

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4590號

原告 邱光廷
訴訟代理人 李鳳翱律師
被告 東陽貿易股份有限公司

法定代理人 邱文慶
被告 詮陽貿易有限公司

法定代理人 王慧錦
被告 浩陽貿易有限公司

悅盛國際有限公司

上二人共同

法定代理人 邱綉貴

上四人共同

訴訟代理人 高毓謙律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月26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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明：被告東陽貿易股份有限公司（下稱東陽公司）、詮陽貿易有限公司（下稱詮陽公司）、浩陽貿易有限公司（下稱浩陽公司）及悅盛國際有限公司（下稱悅盛公司）應將臺北市○○區○○段○○段

0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路00號房屋及地下一層編號106號、地下四層編號31號、32號、33號四個停車位(下合稱系爭房屋停車位)騰空返還予原告，及自民國111年7月1日起至返還日止按月連帶給付原告新臺幣(下同)40萬元等語(見本院卷第7至8頁)，嗣變更請求金額為22萬1,381元等語(見本院卷第572頁)。原告上開變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開民事訴訟法條文規定核無不合，自應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)系爭房屋停車位係原告與訴外人華固建設股份有限公司(下稱華固建設)於98年9月21日簽訂吉林路集合住宅大樓開發案合作興建契約(下稱系爭合建契約)，並於99年3月31日簽訂分屋協議書(下稱系爭分屋協議書)，再於101年11月7日簽訂差坪找補價金協議(下稱系爭差坪找補價金協議)等合建而來，系爭房屋停車位於101年6月25日由華固建設建築完成，並於101年7月19日完成第一次登記予原告所有，有系爭房屋停車位建物登記第一類謄本在卷可稽。另按原告祖父邱興財85年12月31日代筆遺囑記載內容，可知系爭房屋停車位改建前之臺北市○○區○○路0000號至10-3號房地(下稱吉林路10號房地)3分之2持分所有權原登記為訴外人邱文隆、林明華所有，嗣由邱文隆、林明華夫妻2人授權邱興財辦理贈與，將其2人之前揭吉林路10號房地3分之2持分移轉登記予原告所有，足徵不論系爭房屋停車位或合建前之吉林路10號房地，原告均為所有權人無誤。

(二)被告東陽公司法定代理人邱文慶、詮陽公司法定代理人王慧錦、浩陽公司及悅盛公司二家公司法定代理人邱綉貴，分別為原告之父親、母親及三姐，原告基於好意施惠，將系爭房屋停車位提供予被告四家公司(下稱被告)使用。後原告於111年5月25日以台北信維郵局第010053號、第010054號、第010055號及第010056號存證信函，通知被告公司應於111年6

01 月30日將系爭房屋停車位返還，惟迄今被告均持續占用，拒
02 不返還，構成無權占有甚明。被告無權占有原告系爭房屋停
03 車位使用並受有利益，侵害原告所有權及構成不當得利，原
04 告因此受有相當租金之損害，原告得依民法第767條，請求
05 被告騰空返還系爭房屋及停車位，併依民法第184條、第185
06 條及第179條規定，請求被告自111年7月1日起至返還系爭房
07 屋及停車位止，連帶賠償原告相當租金損害與不當得利等
08 語。並聲明：被告應將系爭房屋停車位騰空返還予原告，及
09 自111年7月1日起至返還日止按月連帶給付原告22萬1,381
10 元。

11 二、被告則以：

12 (一)被告東陽公司負責人邱文慶於56年間因經營公司有成，以自
13 己所賺得現金265萬元買下臺北市○○路00號三層樓獨棟透
14 天厝(臺北市○○區○○段○○段000○號，坐落中山區長安
15 段三小段743地號，即原告所稱吉林路10號房地)，惟當時邱
16 文慶之父親邱興財希望邱文慶之弟邱文隆學成歸國後能共同
17 經營東陽公司，故孝順之邱文慶遂聽從父親建議，將吉林路
18 10號房地借名登記在妻王慧錦、弟邱文隆(當時旅居美國就
19 學)及弟媳林明華(邱文隆妻，當時旅居美國就學)名下(各1/
20 3)，同時將東陽公司貨倉地址遷址至此，迄63年邱興財確認
21 邱文隆及林明華決定不回臺經營東陽公司時，再建議將其二
22 人持分共2/3改借名登記在原告(年約5歲)名下，有邱興財遺
23 囑為憑。

