

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1457號

原告即反訴

被告 陳志洋

被告即反訴

原告 陳文德

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○街○○○巷○號六樓房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。本件原告起訴係主張被告無權占有臺北市○○區○○街00巷0號6樓之房屋(下稱系爭房屋)，應騰空遷讓返還予原告，而被告則主張系爭房屋為原告之父陳權太於民國78年間有條件贈與或借名登記與原告，被告與陳權太間有將系爭房屋給與被告之約定，陳權太過世後，原告應負擔陳權太生前所為之契約上權利義務，爰反訴請求原告應移轉系爭房屋之所有權登記與被告等語。經核，本訴與反訴均係與系爭房屋被告有無占有權源有關，反訴與本訴被告防禦方法相牽

連，且並非專屬其他法院管轄，依民事訴訟法第259條、第260條規定，應准許被告提起反訴。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告之父陳權太於90年間將門牌號碼臺北市○○區○○○街00巷0號6樓之房屋（下稱系爭房屋）提供予原告祖母陳蕭阿巧養病之用，被告以照顧其母親之名住進系爭房屋，同時亦有其他親戚入住並一起照顧陳蕭阿巧，陳蕭阿巧去世後，陳權太並未告知原告或其他家人系爭房屋供被告住到終老一事，被告亦無證據可證明，被告所稱陳權太給予被告系爭房屋及事業云云均為被告一廂情願，縱由被告照顧陳蕭阿巧亦與被告無權占有系爭房屋為兩事，原告屢次以電話聯絡要求遷讓房屋未果，遂於109年4月1日及110年7月15日以郵局存證信函要求遷讓系爭房屋，被告置之不理迄今未交還，為此提起本件訴訟請求遷讓交還系爭房屋等語。並聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○○街00巷0號6樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告則以：陳權太於76年間出資標得台北農會所建之系爭房屋，78年將系爭房屋有條件交付被告入住，陳權太與被告約定被告負責照護陳蕭阿巧、祭祀及幫忙陳權太處理事務等事宜，系爭房屋即讓被告居住至終老，陳權太與被告間有合約法律關係存在，上情亦有臺灣高等法院110年度上易字第308號100年8月1日準備程序筆錄可證，被告有出部分安全裝潢之費用，並長年占有使用系爭房屋，陳權太係為節稅以贈與名義借名登記於原告名下，原告並非實際權利人，僅被告一人盡心盡力照護陳蕭阿巧至97年過世，依常情不可能即將被告趕出系爭房屋，陳權太則於105年過世，被告仍持續占有使用系爭房屋，原告自78年至105年間均無與陳權太確認上開事實有違常理，現否認上情亦有違誠信原則。又陳權太另為照顧被告更有預告合作備忘錄向陽信銀行申貸，有條件轉讓太平洋商務中心事業相關4家公司予被告及設立群益台指

期設帳戶，除4間豪宅保留給陳權太妻小外，其餘商務中心103間、辦公室27間、會計師事務所2間、系爭房屋1間悉交由被告，被告概括承受陳權太個人及上開公司之債權債務，可間接證實陳權太為確保被告之生存及生計，確有上開承諾之合約存在，被告並非無權占有系爭房屋。被告從未接到原告寄出之109年4月1日及110年7月15日郵局存證信函，又縱陳權太確實贈與系爭房屋予原告，亦為有負擔之贈與，依民法第1154條規定，原告應負擔陳權太生前所為之契約上權利義務等語，茲為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告無權占有系爭房屋等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)對於被告占有系爭房屋之權源，被告歷次陳述如下：

1.被告於起訴後於111年9月28日第一次提出之民事答辯狀，陳述被告占有系爭房屋緣由，係因系爭房屋為原告之父即被告大哥陳權太為照顧母親出資購得，陳權太與被告間約諾由被告照顧母親及承祭祀事，被告自78年起即裝潢系爭房屋進住占有，系爭房屋原告從未占有使用，97年母親過世至105年陳權太過世，被告仍持續占有系爭房屋，可證確有該契約存在，非無權占有等語（見本院卷第69至69頁）。

