

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第114號

上訴人 郭德福 住○○市○○區○○街00巷0號

訴訟代理人 黃厚誠律師

莊承融律師

被上訴人 鄭秀美（即楊志強之承當訴訟人）

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國111年11月30日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴更一字第6號）提起上訴，本院於113年1月25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

壹、程序方面：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。經查，坐落臺南市○○區○○段0000地號土地暨其上同段0000建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷000弄0○○0號房屋，下稱系爭房屋，與其坐落土地合稱系爭房地）之原所有人楊志強於本件訴訟繫屬後之民國112年4月10日，將系爭房地之所有權，以信託為原因移轉登記予鄭秀美所有，有系爭房地之登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第99至109頁）。嗣由鄭秀美聲請承當訴訟（見本院卷第191至192頁），並經對造即上訴人同意（見本院卷第197頁），依上說明，本件應由鄭秀美代楊志強承當訴訟，楊志強則脫離本件訴訟，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：楊志強於108年4月29日以新臺幣（下同）83
03 0萬元向訴外人○○○即○○○（下稱○○○）購得系爭房
04 地，並於同年5月31日登記為所有權人。嗣楊志強於112年4
05 月10日將系爭房地信託登記予被上訴人，其為系爭房地之所有
06 權人。詎上訴人即○○○父親，無合法占用系爭房地之權
07 源，迄今仍居住在系爭房屋內，拒絕搬離，受有相當於租金
08 之利益，並致其受有無法使用系爭房地之損害，爰依民法第
09 767條第1項前段及第179條規定，請求上訴人騰空返還系爭
10 房屋，及應自108年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，
11 按月給付2,800元，並願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、上訴人則以：系爭房地係上訴人及配偶甲○於95年間向訴外
13 人○○○商借頭期款60萬元及按月繳納房貸本息所購買，以
14 供全家人共同生活居住，因○○○為職業軍人，享有貸款及
15 水電半價優惠，始借名登記在○○○名下，其為系爭房地之
16 實際所有權人，○○○無權出售系爭房地，被上訴人嗣後取
17 得系爭房地所有權，應受債權物權化之限制，不得要求上訴
18 人遷出；縱認其與○○○間無借名登記關係存在，上訴人自
19 ○○○買受系爭房地後即入住迄今，○○○與上訴人間亦有
20 使用借貸關係存在；再○○○提供系爭房地供上訴人居住，
21 係為履行扶養義務，楊志強明知上情，猶願買受，屬惡意受
22 讓人，其權利不得大於○○○，自不得要求上訴人遷出；且
23 楊志強以低價買受系爭房地之目的在迫使上訴人搬離，其提
24 起本訴為權利之濫用，並有違誠信原則；另○○○尚未將系
25 爭房地交付被上訴人，被上訴人雖取得所有權，惟無收益
26 權，其無利益受有損害，不得向上訴人請求給付相當於租金
27 之不當得利等語，資為抗辯，並求為判決駁回被上訴人本件
28 請求及假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准免為假
29 執行【原審為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請分別酌定擔
30 保金額准、免假執行。上訴人不服，提起上訴，聲明求為判
31 決：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲

