227號裁定意旨參照）。查被上訴人於原審係主張上訴
28 人、乙○○與其等所生未成年子女即追加被告（民國000年0
29 月生，上訴人、乙○○已於112年12月28日離婚，約定追加
30 被告之權利義務由上訴人行使負擔，見本院卷二229頁）共
31 同居住並設籍在系爭建物，而訴請上訴人、乙○○自系爭建

01 物遷出，並將其等及追加被告之戶籍該址遷出等情（見原審
02 卷第106頁），嗣於本院追加被告，請求追加被告將系爭建
03 物騰空返還被上訴人，並將戶籍自該址遷出等語（見本院卷
04 一第57、58頁、卷二第8頁；至原審請求上訴人、乙○○將
05 辛○○戶籍自該址遷出部分，已據被上訴人經撤回起訴，見
06 本院卷二第327頁）。經查，追加被告為未成年人，無訴訟
07 能力，應由其親權人即上訴人代理為訴訟行為，則被上訴人
08 於本院主張隨上訴人同住之追加被告亦無權占有系爭建物，
09 而追加其為被告，原訴所主張之事實及證據資料，於追加之
10 訴審理中均得加以利用，應屬請求之基礎事實同一，且被上
11 訴人於原審已就追加被告遷出戶籍之事，向代理其為訴訟行
12 為之上訴人為請求，是被上訴人於本院追加被告，對其審級
13 利益及防禦權之保障應無重大影響，揆諸上開說明，應予准
14 許。追加被告不同意訴之追加，並無理由。又被上訴人原依
15 民法第767條第1項請求上訴人自系爭建物遷出，嗣於114年1
16 月23日以民事爭點整理暨言詞辯論意旨狀追加依民法第470
17 條規定請求（見本院卷二第309頁），經核原訴與追加之訴
18 之基礎事實相同，與上開規定並無不符，亦應准許。

19 乙、實體部分：

20 壹、被上訴人主張：系爭房地及坐落同段0000地號土地（下逕稱
21 地號）上如附圖二編號A所示車庫（下稱系爭車庫）均為伊
22 所有，前因上訴人原居住伊母親之房屋廚房遭人毀損待修
23 繕，伊遂同意上訴人使用系爭建物及系爭車庫（下稱系爭使
24 用借貸契約、系爭使用借貸關係），上訴人即與追加被告共
25 同居住其內，並未經伊同意將戶籍設於該址。惟上訴人原住
26 房屋已修繕完畢，系爭使用借貸契約目的已完成，使用借貸
27 關係當然消滅；縱使用借貸關係尚未消滅，伊亦於113年12
28 月26日向上訴人終止系爭使用借貸關係，上訴人、追加被告
29 無正當權源而繼續占有系爭建物、系爭車庫，自屬無權占
30 有。爰依民法第767條第1項前段及中段規定，求為命(一)上訴
31 人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人，並將其戶籍自系

01 爭建物遷出；(二)上訴人應將系爭車庫騰空交還被上訴人之判
02 決（未繫屬本院部分，茲不贅述）（原審為被上訴人勝訴之
03 判決，上訴人聲明不服，提起上訴，被上訴人為訴之追
04 加）。並答辯及追加聲明：(一)上訴駁回。(二)追加被告將系爭
05 建物騰空遷讓返還被上訴人，並將戶籍自系爭建物遷出。

06 貳、上訴人及追加被告則以：系爭建物は上訴人與其胞弟即丙○
07 ○共同出資購入，嗣後增建、整修費用均由上訴人支出，因
08 被上訴人希望名下有不動產，故上訴人、丙○○遂就系爭房
09 地與被上訴人訂立借名登記契約，辦理所有權移轉登記之代
10 書費、嗣後之房屋稅，均由上訴人負擔、繳納，所有權狀亦
11 由上訴人保管，上訴人基於借名登記關係，得合法占有系爭
12 建物。倘認上訴人與被上訴人就系爭建物無借名登記關係存
13 在，則上訴人亦係基於使用借貸關係占有系爭建物，又無使
14 用借貸期限之約定，且上訴人目前仍以系爭建物供居住使
15 用，使用借貸目的未完畢，被上訴人亦不得請求上訴人遷讓
16 返還系爭建物。至追加被告則為上訴人之占有輔助人，經上
17 訴人同意占有系爭建物，亦非無權占有。又系爭車庫乃上訴
18 人經訴外人即0000地號土地共有人林煙欽同意後，在其約定
19 分管之位置上出資興建，為上訴人所有，非無權占有等語，
20 資為抗辯。並聲明：(一)原判決（除確定部分外）不利於上訴
21 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假
22 執行之聲請均駁回。(三)追加之訴駁回。