2.被告於111年10月3日言詞辯論期日陳述：當時原告父親將房屋給被告居住，條件是被告要照顧被告母親，被告從58、60年母親開刀就是被告在照顧，原告父親請被告照顧被告母親，房子就讓被告居住到終老，當初房屋是贈與原告，原告要履行這個負擔，負擔就是同意被告繼續住到終老，因為被告大哥都把事業給被告，怎可能房子不給被告住等語（見本院卷第78至79頁），於同日提出之民答辯補充一狀仍陳稱：陳權太出資購得系爭房屋，邀約被告專程負責照護母親頤養天年，78年將房屋交付被告裝潢居住使用，陳權太認被告長期陪侍老母辛勞概允照顧被告一生，被告與陳權太有條件交換諾成，被告母親去世後並由被告持續負責祭祀等語（見本院卷第81至82頁）。

- 01 3.於111年10月20日民事答辯補充二暨聲請調查證據狀及111年
02 11月17日民事答辯補充三暨聲請調查證據狀、111年12月23
03 日民事陳報狀，被告則陳述陳權太邀被告專程照顧老母，提
04 供住居乃照顧兄弟其中之一，不可能設邀弟專程照顧完老母
05 一生後，就刻薄寡恩將弟掃地出門，陳權太和被告預告合作
06 備忘錄，已依約向陽信銀行申貸並由陽信銀行總行董事會准
07 核貸2億8千萬作業在案，可證陳權太為照顧被告，由陳權太
08 和被告預告合作備忘錄經向陽信銀行進行貸款銀行作業程
09 序，轉讓事業給被告的事實，即陳權太履行與被告諾成契約
10 照顧小弟的真意等語（見本院卷第101、145、167頁）。
- 11 4.被告於111年12月29日民事反訴狀復陳述其與陳權太約定有
12 出錢出錢，(1)照顧母親快樂無病長壽(2)請弟承祭祀事(3)若有
13 家事幫幫大哥忙，被告依約履行上三項，照顧殘障老母到終
14 老，原告與大哥兄弟間有條件諾承契約，大哥反饋照顧小弟
15 後半生為宗旨種種事實作為，皆附法律關係存在，依民法第
16 1154條要旨繼承人對於被繼承人之權利、義務，不因繼承而
17 消滅，依原告繼承乃父權利義務債權債務關係，原告應履行
18 乃父和被告契約中大哥種種照顧小弟後半生宗旨所附的權
19 利，依舉重明輕法則可證系爭房屋乃大哥安排小弟的基本生
20 存條件到老，為履行照顧被告後半生之一部分，大哥行止厚
21 道忠恕孝悌一生，不可能行卸磨殺驢刻薄寡恩之事等語（見
22 本院卷第199至204頁）。
- 23 5.被告於112年1月30日民事反訴狀記載：訴之聲明壹、反訴被
24 告繼承乃父權利義務債權債務，請求履行父和反訴原告契約
25 中大哥照顧小弟後半生宗旨所附予的權利。（壹）本訴標的
26 系爭房屋僅為反诉被告和反訴原告契約中大哥照顧小弟後半
27 生其中的一部份；反诉被告乃父和反訴原告原契約為系爭房
28 屋及讓送事業（如呈庭備忘錄所載）照顧小弟後半生為宗
29 旨。反诉被告繼承乃父權利義務債權債務牽連反訴原告權利存
30 在。（貳）反诉被告乃父和反訴原告原契約為系爭房屋及讓
31 送事業（如呈庭備忘錄所載、契約已進行向銀行核貸程序）