請均駁回。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷285至288頁）：

(一)兩造不爭執事項：

1. ○○○為上訴人與甲○之長子，上訴人與甲○另有次子○○○、三子郭曜璋。系爭房屋除上訴人外，尚有郭曜璋及其配偶孟小柔、未成年子女郭芷琦居住其內，郭曜璋、孟小柔、郭芷琦均為上訴人之占有輔助人。
2. 系爭房地原登記在○○○名下【見原法院109年度南簡字第488號卷（下稱簡字卷）第227頁】。
3. ○○○曾以其名義向中國信託銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）申辦系爭房地之房屋貸款，自購買後迄出售止，均係以○○○在該銀行申設之帳戶（帳號為：000000000000號，下稱系爭房貸帳戶）繳納清償該貸款。
4. ○○○與楊志強於108年4月29日簽訂不動產買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭買賣契約，見簡字卷第89至100頁），其上記載系爭房地買賣總價款為830萬元，系爭房地於108年5月31日以買賣為原因，移轉登記至楊志強名下（見簡字卷第223至226頁）。
5. 系爭買賣契約第15條之其他約定事項欄，有以手寫文字記載：「(一)甲乙雙方合意依現況點交。(二)本標的物目前父母（屋主）暫住內，賣方已告知買方，買方同意賣方不點交本標的物，且賣方自結案後，保留30萬元至履約專戶，至買方處理標的物騰空事宜完成再交付予賣方，最遲於完成所有權移轉登記完後6個月完成，若買方無法於期限內完成，則買方無條件同意保留款交付賣方。(三)30萬元保留款以保障標的不受人為破壞。(四)買方同意賣方不負瑕疵擔保責任（含滲漏水問題）」等語（見簡字卷第95頁）。
6. ○○○在系爭買賣契約附件之標的物現況確認書項次23之「基地是否有出租或出借」欄勾選「是」，並於「其他重要

事項或周邊環境鄰避設施補充說明」欄內以手寫方式記載
「目前父母住不點交」等語（見簡字卷第101頁）。

7. 鄭秀美於108年4月29日自其在聯邦銀行開元分行帳戶（帳號000000000000）匯款83萬元，至系爭買賣契約履約保證人即訴外人僑馥建築經理股份有限公司指定之中國信託受託信託財產專屬帳戶（見簡字卷第105頁）。

8. 楊志強於108年5月27日自其在聯邦銀行富強分行帳戶（帳號000000000000）匯款144萬元，至前項履約保證專戶（見簡字卷第107頁）。

9. 楊志強於108年5月10日向聯邦銀行借款610萬元，並於同年月31日以系爭房地，設定擔保債權總金額732萬元之最高限額抵押權予聯邦銀行。聯邦銀行於108年6月5日先後撥付577萬元、33萬元至楊志強之貸款帳戶（見簡字卷第107、155至205頁）。

10. 系爭房地於95年1月18日以買賣為登記原因，登記為○○○所有（見簡字卷第227頁）。

11. 訴外人親親乳業有限公司（代表人：甲○，下稱親親公司）及上訴人於103年2月12日分別自第一商業銀行股份有限公司安南分行、京城商業銀行股份有限公司安南分行，各匯款90萬元、325萬元至系爭房貸帳戶（見簡字卷第139頁）。

12. 乙○○及甲○前對○○○、楊志強提出殺人未遂等告訴（下稱系爭殺人未遂案件），經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官以109年度偵字第15326號為不起訴處分確定，該不起訴處分書之內容如原法院111年度訴更一字第6號卷（下稱原審更一卷）第147至151頁所載。

13. 兩造對卓群不動產估價師聯合事務所就系爭房地於108年4月29日之合理交易價格為1,107萬9,441元之鑑定結果，並不爭執（見外放之不動產估價報告書）。

14. 若本件被上訴人之請求有理由，兩造同意被上訴人向上訴人請求占用系爭房地相當於租金之不當得利為每月2,800元

01 （見簡字卷第152頁）。

02 (二)兩造之爭執事項：

- 03 1. 系爭房地是否為上訴人及甲○所購買，而借名登記在○○○
04 名下？
- 05 2. 上訴人與○○○間就系爭房地，有無使用借貸之關係存在？
- 06 3. ○○○是否為履行扶養義務，而提供系爭房地供上訴人居
07 住？
- 08 4. 若上訴人前三項各該主張為有理由，可否以之對抗被上訴人
09 （即有無債權物權化原則之適用）？
- 10 5. 被上訴人訴請上訴人遷讓系爭房地，有無違反「誠信原則」
11 及「權利濫用」？
- 12 6. 被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭房屋
13 騰空返還被上訴人，有無理由？
- 14 7. 被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自108年6月1日起
15 至騰空交付系爭房屋之日止，按月給付其相當於租金之不當
16 得利2,800元，有無理由？