23 參、本院之判斷：

24 一、被上訴人主張其與上訴人為父女關係，追加被告則為上訴人
25 之女，系爭房地於106年3月31日因法院拍賣登記為被上訴人
26 所有，現由上訴人、追加被告共同居住其內，系爭車庫則由
27 上訴人占有使用等情，業據提出土地、建物登記第一類謄
28 本、原法院不動產權利移轉證書附卷可稽（見原審卷第13、
29 15、181頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第180頁不爭
30 執事項一），復經原審及本院至現場勘驗測量屬實，有勘驗
31 筆錄、現場照片可證（見原審卷第153、154、第157至161

01 頁、本院卷一第327至334頁），並有彰化縣和美地政事務所
02 111年10月4日和地二字第1110005680號函、113年1月8日和
03 地二字第1130000161號所附土地複丈成果圖在卷可憑（見原
04 審卷第167、169頁、本院卷一第343、345頁），而堪認定。

05 二、上訴人主張兩造就系爭建物成立借名登記契約，並不可採：

06 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
07 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
08 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
09 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
10 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
11 力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上
12 字第990號判決意旨參照）。次按借名登記契約，須出名者
13 與借名者間有借名登記之意思表示合致，始能成立。然意思
14 表示是否合致，所探求者為客觀上得認知之意思，法院應綜
15 合締約過程顯現於外之事實，斟酌交易習慣，本於推理之作
16 用，依誠信原則合理認定之（最高法院112年度台上字第186
17 號判決意旨參照）。上訴人抗辯系爭建物乃由其出資購置、
18 增建，借用被上訴人名義登記等情，然為被上訴人所否認，
19 上訴人自應就該借名登記之事實負舉證責任。

20 (二)上訴人抗辯就系爭房地與被上訴人成立借名登記契約之目
21 的，係因被上訴人名下並無不動產，為讓被上訴人在鄰居面
22 前覺得有面子、圓被上訴人夢想云云（見本院卷一第9
23 頁）。然被上訴人亦為0000地號土地共有人之一，此外其尚
24 有坐落同段、同鎮大雅段、鹿港鎮、伸港鄉等地之土地等
25 情，業據其提出土地登記第一類謄本、彰化縣地方稅務局11
26 1年地價稅課稅土地清單為證（見原審卷第53至73、112
27 頁）。基上，被上訴人於標購系爭房地前，名下既已有多筆
28 不動產，實無為上訴人前述目的，與上訴人、丙○○訂立借
29 名登記契約之必要。是上訴人抗辯就系爭房地與被上訴人訂
30 立借名登記契約之動機，實屬可疑。