24 (二)邱文慶於98年決定將吉林路10號房地與華固建設合作興建大
25 樓，並由自己代行簽約事宜，同時亦與妻王慧錦共同辦理所
26 有工程、分屋點交及建材事項，並由邱文慶負擔相關土地增
27 值稅、保證金及各樓層裝潢費等款項，迨101年大樓完工
28 後，由邱文慶陸續安排被告進駐系爭房屋及家人入住，系爭
29 房屋，產權登記為邱光廷、2樓之產權登記為邱光廷、3樓之
30 1產權登記為王慧錦、4樓之1產權登記為邱光廷、5樓之1產
31 權登記為邱光廷1/3、王慧錦2/3，並由邱文慶繳納上開樓層

01 所有地價稅、房屋稅及管理費。

02 (三)邱文慶自56年購買吉林路10號房地起至98年與華固建設合建
03 新大樓，迨101年大樓工程完竣後立即進行一樓辦公設備購
04 置及各樓層裝潢，並陸續安排家人入住，長年持有吉林路10
05 號房地新舊房屋土地權狀，並持續繳納房屋稅、地價稅及管
06 理費，足見吉林路10號房地自56年購入「迄今65年」來，均
07 由邱文慶實質使用、收益，並同意被告作為營運地址，被告
08 使用系爭房屋停車位有法律上原因。原告僅為形式上名義
09 人，並非系爭房屋停車位之實質所有權人，其請求被告返還
10 系爭房屋停車位並給付不當得利，均無理由。並聲明：原告
11 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)系爭房屋停車位現由被告占有使用中。

14 (二)原告於111年5月25日以存證信函通知被告應於111年6月30日
15 返還系爭房屋停車位。

16 四、得心證之理由：

17 原告主張其為系爭房屋停車位之所有權人，被告無權占有系
18 爭房屋停車位，被告應騰空返還系爭房屋停車位，並自111
19 年7月1日起至返還系爭房屋停車位止，按月連帶賠償原告相
20 當租金損害與不當得利22萬1,381元等情，為被告所否認，
21 並以前詞置辯。茲就兩造爭點析述如下：

22 (一)原告與邱文慶間就系爭房屋停車位有無借名登記關係存在？

23 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
24 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
25 出名登記之契約，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗
26 者，應賦予無名契約之法律上效力。證明借名登記契約成立
27 之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由
28 一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所
29 有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼
30 等間存有借名登記契約（最高法院112年度台上字第2160
31 號、105年度台上字第600號判決意旨參照）。又按借名登記

01 契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人
02 間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉
03 證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與
04 登記名義人間確有借名登記之合意存在。倘登記名義人就登
05 記為其所有之財產，任令他人管理使用收益，並由該他人持
06 有財產證明文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說
07 明，得推定雙方間有借名登記之合意（最高法院107年度台
08 上字第521號）。

09 2.被告抗辯原告與邱文慶就系爭房屋停車位成立借名登記關係
10 乙情，業據其提出邱興財85年10月31日代筆遺囑、邱文慶持
11 有保管之以原告代理人名義就吉林路10號房地與華固建設簽
12 署合建契約相關所有文件、系爭房屋停車位所有權狀、房屋
13 地價稅單、室內工程暨物品訂購合約書（見本院卷第65至13
14 7頁、第153至161頁）、並舉證人洪嘉昇、邱秀敏、邱綉貴
15 為證。查：

