

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第318號

上訴人 王偉全

訴訟代理人 黃進祥律師

朱宏偉律師

被上訴人 王慧娟

吳秀琴

兼上一人

訴訟代理人 王偉州

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國112年10月18日臺灣臺南地方法院臺南簡易庭112年度南簡字第315號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年2月21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、上訴人即原告主張：門牌號碼臺南市○區○○路0段000號房屋（原門牌號碼臺南市○區○○街000號，下稱系爭房屋）為上訴人所有，兩造間為兄弟姊妹或姻親之親屬關係。上訴人前無償提供系爭房屋予被上訴人居住使用，因現有經濟需求，遂於民國111年10月4日以高雄中都郵局第45號存證信函通知被上訴人，終止兩造間使用借貸關係，請被上訴人於收文後20日內遷讓系爭房屋並交還鑰匙等。詎被上訴人於同年月7日收受前開存證信函，迄未返還系爭房屋。又被上訴人自111年10月28日起無權占用系爭房屋，系爭房屋課稅現值為新臺幣（下同）271,700元，每年租金依課稅現值10%計算，被上訴人每月受有相當於租金之不當得利2,264元【計算式：271,700元×10%÷12月=2,264元，元以下4捨5入】。為此，依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權及不當得

01 利之法律關係，訴請被上訴人應將系爭房屋遷讓返還，及應
02 自111年10月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付2,264
03 元。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，全部提出
04 上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將系爭房屋遷
05 讓返還予上訴人；(三)被上訴人應自111年10月28日起至返還
06 系爭房屋之日止，按月給付上訴人2,264元

07 二、被上訴人則以：訴外人即兩造父親王龍標於62年間購入臺南
08 市○區○○○段00000地號土地（下稱349-2地號土地），資
09 金來源為訴外人即兩造母親王朱金英之嫁妝及兩造父母
10 （按：被上訴人吳秀琴為被上訴人王偉州之配偶，2人於87
11 年4月8日結婚，王龍標及王朱金英為吳秀琴之公公、婆婆，
12 此處所稱兩造不包括吳秀琴，下同）之工作所得。嗣王龍標
13 與建商在349-2地號土地上合建，約定由王龍標分得房屋2
14 間，因擔心建築過程向外借款可能周轉失靈殃及財產，故將
15 349-2地號土地借名登記於當時約8歲之上訴人名下。王龍標
16 與建商後於合建過程中確實因款項問題致生訴訟糾紛，故系
17 爭房屋建築完成後時隔數月始辦理保存登記，暫時先申設稅
18 籍借名登記於上訴人名下，另間房屋即門牌號碼臺南市○區
19 ○○路0段000號房屋（下稱171號房屋）則因未完成而無法
20 辦理保存登記。系爭房屋建築完成後，兩造父母即攜包括兩
21 造在內等子女居住於內，房屋稅由兩造父母及居住於系爭房
22 屋之子女工作所得負擔。王龍標85年過世後，系爭房屋尚供
23 被上訴人、王朱金英、訴外人王偉通（106年歿）及王偉州
24 之子居住迄今，上訴人則於88年間搬離系爭房屋，自行居住
25 在171號房屋。100年間，因兩造擔任股東之良琦建設有限公
26 司（下稱良琦公司）資金所需，推由時任良琦公司法定代理
27 人之王偉通以系爭房屋向玉山銀行辦理抵押貸款設定，所得
28 款項交由良琦公司使用，貸款本息迄今仍由良琦公司繳納；
29 再者，系爭房屋及349-2地號土地所有權狀陸續由王偉通、
30 王慧娟保管，迄110年10月15日於法院協調下，王慧娟始將
31 權狀交付上訴人，均足證系爭房屋僅係借名登記於上訴人名

01 下，管理、使用、處分權能均非由上訴人行之。王龍標過世
02 後，繼承人均同意系爭房屋繼續借名登記於上訴人名下，王
03 慧娟、王偉州為王龍標之繼承人，為系爭房屋之共有人，自
04 有權使用系爭房屋，另吳秀琴為王偉州之配偶，隨王偉州居
05 住於系爭房屋內而為占有輔助人，上訴人請求被上訴人遷讓
06 系爭房屋，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)上訴人就系爭房屋與王龍標間有借名登記關係存在：

09 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
10 非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人
11 適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項分別
12 定有明文。復按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方
13 (借名者)經他方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將
14 來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契
15 約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始
16 能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬
17 多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任
18 (最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833
19 號判決參照)。又證明借名登記契約成立不限於直接證據，
20 若綜合其他情狀，能證明一方將財產登記在他方名下後，仍
21 持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，得藉此間接事
22 實，推理證明雙方有借名登記契約。查系爭房屋登記為上訴
23 人所有，有房屋查詢資料可稽(原審卷第183-185頁)，且
24 為兩造所不爭執，應推定上訴人為系爭房屋之所有權人。被
25 上訴人辯稱系爭房屋為王龍標所有，僅借名登記於上訴人名
26 下乙節，既為上訴人所否認，自應由被上訴人就王龍標與上
27 訴人間有借名登記關係存在負舉證責任。