照顧小弟後半生為宗旨。請求反訴被告交付商務中心經營管理事務權。（參）系爭房屋為反訴被告乃父之馨德與反訴原告約定設敬神祭祖承嗣香火安靈之地，歷35載，慎終追遠乃自古延續之善良風俗；反訴被告提遷讓房屋之訴有違民法72條有背善良風俗，法律行為無效。反訴被告繼承乃父權利義務債權債務牽連反訴原告權利存在，反訴被告應依法履約。…貳、事實理由：…(二)請法院向陽信銀行發函調閱陳權太、陳文德原共同具名向陽信銀行申貸案已准核貸2億8千萬在案為證，反訴被告既攔截事業（妨害行使權利）應有良心，容留系爭房屋給遵守大哥合約盡心照顧好老母、自己已古之年的反訴原告能苟活於世。…二、依舉重明輕法則；大哥一向厚道，一般人有容身之地乃生存基本條件、大哥生前交付事業等給弟弟乃不爭事實，大哥更會安排房子給照顧老母40的弟弟住，不能設利用人完即卸磨殺驢的合約由原告繼承。系爭房屋為反訴被告乃父及祖母馨德與反訴原告約定設敬神祭祖承嗣香火安靈之地，歷35載，慎終追遠乃自古延續之善良風俗等語（見本院卷第213至219頁）。

- 6.被告於112年2月16日民事反訴狀記載：訴之聲明：反訴被告及系爭房屋為乃父讓送反訴原告遭反訴被告攔劫事業體（如呈庭備忘錄所載即反訴被告所繼承財產之一部份）之連帶保證人，該事業體（反訴被告無經營能力為其父所認定）經營無力，系爭房至為反訴原告餘生生存有所牽連，請求反訴被告交付商務中心事業體經營管理事務權。事實理由(四)長兄陳權太和9弟陳文德合意照顧老母快樂無病長壽至天年，天命不可測，不可能設有年限，相對應9弟陳文德長期陪侍老母辛勞、代陳權太分担孝道免有後顧之憂、事業成就非凡的長兄能專心事業、相對應概允照顧小弟餘生、亦不可能設有年限。故長兄為照顧長期辛勤陪侍殘障老母的9弟陳文德的餘生，提供住居、事業（提供居住僅照顧生存最基本部份）的事實可證兩兄弟間有諾承互易的法律關係的存在。按所謂互易，長兄邀幼弟專程照顧殘障老母為勞務之提供代長兄陳權

01 太分担孝道免事業繁忙有後顧之憂；依法理即反訴原告長期
02 提供專程照顧老母的勞務與反訴被告乃父提供不動產之住居
03 權和事業成為互易之標的，反訴原告與反訴被告乃父就系爭
04 房屋之住居使用權，即有互易契約存在，約定反訴原告提供
05 服務或勞務，反訴被告之被繼承人陳權太則同意並交付系爭
06 房屋供反訴原告終身住居權，反訴被告之繼承即應承受系爭
07 房屋部分形式上為負擔贈與之繼承即謂房屋、土地之繼承財
08 產上早已成立的互易契約之義務等語（見本院卷第225至239
09 頁）。

10 7.被告於112年3月28日民事反訴狀記載：由「我拜託陳文德就
11 近能夠一天24小時照我媽媽」，大哥要小弟專程照顧母親終
12 身的事實，可證長兄陳權太認9弟陳文德長期陪侍老母辛
13 勞、代陳權太分担孝道免有後顧之憂、能專心事業、概允照
14 顧餘生。提供居住、事業（提供居住僅照顧生存最基本部
15 份）的事實，可證兩兄弟間具有條件協議的諾成合約法律關
16 係的存在。大哥一向厚道，一般人有容身之地乃生存基本條
17 件、大哥生前交付事業等給弟弟乃不爭事實，舉重明輕大哥
18 更會安排房子給照顧殘障老母40的弟弟居住，不可能設利用
19 完人卸磨殺驢的合約由原告繼承等語（見本院卷第251至265
20 頁）。

21 8.被告於112年4月6日言詞辯論期日陳述：房子是給我基本的
22 生存，事業交給我是給我基本的生計，這是我大哥要照顧我
23 的，房子跟公司的合約是不同時間發生的，我大哥事業要給
24 我舉重明輕表示房子就是會一直讓我住，所以兩者有牽連。
25 按理說原告把我大哥的事業搶走，應該要給我房子住等語
26 （見本院卷第269、270頁）。同日提出之民事答辯補充四狀
27 及民事反訴狀亦記載：長兄為照顧長期辛勤陪侍殘障老母的
28 9弟陳文德的餘生，提供住居（提供居住僅照顧生存最基本
29 部份）、事業（太平洋商務中心）的事實可證兩兄間有條件
30 的諾承合約法律關係的存在依舉重明輕法則：大哥一向厚
31 道，一般人有容身之地乃生存基本條件、大哥生前交付事業