31 (三)上訴人就系爭建物係何人借用被上訴人名義登記乙節，先以

112年1月31日上訴狀抗辯系爭建物是丙○○出資購入，修繕費則由上訴人出資云云（見本院卷一第9頁），嗣則於同年6月8日提出民事上訴理由(二)狀抗辯系爭房地是伊與丙○○共同出資購入云云（見本院卷一第66頁），就該系爭建物係何人出資購置、真正所有權之歸屬，前後所辯不一；佐以被上訴人主張系爭房地拍定金額，係由其自獨資經營之新豐順重機械行（下稱機械行）設於有限責任彰化第十信用合作社（下稱彰化十信）帳戶支付，系爭建物增建亦由其出資，並簽發機械行支票支付等情，已據其提出對帳單、存摺存款取款憑條、轉帳收入傳票、彰化縣政府函、商業登記抄本為證（見本院卷一第105至115頁），上訴人就系爭房地拍定價金均由機械行之存款支付乙節原不爭執，嗣雖改稱係以被上訴人配偶、上訴人母親謝美玉遺產支付云云（見本院卷一第285頁），然此與其抗辯係由丙○○單獨出資或其與丙○○共同出資等情，顯屬不符；上訴人再於本院113年9月19日準備程序期日改稱：系爭建物拍定金額60萬8,000元，是伊向機械行借款，尾款290餘萬元，是由丙○○帳戶支付云云（見本院卷二第175頁），惟機械行於系爭房地拍定前之106年1月19日，已變更由被上訴人獨資經營等情，亦有前揭商業登記抄本可證（見本院卷一第115頁），顯見系爭房地拍定之價金均非來自於上訴人之自有資金無訛。又證人丙○○於本院113年12月26日準備程序期日證稱：伊只有1個帳戶，該帳戶之存摺、印章，金融卡原本由母親保管，母親過世後，存摺等物就被上訴人直接拿走，伊有跟上訴人說要看存摺，看母親留下多少錢給伊，上訴人都沒有給伊看，為此伊還跟上訴人大小聲等語（見本院卷二第245、246頁），上訴人就丙○○存摺在其持有中，並未否認，經本院依被上訴人聲請命上訴人提出丙○○之存摺以供查核，然上訴人迄未提出。倘若丙○○確有出資購買系爭房地，上訴人應無不提出丙○○存摺為證之理，是上訴人抗辯系爭房地係由丙○○單獨或與其共同出資購買云云，亦有可疑。

01 (四)上訴人雖又提出不動產借名登記契約（下稱系爭契約書）影
02 本為證（見本院卷一第71頁），被上訴人就該契約書上其簽
03 名及印文之真正固不爭執，惟否認有與上訴人、丙○○就系
04 爭房地達成借名登記意思表示合致，主張上訴人係趁其與友
05 人飲酒時，突要求伊在文件上簽名，伊不知道簽的是何文
06 件，丙○○領有身心障礙證明，無意思能力，與伊間無借名
07 登記契約存在等語。經查：

08 1.系爭房地拍定時間為106年2月21日，被上訴人於106年3月10
09 日取得不動產權利移轉證書等情，有被上訴人提出之拍賣資
10 料查詢結果可證（見本院卷一第103頁），亦有前揭權利移
11 轉證書附卷可稽。觀之系爭契約書簽立日期為106年2月20
12 日，係在系爭房地拍賣期日之前1日，此時是否能順利拍定
13 取得系爭房地所有權，尚屬未知，遑論上訴人與丙○○當時
14 之住居所均不在該處，然系爭契約書上其2人簽名欄所載地
15 址，確非記載當時實際住居所，反均以打字方式記載系爭建
16 物之門牌號碼，實有違常理。

17 2.又上訴人於本院113年9月19日準備程序先陳稱：伊與丙○○
18 就系爭建物之應有部分比例為各2分之1云云（，嗣則稱：

19 「（問：此比例如何決定？）沒有特別決定比例。在母親往
20 生前要買房子與丙○○一起居住，我母親交代我弟弟由我全
21 權處理。…（問：關於你說權利比例各2分之1的事情，是否
22 與丙○○約定？）沒有講好，只有說房子是兩個人共有」

23 （見本院卷二第173頁），就其與丙○○共有系爭房地之應
24 有部分比例為何、如何決定，無法明確說明，倘若系爭房地
25 確為其與丙○○共同合資購買，自無未就應有部分比例為約
26 定之可能。

27 3.再者，丙○○因輕度智能障礙，領有身心障礙證明等情，固
28 有彰化縣政府112年7月31日府社身福字第1120299999號函及
29 所附104、110年間身心障礙鑑定表、鑑定報告附卷可參（見
30 本院卷一第171至196頁），然其並未受有監護宣告或輔助宣
31 告等情，為兩造所不爭執，並有戶籍謄本在卷足憑（見本院

