

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度簡上字第201號

上訴人 胡秀華
林平雄
林春成
林裕翔

上四人共同

訴訟代理人 蔡佳燁律師
複代理人 江佩珊律師
被上訴人 薛胡秀嬌
訴訟代理人 陳昱良律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於民國111年6月23日
本院臺南簡易庭110年度南簡字第993號第一審簡易判決提起上
訴，經本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原告主張：

(一)上訴人庚○○與被上訴人為姊妹關係，上訴人丁○○與上訴
人庚○○為配偶關係。被上訴人前於民國80年3月27日以買
賣取得坐落臺南市○區○○段000地號土地及其上同段50、1
671建號建物即門牌號碼臺南市○區○○路0段000巷0號房屋
（以下合稱系爭建物，並與上開土地合稱為系爭房地）之所
有權，考量當時上訴人庚○○經濟狀況、子女年幼，故出於
姊妹情誼，將系爭建物無償出借上訴人庚○○及其家人居住
使用，並未定有期限。現上訴人庚○○子女均已成年，並有
謀生能力，除上訴人戊○○外之其餘子女均已陸續搬離系爭
建物，同住於系爭建物之孫輩即上訴人己○○亦已成年，被
上訴人將系爭房屋出借予上訴人庚○○借貸之目的已使用完
畢，訴外人即被上訴人次子薛文閔亦因成家及工作需往返臺

01 南，亦有使用系爭建物之需求。詎上訴人經被上訴人多次催
02 討，仍無權占有系爭建物，拒不返還，爰以本件民事起訴狀
03 再次對上訴人庚○○作為終止使用借貸關係之意思表示，並
04 擇一依民法第470條規定請求上訴人庚○○、依民法第767條
05 規定請求上訴人騰空返還系爭建物等語。

06 (二)上訴人辯稱上訴人丁○○曾於00年0月間向臺灣中小企業銀
07 行股份有限公司（下稱臺企銀）貸得新臺幣（下同）8,000,
08 000元（下稱系爭貸款），被上訴人固不爭執，然此係因被
09 上訴人經營之福綿纖維股份有限公司（下稱福綿公司）向銀
10 行融資，被上訴人夫妻銀行授信額度已滿，因此借用上訴人
11 丁○○名義辦理系爭貸款。依80年間銀行一般房貸放款利率
12 約百分之10.5、分期20年清償計算，貸款8,000,000元每月
13 應攤還之本息約為80,000元，而觀被上訴人臺企銀善化分行
14 名下帳戶之轉帳紀錄，於82年6月至83年6月、84年5月至85
15 年6月、86年3月至00年0月間，每月均有80,000元許放款本
16 息之記載，足徵系爭貸款之本息係由被上訴人繳納。嗣系爭
17 房地多次設定抵押向銀行借款，上訴人丁○○之臺企銀存
18 摺、印章亦由被上訴人保管迄今，長年出借予被上訴人供公
19 司日常營運及籌集資金周轉之用。另系爭房地之房屋、土地
20 稅捐亦均由被上訴人自行繳納。

21 (三)於原審聲明：上訴人應將系爭建物（包括增建部分）騰空後
22 遷讓返還被上訴人；並於本院聲明：上訴駁回。

23 二、上訴人即被告則以：

24 (一)系爭房地係上訴人丁○○與被上訴人於00年0月間合資購
25 買，價金合計12,400,000元，上訴人丁○○出資9,600,000
26 元，被上訴人出資2,800,000元，兩人共有系爭房地，應有
27 部分比例分別為4分之3、4分之1。上訴人丁○○於80年3月1
28 5日向訴外人孫永麟借貸1,600,000元，復於00年0月間向臺
29 企銀貸得8,000,000元，均用以支付系爭房地之買賣價金，
30 由被上訴人每月至系爭建物拿取現金120,000元，代為繳納
31 系爭貸款每月本息。又因被上訴人經營福綿公司有資金周轉