01 等給弟弟乃不爭事實，舉重明輕大哥更會安排房子給照顧殘
02 障老母40的弟弟居住，不可能設利用完人卸磨殺驢的合約由
03 原告繼承。長兄陳權太和9弟陳文德合意照顧老母快樂無病
04 長壽至天年，天命不可測，不可能設有年限，相對應9弟陳
05 文德長期陪侍老母辛勞、代陳權太分担孝道免有後顧之憂、
06 事業成就非凡的長兄能專心事業、相對應概允照顧小弟餘
07 生，亦不可能設有年限。故長兄為照顧長期辛陪侍殘障老母
08 的9弟陳文德的餘生，提供住居、事業（提供居住僅照顧生
09 存最基本部份）的事實可證兩兄弟間具有條件協議的諾成合
10 約存在。舉重明輕法則：大哥一向厚道，一般人有容身之地
11 乃生存基本條件、大哥生前交付事業等給弟弟乃不爭事實，
12 舉重明輕大哥更會安排房子給照顧殘障老母40的弟弟居住，
13 不可能設利用完人即卸磨殺驢的合約由原告繼承等語（見本
14 院卷第273至281、283至299頁）。

15 9.被告於112年8月2日民事答辯補充五狀記載：原告之父陳權
16 太長兄認9弟陳文德長期陪侍老母辛勞概允照顧弟一生，2兄
17 弟間有條件協議的諾成合約主要內容有三：一、照護殘障不
18 良於行的老母頤養天年：大哥陳權太因老母原居老宅樓下是
19 安全堪虞的火鍋城餐廳，又無停車位，大哥陳權太於76出資
20 購得系爭房屋，邀約九弟即被告專程負責照護殘障不良於行
21 的老母頤養天年，更祈百歲以上，兄弟合意一起如敬神發
22 心，有錢出錢有力出力照護母親快樂無病長壽，即大哥邀小
23 弟專程照護殘障老母（身為長子發心盡孝道免有後顧之憂，
24 大哥可專心忙於事業發展）大哥則負責照顧小弟後半生，兄
25 弟合力盡心照顧母親，即小弟陳文德與原告乃父陳權太間有
26 條件協議的諾成合約，78年將房屋交付被告裝璜進住使用
27 （係依被告意見及老母安全設計裝璜，既為長年使用被告也
28 出部份裝璜費），長兄認9弟陳文德長期陪侍老母辛勞概允
29 照顧弟一生，被告與原告乃父陳權太兄弟間有條件交換諾
30 成，係應長兄約定依契約進住占有並非無權占有。二、承祀
31 敬神祭祖超渡事宜：大哥十分重視神明祖先香火祭祀家運

01 事，78年始即將祖先靈位和神明廳設於系爭房屋，長兄未能
02 躬親隨侍遂請9弟負責敬神祭祀祖先事宜乃條件之一，此觀9
03 7年老母仙逝，105年大哥陳權太仙逝都由被告超渡祭祀中而
04 非原告。三、兄弟約諾照顧母親快樂無病長壽，若有暇家事
05 外幫幫大哥忙，所以小弟任咨議顧問乃至法務任大哥訴代。
06 原告乃父陳權太即被告兄弟間協議由小弟專程照顧殘障媽媽
07 至天年諾成合約等三主要內容2兄弟間有條件協議的被告一
08 一忠實篤行，大哥依約照顧小弟餘生生存生計為本旨履行2
09 兄弟間諾承契約，依約關係經長兄允許進住，被告既依契約
10 進住占有，並非無權占有。被告忠實履行和大哥陳權太約定
11 專程照護陪侍老母辛勞，大哥安排給小弟生計的事業也搶
12 了，共繼承136間房屋4間豪宅，實不必連容身之處也不留等
13 語（見本院卷第323至335頁）。