卷一第165頁），丙○○依法為有行為能力之人，其有無簽立系爭契約書之意思能力及真意，自應以其簽立時之狀態認定之。查丙○○於本院113年12月26日準備程序期日證稱：伊有在系爭契約書上簽名，上訴人拿4份先給伊簽名，再拿給被上訴人簽名，簽名時上訴人沒有解釋為何要簽系爭契約書，被上訴人也不清楚，當時被上訴人在跟朋友泡茶、喝酒、聊天，精神不是很清楚，上訴人跟被上訴人小聲說話，時間很短，被上訴人簽完名都沒有看內容，上訴人就全部拿走，上面的印章都不是伊、被上訴人蓋的，伊與被上訴人印章都在上訴人那裡，上訴人沒有事先告訴伊、被上訴人要簽系爭契約書的事，伊不知道簽系爭契約書是什麼意思，上訴人都沒有說，都是上訴人自己處理等語（見本院卷二第251至256、第258頁），足見於簽立系爭契約書當時或之前，上訴人並未向丙○○說明、解釋系爭契約書之內容，丙○○對系爭契約書之內容毫無所悉；又經被上訴人訴訟代理人當庭請丙○○念出系爭契約書第3條之約定內容，丙○○自承其不識字等情（見本院卷二第260頁），堪認丙○○於簽名時無從經由閱覽得悉系爭契約書之內容，當無可能與上訴人、被上訴人就系爭房地達成借名登記之意思表示合致。至丙○○於同日證述時，雖就系爭房地由何人出資購買及登記情形，分別證述「（問：知道系爭建物登記在誰名下？）我父親（按指被上訴人，下同）、我與我大姊（按指上訴人，下同）3個人的名字。」、「（問：為何你父親買的，你跟你大姊也有權利？）怕有糾紛，所以這樣登記。」、「（問：購買系爭建物的錢是何人出資？）我父親，新豐順也有出一半。（問：新豐順是何人經營？）我父親與我母親。我母親過世，由我父親經營」、「我父親、公司、大姊都有出資」、「（問：你是否為系爭房地真正所有權人之一）我登記在第二個，我大姊登記在第一個」（見本院卷二第248、249、252、255頁），固就有前後反覆或與不動產登記情形不符之情，然此可能係因並未親自參與購買系爭房地資金來源

01 及所有權登記事宜，兼以智力弱於常人所致，惟其就系爭契
02 約書簽立過程之證述，則係就其親身經歷所為陳述，且前後
03 所述尚稱一致；再參之其另證稱：「我父親要買這間房子有
04 告訴我，是我父親說要買系爭房地，是要買給我們住的」、
05 「我母親過世前看到法拍的資料就這樣講」、「我父親當時
06 打算買來大家一起居住」（見本院卷二第254頁），陳述被
07 上訴人投標購入系爭房地之目的，且此與父母出資購買不動
08 產與兒女同住之常情亦屬無違，自無從因其關於購買系爭房
09 地資金來源、登記情形之證述有所疵累，遽認其關於系爭契
10 約書簽立過程亦不可採信。是由丙○○之證述，堪認被上訴
11 人抗辯未與上訴人、丙○○就系爭契約書內容達成意思表示
12 合致等情，應非虛妄。

13 4.另系爭建物於拍定點交後，曾整修、增建等情，為兩造所不
14 爭執，固堪認定。惟就其費用係由何人負擔乙節，被上訴人
15 主張係簽發機械行支票支付等情，並提出訴外人丁○○、己
16 ○○出具之證明書、請款單、支票正反面影本為證（見本院
17 卷一第387至402頁）。上訴人則抗辯曾於106年12月25日、3
18 0日分別轉帳42萬5,000元、40萬元貸與被上訴人共計82萬5,
19 000元以購買挖土機，並以部分借款作為修繕系爭建物之費
20 用，其餘工程款則由其以轉帳或以臨櫃存款之方式存入機械
21 行帳戶以為支付云云。經查：

