

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第315號

原告 王偉全

訴訟代理人 黃進祥律師

被告 王慧娟

吳秀琴

兼訴訟代理人 王偉州

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國112年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺南市○區○○路○段000號房屋（原門牌號碼臺南市○區○○街000號，下稱系爭房屋）為原告所有，兩造間為兄弟姊妹或姻親之親屬關係。原告前基於親情，無償提供系爭房屋予被告居住使用，因原告現有經濟需求，無法繼續無償提供，遂於民國111年10月4日以高雄中都郵局第45號存證信函通知被告，終止兩造間之使用借貸關係，請被告於收文後20日內遷讓房屋並交還鑰匙等，被告於111年10月7日收受前開存證信函，迄今仍拒不返還系爭房屋。又被告自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百分之10計算，被告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，元以下四捨五入】。為此，依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權及不當得利之法律關係，提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；(二)被告應自111年10月28日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告2,264元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)兩造父親王龍標於62年間購入臺南市○區○○○段00000地
03 號土地（下稱349-2土地），資金來源為兩造母親王朱金英
04 之嫁妝及兩造父母（按：吳秀琴為王偉州之配偶，二人於87
05 年4月8日結婚，王龍標及王朱金英為吳秀琴之公公、婆婆，
06 此處所稱兩造不包括吳秀琴，下同）之工作所得。嗣王龍標
07 與建商在349-2土地上合建，約定由王龍標分得房屋兩間，
08 因擔心建築過程向外借款可能周轉失靈殃及財產，故將349-
09 2土地借名登記於當時約8歲之原告名下。王龍標與建商後於
10 合建過程中確實因款項問題致生訴訟糾紛，故系爭房屋建築
11 完成後時隔數月始辦理保存登記，暫時先申設稅籍借名登記
12 於原告名下，另間房屋即門牌號碼臺南市○區○○路○段00
13 0號房屋則因未完成而無法辦理保存登記。

14 (二)系爭房屋建築完成後，兩造父母即攜包括兩造在內等子女居
15 住於內，房屋稅由兩造父母及居住於系爭房屋之子女工作所
16 得負擔。王龍標85年過世後，系爭房屋尚供被告、王朱金英
17 、王偉通（106年歿）及王偉州之子居住迄今，原告則於88
18 年間搬離系爭房屋自行居住在171號房屋。

19 (三)100年間，因兩造擔任股東之良琦建設有限公司（下稱良琦
20 公司）資金所需，推由時任良琦公司法定代理人之王偉通以
21 系爭房屋向玉山銀行辦理抵押貸款設定，所得款項交由良琦
22 公司使用，貸款本息迄今仍由良琦公司繳納；再者，系爭房
23 屋及349-2土地所有權狀陸續由王偉通、王慧娟保管，迄110
24 年10月15日於法院協調下，王慧娟始將權狀交付原告，均足
25 證系爭房屋僅係借名登記於原告名下，管理、使用、處分權
26 能均非由原告行之。

27 (四)王龍標去世後，繼承人均同意系爭房屋繼續借名登記於原告
28 名下，王慧娟、王偉州為王龍標之繼承人，為系爭房屋之共
29 有人，自有權使用系爭房屋，另吳秀琴為王偉州之配偶，隨
30 王偉州居住於系爭房屋內而為占有輔助人，原告請求被告遷
31 讓系爭房屋，並無理由等語，資為抗辯。

01 (五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准
02 宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告就系爭房屋與王龍標間有借名登記關係存在：

05 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者
06 非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權
07 利人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1
08 項分別定有明文。復按所謂借名登記契約，乃當事人約定
09 一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方
10 現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他
11 權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
12 表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人
13 名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記
14 之事實負舉證責任（最高法院105年度台上字第1897號、1
15 02年度台上字第1833號判決參照）。又證明借名登記契約
16 成立不限於直接證據，若綜合其他情狀，能證明一方將財
17 產登記在他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負
18 擔義務者，得藉此間接事實，推理證明雙方有借名登記契
19 約。查系爭房屋登記為原告所有，有房屋查詢資料可稽（
20 本院卷第183-185頁），且為兩造所不爭執（本院卷第36
21 頁），應推定原告為系爭房屋之所有權人。被告辯稱系爭
22 房屋為王龍標所有，僅係借名登記於原告名下乙節，既為
23 原告所否認，自應由被告就王龍標與原告間有借名登記關
24 係存在負舉證責任。

25 2.被告抗辯系爭房屋之所有權狀係陸續由王偉通、王慧娟保
26 管，後因本院110年度訴字第12號返還所有權狀等事件（
27 下稱另案）成立和解，系爭房屋所有權狀始交付原告等語
28 業據其提出另案和解筆錄（本院卷第107-109頁）為證
29 與原告於另案稱其於91年間將系爭房屋所有權狀交予王
30 偉通，嗣王偉通死亡，由王慧娟擔任良琦公司董事，系爭
31 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頁、第75頁）亦大致相符，由上開事證可知，原告在91至110年間並未持有系爭房屋所有權狀。此外，再審酌原告自陳王偉通在世時，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（本院卷第60頁），堪認原告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，要難認原告對系爭房屋有實際上管領能力。