14 10.被告於112年8月14日言詞辯論期日陳述：當時我是董事的身
15 分，當初我有寫調解狀給我嫂嫂看，如果當初四個豪宅要保
16 留給妻小以外，通通債權債務要我擔保，我擔任連帶保證人
17 就要負擔所有的債權債務，但我哥哥簽了契約以後沒多久就
18 過世了，他們就竄改。如果我當了連帶保證人四棟豪宅以外
19 的房屋就是我的，因為原告改掉了，所以我就沒有擔任董事
20 長了，因為我本來是要先當副董事長，再當董事長，我哥哥
21 沒有欠我錢，但是股份移轉作為我擔任董事長清償四棟豪宅
22 的錢，其他的債權債務都由我來扛，但都還沒有完成，贈與
23 的話，要繳贈與稅，所以就是用股份移轉的方式，但是因為
24 哥哥走了，所以不會有移轉，我也沒有負擔債務，四個豪宅
25 不包含現在這棟房屋，也沒有簽贈與契約，等於是贈與的意
26 思。本件房屋是我哥哥依預告合約應該要履行給我的，等於是
27 贈與，我哥哥也知道我沒有錢，可憐我，這是附帶條件的
28 贈與，有負擔的，不是無條件給我的，我要還貸款，我要經
29 營事業還錢等語（見本院卷第339至343頁）。被告於同日提
30 出之民事聲請調解狀、民事聲請調查證據補充狀記載：陳權
31 太將自己一生奮鬥所創立事業促允陳家人丁興旺，更祈家族

01 事業永續發展和小弟陳文德商量陳權太所有財產除松智路4
02 家豪宅留給妻小外，其餘商務中心103間、辦公室27間、會
03 計師事務所2間、系爭房屋1間皆交由被告貸款並概括承受債
04 權債務等語（見本院卷第345至350、351至355頁）。

05 (二)被告自承與陳權太間諾成契約並無書面等語（見本院卷第13
06 2頁），而被告以言詞或書面陳述其與陳權太間關於系爭房
07 屋之約定，自本件111年1月20日起訴後迨至112年8月14日
08 前，僅陸續陳述大哥生前交付事業給弟弟乃不爭事實，舉重
09 明輕大哥更會安排房子給照顧殘障老母40的弟弟居住，不可
10 能設利用完人即卸磨殺驢的合約由原告繼承，或陳權太與被
11 告之約定有三內容，即照護殘障不良於行的老母頤養天年、
12 承祀敬神祭祖超渡事宜、若有暇家事外幫幫大哥忙等語，嗣
13 於112年8月14日始陳述被告與陳權太約定除4間豪宅保留給
14 陳權太妻小外，其餘商務中心、辦公室、會計事務所及系爭
15 房屋為陳權太給被告，等於贈與等語，則被告對就系爭房屋
16 被告與陳權太之約定內容究竟為何，陳述前後不一，被告辯
17 稱被告與陳權太間有成立被告得居住使用系爭房屋至終老之
18 約定，或被告與陳權太間有成立系爭房屋連同商務中心、會
19 計師事務所等讓與被告所有之約定等語，已難採信。

20 (三)又被告雖抗辯其一人獨自照顧母親，陳權太始特別照顧被
21 告，約定系爭房屋由被告居住至終老等語，惟縱使被告確有
22 因照顧其母親而與其母親共同居住於系爭房屋直至其母親過
23 世，甚或至陳權太過世以後，然單以被告照顧其母親或陳權
24 太基於兄弟情誼於母親過世後未請求被告搬離系爭房屋之事
25 實，亦無從認定陳權太已與被告約定系爭房屋由被告無償使
26 用居住至被告終老。至被告聲請傳喚之證人陳文隆係證明被
27 告自78年起即居住系爭房屋，且由被告一人照顧母親（見本
28 院卷第132頁），亦無法證明被告與陳權太有約定由被告居
29 住系爭房屋至終老。另被告固抗辯陳權太曾為被告籌養老金
30 在群益台指期設戶代操作台指期曾獲利高達4,500萬元等
31 語，惟此與系爭房屋無涉，亦無法證明被告現有權居住系爭