16 (1)依被告提出之邱興財85年10月31日代筆遺囑記載，吉林路10
17 號房地係邱文慶以鴻大公司經營五金生意，賺了不少錢而於
18 56年間所購買（見本院卷第67頁），可證系爭房屋停車位合
19 建前之吉林路10號房地為邱文慶出資購買。

20 (2)參諸證人洪嘉昇即華固建設總經理到庭證稱：「（整個興建
21 過程所接觸地主方代表是誰？）談合作過程時間很長，我有
22 去過幾次，並不是每次都去，我接觸到的就是邱文慶、王慧
23 錦」、「（整個興建過程中，有無接觸過原告？）我印象中
24 是沒有，我去的時候都是他爸媽，偶爾來開門是他另外一個
25 女兒。」、「（印象中接觸幾次？每次談多久？）應該五六
26 次，到最終簽約前的半年、三四個月比較密集有碰過三四
27 次，整個談的過程至少有壹年半，一開始是我們開發部門的
28 同事接洽，之後到合作問題時，我去出面過幾次。」、「
29 「（與地主談的過程中，是否有聽過地主方代表說過要請示
30 所有權人原告後才能決定等類似的話語？）我印象中是沒
31 有，感覺是爸媽作主。」、「（上該合建期間，邱文慶是以

01 東陽公司董事長身分與你洽談，還是以邱文慶個人身分，或
02 者是以土地所有權人原告代理人身分與華固建設洽談合建事
03 宜？）我去我就認定他們兩個人（即邱文慶、王慧錦）就是
04 地主，所以我不知道要怎麼回答。」等語（見本院卷第550
05 至552頁）；證人即原告二姐邱秀敏到庭證稱：「（請說明
06 一下現居大樓興建大概經過？）大樓興建過程就是臺北市○
07 ○路00號這棟三層樓的透天是我從小就住在那裡，有一年華
08 固就把我爸爸（指邱文慶）房子旁邊的土地標到，買到之
09 後，就要跟我們這棟房子合建，他才有可能是四方，就來跟
10 我父母親談合建，本來我父母不想合建，合建之後是要做住
11 宅，協商之後，他們還是讓我爸爸公司可以繼續留在其中一
12 樓的一部分，才談成合建，合建過程也有很多細項，我父母
13 沒有很多經驗，所以我就介紹我小學同學爸爸，他是建築
14 師，與華固董事長也是好朋友，所以經由同學爸爸跟他們討
15 論，後來終於也是跟華固討論蠻久的時間，大概壹年的時
16 間，才達成合建協議。」、「（是誰代表地主與建商討論過
17 程？）我的父親邱文慶與我媽媽王慧錦。（原告有沒有參與
18 興建過程的任何一個討論？）就我所知是沒有的。」、
19 「（現居大樓興建前之透天是誰在居住？）房子是我父親買
20 的，也可以講是我父親母親共同買的，因為我母親是在幫我
21 父親做生意，民國63或64年我不清楚，在我小學三年級の時
22 候住進去，我父親、母親、姊妹弟四個人，還有祖父住進
23 去，另外公司也有搬進去。公司就是我爸爸經營的公司東陽
24 貿易股份有限公司，我不知道那個時候其他的公司成立了沒
25 有。」、「（就你所知，現居大樓及興建前透天之土地房屋
26 稅、管理費是誰在繳納？）是我的父親邱文慶，興建前的透
27 天沒有管理費，改建後的大樓才有管理費。」、「（現居大
28 樓1至5樓是誰在居住？是誰安排入住？）1樓設計成辦公
29 室，我爸爸的四家公司登記在這個地址辦公；2樓是我弟弟
30 邱光廷他跟他太太、小孩住在那裡；3樓是我爸爸媽媽還有
31 我妹妹邱綉貴住在那裡；4樓是我跟我先生、我兒子住；5樓