3.復查，依證人王朱金英到庭結證稱：伊為兩造母親，南區永成路三段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，原告住在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原告名下，伊沒有聽王龍標說過系爭房屋是否要給原告，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原告名下，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，伊婆婆有三名兒子，生前輪流在三名兒子家居住，輪到王龍標照顧時，婆婆也會住在系爭房屋內等語（本院卷第214-219頁），堪認系爭房屋雖原始登記於原告名下，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，原告自承於88年間搬離系爭房屋自行在外居住，被告、王朱金英、王偉州之子迄今仍居住於系爭房屋內等情，再參酌被告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（本院卷第79-105頁），顯見被告不僅實際居住於系爭房屋，更為管理、使用系爭房屋之人，而原告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

01 記於原告名下。再者，原告亦自陳系爭房屋登記於其名下
02 當時，原告僅12歲，如何能知道系爭房屋為王龍標贈與，
03 而非借名登記等語（本院卷第59頁），原告復未提出其他
04 證據證明王龍標係將系爭房屋贈與原告，尚難認王龍標係
05 出於贈與之意思而將系爭房屋登記於原告名下。

06 (二)原告依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權，請求被告
07 遷讓返還系爭房屋，並無理由：

08 1.系爭房屋實際上為王龍標所有，並借名登記於原告名下，
09 又系爭房屋興建完成後，王龍標、王朱金英、兩造及其他
10 親人共同居住使用系爭房屋，王龍標85年去世，原告88年
11 搬出系爭房屋，王偉州、王慧娟、王朱金英迄今仍居住於
12 系爭房屋內等情，已如前述，可知王偉州、王慧娟與王龍
13 標同住約18年之久，佐以王偉州、王慧娟持續繳納系爭房
14 屋房屋稅等情，若無系爭房屋實際所有人王龍標同意王偉
15 州、王慧娟居住使用系爭房屋，王偉州、王慧娟應無可能
16 與王龍標同住系爭房屋18年之久仍相安無事，足見王偉州
17 、王慧娟與王龍標就系爭房屋有使用借貸關係。至原告另
18 主張兩造在本院110年度訴字第12號返還所有權狀等事件
19 中成立調解時，即已就「登記在何人名下之不動產就給該
20 人」乙節達成共識，可認系爭房屋借名登記事件已在110
21 年10月15日成立調解時告一段落終結云云；惟原告此部分
22 主張業為被告所否認，被告並抗辯王慧娟雖於該案中同意
23 歸還系爭房屋所有權狀，然該案審理及調解時，兩造均未
24 提過系爭房屋之所有權歸屬，原告亦對系爭房屋不在該案
25 調解範圍內不為爭執，且依該事件調解筆錄之記載，該事
26 件係原告就其與良琦公司及王慧娟間之經營糾紛成立調解
27 ，與系爭房屋之所有權實際歸屬無涉，亦無原告上開主張
28 終止借名登記關係意旨之記載，是原告此部分之主張，要
29 無可採。

30 2.又按終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契
31 約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或

向其全體為之，民法第263條準用第258條規定即有明文。王龍標死亡後，其全體繼承人因繼承而成為該使用借貸法律關係之共同貸與人，依上揭規定，該使用借貸法律關係之終止，應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意思表示，始生終止之效力，然原告單獨於111年10月4日以高雄中都郵局第45號存證信函為終止使用借貸關係之意思表示，自不生終止之效力，原告仍有提供系爭房屋予王偉州、王慧娟之義務。王偉州、王慧娟基於上開之使用借貸關係，繼續占有系爭房屋，應為有權占有。從而，上訴人依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權，請求王偉州、王慧娟遷讓返還系爭房屋，並無理由，應予駁回。

3.按稱家者，謂以永久共同生活為目的而同居之親屬團體；家置家長。同家之人，除家長外，均為家屬。雖非親屬，而以永久共同生活為目的同居一家者，視為家屬，民法第1122條、第1123條分別定有明文。又受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條亦有規定。被告吳秀琴為王偉州之妻，顯係基於共同生活關係同住在系爭房屋，即為王偉州之家屬，為王偉州之占有輔助人，原告依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權，請求吳秀琴遷讓返還系爭房屋，亦非正當。

(三)原告依不當得利之法律關係，請求被告連帶給付相當於租金之不當得利，亦無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。另繼承人有數人時

，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，而各共同共有人之權利，及於共同共有物全部，故各共同共有人對於共同共有物無應有部分可言，此觀民法第1151條及第827條第3項之規定即明，而共同共有之規定，於所有權以外之財產權，由數人共同共有者準用之，民法第831條亦有明定。

2. 王偉州、王慧娟占有系爭房屋緣於王龍標同意其入住之權源，非無法律上之原因，原告依不當得利之法律規定，請求王慧娟、王偉州及家屬吳秀琴給付相當於租金之不當得利，難認有據。又系爭房屋應由包含原告、王偉州、王慧娟之王龍標全體繼承人共同繼承，且尚未為遺產分割，則因系爭房屋使用所衍生之相關債權，於遺產分割前，屬全體繼承人共同共有，無應有部分可言，各繼承人不得依其應繼分之比例行使權利，僅得為共有人全體之利益為之，原告單獨請求被告等人給付系爭房屋遭占用之損失，於法亦有未合，不應准許。

四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、使用借貸返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及應自111年10月28日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告2,264元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦因訴之駁回而失所依附，應一併駁回之。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日
臺南簡易庭 法 官 張家瑛

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

03 書記官 陳雅婷