22 ①丁○○於本院113年6月24日準備程序時證述：伊從事泥作，
23 被上訴人是挖土機駕駛，伊因找被上訴人施作，因而相識，
24 被上訴人提出之證明書是伊出具的，系爭建物1、2、3樓增
25 建部分之泥作工程、外牆抵石子，及系爭車庫地面鋪設水泥
26 均是伊施作，都是甲○○來與伊洽談，系爭建物要增建之位
27 置、面積、規格、款式、材料等，大部分是甲○○決定，沒
28 有人告訴伊工程款何人要負擔，後來是上訴人開機械行的支
29 票給伊，是被上訴人決定簽發支票給伊，工程款付款時間不
30 因簽發支票或現金給付而有差別，被上訴人說系爭房屋是他
31 的等語（見本院卷二第116至121頁）；己○○則證述：是丁

01 ○○找伊去承攬系爭建物之水電工程，是被上訴人與丁○○
02 指示伊要如何施作，被上訴人有說因其行動不方便，所以1
03 樓廁所不能有門檻，但此部分非伊施作的，伊的工程款是向
04 丁○○請款，因為伊是丁○○下包，丁○○簽發自己的支票
05 給伊等語（見本院卷二第126至128頁），可證關於系爭建物
06 之增建、整修事宜，均是由被上訴人委由丁○○施作，丁○
07 ○並將其中水電工程部分交由己○○承攬，工程款亦由被上
08 訴人簽發支票給付丁○○，丁○○再水電工程款給付予己○
09 ○無誤。雖丁○○另證述：上訴人也曾與伊談過系爭房屋增
10 建工程之事，主要是告訴伊內部磁磚要何樣式，被上訴人告
11 訴伊要貼何種磁磚問上訴人，其他部分也有叫伊去問上訴
12 人，例如油漆顏色，上訴人會與伊論增建部分之窗戶、3樓
13 隔間、2樓增建部分要興建廁所，工程款以坪計價，這部分
14 要加價多少，是跟上訴人談的，伊忘了有無跟被上訴人說，
15 上訴人也有叫伊整理原有建物內的廁所，此部分要另外計
16 費，此部分被上訴人也知悉，被上訴人與上訴人都會來看施
17 工情形等語（見本院卷二第118至120、122、124頁），雖可
18 認上訴人曾就部分施工項目為指示等情。然丁○○亦證稱：
19 系爭建物增建部分主要結構是由被上訴人決定，被上訴人可
20 能有叫伊跟上訴人討論，增建部分之窗戶、3樓隔間、2樓增
21 建部分要興建廁所、整理原建物廁所之工程款，都包含在被
22 上訴人給付工程款之支票裡，上訴人並未另為給付伊工程款
23 等語（見本院卷二第120、123、124頁），惟僅可證明上訴
24 人係就磁磚式樣、油漆顏色、窗戶、隔間、廁所等細部施作
25 內容或材料提供意見，至於增建部分主要結構工程，仍係聽
26 從被上訴人指示，並由被上訴人給付工程款無訛。另己○○
27 證稱：上訴人是增建部分快完工時才出現，說到一些細節例
28 如馬桶廠牌、電燈款式，此部分因伊認為他們是家人，所以
29 未再向被上訴人確認，馬桶、電燈部分，是另外向上訴人請
30 款14萬8,888元，但因伊從事水電工作，需要挖土機，有請
31 被上訴人去施作，其報酬從要給伊的工程款中扣除，上訴人

就拿如本院卷一第401頁發票人為被上訴人，票面金額為14萬3,000元之支票給伊，上訴人沒有另外給伊其他款項等語（見本院卷二第127至129頁），固堪認己○○有另依上訴人指示施作馬桶、電燈，惟此部分工程款仍由上訴人支付無誤。查被上訴人與上訴人既為父女關係，被上訴人將系爭建物增建、整修之細部購件之挑選，聽從上訴人建議，甚至委由其決定，並無違反常理之處，自無從因而即認上訴人即為系爭建物之實質所有權人。