17 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

18 (一)上訴人無法證明系爭房地為其與甲○所購買而借名登記在○
19 ○○名下：

- 20 1. 按不動產物權者，推定登記權利人適法有此權利，民法第75
21 9條之1第1項定有明文。又所謂借名登記契約，乃當事人約
22 定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方
23 現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權
24 利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示
25 合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之
26 原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負
27 舉證責任（最高法院110年度台上字第528號裁判意旨參
28 照）。查系爭房地原登記在○○○名下，業如兩造不爭執事
29 項2所示，並有系爭房地之異動索引在卷可憑（見簡字卷第2
30 27、229頁），依民法第759條之1規定，推定○○○就系爭
31 房地適法有所有權，上訴人主張系爭房地為其與甲○所有而

01 借名登記在○○○名下，自應由上訴人就該等有利於己之事
02 實負舉證責任，先予敘明。

- 03 2. 上訴人固主張系爭房地之頭期款係由甲○向○○○商借60萬
04 元支付，並由其與甲○繳納每月之房屋貸款。惟依○○○前
05 於系爭殺人未遂案件之偵查中證稱：當時甲○與○○○三兄
06 弟租屋居住，甲○向我反應說屋況不好，想買房子，因為○
07 ○○當時已是職業軍人，有一定之收入，應有能力償還貸
08 款，我就答應甲○由我先付頭期款，並匯60萬元給甲○，但
09 甲○的債信不好，我怕房子買了以後會因為他的債務問題遭
10 到拍賣，所以與甲○約定要將房子登記在○○○名下，並由
11 ○○○支付房貸，當時○○○薪資帳戶之存摺、提款卡都在
12 甲○手上，房貸還款事宜雖由甲○處理，但都是用○○○的
13 錢，在我的認知，系爭房地是○○○所有等語【見臺南地檢
14 署108年度他字第3979號卷（下稱他字卷）第158頁反面】，
15 並有臺南地檢署109年度偵字第15326號不起訴處分書在卷可
16 參（見原審更一卷第147至151頁）。衡以○○○為甲○之胞
17 妹、○○○之阿姨，與系爭房地並無利害關係，其所為之證
18 詞應屬中立、客觀而可採信；雖甲○於本院證稱：○○○與
19 我娘家家人有財務糾紛，我弟弟叫我不要還錢給他，○○○
20 才附和○○○之說詞等語（見本院卷第242、243頁）。然而
21 不論是甲○或○○○，其等迄今均未返還該60萬元頭期款予
22 ○○○，此據○○○於系爭殺人未遂案件偵查中證述明確
23 （見他字卷159頁），是○○○並無特別偏袒○○○之必
24 要，甲○上開臆測之詞，難認有據。上訴人復以○○○於系
25 爭殺人未遂案件偵查中提出之華南銀行匯款回條上之受款人
26 為甲○（見他字卷第164、165頁），並據此質疑○○○有關
27 頭期款是借給○○○之證詞為不可採，惟由○○○上開所
28 證：系爭房地之事宜都由甲○處理，其願意借錢係因為○○
29 ○有清償能力等語（見他字卷第158頁反面），可認○○○
30 係因○○○有清償能力始借款，僅因購屋事宜均由甲○處
31 理，始將款項匯給甲○，不能以此即認系爭房地係由甲○出

資購買。再參酌○○○於系爭殺人未遂案件偵查中亦陳稱：系爭房地是我出資購買，頭期款是○○○幫我出的，後續的尾款則由我向中國信託銀行貸款，再由我的中國信託銀行帳戶逐月還款，並無所謂借名登記情事等語（見他字卷第26、124至125頁），核與○○○之前開證詞，大致相符。是○○○購買系爭房地之際，已是職業軍人，並有固定薪水收入，即有清償貸款之能力，足認○○○陳稱系爭房地係由其出資購買，可信度極高。

