

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1526號

原告 楊張玉梅

訴訟代理人 施承典律師

被告 楊冠璽

訴訟代理人 王奐淳律師

羅暉智律師

湯巧綺律師

上列當事人間請求履行負擔事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 被告為原告之次子，被告於民國84年1月4日以買賣為原因登記取得門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0號2樓之1之房屋（下稱系爭房屋），惟系爭房屋係原告配偶即被告父親楊正堂（已歿）於預售時即訂約購買，系爭房屋之購買及簽約等事宜均係由楊正堂與建設公司接洽，頭期款、各期款項及貸款申辦亦均為楊正堂所支付及處理，並以被告及楊正堂共同為系爭房屋貸款之債務人，楊正堂亦持續繳納系爭房屋之貸款至逝世為止，且系爭房屋所在大樓之管理費名冊所登記之姓名亦為楊正堂，故可證系爭房屋為楊正堂贈與被告。當時楊正堂為新化高中教師，被告則甫自學校畢業並續服兵役，考量長子即證人楊翰璽亦為教師生活較有保障，乃以被告名義購買，而楊正堂退休前之每月薪資高達約新臺幣（下同）7萬元，退休後亦有每月約6萬元，然被告於87年8月1日前之每月勞工保險投保薪資不足

01 3萬元、95年2月1日前不足4萬元，可見被告實無購屋之經
02 濟能力，當時楊正堂雖將系爭房屋贈與並登記被告名下，
03 惟以被告須將系爭房屋如附圖所示斜線部分，面積24.3平
04 方公尺之房間（下稱系爭房間）供原告及楊正堂無償居住
05 至終老之日止為附帶條件（下稱系爭負擔），故系爭房屋
06 之室內格局，起初即規劃有專供原告及楊正堂居住之房
07 間，且闢有獨立出入口，原告及楊正堂並自系爭房屋落成
08 後即遷入居住，歷經楊正堂逝世、被告婚後遷居於臺南市
09 新市區，原告仍獨自居住於系爭房屋，時間長達近30年，
10 迄111年間因病住院，痊癒後欲遷回系爭房屋居住時，卻
11 遭被告拒絕。

12 （二）系爭負擔既為被告須將系爭房屋供原告及楊正堂無償居住
13 至終老之日止，可知原告亦為系爭負擔之受益第三人，甚
14 至於楊正堂逝世後，原告仍繼續居住於系爭房屋內，原告
15 自得依民法第412條第1項、第269條第1項之規定請求被告
16 履行系爭負擔；另依證人張世宗、楊翰璽於本院113年12
17 月10日言詞辯論期日所為之證述，並佐以系爭房屋所屬大
18 樓管理委會成立時之住戶名單包含楊正堂，均可證系爭房
19 屋確實係由楊正堂所購買而登記於被告名下，並確實有系
20 爭負擔之存在，爰依民法第412條第1項、第269條第1項之
21 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應容許原告居住
22 使用系爭房間至死亡之日止。

23 二、被告抗辯略以：

24 （一）不論於楊正堂逝世前，被告、原告及楊正堂同住於系爭房
25 屋，抑或於楊正堂逝世後，被告允許原告繼續居住於系爭
26 房屋，均係被告出於孝悌之心，認為與父母同住或扶養母
27 親均為身為子女之義務，不應將被告出於孝心之作為，認
28 定為被告是在履行系爭負擔，且系爭房屋貸款之實際借款
29 人為被告，貸款亦均為被告所繳納，故原告主張其為受利
30 益之第三人，被告應履行系爭負擔，自屬無據。又原告存
31 在囤物習慣，導致被告遭系爭房屋所屬大樓管理委員會警

01 告多次，被告多次與原告溝通未果，已無法與原告同住，
02 並已將原告送至安養機構接受照顧。

03 (二) 再者，被告於入伍服兵役前，尚有就學階段打工所獲之薪
04 資所得，服兵役所得薪資亦全數存入帳戶，而被告於84年
05 2月退伍後，先任職於統一超商擔任大夜班工讀生，每月
06 約有3萬元之收入，後於同年10月考取並於85年1月起任職
07 於臺灣中小企業銀行股份有限公司仁德分公司，是被告於
08 購買系爭房屋當時，仍有存款且有資力支付系爭房屋之貸
09 款，且系爭房屋貸款之還款金額全額均係由被告之帳戶扣
10 繳，加計本金及利息合計逾600萬元，被告方為實際上清
11 償系爭房屋貸款之人，而非原告及楊正堂所清償。