②上訴人就增建、整修系爭建物資金係由先前貸與被上訴人之借款、轉帳、臨櫃存款至被上訴人帳戶方式給付云云，雖提出挖土機訂購合約書、自動櫃員機交易明細表、上訴人郵政綜合儲金簿封面、新豐順帳戶存摺內頁為證（見本院卷一第261頁、265至375頁），然被上訴人否認有向上訴人借款，並主張係上訴人擔任機械行會計，擅自挪用機械行款項，嗣後再將款項存入等情，並提出支票存款對帳單，被上訴人為發票人經上訴人背書之支票正反面影本為證（見本院卷一第403至439頁）。上訴人與被上訴人就兩造間金錢往來原因為何，固各執一詞，惟由被上訴人與上訴人為父女關係，且由其等陳述觀之，其金錢往來頻繁，上訴人復自承至本件訴訟前，係在機械行任職，任職期間有保管被上訴人、機械行存摺等情（見本院卷二第264、265頁），可見其有調度被上訴人或機械行帳戶金錢之機會，則徒以上訴人有轉帳或臨櫃存款至被上訴人或機械行帳戶之行為，尚無從證明上訴人抗辯之金錢往來，與上訴人抗辯之消費借貸或或支付工程款有何關聯，進而認定系爭建物增建、整修費用係由上訴人支付。

(五)上訴人雖又提出土地、建物所有權狀、彰化縣地方稅務局106年契稅繳款書、108年期房屋稅信用卡繳納證明、112年5月3日房屋稅成功交易紀錄明細表、上訴人、被上訴人彰化十信存款存摺封面及內頁、房屋稅成功交易紀錄明細表、信用卡背面照片、代書應收帳款明細單為證（見本院卷一第79至87頁、卷二第223至227頁），欲證明其有保管系爭房地所有

01 權狀、房屋稅及辦理所有權移轉登記之契稅、代書費用均由
02 其繳納云云。然被上訴人亦提出彰化縣地方稅務局地價稅繳
03 款書、房屋稅繳納證明書、彰化銀行收款證明、存摺內頁等
04 （見本院卷一第119、127至131頁），以證明其亦有繳納地
05 價稅、房屋稅等情。惟查，被上訴人主張系爭建物增建、整
06 修完畢後，係由上訴人、乙○○、追加被告居住其內，被上
07 訴人從未入住系爭建物，上訴人從未因此支付任何對價等
08 情，為上訴人所不爭執，則基於使用者付費或表達感謝，因
09 而負擔前述稅金、費用，亦與事理相符，自難僅因上訴人曾
10 負擔上開稅金、費用，即認其為系爭建物之所有權人。

11 (六)被上訴人曾於106年4月21日提供系爭房地予彰化十信設定最
12 高限額240萬元抵押權，以擔保甲○○之借款等債務，上訴
13 人則擔任連帶保證人等情，有彰化十信113年3月29日（11
14 3）張十信合字第333號函及所附借款申請書、借據、放款對
15 帳單附卷可證（見本院卷二第31至48頁），且為兩造所不爭
16 執（見本院卷二第180頁不爭執事項二），堪以認定。上訴
17 人雖抗辯系爭房地所有權狀由其保管，被上訴人嗣後申請補
18 發權狀，才設定上開抵押權云云。然查，上訴人既擔任被上
19 訴人向彰化十信借款之連帶保證人，則其就被上訴人以系爭
20 房地設定抵押權擔保其債務之事，自難諉為不知。被上訴人
21 既以系爭房地設定抵押權向彰化十信借款，而居於所有權人
22 地位，而行使系爭房地之處分權，益證被上訴人應為系爭房
23 地之實質所有權人無誤。

24 (七)綜上各節，上訴人所舉證據，不能證明系爭建物係其與丙○
25 ○借用被上訴人名義登記，則其抗辯為系爭建物實質所有權
26 人之一，自無可採。

27 三、被上訴人與上訴人就系爭建物之使用借貸關係已經終止，被
28 上訴人主張上訴人無權占有系爭建物，為有理由：

29 (一)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
30 於無償使用後返還其物之契約；借用人應於契約所定期限屆
31 滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完