01 需求，需經常向銀行融資借貸，遂與上訴人丁○○、庚○○
02 商議，將系爭房地全部登記於被上訴人名下，以利被上訴人
03 向金融機構融資借貸，上訴人丁○○、庚○○基於對被上訴
04 人之信賴，及支持被上訴人創業因此應允。被上訴人除經營
05 福綿公司需要資金外，尚需扶養3名未成年子女及支付日常
06 生活開銷，依其當時經濟狀況，根本不可能有餘裕繳納系爭
07 貸款，應由被上訴人舉證證明。系爭房地自00年0月間起由
08 上訴人丁○○一家人居住，該處經營朝昇針織場，於系爭房
09 地購買之初，曾因屋況老舊不堪居住僱人整修，花費約1,00
10 0,000元，均為上訴人丁○○、庚○○決定、支出。系爭建
11 物點交程序亦係由上訴人被告丁○○、庚○○進行，被上訴
12 人均未參與。被上訴人更曾因福綿公司事業發展有資金需
13 求，與上訴人丁○○商議欲出售系爭房地換取資金，兩人於
14 82年5月27日共同委託房屋仲介銷售系爭房地，此有被上訴
15 人持有蓋用其保管上訴人丁○○印章之房屋委售合約書（下
16 稱系爭委售合約書）可證之。堪認系爭房地為上訴人丁○○
17 與被上訴人共有，在購買時即已成立分管契約，並約定將系
18 爭建物交由上訴人丁○○一家居住使用。退步言，縱認系爭
19 建物非上訴人丁○○所有，被上訴人主張依民法第470條第1
20 項規定請求返還，亦應舉證證明兩造間借貸之目的已使用完
21 畢等語置辯。

22 (二)原審為被上訴人全部勝訴之判決，判命上訴人應將系爭建物
23 騰空後遷讓返還被上訴人，並依職權為假執行之宣告。上訴
24 人不服提起上訴，並於本院上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被
25 上訴人在第一審之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條定有明文，如係由原告主張權利者，應
29 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
30 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
31 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字

第917號判例意旨參照)。次按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就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之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第76號判決意旨參照）；主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。再按關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表見證明（或稱表現證明）。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。查系爭建物於80年4月18日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記至被上訴人名下迄今，有系爭建物之建物第一類謄本影本2份在卷可參（見調字卷第19頁至29頁），依前開說明，應可推認其登記內容為真實，上訴人辯稱系爭房地係上訴人丁○○與被上訴人共同出資購買，僅上訴人丁○○將其就系爭房地所有權之應有部分4分之3借名登記於被上訴人名下等情，均為被上訴人所爭執，自應由上訴人就此反於登記所載文義之其他原因事實，負有舉證責任。

(二)上訴人辯稱上訴人丁○○曾於00年0月間辦理系爭貸款支付系爭房地之買賣價金，且係由被上訴人每月前往系爭建物拿取現金代為繳納等語；被上訴人對系爭貸款係上訴人丁○○之名義申辦，並用以支付系爭房地之買賣價金乙節固無爭執，僅兩造對系爭貸款本息實際上為何人支付各執一詞。先上訴人丁○○既自陳為系爭貸款之借款人，何以不自行繳納

01 貸款，卻要捨近求遠，依其所述委由被上訴人每月前來拿取
02 120,000元之現金代為繳納貸款，且前後期間至少長達5年
03 【計算式：8,000,000元÷每月120,000元÷1年12月÷5.6年
04 （小數點以下四捨五入）】，除稱「信任」兩字以外，並無
05 任何合理之解釋（見本院卷第285頁）；上訴人就其抗辯系
06 爭貸款之繳款過程，僅於原審曾經傳喚證人即上訴人丁
07 ○○、庚○○之女林杏美到庭作證，再無其他證據證明，衡
08 以證人林杏美與上訴人為至親關係，證明力原較一般全然客
09 觀、中立之人為薄弱，在無其他佐證之情形下，自難以逕
10 採，而為對上訴人有利之認定。至上訴人雖對被上訴人提出
11 繳納貸款之資料多有質疑，復稱被上訴人當時之經濟狀況不
12 佳，無力負擔系爭貸款等語（見本院卷第58頁至第59頁），
13 然被上訴人登記為系爭建物之所有人，本無須先就其取得所
14 有權之經過負有何證明之責，故上訴人指被上訴人此部分未
15 盡舉證之責，顯係對舉證責任之分配有所誤會。

16 (三)上訴人又於本院準備程序聲請傳喚證人甲○○○、乙○○、
17 丙○○到庭作證，擬證明上訴人丁○○當時之經濟狀況及系
18 爭房地為上訴人丁○○出資購買等事實（見本院卷第94頁至
19 第95頁、第114頁）。觀諸證人甲○○○證稱：曾聽到他們
20 倆姊妹（按：即上訴人庚○○及被上訴人）說要一起買，對
21 出資狀況沒有很清楚，有聽過上訴人丁○○說1個月要繳12
22 0,000元，不知道有沒有繳，那是他們姊妹的事，也沒有過
23 問房屋頭期款是何人支付、如何支付（見本院卷第125頁至
24 第126頁）；證人乙○○證稱：不知道房子是如何購買的，
25 上訴人丁○○、庚○○說是上訴人丁○○買的，不知道價金
26 如何給付，是後來才知道上訴人庚○○及被上訴人為了房子
27 互告，沒有看過上訴人丁○○或庚○○拿錢給被上訴人繳貸
28 款等語（見本院卷第131頁至第132頁）；證人丙○○證稱：
29 上訴人丁○○在80年開幕，我做匾額祝福他，上訴人丁○○
30 跟我說是分期付款買的，跟被上訴人一起買，何人付錢我沒
31 有問，都是聽上訴人丁○○、庚○○講的等語（見本院卷第