3. 反觀上訴人於系爭殺人未遂案件偵查中自承，其於95年間之個人信用不良等語（見他字卷第34頁），另甲○於本院亦證稱：95年間，我有欠卡債等語（見本院卷第247頁），再佐以○○○前揭所證：甲○的債信不好，我怕房子買了以後會因為他的債務問題遭到拍賣等語（見他字卷第158頁反面），及○○○於系爭殺人未遂案件偵查中亦陳稱：上訴人及甲○根本無資力購買系爭房地等語（見他字卷第125頁）。綜此可見，上訴人及甲○於95年間之經濟狀況不佳，其等是否有能力繳納每月約3萬4,700元之房屋貸款，尚有疑義。雖甲○於本院證稱：系爭房地之貸款是由我與上訴人所繳納等語（見本院卷第240頁），及證人○○○於原審亦證稱：系爭房地之每期貸款，都是由甲○去處理等語（見簡字卷第265、266頁）。惟觀○○○於原法院亦證稱：○○○的存摺、印章都由甲○保管等語（見簡字卷第266頁），勾稽甲○於本院證稱：當時○○○的中國信託銀行貸款帳戶之存摺、印章都是我在保管等語（見本院卷第246頁），均核與○○○於系爭殺人未遂案件偵查中證稱：當時○○○薪資帳戶之存摺、提款卡都在甲○手上，房貸還款事宜雖由甲○處理，但都是用○○○的錢等語（見他字卷第158頁反面），互相吻合，可認系爭○○○中國信託銀行帳戶及薪資帳戶之存摺、印章確實由甲○所保管。則由上訴人及甲○於○○○購買系爭房地時之資力以觀，其等究有無支付系爭房地之每月貸款確實存疑，而甲○固每月處理系爭房地之貸款事宜，

然○○○之薪資帳戶及房貸帳戶均由甲○所管理，不能排除系爭房地之每期房屋貸款均由○○○所支付，自無從由甲○每月繳納系爭房地貸款之事實，即可認該等款項均係由甲○及上訴人所繳納。

4. ○○○於原審雖為有利上訴人之證詞，略稱：購買系爭房地時，我父親有在工作，母親也有開一間店，我剛大學畢業，要去當兵，弟弟還在念書，○○○是職業軍人，有穩定收入，申請貸款成功機率較高，貸款利率也較低，父親就與○○○討論，要將系爭房地登記在○○○名下，當時沒有討論貸款由何人繳納，我固定每月拿錢給母親，由他去處理，我沒問過母親如何付貸款，母親也沒要求我一定要拿多少錢回家，貸款是我們三兄弟共同分擔等語（見簡字卷第265至271頁）。惟衡以同財共居之父母子女關係緊密，日常生活所需通常未精算細項及金額，縱○○○每月交付金錢給母親，然○○○既稱其三兄弟未有共同出資繳納系爭房地之約定，自難據此認定系爭房地係由○○○與家人合資購買。且○○○所證系爭房地係由其兄弟三人與父母共同分攤等語（見簡字卷第265頁），核與上訴人及甲○均表示系爭房地之每期房貸係其二人所籌措支付等語（見簡字卷第18頁；本院卷第240頁），顯有不符。本院審酌○○○為上訴人之子、○○○之弟，其等間均為至親關係，本難期○○○之證詞能公正、客觀，且其所證存有上開瑕疵，自無從援引為有利上訴人之認定。

5. 另檢視甲○於本院固證稱：○○○是職業軍人，以其名義購屋辦理貸款有優惠，並可享有水電半價，始將系房地借名登記在○○○名下，實際上貸款都是由我與上訴人所繳納等語（見本院卷第239至241頁）。惟對照甲○於本院證稱：○○○當時有女朋友，要結婚，對方要求要有房子，後來○○○於95、96年間結婚，買完房子後沒多久結婚等語（見本院卷第244、248頁），可認甲○對系爭房地究為何以○○○之名義登記乙節，前後證詞存有歧異，已難盡信；再勾稽卷附

○○○之戶籍謄本所示（見簡字卷第27頁），○○○於103年1月1日結婚，系爭房地於95年1月18日即已登記為○○○所有，業如兩造不爭執事項10所示，顯見○○○結婚前即已因買賣而登記取得系爭房地之所有權，要與結婚無關，是甲○之證詞既與客觀事證不符，自難採為有利上訴人之依據。

