臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第2367號

原　　告　王毓彤即王友正

000000000000000000

訴訟代理人　黃秀惠律師

被　　告　李廖娥

000000000000000000

訴訟代理人　顏瑞成律師

複 代理 人　宗孝珩律師

　　黃千瑜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○號即門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○○號之建物騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸拾萬元，及自民國一百零六年一月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項如原告以新臺幣伍佰萬肆仟肆佰參拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰零壹萬參仟貳佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項如原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人即原告前公公、被告之配偶李永枝（已歿）於民國95年間將坐落臺北市○○區○○段○○段○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷000號之房屋（下稱系爭房屋）及所坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下與系爭房屋合稱系爭房地）贈與原告及訴外人即原告

之前配偶丙○○，應有部分各為1/2。迄至99年9月間丙○○因資金需求，商請原告同意將名下福德街房地辦理貸款，丙○○則將系爭房地應有部分贈與原告，作為訴外人即原告及丙○○之未成年子女李欣諭未來生活教育費用，遂經原告同意後，丙○○乃依約於99年11月24日將系爭房屋應有部分贈與原告，原告因而成為系爭房屋之單獨所有權人，而系爭房屋完成所有權移轉登記至今，被告均遲遲不願搬離。被告持續無權占有系爭房屋，侵害原告之所有權，且無法律上之原因而受利益致原告受有損害等情，爰依民法第767條第1項前段規定請求被告遷出系爭房屋，並依同法第179條規定請求被告給付相當於5年時效期間，每月新臺幣（下同）10,000元，共計600,000元之相當於租金之不當得利（計算式：10,000×12×5=600,000）等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷出，返還於原告。（二）被告應給付原告600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告因家產分配，94、95年間與配偶李永枝商討贈與系爭房地及福德街房地予原告之前配偶、被告之三子丙○○，因恐訴外人即被告之子、丙○○之兄李瑞鋒負債拖連，為避免李瑞鋒要求丙○○提供名下財產為其擔保之累，乃約定由李永枝將其名下之系爭房地各移轉登記所有權應有部分1/2予原告及丙○○，及將福德街房地移轉登記所有權予原告，其中移轉登記至原告名下之系爭房地應有部分1/2部分，係丙○○借名登記於原告名下，而與原告成立借名契約。嗣於99年9月間，丙○○為處理與原告所生之未成年子女李欣諭之撫養費及教育費用，遂約定將丙○○名下所有之系爭房地應有部分1/2過戶予原告，雙方並約定原告不得變賣或貸款作為商業性投資，性質上係屬丙○○與原告間之信託關係，從而，原告並非系爭房屋之所有權人，自亦不得請求被告遷讓房屋並請求返還不當得利等語為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准

宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告與丙○○間就系爭房地成立借名登記法律關係：

1、按所謂借名登記契約，乃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。申言之，借名登記契約屬非典型契約之一種，借名者經他方即出名者同意，就屬於借名者之財產，為以他方之名義登記所有人或其他權利人之約定，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。本於民法第759條之1第1項不動產物權登記之推定力、登記制度維護，暨民事訴訟法所定舉證責任分配之原則，主張不動產借名登記法律關係（契約）存在者，應就借名登記約定之內容，暨當事人就該內容意思表示一致之事實，負證明責任（民法第153條第1項規定、第759條之1立法理由、最高法院107年度台上字第542號、第1393號、第1500號、105年度台上字第1772號、102年度台上字第1833號判決意旨參照）。

2、就原告主張其前公公即被告之配偶李永枝於95年4月28日以買賣關係為由將系爭房屋分別移轉登記所有權應有部分1/2予原告及丙○○，丙○○則於99年11月24日以夫妻贈與為原因將名下系爭房屋應有部分1/2移轉登記予原告（見本院卷一第187頁至197頁）之事實，被告乃不爭執，應堪認定。惟被告抗辯稱：原告就系爭房地之所有權，係丙○○借名登記於原告名下等節，前經被告於另案即臺灣高等法院106年度重上字第938號（下稱高院第938號案）事件中以證人身分具結證述，及證人即李永枝之弟李義雄、李文雄、李金良具結證稱：李永枝數十多年前即有前述房產分配行為，及丙○○最終分得系爭房地及福德街2戶房地等語（見高院第938號案卷一第222頁至第239頁）。又原告於另案即本院96年度重訴字第164號（下稱第164號案）中亦曾陳稱：前述家產乃十餘年前經抽籤方