01 是大姐邱綉富和他的先生、四個小孩住在那裡。入住過程就
02 是在改建的過程中，我父母就很開心，我們除了辦公室改建
03 之後有著落，並且正好父母親以土地分回來四戶，正好有四
04 個小孩，一個小孩住一戶，所以我爸媽就分配上述這些樓層
05 來住，我妹妹是因為她單身，所以跟我父母住一戶。我們四
06 個小孩是由父母指定入住的樓層。」、「（原告有沒有參與
07 指定分配的過程？）沒有，原告也是被指定去住二樓。（可
08 否說明各樓層裝潢及費用支出經過？1樓是由誰規劃？）合
09 建過程談好之後，在蓋好之前的前兩年，就有機會可以作客
10 變的選項，客變可以跟華固談客變，一樓的話就是由我的父
11 母跟我的大姐去談，因為公司需要用的，包括我們需要有兩
12 個廁所、兩間廚房等等、會議室，各層樓的客變住戶，二樓
13 由原告跟他太太去選廚具還有浴室要改變項目；三樓是由我
14 爸媽去做客變，包括有跟華固設計師開會討論他由原來的樣
15 品屋格局改成我們自己需要的格局；四樓是由我自己跟爸媽
16 一起，因為那天是兩個樓層一起談的，所以我也去談四樓要
17 改變浴室的、廚房的選項；五樓是我的大姐邱綉富還有媽媽
18 去談客變的動作，她有四個小孩，所以有去談，因為房間的
19 數目比較多。費用部分都是由爸媽統一支付。」、「（新大
20 樓興建完成後，是如何取得原始土地建物所有權狀？由誰保
21 管？為何目前只有1樓權狀影本，沒有正本呢？）據我所知
22 華固建設辦事小姐，她需要把所有點交權狀交過來的時候，
23 是由邱綉貴去華固公司領權狀和鑰匙，她回來之後就把它集
24 合起來交給我父親邱文慶，權狀是指一、二、三、四、五樓
25 的建物權狀及土地權狀。我的父親他保管所有的權狀，他甚
26 至有一個條子，用迴紋針夾著，上面寫「一到五樓權狀」，
27 我父親一直以為他自己有原始權狀，但是因為要打官司，十
28 年都沒有去翻，要打官司才去找原始權狀，才驚覺一樓權狀
29 怎麼不見了。」、「（你現居住期間，原告有無和你討論過
30 任何有關房屋的問題？）沒有。」等語（見本院卷第558至5
31 61頁）；另證人即原告三姐邱綉貴到庭證稱：「（吉林路10

01 號房屋與華固公司合建過程，是否瞭解？）瞭解，因為在華
02 固標到吉林路10號房子右邊及後方土地後，之後就有來找父
03 親母親，也有詢問過父親母親這個房子是誰可以作主，我父
04 親母親說這個房子是他們可以作主的，因為我跟父母親住一
05 起，在那個當下父親母親有告訴我，所以我是瞭解的。」、
06 「（是否瞭解被證4系爭合建契約、被證5委託書簽署文件過
07 程？）這是合作興建契約、這個簽名是我爸爸親自簽名，印
08 章也是我爸爸還在保管的印章，印章是我爸爸蓋上去的。98
09 年9月21日簽署文件，「邱光廷」的印章，我爸爸原本保管
10 的印章，旁邊邱文慶筆跡是邱文慶親自簽名的，邱文慶蓋的
11 印章。9月21日授權書，邱文慶的身分證是我的筆跡，是我
12 寫的，邱光廷是打好的，邱光廷、邱文慶的印章都是我蓋上
13 去的。2月21日補充協議書，「邱文慶代」這個筆跡是邱文
14 慶的，邱光廷的印章是我爸爸保有的印章，是我蓋上去的。
15 7月24日補充協議書，這份文件邱光廷旁邊的「邱文慶」是
16 我爸爸親自簽名的。3月31日分屋協議書，邱光廷旁邊的
17 「邱文慶」是我爸爸親自簽名的，印章是我蓋上去的，這個
18 印章也是爸爸原本就保管的印章。」、「（被證15交屋同意
19 書是交付甚麼？簽名是否為你親簽？邱光廷的章是如何取得
20 蓋印？）11月7日是交屋同意書，裡面有四份交屋同意書，
21 是交一樓、二樓、四樓、五樓的交屋同意書，交屋內容裡面
22 有建物所有權狀正本、使用執照影本一份，立書同意人「邱
23 綉貴」是我親自簽名，邱光廷的印章是我爸爸保管、我親自
24 蓋上去的。邱光廷的印章是我爸爸原本就保管的，在民國11
25 0年10月7日邱光廷就跟我借，他寫LINE給我，叫我拿給他
26 蓋，之後他就沒有再還給爸爸這個印章了，我有這個LINE的
27 紀錄。」、「（邱光廷印章由父親保管，該印章是印鑑章
28 嗎？）是支票的印鑑章。（既然印鑑章由父親保管，為何原
29 告跟你借用？）因為我跟我爸爸住在一起，所以我知道放在
30 哪裡，原告跟我借是因為他需要蓋一個文件，所以就跟我說
31 他要蓋一個文件要用，跟我拿是因為我跟我爸爸住在一起，