6. 上訴人又提出系爭房屋之108年度房屋稅繳款書，主張系爭房屋迄至108年之房屋稅均由其與甲○繳納，其等為系爭房地之實際所有權人等語（見簡字卷第37頁）。惟系爭房地於出售予楊志強前，○○○與上訴人均同住其內，上訴人取得房屋稅繳款書並非難事，無法逕以此認上訴人與甲○即有繳納房屋稅之事實。又縱認上開房屋稅皆由上訴人及甲○繳納，以上訴人與○○○為父子關係，且上訴人與全家人住居於該處，父母為子女出錢繳付房屋稅，衡為社會所常見，亦難據此推論上訴人即為系爭房地之實際所有人。況按房屋稅納稅義務人，非必為房屋之所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院108年度台上字第2161號判決意旨參照）。是上訴人雖持有前揭房屋稅繳款書，至多僅能證明上訴人為支付該筆房屋稅之人，亦不足以證明上訴人為系爭房地之所有權人。

7. 依兩造不爭執事項11所示，親親公司與上訴人於103年2月12日分別匯款90萬元、325萬元（合計415萬元）至系爭房貸帳戶，固有中國信託銀行存款交易明細在卷可證（見簡字卷第139頁）。惟前開匯款時日距系爭房地於95年1月18日登記在○○○名下，二者相差8年之久，且父母子女間之金錢往來原因多端，可能為贈與、借貸或共同投資等；另依○○○於系爭殺人未遂案件偵查中陳稱：該筆415萬元匯款，是要償還我擔任上訴人的保證人之債務等語（見他字卷第27頁），是尚無從以系爭房地購買8年後，上訴人及親親公司有匯款之事實，即得認定系爭房地係由上訴人與甲○所出資購買。再者，上訴人於系爭殺人未遂案件偵查中陳稱：上開415萬元係其向三弟即訴外人○○○所借，用以償還系爭房地之貸

款，並提出借據為憑（見他字卷第9、35頁）。觀諸該紙借據上載明：「茲向○○○借款415萬元整，為清償中國信託銀行○○○房屋貸款」等語（見他字卷第9頁），然此為○○○所否認，並於該偵查案件中證稱：我沒有看過該張借據，上面也沒有我的簽名、指印，我沒有借上訴人及甲○任何錢等語（見他字卷第176頁正反面），足認上訴人所辯其向○○○借得415萬元，係為清償系爭房地之貸款，已無所據；況且，依卷附中國信託銀行存款交易明細所示，前揭415萬元匯入系爭房貸帳戶後，同日即有300萬元、12萬4,679元、62萬0,968元註記為「轉帳還」之轉帳紀錄（見簡字卷第139頁），合計為374萬5,647元。衡以系爭貸款帳戶係○○○所有，若上訴人及甲○匯款之目的係為清償房貸，理應匯入相當於貸款餘額為已足，然上訴人及甲○卻多匯40餘萬元，高出貸款餘額甚多，可見○○○上開所述該筆415萬元匯款係用以清償其之前為上訴人擔任保證人之債務等語，尚非無據，上訴人辯稱該筆款項係其用以清償系爭房地之貸款，要無足採。

8. 上訴人復辯稱，由系爭買賣契約第15條之其他約定事項欄，有以手寫文字記載：本標的物目前父母（屋主）暫住內等語，而「屋主」即為「一屋之所有人」或「一屋之最高掌權人」，可見○○○主觀亦認系爭房地係其父母所有。查依兩造不爭執事項5所示，系爭買賣契約之特約事項固有上開記載（見簡字卷第95頁），惟從上開特約事項之完整記載內容以觀，○○○之目的僅在表達系爭房屋內尚有其父母居住，不予點交，若如上訴人所述○○○主觀上認為系爭房地為其父母所有，其豈非於系爭買賣契約中自認係「出賣他人之物」？顯與常情不符，是系爭買賣契約中有關「屋主」之記載，應僅在表達○○○之父母為系爭房屋之「最高掌權人」，類似「家長」之意，尚難以此推論○○○主觀上亦認上訴人及甲○為系爭房地之所有權人。