01 房屋。再者，觀之臺灣高等法院100年度上易字308號字案件
02 審理時陳權太、陳哲雄之陳述內容（見本院卷第163、164
03 頁），其中陳權太於法官詢問：你媽媽什麼時候到紹興北街
04 你的房子住時，陳權太係陳稱：民國78年到紹興北街來住，
05 我準備一個房子，我那時候還特定安排和最小弟弟陳文德一
06 起住6樓，這樣子我拜託陳文德就近能夠一天24小時照顧我
07 媽媽。我有用一個人叫陳哲雄，他在我辦公室領薪水，我媽
08 媽需要的、我需要的都叫他去辦等語，陳哲雄則陳述：我每
09 天兩次去看我媽，陳文德也都跟媽媽在旁邊在她房間，因為
10 我真的在照顧媽媽，每日早晨、黃昏都會去看我媽媽，我媽
11 媽都沒有回八、九樓，陳文德也都在紹興北街，因陳權太有
12 跟媽媽說，紹興北街會給陳文德住等語，被告並提出筆錄及
13 錄音光碟為證（見本院卷第175至182頁），惟依上開陳權太
14 或陳哲雄之陳述內容，均僅能證明陳權太允諾於其母親在世
15 時因被告照顧母親而同住於系爭房屋，尚不能證明於其母親
16 去世後，仍同意被告繼續居住於系爭房屋至終老，此參臺灣
17 高等法院100年度上易字308號判決亦記載：陳權太證述：…
18 8樓雖然登記給宜祥投資股份有限公司，由陳蕭阿巧帶著尚
19 未結婚的兒子住在裡面，一直住到他過世為止，這中間我有
20 提供紹興北街的房屋給他住，兩邊來來去去，8樓改建後陳
21 蕭阿巧就帶著所有尚未結婚的兒子住○○○路000號8樓，尚
22 未結婚的兒子包括被告陳文德，陳文德要照顧陳蕭阿巧，他
23 也是兩邊來來回回等語，亦足見被告僅係因照顧母親而居住
24 系爭房屋，並未可推認於被告母親過世後被告仍可繼續居住
25 使用系爭房屋，被告據此而謂其現有權占有系爭房屋，難認
26 有據。

27 (四)另綜觀被告提出之MOU備忘錄（見本院卷第89頁），其上記
28 載：「本人為太平洋商務中心股份有限公司、欣祥股份有限
29 公司、太美商務股份有限公司、衡陽商務中心股份有限公司
30 等四家公司董事長，茲為事業發展與陳文德協商：一、以股
31 份移轉方式轉讓太平洋商務中心（股）公司、欣祥股份有限