式分配，有李氏家族長輩見證，本應於父母百歲後再行過戶，但因李瑞峰欠債龐大，已將父產抵押且面臨法拍，並有債務人上門催討，伊公婆恐波及其他房產才提前過戶。本來是要過戶給丙○○，但因李瑞峰也有要求丙○○房屋給他貸款，為防丙○○難捨兄弟之情，所以才將房產過戶予伊。又因丙○○分得福德街房地與兄長房價差異過大公婆另贈與虎林街房地，過戶後仍由本件被告居住使用及收租，上訴人早已分配擁有福德街房地，非伊購買等語（見本院卷一第366頁至第367頁）；證人丙○○亦於第164號案中證稱：包括系爭房地在內為父母贈與給伊，但因伊兄長李瑞峰在外負債很多，要求父親及伊將房產供其貸款還債，伊父親怕房產過戶到伊名下會被李瑞峰所害，遂與伊岳父即本件原告之父王敦威商量登記至原告名下，並以買賣為由過戶等語（見本院卷一第367頁）。並對照被告所提訴外人王敦威於第164號案中所提「陳情書」內容略以：李永枝於94年間因次子李瑞峰債務問題，要求丙○○速將前分得財產辦理過戶，擔憂丙○○顧念兄弟之情，所以才過戶至本件原告名下，並因首次購屋、自用住宅等節稅考量，故以買賣送件，前述房產並非聘禮，伊當時亦因「李家財產過在媳婦（指本件原告）名下」一事深感不妥等語（見本院卷一第215頁至第217頁）。而觀諸上開證人證述及原告於第164號案中之陳述，及王敦威所提出之書狀內容乃互核相符，堪認被告及李永枝二人陸續於94、95年間將福德街房地所有權及系爭房地應有部分1/2移轉登記為原告所有，係因家產分配之故，而將系爭房地贈與丙○○，並由丙○○借名登記應有部分1/2於乙○○名下。是被告此部分之抗辯，尚屬可採。

（二）原告就系爭房地已因丙○○贈與而取得所有權：

1、就原告原取得系爭房地應有部分1/2係其與丙○○間成立借名登記關係乙節，業經本院認定如前。被告進而執此抗辯稱：丙○○嗣後另將其系爭房地應有部分1/2移轉登記

予原告，僅係基於信託法律關係，而非贈與；縱原告因此取得系爭房地應有部分1/2，亦因其原有之應有部分1/2為借名登記，原告僅至多為系爭房地之共有人，而非單獨所有，不得以所有權人之地位請求被告遷讓返還系爭房地云云。

2、惟查：

（1）就被告前揭抗辯，原告乃主張稱：丙○○先前因長期未擔負家計與未成年子女扶養費用，及曾向原告借款而未償還，為抵償欠款及支付未成年子女扶養費用，始分別於99年8月3日以手寫書信向原告請求貸款2,000,000元，並另於99年9月13日、99年10月27日書立切結書、協議書，同意將系爭房地所有權移轉登記予原告，供做2人所生未成年子女將來生活及教育費用等情，乃據原告提出丙○○手寫書信、原告及丙○○簽立之「切結書」及「協議書」各1份（見本院卷一第17頁、本院卷二第105頁至第107頁、第167頁至第177頁）。觀諸丙○○寫予原告之手寫書信，其內容大意略以：為發展其「異次元」網咖事業，尚欠2,000,000元貸款孔急，希望原告借款2,000,000元等語。上開切結書之內容略以：「本人丙○○自民國九十六起將王友正（按：即原告之原名）名下之不動產『福德街四十二號』予以貸款，所貸金額共計一千零四十萬元整，所貸金額全數用為個人所經營之鼎鎮資產管理有限公司與異次元資訊社二間…此貸款金額並未支付岳父母、王友正與女兒李欣諭日常生活所需開銷。女兒日常生活、學費及保險費用自出生起皆由王友正支付。本人同意將名下不動產臺北市○○區○○街○○○巷○○○號之所有權過戶給王友正，作為女兒將來生活及教育費用，不得變賣或貸款作為商業性投資，恐口說無憑，特此證明」等語；又上開協議書之內容略以：「立協議書人丙○○、王友正等二人…（一）①丙○○所有台北市○○區○○段○○段00