01 我知道印章放在哪裡，所以我就拿了借給他，可是之後他並
02 沒有還給我，我也有跟他要過兩三次，但是他就沒有
03 還。」、「（一樓權狀名字是原告，為何要交邱文慶？）房
04 子在我出生之後不久就買了，不管是買了之後或是跟華固合
05 建整個過程中，都是父親在負擔所有費用，父親處理所有房
06 子的事務，當然我們本來就認為這是爸爸的房子，所以我本
07 來就是交給爸爸，爸爸在合建中也是主導房子合建的過程。
08 （過程中原告有無要過這些權狀？）沒有。（原告知不知道
09 各樓層權狀均交邱文慶保管？為何？）他當然知道，他從來
10 沒有關心過房子的事務，也沒有問過，因為他認為這不是他
11 的事務，所以跟他沒有關係，他當然知道房子理所當然是交
12 給爸爸。（請問你是否有將一樓權狀正本交付原告？）我沒
13 有交給原告過，記憶中沒有這個印象，原告也知道我們鑰匙
14 放在哪裡，通常他要進來時都知道從哪裡拿鑰匙開門進來，
15 他也知道爸爸把權狀保管在哪裡。」、「（合建完成前後的
16 房屋土地稅款及裝潢費是誰在繳付的？）都是我爸爸在支付
17 的，原告是一毛錢都沒有付過。」、「原證7是差坪找補說
18 明，主要說明合建過程中，我爸爸同意土地跟坪數用五百坪
19 交換，最後多退少補，最後出來後，有8.19坪是多出來的，
20 我們就必須要付給華固8.19坪數的價差，金額王慧錦178
21 萬、邱光廷177萬這兩個金額是華固算的，立書人邱光廷是
22 原告簽，印章是我親自蓋上去的。這兩張支票就是王慧錦17
23 8萬、邱光廷177萬，這兩張支票都是我親自開的，筆跡是我
24 的、印章是我親自蓋上去的，「本支票禁止背書轉讓」這也
25 是我親自蓋上去的，金額是我爸爸付的。原證12是開給華固
26 的2400萬的保證金，這是我親自開的，這個筆跡是我的，印
27 章也是原本保管在我爸爸那邊的「邱光廷」印章。這是蓋房
28 子後，保證金退還給華固。我爸爸會安排把錢轉到這個支存
29 帳戶，然後付給華固。原證13是合建中我們有去租辦公室，
30 這是華固補貼給我們辦公室的租金支票，所以是開給原告，
31 支票存的帳號，也是我爸爸在保管的帳號，會開給原告因為