司、太美商務股份有限公司、衡陽商務中心（股）公司。

二、為上列四家公司順利移轉事宜提供相關銀行擔保，陳文德概括承受上列四家公司股份移轉前後之債權債務。三、有關股份移轉相關合約文件另訂定之」，其下太平洋商務中心股份有限公司、欣祥股份有公司、太美商務股份有限公司、衡陽商務中心股份有限公司欄位蓋有上開公司印章，並由陳權太於董事長欄位簽名、蓋章，被告於董事長欄位旁另簽名。則該備忘錄依其內容僅係關於四家公司股份移轉事宜，並無隻字片語述及系爭房屋，被告據此抗辯陳權太已同意將系爭房屋讓與被告或由被告居住至終老等語，難認有據。至於被告所稱陽信銀行貸款資料，被告自承現並未負擔該四家公司之任何貸款等語，且依被告原先所述該貸款係證明由陳權太和被告預告合作備忘錄經向陽信銀行進行貸款銀行作業程序，轉讓事業給被告的事實，雖之後被告改稱其與陳權太約定將四家公司股份轉讓予被告，陳權太之房屋除四個豪宅外，其他房屋亦是被告的，由被告向陽信銀行貸款，由被告概括承受陳權太個人及公司的債權債務等語（見本院卷第340至342頁），然而，倘被告與陳權太確有約定除將四家公司股份轉讓與被告後，另有約定系爭房屋亦讓與為被告所有，自應會在備忘錄併同記載關於系爭房屋之事，惟備忘錄並無關於系爭房屋之記載，且被告對於系爭房屋之占有權源，先是陳稱係因被告照顧母親，故約定系爭房屋由被告居住至終老，並於聲請調閱陽信銀行貸款資料時亦僅陳述可證明陳權太有將事業轉讓給被告，並未提及該貸款有關於系爭房屋之事，直至本件最後一次言詞辯論期日才改稱其與陳權太約定除事業轉讓外，陳權太除四間豪宅外之房屋亦屬被告所有等語，被告前後陳述不一已如前述，衡之常情，倘被告與陳權太確有關於系爭房屋歸屬被告所有之約定，被告於本件訴訟開始之答辯理由即可提出，殊無訴訟經將近約一年才提出此抗辯，且依被告所稱陽信銀行貸款係有關被告以副董事長擔任連帶保證人身分所簽立（見本院卷第340頁），然而，經

01 本院查詢太平洋商務中心股份有限公司、欣祥股份有限公
02 司、太美商務股份有限公司變更登記表均無被告擔任董事之
03 記載，有上開公司變更登記表在卷可稽（見限閱卷），又被
04 告已於112年4月6日言詞辯論期日陳述系爭房屋與公司的合
05 約是不同時間發生的等語（見本院卷第270），112年8月14
06 日民事聲請調查證據補充狀亦表明房子跟公司事業或提供小
07 弟資金代小弟台指期貨金融操作（生計）皆在不同時間發生
08 的等語（見本院卷第351頁），自難認被告所稱陽信銀行貸
09 款與系爭房屋有關，顯見被告關於系爭房屋為被告所有之抗
10 辯不可採信，被告聲請調查陽信銀行貸款資料，亦核無必
11 要。

12 (五)被告又稱陳權太與被告係76、77年約定，被告78年居住使用
13 系爭房屋，原告79年8月始經贈與登記取得系爭房屋，為附
14 有負擔之贈與，不論係繼承、借名登記或負擔之贈與，原告
15 均應繼承其父所有權利、義務等語，惟民法第412條以下所
16 稱附有負擔之贈與，係指贈與契約附有約款，使受贈人負擔
17 應為一定給付之債務者而言。查原告雖係於79年7月21日因
18 贈與取得系爭房屋，有系爭房屋登記第一類謄本在卷可稽
19 （見本院卷第31頁），然被告並未舉證證明被告與陳權太間
20 有成立被告得永久居住於系爭房屋或系爭房屋歸屬於被告所
21 有之約定，及陳權太與原告間贈與契約有約定原告須負擔應
22 提供系爭房屋予被告永久居住之債務，被告上開抗辯，亦非
23 可採。

24 (六)被告復抗辯被告自78年依約開始裝潢占有管領居住系爭房
25 屋，歷經老母於97年仙逝後經8年長兄陳權太於105年仙逝，
26 8年間被告仍持續占有管領系爭房屋，並負責祭祀老母、長
27 兄等人祖先牌位等諸多30餘年間間接事實證據，原告請求返
28 還系爭房屋違反誠信原則有違倫常法理。系爭房屋為原告乃
29 父及祖母馨德與被告約定設敬神祭祖承嗣香火安靈之地，歷
30 35載，慎終追遠乃自古延續之善良風俗，原告提遷讓房屋之
31 訴有違民法第72條有背善良風俗，法律行為無效。原告近30