137頁至第139頁），上開證人證述關於系爭房地產權歸屬及取得經過，與證人陳呂雪子於原審證稱：鄰居閒聊的時候，聽說是上訴人庚○○跟妹妹一起買的等語如出一轍（見簡字卷一第150頁），均係上訴人丁○○或庚○○告知，實為上訴人片面陳述之延伸，且對買賣價金或貸款支付方式等節未曾過問，均無法證明系爭貸款乃由上訴人丁○○負擔。上訴人固提出與孫永麟之借據影本1紙（見簡字卷一第43頁），亦僅能證明上訴人丁○○與孫永麟曾有1,600,000元之借貸關係，無法得知借款取得後用途為何。至於上訴人丁○○當年經濟狀況究竟寬裕與否，即上訴人丁○○有無負擔系爭貸款本息之能力，與其實際上有無支付，亦無必然關聯。據此，上訴人傳喚之證人及所提出之證據，均無從證明80年間購買系爭房地之資金，確為上訴人丁○○支出。

(四)上訴人另提出82年5月27日簽立之系爭委售合約書影本1紙（見簡字卷一第59頁），以其上有被上訴人蓋用其保管上訴人丁○○之印章印文，辯稱系爭房地為上訴人丁○○與被上訴人共有等語（見簡字卷一第34頁至第35頁）。縱系爭委售合約書為真正，且其上印文確為被上訴人蓋用（按：惟此仍為被上訴人所爭執，見簡字卷一第70頁），衡以系爭房地當時之實際使用人為上訴人丁○○一家，復與上訴人丁○○營業賴以為生之廠房相鄰接，上訴人丁○○在入住前後亦曾支出費用裝潢、增建，自不能排除被上訴人蓋用印文之實際用意，乃因考量買受人顧慮買屋後和原使用人將衍生其他糾紛，故預先表示出售乙事已為上訴人丁○○知悉，以利達到將系爭房地求售之目的，仍不能反推系爭貸款為上訴人丁○○支付，或上訴人丁○○對系爭房地即有應有部分4分之3之所有權存在。又兩造對於上訴人一家於80年間使用、居住系爭建物之原因所述雖有歧異，但被上訴人對上訴人一家先前久住於系爭建物乙節並非無權占有，實際上並無爭執（見本院卷第100頁），以上訴人丁○○一家為系爭房地實際使用、居住之人，縱上訴人丁○○有因整修、裝潢投入一定金

01 錢，至多應評價為入住前之準備，由實際使用人規劃、支付
02 費用，本為事理之常，仍不能證明上訴人丁○○為系爭房地
03 之所有權人。綜上，上訴人在無書面契約等直接證據以供證
04 明之情形下，其餘所舉之間接證據，均無從證明上訴人丁○
05 ○亦為系爭房地之所有權人，且與被上訴人另行成立借名契
06 約、分管約定等事實，尤有甚者，被上訴人主張系爭房地自
07 80年間迄今之土地、房屋等稅費均係被上訴人繳納，上訴人
08 庚○○並未爭執，僅稱因其無權狀，通知都是寄到被上訴人
09 那等語（見本院卷第323頁至第324頁），倘上訴人丁○○為
10 系爭房地之共有人，被上訴人尚且每月前往系爭建物和上訴
11 人丁○○、庚○○拿取現金繳納貸款，何以自80年間起迄今
12 超過30年間之稅捐，上訴人均未曾、無需分擔，顯然與一般
13 借名登記法律關係中出名人僅單純提供名義，而借名人應實
14 際負擔一切衍生費用之常情不符。則上訴人雖以前詞置辯，
15 惟舉證尚有未盡，依前述舉證責任分配之原則，此未能舉證
16 之不利益即應由上訴人承擔。即被上訴人既登記為系爭建物
17 之所有權人，上訴人復未能證明有其他登記之原因事實存
18 在，本院仍應依土地登記內容所示有權利之人，定系爭建物
19 所有權之歸屬。