9. 綜上，依上訴人之舉證，無從證明系爭房地係由其與甲○所

01 出資購買，而借名登記在○○○名下，上訴人抗辯其與○○
02 ○間就系爭房地有借名登記契約之法律關係存在，尚非可
03 採。

04 (二)上訴人與○○○間就系爭房地無使用借貸之關係存在：

- 05 1. 按使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物
06 貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，
07 互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153
08 條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號
09 裁判意旨參照）。
- 10 2. 上訴人辯稱其與○○○間就系爭房地有使用借貸之關係存
11 在，然為被上訴人所否認，自應由上訴人就此有利於己之事
12 實負舉證責任。經查，依上訴人前開所述，其主觀上均認其
13 為系爭房地之所有權人，已難認其係基於與○○○間有使用
14 借貸關係之意思合致而使用系爭房地；且依○○○前揭於原
15 審及甲○於本院之證詞，均未提及上訴人與○○○間有約定
16 使用借貸之情事，是上訴人就此部分之舉證，尚有未足。
- 17 3. 依兩造不爭執事項6所示，系爭買賣契約附件之標的物現況
18 確認書項次23之「基地是否有出租或出借」欄，○○○雖勾
19 選「是」等語（見簡字卷第101頁）。惟該份確認書之當事
20 人為○○○與楊志強，自不得以此直接認定上訴人與○○○
21 間就系爭房地有使用借貸關係存在；況參酌○○○於同份確
22 認書之「其他重要事項或周邊環境鄰避設施補充說明」欄，
23 以手寫方式記載「目前父母住不點交」等語（見簡字卷第10
24 1頁），是不能排除○○○於上開「基地是否有出租或出
25 借」欄勾選「是」之目的，僅為說明系爭房地現由其父母居
26 住，故出售後不予點交之情，非得作為上訴人與○○○間有
27 使用借貸關係之直接證明。

28 (三)上訴人居住在系爭房地，非○○○為履行其對上訴人之扶養
29 義務：

- 30 1. 按直系血親相互間，互負扶養義務；又扶養之方法，由當事
31 人協議定之，不能協議時，由親屬會議定之。但扶養費之給

01 付，當事人不能協議時，由法院定之，民法第1114條第1
02 款、第1120條定有明文；再扶養之程度及方法，當事人得因
03 情事之變更，請求變更之，亦為同法第1121條所明定。再扶
04 養費之給付，本是扶養方法之一種（最高法院112年度台簡
05 抗字第90號裁判意旨參照）。依此，直系血親卑親屬對直系
06 血親尊親屬之扶養方法，不限以給付扶養費為唯一，非不得
07 以提供住居所方式為扶養方法，惟當事人間就扶養方法必需
08 達成協議，且於達成協議後，仍得因情事變更，而請求變更
09 之。

10 2. 經查，上訴人辯稱其住居在系爭房地內係因○○○為履行對
11 其之扶養義務乙節，為被上訴人所否認，上訴人自應就其與
12 ○○○間有達成協議以由○○○提供系爭房地供其居住之方
13 式為扶養方法，盡舉證責任。惟依相關卷附資料所示，未見
14 上訴人提出該等證據，已難信憑；又系爭房地係於95年間由
15 ○○○所購入，業如前述，當時上訴人於斯時即已入住，衡
16 以上訴人為41年出生，有其戶籍謄本在卷可憑（見簡字卷第
17 29頁），則其入住系爭房地時年約54歲，離法定退休年齡65
18 歲，尚有11年之久，依民法第1117條第1、2項規定，受扶養
19 利者為直系血親尊親屬者，以不能維持生活為限。惟由上訴
20 人於本院辯稱其有能力繳納系爭房地之房屋貸款之情以觀，
21 上訴人一方面抗辯其有能力繳納房貸，一方面又抗辯其有受
22 扶養之權利，二者互為矛盾，自無從採信。

23 (四)本件依上訴人提出之相關證據，無法證明上訴人與○○○間
24 就系爭房地有借名登記、使用借貸之法律關係存在，○○○
25 亦無與上訴人達成以提供系爭房地供上訴人居住為扶養方法
26 之協議。是其等間既無上開法律關係存在，上訴人自無從執
27 此等法律關係對抗上訴人，附此敘明。