01 畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢
02 者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借
03 貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民
04 法第464條、第470條分別定有明文。次按使用借貸契約之
05 「通常目的」即在使借用人得以使用借用物，此與同法第47
06 0條第1項所謂「依借貸之目的」而定其使用期限者，乃專指
07 借用人為「特定目的」而借用借用物之情形，未盡相同。是
08 故當事人於訂立使用借貸契約時，對使用方法與使用範圍為
09 約定，於借用人而言，應僅係通常使用目的所為之限制而
10 已，尚難因之即謂該使用借貸有民法第470條第1項「依借貸
11 之目的」定其使用期限規定之適用（最高法院86年度台上字
12 第2710號判決意旨參照）。

13 (二)查被上訴人主張因上訴人原住房屋廚房受損待修繕，始將系
14 爭建物交由上訴人使用，嗣該廚房已修繕完畢，使用借貸目
15 的已完成，系爭使用借貸關係當然消滅等情，上訴人就其與
16 被上訴人間成立系爭房屋使用借貸契約乙節固不爭執，惟抗
17 辯並未約定待原住房屋修繕完畢即要搬走，其既仍在系爭建
18 物居住，顯見借貸之使用目的未完畢等情。查被上訴人就其
19 主張與上訴人約定以上訴人原住房屋廚房修繕完畢為使用借
20 貸期限或使用目的乙節，並未能舉證以實其說，尚難採信。
21 至上訴人在系爭房屋居住使用，乃為其等使用借貸契約之通
22 常目的，且依該居住使用之目的，亦不能推定上訴人應於何
23 時使用系爭建物完畢，揆諸上開說明，居住使用應非上訴人
24 與被上訴人間使用借貸契約之「特定目的」，自難謂系爭使
25 用借貸契約有民法第470條第1項「依借貸之目的」定其使用
26 期限規定之適用。基上，系爭使用借貸契約，既未定有期
27 限，亦不能依借貸之目的而定其期限，應屬不定期限之使用
28 借貸關係，依民法第470條第2項規定，被上訴人自得隨時終
29 止之。被上訴人業於本院113年12月26日準備程序期日，當
30 庭向上訴人為終止系爭使用借貸契約之意思表示（見本院卷
31 二第264頁），則系爭使用借貸關係已因終止而消滅，自堪

01 認定。

02 四、被上訴人主張系爭車庫為其所有，為有理由：

03 被上訴人就系爭車庫乃其委由訴外人戊○○興建，並支付工
04 程款等情，提出戊○○出具之證明書、工程請款單、代收票
05 據明細表為證（見原審卷第87至93頁），且經證人戊○○於
06 本院113年6月24日準備程序證述：伊有出具證明書予被上訴
07 人，系爭車庫之工程除水電、地板水泥鋪設外，是由伊承
08 攬，由被上訴人與伊洽談興建車庫之事，如何設計、車庫之
09 位置、面積亦由被上訴人決定，上訴人均未曾參與或直接向
10 伊下達指示、表示意見，工程款都是簽發支票，因為被上訴
11 人說這樣比較方便，以現金付款或簽發支票給付工程款，付
12 款時間均無差別等語（見本院卷二第111至114頁）；至系爭
13 車庫水泥地面係由丁○○鋪設，且該工程大部分是由被上訴
14 人與伊討論等情，亦據丁○○證述明確（見本院卷二第122
15 頁），堪認系爭車庫係由被上訴人委由戊○○、丁○○依其
16 指示興建，亦由其簽發支票付款無訛，被上訴人主張系爭車
17 庫系由其出資興建，其方為所有權人，應屬可信。至上訴人
18 雖抗辯支付戊○○之工程款支票16萬8,197元，係以其於107
19 年1月2日臨櫃存入之現金17萬元兌現，並提出存摺內頁為證
20 （見本院卷一第279頁）。被上訴人就上訴人有存入上開款
21 項乙節固不爭執，惟主張係因上訴人擔任機械行會計挪用公
22 款後，再存入現金等語，然被上訴人縱以上訴人存入其帳戶
23 之款項兌現戊○○之工程款支票，然上訴人存款原因非只一
24 端，尚不能因此即認系爭車庫即為上訴人出資興建。此外，
25 上訴人未能再舉證證明其為系爭車庫之所有權人，自難信其
26 抗辯為可採。