0地號面積三八平方公尺權利範圍持分貳分之壹。②座落右土地上之建物（726建號，建物門牌號碼台北市○○區○○街000巷000號，1F~3F面積一一四・二一平方公尺權利範圍持分貳分之壹。（二）前述丙○○所持有（一）①②項之土地壹筆建物壹棟各持分貳分之壹於99年10月27日協議立書贈與移轉登記予配偶王友正…」等語。另就簽署系爭切結書之過程，亦經證人即丁○○到庭具結證稱略以：伊是水電業者，因丙○○在臺中開網咖請伊裝修水電而認識，裝修完畢後丙○○沒有馬上給伊錢，丙○○稱說要等其太太（按：即原告）去貸款，伊只大約聽到原告跟丙○○說要簽切結書，不然會拿不到錢，但實際上內容是甚麼並不清楚，伊也沒有看過那一張切結書之內容，然伊有聽到是丙○○叫原告貸款的，好還伊等的工資，原告當然沒有很高興等語（見本院卷二第276頁至283頁）。另證人甲○○到庭具結證稱略以：伊曾任職異次元網咖店長，系爭切結書簽署當日，伊有看到李瑞賦予原告談話過程，然伊沒有聽到談話內容，然知悉在爭執，因為聲音還蠻大聲的，伊與丙○○上樓（按：即網咖）後，伊問丙○○有無拿到錢，丙○○稱原告沒有把錢給丙○○，原告要求丙○○把房子過戶給原告，原告才願意去貸款並將錢給丙○○去發薪水等語（見本院卷二第348頁至350頁）。考諸上開2名證人其證述內容大致相符，且與兩造及丙○○尚無利害關係，尚無袒護一方之必要，是渠等證述應屬信實可採。則綜合上述證人證述及客觀證據之內容，應堪認定丙○○係為經營「異次元」網咖週轉之目的，而向原告商借2,000,000元款項，然因丙○○無資力償還此借款，故同意將系爭房地贈與原告，作為日後支付其與原告未成年子女之扶養費用，抑或作為抵償債務之用，核其性質屬附負擔之贈與，是被告辯稱前揭切結書、協議書屬信託契約云云，並非可採。

（2）另就丙○○贈與之範圍乙節，當時系爭房地之應有部分1/2登記為丙○○所有，另應有部分1/2為丙○○以原告之名借名登記，而丙○○為全部之所有權人，惟觀諸上開切結書之文義，丙○○應已有將系爭房地全部贈與原告，以作為未成年子女生活、教育費用或抵償債務之用之意思，而上開協議書僅提及贈與系爭房地贈與應有部分1/2，亦可能係出於原告名義上已有前述借名登記之應有部分1/2，始為此安排，此亦與前揭切結書之內容亦無矛盾。是應認丙○○前揭贈與範圍，應及於系爭房地之全部，原告自屬系爭房地之全部所有權人。是被告另辯稱原告至多僅受贈系爭房地應有部分1/2云云，亦無可採。