是原本房子名字上面的。」、「系爭合建契約甲方：紙上寫的是邱光廷、王慧錦，真正實質所有權人是我爸爸邱文慶。甲方負擔的合建成本：差額補差、代書費用、房子華固開支票要繳的發票稅也都是我父親支付的，裝潢會要多付的錢，變更資料時會有差額要補、所有的管理費、房屋稅、地價稅都是我爸爸負擔的。」、「（合建前，吉林路10號房地之所有權人是誰？）房子從頭到尾都是我爸爸買的，所有的合建、管理，所有的費用負擔都是我爸爸付的，原告完全沒有關心過。」、「（證人剛剛所述房屋稅、地價稅、管理費、裝潢費等相關費用由邱文慶支付，是否有由邱文慶個人支出的證明？）剛剛我講的那個帳號是我爸爸在管理的帳號，例如原告支存的前面的帳號也是我爸爸在管理的帳號，全部都會由我爸爸來安排來支付這些所有的費用。」等語（見本院卷第698至705頁），證人前開證述，核與被告前揭所辯原告取得系爭房屋停車位之經過、系爭房屋停車位合建成本、管理費、相關稅賦、裝潢費用及使用方式均由邱文慶支付及分配，吉林路10號房地合建前後所有權狀由邱文慶所保管等情節相符，足見邱文慶確以吉林路10號房地及合建後之系爭房屋停車位之實際所有權人自居而管理、使用及處分並負擔上開各項費用，是被告辯稱邱文慶始為吉林路10號房地及合建後之系爭房屋停車位之實際所有權人，原告僅為登記名義人，即非無憑，應可採信。

3.原告固主張依邱興財85年10月31日代筆遺囑記載，可知吉林路10號房地3分之2所有權原登記為邱文隆、林明華所有，嗣於63年間由邱文隆、林明華二人授權邱興財辦理贈與，將其2人前揭持分移轉登記予原告所有，吉林路10號房地改建後之系爭房屋停車位亦均登記為原告所有，合建契約相關文件上之契約當事人均為原告，邱文慶僅是代理簽署，無借名登記之事實，且原告持有系爭房屋停車位所有權狀，故原告為系爭房屋停車位所有權人，邱文慶負擔系爭房屋停車位稅賦、管理費、裝潢費用係因使用者付費，證人證詞不可採云

01 云。然查：

02 (1)原告於63年間年僅5歲，依照一般社會常情，甚少叔父會將
03 財產直接贈與姪子，且邱文隆業聲明吉林路10號房地實際所
04 有權人為邱文慶，其係依兄長邱文慶安排，將原本掛名其下
05 之吉林路10號房地3分之2所有權移轉登記予原告，否認有與
06 原告成立贈與之合意，有邱文隆112年6月7日聲明書在卷可
07 稽（見本院卷第381頁），可徵被告辯稱原告取得原始吉林
08 路10號房地係邱文慶之借名安排，非屬虛言。

09 (2)所謂借名登記者，即當事人約定一方將自己之財產以他方名
10 義登記，是本院實難僅憑所有權狀及合建契約書上出名所有
11 權人為原告，遽為原告為系爭房屋停車位實際所有權人之認
12 定。

13 (3)系爭合建契約簽署時間為98年9月21日（見本院卷第81
14 頁），斯時原告已年約40歲，為具有通常智識及社會經驗之
15 成年人，如若原告為所有權人，對於合建分屋、金錢找補等
16 不動產分配如此重要之事，應會參與討論、了解以保障自身
17 權益，縱原告因工作需出差國外，然非不得請求華固建設另
18 外安排時間簽約，惟系爭合建契約簽約過程，均係邱文慶代
19 理原告為之，原告並無親身參與合建相關過程可供陳述，實
20 與常情相違。