01 年沒過問，顯有違經驗法則、論理法則、誠信原則、權利失
02 效原則理論，有違人性倫常等語，惟查，被告縱曾經陳權太
03 應允於被告母親在世時隨同居住於系爭房屋照顧母親，或被
04 告因己身、母親居住需求而有支出部分裝潢費用，甚或被告
05 於被告母親死亡後仍居住於系爭房屋，並負責祭祀祖先，惟
06 均無從以上開事實認定被告已經陳權太或原告同意於被告母
07 親死亡後得繼續居住使用系爭房屋至終老，或陳權太與被告
08 已約定系爭房屋歸屬為被告所有。被告既無法證明其有繼續
09 占有系爭房屋之正當權源，亦無法證明系爭房屋約定歸屬被
10 告所有，且被告未提出何特別情事得推論原告已放棄對被告
11 行使請求騰空遷讓返還系爭房屋之權利，足使被告信任原告
12 已不欲行使上開權利，而系爭房屋現登記為原告所有，原告
13 本於所有權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，乃正
14 當權利行使，並無違反何經驗法則、論理法則或誠信原則，
15 亦無權利失效原則適用，被告上開抗辯，亦非可取。

16 四、綜上，被告無法證明其有權占有系爭房屋或系爭房屋應歸屬
17 被告所有，從而，原告本於其為系爭房屋所有權人，請求被
18 告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告為有理由，應予准許。

19 貳、反訴部分：

20 一、反訴原告主張：依陳權太與被告間預告合約應該進行事項，
21 陳權太與被告合約內容是反訴原告照顧媽媽，陳權太照顧反
22 訴原告，除了四間豪宅外，反訴原告概括承受陳權太個人及
23 公司的債權債務，如果貸款不夠清償的話，陳權太說可以慢
24 慢返還，當時反訴原告都跟陽信銀行說好，如果反訴原告擔
25 任副董事長的話，欠的錢陳權太說反訴原告慢慢來，有2.8
26 億元就先拿2.8億元，其他反訴原告要負擔陳權太的債權債
27 務，陳權太的事業就交給反訴原告，如果貸款出來話，房子
28 跟公司都要給反訴原告，如果反訴被告用不法手段的話，也
29 是無效的，所以反訴被告應依繼承的法律關係履行等語。並
30 聲明：反訴被告移轉系爭房屋之所有權登記與反訴原告。

31 二、反訴被告則以：反訴之主張程序及實體上均無理由等語，資

01 為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

02 三、經查，如本訴部分所述，反訴原告所舉之證據或聲請調查之
03 證據均無從證明反訴原告與陳權太間有約定系爭房屋讓與為
04 反訴原告所有，反訴原告主張依反訴原告與陳權太之約定，
05 反訴被告應繼承上開約定，反訴被告應移轉系爭房屋所有權
06 登記與反訴原告等語，自非可採，反訴原告請求反訴被告移
07 轉系爭房屋之所有權登記與反訴原告，洵屬無據。

08 參、從而，本訴部分，原告本於其為系爭房屋所有權人，請求被
09 告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告為有理由，應予准許。
10 反訴部分，反訴原告請求反訴被告移轉系爭房屋之所有權登
11 記與反訴原告為無理由，應予駁回。

12 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之
13 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無
14 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。至被告聲請調查系爭房屋
15 0000000000電話、水錶用水量記錄、電錶用電量記錄（見
16 本院卷第99頁），及向陽信銀行調查銀行貸款流程資料（見
17 本院卷第101頁）、聲請調閱臺灣高等法院107年度重勞上更
18 一字第2號卷宗及調閱臺北市○○區○○○街00巷0號5、6
19 樓；紹興北街23號8樓、8樓之1土地及房屋異動第一類謄本
20 （見本院卷第109頁），暨聲請傳喚證人陳文隆、賀華谷、
21 調閱臺灣高等法院100年度上易字第308號錄音（見本院卷第
22 121頁），及向群益金鼎證券敦南公司調查陳文德在群益台
23 指期設戶代操作台股指期高達4,500萬元獲利記錄並聲請傳喚
24 證人張雨涵、陳光治（見本院卷第123、132頁），因本件已
25 認定如前，核無必要，附此敘明。

26 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日
28 民事第五庭 法 官 鄭侑瑩

29 以上正本係照原本作成。

30 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。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日
02 書記官 鄭汶晏