28 (五)被上訴人訴請上訴人遷讓系爭房地，並無違反「誠信原則」
29 及「權利濫用」：

30 1. 按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其
31 所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。又權

01 利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；
02 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，亦為同法第14
03 8條第1、2項所明定。而權利之行使，是否以損害他人為主
04 要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及
05 國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。當事
06 人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主
07 要目的，即不在該條所定範圍之內。另所謂誠實信用之原
08 則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定
09 並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自
10 己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考慮
11 權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法(最高
12 法院107年度台上字第2210號裁判意旨參照)。是權利濫用
13 者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利
14 行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。倘行使權
15 利之人，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利
16 之行使致影響相對人之利益時，難認係權利之濫用。

17 2. 經查，本件上訴人未能舉證證明其有何占有使用系爭房地之
18 合法權源，已如前述，被上訴人既為系爭房地之所有權人，
19 本得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。
20 而被上訴人之前手楊志強向○○○合法買受之系爭房地，既
21 為上訴人無權占用，已妨害其所有權之行使，被上訴人本於
22 所有權人地位，提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使
23 為目的，從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，核屬權利
24 之正當行使，難謂逾越必要之範圍；且上訴人無合法權源占
25 用系爭房地，上訴人遷離系爭房地，自未受有任何損害，經
26 利益權衡結果，亦無被上訴人行使其權利所得之利益與上訴
27 人所受損失顯不相當之情，被上訴人自無權利濫用或違反誠
28 信原則可言，上訴人此部分抗辯，當無足取。

29 3. 上訴人又辯稱：被上訴人購買系爭房地時即知悉上訴人居住
30 其內，及○○○不願將上訴人趕走之事實，猶願意以低價買
31 受，其所有權能即應受前手行使權利障礙之限制乙節。經

01 查，依甲○於本院證稱：○○○曾向我們說過要出售系爭房
02 地，有叫仲介來家裡照相，上訴人很生氣，就打對方，○○
03 ○也趕過我們等語（見本院卷第242頁），可見上訴人所辯
04 「○○○不願將上訴人趕走」一情，核與事實不符，○○○
05 對上訴人既無權利行使障礙之前提存在，上訴人執此抗辯被
06 上訴人之所有權能應受前手行使權利障礙之限制，即無所
07 據；再依兩造不爭執事項5所示，被上訴人向○○○購買系
08 爭房地時，固知悉上訴人居住其內之事實，惟此僅表示出賣
09 人不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權後，不得
10 依法請求占有人遷讓；又縱認被上訴人係以低價購買系爭房
11 地，然此係其慮及系爭房地現遭上訴人占有使用中且不願搬
12 離，致其無法立即行使完整之所有權能，將來更需提起遷讓
13 房屋訴訟等不利條件下所為之成本考量，亦難依此即認被上
14 訴人提起本訴有權利濫用或違反誠信原則。

15 (六)被上訴人請求上訴人騰空返還系爭房屋予被上訴人，為有理
16 由：

17 按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第
18 767條第1項前段定有明文。查系爭房地原為○○○所有，○
19 ○○將之出售予楊志強，並於108年5月31日辦理所有權移轉
20 登記，楊志強自為系爭房地之所有權人，而上訴人未能舉證
21 證明其有何占用系爭房地之正當權源，而被上訴人為楊志強
22 之承當訴訟人，其基於所有權人之地位，依民法第767條第1
23 項前段規定，主張上訴人無權占用系爭房地，請求上訴人應
24 騰空返還系爭房屋，依上規定，自屬有據，應予准許。

25 (七)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為有理
26 由：

27 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
28 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
29 9條、第181條但書分別定有明文；又無權占有他人之物為使
30 用收益，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀
31 念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計