21 (4)又合建過程地主應付之成本及合建大樓完成後，歷年房屋、
22 地價稅及裝潢費用均由邱文慶支付，由邱文慶保管分配房屋
23 （含系爭房屋停車位）所有權狀，並由邱文慶分配規劃各樓
24 層使用情況，邱文慶、王慧錦與四名子女即原告、證人邱秀
25 敏、邱綉貴、邱綉富全家居住使用迄今，原告對於邱文慶分
26 配使用結果長年均無異議，亦經證人邱秀敏、邱綉貴就支
27 付、分配、裝潢過程證述明確如上，並據被告另提出邱文慶
28 保管持有之交屋同意書、開立找補款177萬元及保證金2400
29 萬元之支票存根等件（見本院卷第663至669頁、第763至765
30 頁）為證，上情均徵邱文慶就系爭房屋停車位保有處分權限
31 且為實際支付管理使用系爭房屋停車位所生相關費用之人，

與借名登記契約顯示之客觀情狀相符。

(5)原告固持有系爭房屋停車位所有權狀，然原告同為吉林路10號2樓之1、4樓之1、5樓之1房屋之所有權人，倘若上開不動產所有權狀如原告主張係由邱綉貴代理受領並交由原告保管，衡情應會將全部所有權狀放置在其同一可支配之處所，何以原告並未持有其他樓層所有權狀，反而讓邱文慶占有，且明知並未遺失卻申報遺失，與常情尚屬有違。況依證人邱綉貴證述，原告知悉邱文慶保管系爭房屋停車位所有權狀處所，且原告可自由進出取得，自難僅以原告持有系爭房地所有權狀，即得推認系爭房地非邱文慶借名登記予原告之事實。

(6)又房地稅捐之納稅義務人為所有權人，原告並未舉證說明何以系爭房屋停車位歷年稅捐均非原告繳納或曾約定應由實際使用者負擔，無從僅憑原告空言指摘逕為被告不利之認定。

(7)原告復主張證人洪嘉昇就合建事宜非全部親自所為、證人邱秀敏、邱綉貴與被告利害關係一致，自會對原告為不利陳述，其等證詞可信度低。然細繹證人洪嘉昇、邱秀敏、邱綉貴上開證詞，除就系爭房屋停車位改建前之吉林路10號房地是誰購買及為何登記於原告名下係按邱文慶、王慧錦事後告知予以陳述外，其餘均為就其親身見聞而為證述，並非傳聞。而按證人為不可代替之證據方法，如果確係在場聞見待證事實，而其證述又非虛偽者，縱令證人與當事人有親屬、親戚或其他利害關係，其證言亦非不可採信，而證人洪嘉昇、邱秀敏、邱綉貴就前揭親身見聞所為陳述，不因其與兩造間存在親屬及利害關係而當然不可採信，且證人前揭證述互核相符，無矛盾不合理之處，故證人洪嘉昇、邱秀敏、邱綉貴前揭親身見聞之證述，應堪採信。

4.綜合上情以觀，可知系爭房屋停車位之出資、管理、使用、處分及負擔義務均由邱文慶為之，與借名登記契約顯示之客觀情狀相符，而原告未能推翻被告前揭舉證，足見邱文慶確為系爭房屋停車位之實際所有權人，邱文慶與原告間就系爭

01 房屋停車位存在借名登記關係，應堪認定。

02 (二)原告請求被告騰空返還系爭房屋停車位，並請求按月連帶賠
03 償原告相當租金損害與不當得利22萬1,381元，有無理由？

04 邱文慶為方為系爭房屋停車位之實際所有權人，僅係借名登
05 記在原告名下，業經本院認定如上。原告既非系爭房屋之實
06 際所有權人，且被告係經邱文慶同意占有使用系爭房屋停車
07 位，即非無權占有系爭房屋停車位，原告自無從本於所有權
08 人之地位，請求被告遷讓返還系爭房屋停車位，及請求被告
09 按月連帶賠償原告相當租金損害與不當得利22萬1,381元，
10 原告主張，均無理由，不應准許。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條、第184條、第185條及第179
12 條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋停車位，並自111年7
13 月1日起至遷讓返還系爭房屋停車位之日止，按月連帶給付2
14 2萬1,381元，並無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
19 民事第一庭 法 官 熊志強

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
24 書記官 蔡斐雯