12 (三) 縱認系爭負擔確實存在，原告及楊正堂居住於系爭房屋內
13 長達約27年，其中16年期間與被告共同居住，剩餘11年部
14 分則為單獨居住，如計算期間之租金總額，高達273萬6,0
15 00元，此尚未包含因原告囤積物品於系爭房屋對被告所生
16 之損害將近200萬元，已逾系爭房屋之價值，是被告僅須
17 以所受贈與之價值即系爭房屋之價值限度內為限，履行系
18 爭負擔。又原告於系爭房屋囤積物品之行為，造成系爭房
19 屋損害嚴重，損害更擴及大樓之公共空間，影響鄰里間的
20 生活與通行情節嚴重，背離一般人使用房屋之方式，縱原
21 告確實享有居住於系爭房屋之權利，原告使用系爭房屋之
22 方式，亦有違誠實信用原則而屬權利濫用，原告請求被告
23 應履行系爭負擔，顯屬無據等語資為抗辯。並聲明：如主
24 文第1項所示。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一) 原告為被告之母親，楊正堂為被告之父親。

27 (二) 被告於84年1月4日以買賣為登記原因取得系爭房屋之所有
28 權。

29 (三) 系爭房屋之買賣價金為521萬元，並以楊正堂為連帶借款
30 人，向臺灣銀行股份有限公司辦理貸款360萬元。

31 (四) 被告於82年4月1日入伍，於84年2月5日退伍。

01 (五) 被告自85年1月6日起任職於臺灣中小企業銀行股份有限公
02 司仁德分公司，勞工保險投保薪資為2萬4,000元。

03 四、兩造爭執事項：

04 (一) 系爭房屋是否為楊正堂所購買並贈與被告？

05 (二) 系爭房屋如為楊正堂贈與被告，是否附有系爭負擔？如
06 是，原告請求被告履行系爭負擔，有無理由？

07 五、法院之判斷：

08 (一) 上開兩造不爭執事項，有系爭房屋之建物登記第一類謄
09 本、被告之戶籍謄本（調卷第47至51頁）、臺灣銀行永康
10 分行個人小額貸款押品勘估報告表、房屋、土地預定買賣
11 契約書、退伍證明書、被告之勞保被保險人投保資料表
12 （明細）等附卷可憑（本院卷第67至68、91至97、205至2
13 07頁），堪認此部分之事實為真。

14 (二) 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。是負舉證責任之一
16 方，應先就主張法律關係之要件事實提出證據證明，使法
17 院就該要件事實得有真實之確信，始得謂已盡舉證責任。
18 原告主張系爭房屋係楊正堂訂購後贈與被告，贈與時並附
19 有系爭負擔，然為被告所否認，並抗辯系爭房屋係被告出
20 資購買，依上開說明，應由原告就楊正堂與被告間有就系
21 爭房屋成立贈與契約並附有系爭負擔等節負舉證之責。經
22 查：

23 1. 證人即原告之弟張世宗於本院證稱：其之前在銀行上班29
24 年多，擔任辦事員，系爭房屋係其二姊夫楊正堂購買，楊
25 正堂當時有問其要登記在誰名下比較好，其跟他說兒子都
26 已經長大了，可以登記在兒子名下，減少以後過戶的增值
27 稅，後來登記在被告名下，系爭房屋是2間打成1間，前面
28 靠馬路那間是要分配給大兒子，後面那間要分配給小兒
29 子，但大兒子當時已經當老師了，可以自己買一間，所以
30 就全部登記在小兒子名下。他們有一間留著以後要自己住
31 的，其不曉得登記在被告名下，原告及楊正堂有跟被告約