01 算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號裁判意旨
02 參照）。

03 2.經查，系爭房地已於108年5月31日移轉所有權登記予楊志
04 強，上訴人無合法權源迄今仍繼續占用系爭房地，即無法律
05 上之原因而受有使用系爭房地之利益，並致被上訴人受有無
06 法使用系爭房地之損害，依上說明，上訴人自應將占有使用
07 系爭房地相當於租金之不當得利償還被上訴人；而兩造均同
08 意上訴人占用系爭房地相當於租金之不當得利為2,800元，
09 業如兩造不爭執事項14所示，是被上訴人請求上訴人自系爭
10 房地所有權移轉登記翌日即108年6月1日起至返還系爭房屋
11 之日止，按月給付2,800元相當於租金之不當得利，為有理
12 由，自應准許。

13 3.上訴人雖援引最高法院33年度上字第604號、91年度台上字
14 第2065號裁判意旨，並辯稱○○○尚未將系爭房地交付被上
15 訴人，被上訴人並無收益權，不得請求相當於租金之不當得
16 利。惟上訴人未經同意占有使用系爭房地即受有利益，並使
17 被上訴人受有無法使用、收益等支配權能之損害，且上訴人
18 所受之利益，依社會通常觀念認應歸屬於受損人時，即應認
19 該利益為受損人所受損害，受領人自應負返還之責。準此，
20 被上訴人縱未事實上占有使用系爭房地，亦無礙其確因上訴
21 人無權占用系爭房屋而受有相當於租金之損害，是上訴人此
22 部分所辯，應無可採。況細繹上開判決之基礎事實，乃各該
23 事件之現占有人與其前手間均有買賣契約關係存在，僅出賣
24 人尚未將標的物交付買受人，現占有人占有使用買賣標的物
25 具有合法權源，核與本件上訴人並無占用使用系爭房地之正
26 當權源，尚有不同，自不得比附援引。

27 (八)至上訴人於本院言詞辯論期日以○○○雖為上訴人之子，惟
28 依民事訴訟法第308條規定，因親屬關係所生財產上之事
29 項，○○○仍不得拒絕證言，原法院卻允許○○○拒絕證
30 言，與法未合，本件即有同法第276條第1項第2、4款情形，
31 並聲請傳喚○○○到庭作證。按未於準備程序主張之事項，

01 除為法院應依職權調查之事項，或有該事項不甚延滯訴訟、
02 因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出、依其他情
03 形顯失公平之情形，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張
04 之，民事訴訟法第463條準用第276條第1項定有明文。經
05 查，縱認原法院就不得拒絕證言事項，允許○○○拒絕證
06 言，惟上訴人提起上訴後，於本院準備程序即應表明該情，
07 並聲請傳喚○○○到庭作證，上訴人竟捨此不為，於本院準
08 備程序終結前已表示別無其他證據請求調查（見本院卷第25
09 0頁），嗣遲至本院言詞辯論期日，始突擊性請求傳喚○○
10 ○，又未能釋明其有何不能於準備程序提出之正當理由，顯
11 有礙訴訟之終結；再者，○○○於系爭殺人未遂案件偵查
12 中，就其與上訴人間有無借名登記等法律關係存在，已到庭
13 陳述明確，業如前述，亦無重複傳訊之必要；況以上訴人自
14 陳○○○為其敵性證人（見本院卷第293頁），自難期○○
15 ○將為對上訴人有利之證詞，若本院未予傳喚，亦無顯失公
16 平之情。綜此，上訴人於本院言詞辯論期日始聲請傳喚○○
17 ○，與法未合，亦無必要，不應准許，附此敘明。

18 五、綜上所述，本件依上訴人之舉證，無法證明其為系爭房地之
19 實際所有權人，及有何占有使用系爭房地之合法權源，被上
20 訴人既為系爭房地之所有權人，其依民法第767條第1項前段
21 規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，並依同法第179條規
22 定，請求上訴人自108年6月1日起至返還系爭房屋之日止，
23 按月給付2,800元相當於租金之不當得利，為有理由，均應
24 予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並依兩造之
25 聲請，分別酌定擔保金額宣告准、免假執行，經核並無不
26 合。上訴論旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
27 無理由，自應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
29 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論
30 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

項、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 29 日
民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法官 黃聖涵

法官 曾鴻文

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中華民國 113 年 2 月 29 日

書記官 葉宥鈞

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。