27 五、被上訴人主張上訴人無權占有系爭建物、系爭車庫，依民法
28 第767條第1項前段、中段請求，上訴人遷讓返還系爭建物、
29 系爭車庫，及請求上訴人、追加被告將戶籍自系爭建物遷
30 出，均有理由；至請求追加被告遷讓返還系爭建物，則無理
31 由：

01 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
02 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段定有明文。次按所謂輔助占有人，重在其對物之管
04 領，係受他人之指示，至於是否受他人之指示，仍應自其內
05 部關係觀之，所謂內部關係，即民法第942條所指受僱人、
06 學徒、家屬或其他受他人之指示而為占有之類似關係。又稱
07 家者，謂以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；同家之
08 人，除家長外，均為家屬，復為民法第1122條、第1123條第
09 2項所明定。是以家之構成員（包括家長與家屬），須以永
10 久經營實質之共同生活為目的而同居（最高法院111年度台
11 上字第117號判決意旨參照）。又按無權占有為原因，請求
12 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅
13 以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有
14 之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源
15 之事實證明之。

16 (二)被上訴人為系爭建物所有權人，且與上訴人間使用借貸關
17 係，已於113年12月26日消滅，則上訴人已無占有系爭建物
18 之合法權源，則被上訴人主張上訴人無權占有系爭建物，依
19 民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭建物
20 屋，即屬有據。被上訴人另依民法第470條規定，為同一請
21 求部分，本院自毋庸再為審酌。至追加被告為上訴人與乙○
22 ○所生未成年子女，年方10歲，與上訴人設籍同住於系爭建
23 物，為共同生活戶，並以上訴人為戶長，且上訴人與乙○○
24 離婚時，約定追加被告之權利義務由上訴人行使負擔等情，
25 復如前述，並有前揭戶籍謄本在卷可稽（見本院卷二第229
26 頁），則追加被告基於共同生活關係，隨同上訴人居住於系
27 爭建物內，應屬占有輔助人，依民法第942條規定，僅上訴
28 人為占有人，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，一併
29 請求追加被告遷出返還系爭建物，顯無理由。又上訴人與追
30 加被告均設籍於系爭建物，已如前述，然其等均無占有系爭
31 建物之合法權源，惟迄今仍未將戶籍遷出，自妨害被上訴人

就系爭建物所有權圓滿行使，則被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人及追加被告將戶籍自系爭房屋遷出，即屬有據。

(三)被上訴人主張其為系爭車庫之所有權人，上訴人占有系爭車庫並無合法權源，上訴人就其占有系爭車庫並不爭執，僅抗辯其方為系爭車庫所有權人，然被上訴人始為系爭車庫所有權人，已經本院認定如前，上訴人復未舉證證明其有占有系爭車庫之正當權源，則被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭車庫，核屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求(一)上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人，並將其戶籍自系爭建物遷出；(二)上訴人應將系爭車庫騰空交還被上訴人，為有理由，應予准許。原判決就上開部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求追加被告將戶籍自系爭建物遷出，為有理由，應予准許，其餘追加之訴，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由；追加之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光

法官 李佳芳

法官 郭妙俐

正本係照原本作成。

上訴人及追加被告得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

01 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

02 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律

03 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事

04 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

06 書記官 涂村宇

07 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

08 附表一：

編號	建號	基地坐落	門牌號碼	樓層面積 (平方公尺)	附屬建物 (平方公尺)
1	352	彰化縣○○ 鎮○○段00	彰化縣○○ 鎮○○路000	地面層50.68 第二層51.58	
2	增建 部分	00號	巷00號	地面層21.39 第二層10.73 第三層49.29	雨遮 5.58

10 附表二：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	樓層面積 (平 方公尺)	附屬建物
1	352	彰化縣○○ 鎮○○段00 00地號	彰化縣○○ 鎮○○路00 0巷00號	原建物1層：5 0.68 原建物2層：5 1.58 增建1層：20.4 6 增建2層：26.4 4 增建3層：65.7 0	雨遮：5.44