28 2.被上訴人抗辯系爭房屋之所有權狀係陸續由王偉通、王慧娟
29 保管，後因本院110年度訴字第12號返還所有權狀等事件
30 (下稱另案)成立和解，系爭房屋所有權狀始交付上訴人等
31 語，業據其提出另案和解筆錄(原審卷第107-109頁)為

證，與上訴人於另案稱其於91年間將系爭房屋所有權狀交予王偉通，嗣王偉通死亡，由王慧娟擔任良琦公司董事，系爭房屋所有權狀則轉由王慧娟保管等語（本院109年度南司調字第460號卷第13、75頁）亦大致相符，由上開事證可知，上訴人在91至110年間並未持有系爭房屋所有權狀。此外，再審酌上訴人自陳王偉通在世時，曾以系爭房屋為擔保向玉山銀行設定抵押貸款以供良琦公司資金之運用，系爭房屋貸款本來都是良琦公司在繳納等語（原審卷第60頁），堪認上訴人長時間未持有系爭房屋所有權狀，且系爭房屋更任由他人供作抵押物借貸，而借貸所得更供良琦公司運用，要難認上訴人對系爭房屋有實際上管領能力。上訴人雖主張上開良琦公司以系爭房屋之抵押貸款得其同意始能辦理，足認有事實上管理能力，且亦由其於111年7月28日清償完畢，可證上訴人確為系爭房屋之所有權人等語。查上訴人自陳上開抵押貸款期間為101年2月4日、103年12月9日及104年1月22日，當時上訴人已搬離系爭房屋，並無占有之權利表相，而系爭房屋所有權狀亦非上訴人所持有中，亦無持有所有權狀即系爭房屋之權利表彰；上訴人既為系爭房屋之登記名義人，向銀行抵押貸款，自應需上訴人之配合同意，又另案和解內容第1項約定「被告（即良琦公司）應於民國111年6月30日前將玉山銀行金華分行、戶名王偉全、帳號00000000000000號存摺及印鑑章返還原告（即上訴人）。...」（原審卷第107頁），亦證上訴人未持有抵押貸款使用帳戶資料，而認為自己為抵押貸款之實際債務人；又上訴人於111年7月28日為清償，系爭房屋之所有權紛爭已起，尚難以上訴人同意以系爭房屋為抵押貸款及紛爭後清償抵押貸款而認對系爭房屋有管領力之事實存在。

3. 復查，依證人王朱金英於原審結證稱：伊為兩造母親，南區永成路3段169號旁邊為171號房屋，169、171號房屋各別獨立，169號房屋就是系爭房屋，現在是伊住在系爭房屋內，上訴人住在171號房屋；系爭房屋是伊與王龍標賺錢蓋的，

伊與王龍標討論後決定將系爭房屋借名登記在上訴人名下，伊沒有聽王龍標說過系爭房屋是否要給上訴人，王龍標只有跟伊說要借名登記，王慧娟、王偉州、王偉通小時候不知道系爭房屋只是借名登記在上訴人名下，現在長大了才知道；系爭房屋蓋好後，伊、王龍標還有6名小孩都住在系爭房屋內，伊婆婆有3名兒子，生前輪流在3名兒子家居住，輪到王龍標照顧時，婆婆也會住在系爭房屋內等語（原審卷第214-219頁），堪認系爭房屋雖原始登記於上訴人名下，但系爭房屋興建完成後，兩造父母、兩造及其他親人共同居住使用系爭房屋，可見王龍標仍自己管理、使用、處分系爭房屋。再者，上訴人自承於88年間搬離系爭房屋自行在外居住，被上訴人、王朱金英、王偉州之子迄今仍居住於系爭房屋內等情，再參酌被上訴人繳納多年之系爭房屋房屋稅，有78年、85至102年、105至111年系爭房屋房屋稅繳款書可稽（原審卷第79-105頁），顯見被上訴人不僅實際居住於系爭房屋，更為管理、使用系爭房屋之人，而上訴人並無實際居住在系爭房屋，亦無實際管理、使用之行為。

4.綜合審酌前揭所提系爭房屋所有權狀保管、設定抵押借款、居住使用等情狀，應可認定王龍標係將系爭房屋借名登記於上訴人名下。再者，上訴人亦自陳系爭房屋登記於其名下當時，其僅12歲，如何能知道系爭房屋為王龍標贈與，而非借名登記等語（原審卷第59頁），上訴人復未提出其他證據證明王龍標係將系爭房屋贈與上訴人，尚難認王龍標係出於贈與之意思而將系爭房屋登記於上訴人名下。

(二)上訴人依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，並無理由：

1.系爭房屋實際上為王龍標所有，並借名登記於上訴人名下，又系爭房屋興建完成後，王龍標、王朱金英、兩造及其他親人共同居住使用系爭房屋，王龍標85年去世，上訴人88年搬出系爭房屋，王偉州、王慧娟、王朱金英迄今仍居住於系爭房屋內等情，已如前述，可知王偉州、王慧娟與王龍標同住