（三）兩造間就系爭房屋並不存在使用借貸法律關係，被告亦就系爭房屋並無合法使用權源，原告得請求被告騰空遷還系爭房地：

1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

2、被告另抗辯稱：縱認系爭房屋係原告所有，惟原告與丙○○簽立切結書當下，已經約定無償使用借貸之法律關係，被告自得繼續使用該系爭房屋，並非無權占有云云（見本院卷第64頁至第65頁）。然查，丙○○於簽立上開切結書後，另與原告簽立上開協議書載明將系爭房地之所有權贈與原告等節，業經本院認定如前，而細繹上開切結書、協議書之內容，並未明文記載是否同意被告繼續居住於系爭房屋。而證人丙○○固到庭具結證稱：因為當時與原告是夫妻之關係，所以沒有將系爭房屋應給被告住到終老的口頭約定寫在協議書上面，畢竟房子本身就是伊父母所有，既然只借名登記在原告名義下，以後伊父母終老就是要給伊等云云（見本院卷二第271頁）。然查，證人丙○○既於切結書簽立之後，再行與原告締結協議書，且上開切結

書、協議書所簽訂之時間相近，顯見原告與丙○○就此借款與以系爭房地所有權作為抵償或養育未成年子女費用之事項明顯認為重大，否則基於渠等斯時仍為配偶關係，不會特別書立2份書面以為證明。是證人丙○○於締結切結書、協議書時，果其與原告有將系爭房屋繼續借予被告使用之約定，就此重大事項衡情應行諸於文。況證人丙○○亦證稱其與原告於簽立上開協議書之時，其與原告業經分居1年餘，原告不讓伊去原告家，原告在斯時已對伊冷淡，過不久就離婚。渠等當時感情上之聯繫僅有未成年子女，相較於結婚時有比較陌生一點點，然伊不知道為什麼等語（見本院卷二第19頁至第22頁）。則與原告簽訂協議書時，雙方已處於分居之狀況，與常情下配偶以同居為原則之情形有異，且雙方之感情相較於一開始結婚時，已經有較為疏離之狀況，客觀上證人丙○○應已知悉其與原告間之婚姻關係存有破綻，衡情其與原告於簽立上開協議書當下對被告是否得繼續借用系爭房屋居住乙節有所約定，更應記載於上開切結書或協議書，俾免日後橫生事端，詎捨此不為，即屬有異。是證人丙○○前揭證言與客觀事證及常情不符，應非可採。且被告別無另舉證證明兩造間或原告與丙○○間曾就系爭房屋是否借用被告繼續居住而成立使用借貸法律關係之事實，則被告抗辯證人丙○○與原告尚有口頭契約使用借貸等情，即非可採。而被告亦無證明其就系爭房屋有何其他合法使用權源，則原告主張被告屬無權占有系爭房屋，並基於所有權人地位，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

（四）原告得請求被告返還相當於租金之不當得利：

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，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法

則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1 項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148 條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

2、原告已於99年10月27日因夫妻贈與登記取得系爭房屋所有權，有臺北市松山區地政事務所暨其附件在卷可稽（見本院卷（二）第37頁至第44頁），又被告無系爭房屋之合法占有權源，如前所述。是原告無權占有系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，則原告主張被告受有相當於租金之不當利益，應屬可採。查系爭房屋坐落於臺北市信義區，附近多為住宅及商業區，生活及教育機能完善，交通亦甚便利，本院認為以系爭房屋現值及土地申報總價之年息1%計算本件不當得利為適當。再系爭房屋坐落土地之面積為38平方公尺、系爭房屋之總面積為114.21平方公尺，上開土地歷年申報地價如附表所示，建物歷年估定價額如附件所示，以系爭房屋坐落土地及建物申報總價額現值年息1%計算，原告僅請求被告應每月以10,000元計算相當不當得利之租金，應屬可採。是原告請求本件起訴前5年，

每月依10,000元計算，共計為600,000元之相當於租金之不當得利，為有理由。

四、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203 條亦定有明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即106年1月13日（見本院卷一第33頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、民法第179條之規定，請求：（一）被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；（二）被告給付原告600,000元，及自106年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、假執行之宣告：原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。被告陳明願供擔保免為假執行，亦無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

民事第三庭　法　官　陳裕涵

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

書記官 林怡彣

附表：

臺北市○○區○○段○○段000地號土地歷年申報地價

期間（民國）	金額（新臺幣元／平方公尺）
99年7月至101年12月	45,920
102年1月至104年12月	52,160
105年1月至106年12月	68,800