01 定什麼條件，價金是楊正堂付的，楊正堂當時錢不夠，有
02 要來跟其調，其沒有借給他，其有幫他辦貸款，金額是60
03 萬元，其介紹他去仁德分行辦的，那是信用貸款，就是軍
04 公教人員的貸款，其不記得楊正堂總共付了多少錢，其不
05 會跟楊正堂問，他也不會跟其講，應該他有講，但時間太
06 久了等語（本院卷第133至137頁）；證人楊翰璽於本院證
07 稱：爸爸買的時候完全沒有跟其講系爭房屋登記被告名
08 下，是到其外公88年過世，爸爸才跟其說被告工作不穩定
09 登記給被告好不好，爸爸當時看系爭房屋時，是想要與其
10 跟被告及媽媽同住，是2間打通，當時是設計3間套房，還
11 有1間將來孫子出生後帶小孩的遊戲室，就是其1間、被告
12 1間、爸媽1間，當時爸爸是這樣跟其講。爸爸在跟建設公
13 司訂好2樓之1及2樓之9後有跟其講。一開始規劃房間時，
14 爸爸有明確跟其講獨立門戶的那間他跟媽媽要一直住到終
15 老，其不知道爸爸有無就住到終老和被告達成契約或合意
16 等語（本院卷第138至142頁），而證人張世宗之證述，固
17 可證明楊正堂有向銀行辦理60萬元之貸款，然其亦證稱其
18 不記得楊正堂共付了多少錢，則楊正堂上開貸款金額是否
19 確實用於支付系爭房屋之款項則不可知，且證人楊翰璽之
20 證述亦僅能證明楊正堂曾詢問證人楊翰璽對於系爭房屋登
21 記於被告名下之意見及表達其對於系爭房屋之室內規劃及
22 分配等事實，無法據此即認系爭房屋之價金即係由楊正堂
23 全額支出，而縱使上開60萬元貸款確實用於支付系爭房屋
24 之價金，依楊正堂詢問證人楊翰璽之語意，較似此60萬元
25 係贈與被告並用於支付系爭房屋之款項，並因此款項係楊
26 正堂支出，楊正堂為避免證人楊翰璽產生兄弟間分配家產
27 之不公平感始試探性詢問證人楊翰璽之意見，佐以楊正堂
28 係於95年過世，亦據證人楊翰璽證述在卷（本院卷第140
29 頁），而於95年後，被告之房貸帳戶仍持續有房貸扣款，
30 亦有放款歷史明細批次查詢1份附卷可參（本院卷第69至9
31 0頁），至少亦可證明被告有支付在此時點之後的貸款，

01 故現依上開證據，尚未使本院形成楊正堂與被告間就系爭
02 房屋有成立贈與契約之心證。

03 2.退步言之，縱使楊正堂與被告間就系爭房屋有成立贈與契
04 約，惟就楊正堂贈與時是否有與被告約定被告負有提供系
05 爭房間予楊正堂及原告居住至終老之負擔，證人張世宗僅
06 稱楊正堂告知其系爭房屋中之一間房間要留著自己住等
07 語、證人楊翰璽僅稱楊正堂有明確跟其講獨立門戶的那間
08 他跟媽媽要一直住到終老等語，但此僅為楊正堂向證人表
09 示其就系爭房間有居住終老之規劃而已，不能證明楊正堂
10 已明確向被告表示雖將系爭房屋贈與被告，但被告必須將
11 系爭房間提供楊正堂及原告居住至終老，故原告既未證明
12 楊正堂與被告間成立附有系爭負擔之贈與契約，則原告主
13 張其得依第三人利益契約向被告請求容許原告居住使用系
14 爭房間至死亡之日止，亦屬無據。

15 六、綜上所述，縱使楊正堂與被告間就系爭房屋有成立贈與契
16 約，惟上開2位證人之證述仍無法證明楊正堂有與被告約定
17 被告應容許楊正堂及原告居住使用系爭房間至死亡之日止之
18 事實，故原告依民法第412條第1項、第269條第1項之規定，
19 請求被告容許原告居住使用系爭房間至死亡之日止，為無理
20 由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘
23 明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
26 民事第二庭 法 官 丁婉容

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
31 書記官 鄭梅君

