

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1156號

01  
02  
03 原 告 邱光廷  
04 訴訟代理人 李鳳翱律師  
05 被 告 邱綉富  
06 訴訟代理人 李元銘律師  
07 參 加 人 邱文慶  
08 訴訟代理人 高毓謙律師

09 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月7日言  
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
13 訴訟費用及參加訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

- 16 一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起  
17 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項  
18 定有明文。查參加人於本件訴訟繫屬中，具狀表明其就兩造  
19 間之遷讓房屋等事件有法律上利害關係，為輔助被告而聲請  
20 參加訴訟（見本院卷(一)第245至249頁），經核與前揭規定並  
21 無不合，應予准許。
- 22 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
23 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
24 條第1項第3款定有明文。查原告起訴請求：被告應將如附表  
25 所示不動產（下稱系爭房屋）騰空返還原告及全體共有人，  
26 及自民國111年7月1日起至返還日止，按月給付原告新臺幣  
27 （下同）10萬元（見本院臺北簡易庭111年度北司補字第364  
28 2號卷，下稱北司補卷，第7頁）；嗣變更為：(一)被告應將系  
29 爭房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人；(二)被告應自111年7  
30 月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬  
31 7811元（見本院卷(二)第379頁），核屬減縮應受判決事項之

01 聲明，揆諸前開規定，自應准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：原告為系爭房屋之共有人，應有部分3分之1。因  
04 被告為原告之大姐，原告基於好意施惠，將系爭房屋應有部  
05 分3分之1提供被告使用。嗣經原告於111年5月25日以台北信  
06 維郵局第010058號存證信函，通知被告應於111年6月30日將  
07 系爭房屋返還，惟被告拒不返還。被告無權占有原告系爭房  
08 屋使用並受有利益，侵害原告所有權，原告並受有相當租金  
09 之損害。爰依民法第767條、第821條規定，請求被告應騰空  
10 遷讓返還系爭房屋與原告及全體共有人，並依民法第179  
11 條、第184條規定，擇一請求被告自111年7月1日起至返還系  
12 爭房屋之日止，按月給付5萬7811元等語。並聲明：(一)被告  
13 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人；(二)被告應自  
14 111年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付  
15 原告5萬7811元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：參加人為兩造之父親，於56年間以自有資金購買  
17 坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土  
18 地）及其上同段510建號即門牌號碼臺北市中山區吉林路10-  
19 1、10-2、10-3建物（下合稱合建前建物，與系爭土地合稱  
20 合建前房地）後，參加人應訴外人即參加人父親邱興財請  
21 求，將應有部分3分之1、3分之1分別借名登記在訴外人即參  
22 加人胞弟邱文隆、訴外人即邱文隆配偶林明華（與邱文隆合  
23 稱邱文隆夫婦）名下，該借名登記法律關係於63年終止後，  
24 參加人基於其與原告成立之借名登記契約，指示邱文隆夫婦  
25 將其等名下合建前房地應有部分3分之2，以贈與為原因移轉  
26 登記與原告，參加人為合建前房地應有部分3分之2之實質所  
27 有權人。嗣於98年間，參加人本於地主身分與訴外人華固建  
28 設股份有限公司（下稱華固公司）洽談合建事宜，並透過代  
29 理方式以真正所有權人身分與華固公司簽訂簽訂「吉林路集  
30 合住宅大樓開發案合作興建契約」（下稱系爭合建契約），  
31 依系爭合建契約分得之系爭房屋自為參加人所有，僅借名登

01 記於原告名下，被告經參加人同意使用系爭房屋，有占有之  
02 正當權源。縱認參加人與原告之借名登記契約關係不存在，  
03 參加人、王錦慧就系爭房屋應有部分合計過半數，均同意將  
04 系爭房屋出借與被告使用，依民法第820條第1項前段規定，  
05 被告亦有權占有系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
06 訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准  
07 免為假執行。

08 三、參加人陳述意見略以：合建前房地應有部分3分之2為參加  
09 人實質所有，借名登記於原告名下，參加人提供土地與華固  
10 公司合作興建住宅大樓所分得之臺北市○○區○○路00號1  
11 樓、2樓之1、3樓之1、4樓之1、5樓之1房屋及坐落基地（下  
12 合稱系爭不動產）為參加人實質所有，部分借原告之名義登  
13 記，被告經參加人同意使用系爭不動產中之系爭房屋，有占  
14 有之正當權源等語。