01 約18年之久，佐以王偉州、王慧娟持續繳納系爭房屋房屋稅
02 等情，若無系爭房屋實際所有人王龍標同意王偉州、王慧娟
03 居住使用系爭房屋，王偉州、王慧娟應無可能與王龍標同住
04 系爭房屋18年之久仍相安無事，足見王偉州、王慧娟與王龍
05 標就系爭房屋有使用借貸關係。至上訴人另主張兩造在本院
06 110年度訴字第12號返還所有權狀等事件中成立調解時，即
07 已就「登記在何人名下之不動產就給該人」乙節達成共識，
08 可認系爭房屋借名登記事件已在110年10月15日成立調解時
09 告一段落終結云云；惟上訴人此部分主張業為被上訴人所否
10 認，並抗辯王慧娟雖於該案中同意歸還系爭房屋所有權狀，
11 然該案審理及調解時，兩造均未提過系爭房屋之所有權歸
12 屬，上訴人亦對系爭房屋不在該案調解範圍內不為爭執，且
13 依該事件調解筆錄之記載，該事件係上訴人就其與良琦公司
14 及王慧娟間之經營糾紛成立調解，與系爭房屋之所有權實際
15 歸屬無涉，亦無上訴人上開主張終止借名登記關係意旨之記
16 載，是上訴人此部分之主張，要無可採。

17 2.又按終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約
18 當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其
19 全體為之，民法第263條準用第258條規定即有明文。王龍標
20 死亡後，其全體繼承人因繼承而成為該使用借貸法律關係之
21 共同貸與人，依上揭規定，該使用借貸法律關係之終止，應
22 由全體貸與人即包含兩造之王龍標全體繼承人共同為終止之
23 意思表示，始生終止之效力，然上訴人單獨於111年10月4日
24 以高雄中都郵局第45號存證信函為終止使用借貸關係之意思
25 表示，自不生終止之效力，上訴人仍有提供系爭房屋予王偉
26 州、王慧娟使用之義務。王偉州、王慧娟基於上開之使用借
27 貸關係，繼續占有系爭房屋，應為有權占有。從而，上訴人
28 依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權，請求王偉州、
29 王慧娟遷讓返還系爭房屋，並無理由，應予駁回。

30 3.按稱家者，謂以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；家
31 置家長。同家之人，除家長外，均為家屬。雖非親屬，而以

01 永久共同生活為目的同居一家者，視為家屬，民法第1122
02 條、第1123條分別定有明文。又受僱人、學徒、家屬或基於
03 其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，
04 僅該他人為占有人，民法第942條亦有規定。被上訴人吳秀
05 琴為王偉州之妻，顯係基於共同生活關係同住在系爭房屋，
06 即為王偉州之家屬，為王偉州之占有輔助人，上訴人依所有
07 物返還請求權、使用借貸返還請求權，請求吳秀琴遷讓返還
08 系爭房屋，亦非正當。

09 (三)上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付相當於租
10 金之不當得利，亦無理由：

11 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
12 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
13 返還，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有
14 明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租
15 金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通
16 常之觀念，房屋所有權人得依不當得利之法則，請求占有人
17 返還相當於租金之利益。另繼承人有數人時，在分割遺產
18 前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，而各共同共有人之
19 權利，及於共同共有物全部，故各共同共有人對於共同共有
20 物無應有部分可言，此觀民法第1151條及第827條第3項之規
21 定即明，而共同共有之規定，於所有權以外之財產權，由數
22 人共同共有者準用之，民法第831條亦有明定。

23 2.王偉州、王慧娟占有系爭房屋源於王龍標同意其入住之權
24 源，非無法律上之原因，上訴人依不當得利之法律規定，請
25 求王慧娟、王偉州及家屬吳秀琴給付相當於租金之不當得
26 利，難認有據。又系爭房屋應由包含上訴人、王偉州、王慧
27 娟之王龍標全體繼承人共同繼承，且尚未為遺產分割，則因
28 系爭房屋使用所衍生之相關債權，於遺產分割前，屬全體繼
29 承人共同共有，無應有部分可言，各繼承人不得依其應繼分
30 之比例行使權利，僅得為共有人全體之利益為之，上訴人單
31 獨請求被上訴人等人給付系爭房屋遭占用之損失，於法亦有

01 未合，不應准許。

02 四、綜上所述，上訴人依所有物返還請求權、使用借貸返還請求
03 權及不當得利之法律關係，請求被上訴人應將系爭房屋遷讓
04 返還上訴人，及應自111年10月28日起至返還系爭房屋之日
05 止，按月給付2,264元，為無理由，應予駁回。原審為上訴
06 人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意
07 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳
09 述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再
10 一一論述，併予敘明。

11 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
12 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日
14 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢

15 法官 王參和

16 法官 施介元

17 以上正本證明與原本無異。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日
20 書記官 曾怡嘉