20 (五)未按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
21 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
22 項定有明文；再按使用借貸，其借用人應於依借貸之目的使
23 用完畢時，返還借用物予貸與人，此係使用借貸關係當然消
24 滅原因之一，與使用借貸之終止，須待貸與人合法為終止之
25 意思表示，使用借貸關係始生消滅之情形並不相同，此觀民
26 法第470條第1項及第472條之規定自明；準此，因一定使用
27 目的而約定借貸者，該目的完成，即屬已使用完畢，使用借
28 貸契約因而消滅，貸與人自得為返還之請求（最高法院107
29 年度台上字第1841號、106年度台上字第69號判決意旨參
30 照）。上訴人雖僅自認上訴人庚○○、丁○○為系爭建物之
31 占有人，惟亦不爭執上訴人戊○○、己○○仍居住於系爭建

01 物（見本院卷第180頁），對系爭建物均有事實上管領之
02 力，與上訴人庚○○、丁○○應同為系爭建物之占有人。又
03 被上訴人雖曾自認與上訴人庚○○間曾有借貸關係，惟主張
04 已得依第470條第1項請求返還，本質上仍屬對占有權源有所
05 否認，自應由主張其仍有權占有之借用人即占有人，就使用
06 借貸契約尚存有借貸之目的，且未使用完畢等節，負有舉證
07 責任（臺灣高等法院臺南分院102年度上易字第195號判決意
08 旨亦同此見）。就此部分，上訴人僅備位以兩造（本院按：
09 應為上訴人庚○○及被上訴人）間之借貸目的係為供上訴人
10 丁○○一家居住、經營工廠使用等詞置辯，並稱應由被上訴
11 人舉證證明上訴人不使用系爭建物以供居住、營業或系爭建
12 物已不堪使用等節（見本院卷第93頁至第94頁），對舉證責
13 任之分配亦有誤解。況按，使用借貸未定有期限而定有使用
14 之目的者，應於其借貸目的使用完畢時返還之，但經過相當
15 時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
16 求，民法第470條第1項後段規定甚明。準此，借用房屋供居
17 住之用，法院應就借用目的、經過期間及借用人之經濟狀
18 況、目前有無再使用該房屋之必要等一切情狀加以審酌，以
19 定其使用目的是否已完畢，不能一概認必須俟房屋不堪使
20 用，始謂依借貸目的已使用完畢（最高法院86年度台上字第
21 2552號判決意旨參照）。參諸上訴人庚○○原審時自陳現在
22 沒有住在系爭建物，已搬去對面公寓10幾年，會過去系爭建
23 物洗衣服等語（見簡字卷一第145頁），且被上訴人主張上
24 訴人庚○○之子女於成年後陸續搬離系爭建物，均有謀生能
25 力等情，上訴人並未爭執，更於本件審理時多次強調上訴人
26 丁○○有相當之經濟能力，則以被上訴人將系爭建物出借至
27 今30餘年，上訴人丁○○、庚○○子女多已各自離家獨立生
28 活，上訴人庚○○更有其他房產供其居住使用，經濟狀況當
29 屬無虞，上訴人丁○○設址在系爭建物之針織廠亦已於112
30 年2月16日辦理歇業登記（見本院卷第325頁），上訴人既未
31 舉證證明有何繼續使用系爭建物之必要性，應可推定上訴人

已使用完畢，揆之前開說明，使用借貸契約依民法第470條第1項規定，無待終止之意思表示而當然消滅。此外，上訴人復未能證明上訴人庚○○有何占有系爭建物之合法權源，且在上訴人庚○○與被上訴人間之使用借貸契約消滅後，上訴人丁○○、戊○○、己○○亦無從因對上訴人庚○○有任何占有權利而形成占有連鎖，繼續有權使用系爭建物。被上訴人主張上訴人無權占用系爭建物，洵屬可採，其依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭建物（包含增建部分）騰空後遷讓返還，自應屬有據。又本院既已依民法第767條第1項規定認上訴人應將系爭建物騰空後遷讓返還，與被上訴人另依民法第470條第1項規定對上訴人庚○○所為之請求並無不同，自無庸就被上訴人其餘請求權另為審判之必要，附此敘明。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭建物騰空後遷讓返還被上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分判命上訴人給付並依職權為假執行之宣告，經核並無違誤。上訴人仍執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
民事第五庭 審判長法 官 羅郁棣

法 官 陳永佳

法 官 徐安傑

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 12 日