15 四、兩造不爭執事項：

16 (一)系爭房屋登記為原告、王慧錦、邱文慶所共有，應有部分分  
17 別為3分之1、300分之199、300分之1。

18 (二)系爭房屋現為被告占有中。

19 (三)邱興財於85年12月31日之代筆遺囑內容如本院卷(一)第197至1  
20 99頁（下稱系爭遺囑）。

21 (四)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  
22 將系爭房屋返還原告及全體共有人，被告於同年月26日收  
23 受。

24 (五)經送信義不動產估價師聯合事務所估價，系爭房屋111年7月  
25 15日月租金為17萬3432元。

26 五、得心證之理由：

27 (一)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名  
28 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
29 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關  
30 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁  
31 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並依

01 民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。當事人主張  
02 借名登記契約者，固應就該借名登記之事實負舉證責任。惟  
03 此要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要  
04 件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在  
05 者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審  
06 酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜  
07 合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。

08 (二)參加人出資購買合建前房地後，將應有部分3分之2借名登記  
09 於邱文隆夫婦名下，參加人為該應有部分之實質所有權人：

10 1.觀諸系爭遺囑記載「文慶與女婿張如椿共同設立『鴻大公  
11 司』，以經營五金生意，賺了不少錢，乃於56年間購入現有  
12 之吉林路10號整棟樓房」、「文慶向來很孝順，其自己努力  
13 賺來的錢所購房屋」（見本院卷(一)第197頁），以及邱文隆  
14 出具聲明書表示「該房地（即合建前房地）全部是兄長邱文  
15 慶56年出資購買所有」（見本院卷(一)第279頁），可徵被告  
16 抗辯合建前房地為參加人出資所購等語為真。

17 2.雖合建前房地於57年2月9日以買賣為原因登記為王慧錦、邱  
18 文隆、林明華所有，應有部分各3分之1。邱文隆夫婦於63年  
19 11月15日以贈與為原因，將合建前房地應有部分3分之2移轉  
20 與原告，有人工作業登記簿在卷可憑（見本院卷(一)第53至55  
21 頁），固可見參加人於56年間購入合建前房地後，逕將該房  
22 地應有部分3分之2登記於邱文隆夫婦名下，然斯時邱文隆夫  
23 婦已移居美國，合建前房地均係由參加人、王慧錦及其等子  
24 女居住、使用之事實，為原告所不否認，徵以邱文隆於聲明  
25 書中敘明「該房地全部是兄長邱文慶56年出資購買所有，暫  
26 時掛於本人邱文隆名下」（見本院卷(一)第279頁），堪認合  
27 建前房地應有部分3分之2為參加人實質所有，借名登記於邱  
28 文隆夫婦名下。

29 (三)參加人指示邱文隆夫婦將合建前房地應有部分3分之2移轉登  
30 記與原告，係基於其與原告間之借名登記契約，參加人仍為  
31 該應有部分之真正所有權人：

- 01 1.邱文隆夫婦依參加人指示，將合建前房地應有部分 $\frac{2}{3}$ ，  
02 以贈與為原因移轉登記與原告，並於63年11月15日登記完  
03 畢，有人工作業登記簿、聲明書可參（見本院卷(一)第53至5  
04 5、279頁），足見邱文隆夫婦以贈與為原因，將合建前房地  
05 應有部分 $\frac{2}{3}$ 移轉登記與原告，均係依照參加人之指示所  
06 為，目的是返還借名登記物與借名人即參加人。
- 07 2.依證人邱綉貴於本院111年度訴字第4590號訴訟（下稱第459  
08 0號訴訟）中證稱：華固公司標到合建前房地右邊及後方土  
09 地後，有來找參加人、王慧錦詢問合建前房地係由何人作  
10 主，參加人、王慧錦表示其等可作主，因伊與王慧錦、參加  
11 人住在一起，當下參加人、王慧錦亦有告訴伊，所以伊是瞭  
12 解的等語（見本院卷(二)第44頁）；證人即華固公司總經理洪  
13 嘉昇於第4590號訴訟證稱：商談合作的時間很長，伊有去過  
14 幾次，並不是每次都去，伊接觸到的就是參加人、王慧錦；  
15 印象中並未與原告接觸，伊去的時候都是找參加人、王慧  
16 錦，偶爾來開門的是一個女兒；印象中地主方並未表示要請  
17 示原告後才能決定，感覺上是參加人、王慧錦作主；洽談合  
18 建契約時，伊都是與參加人、王慧錦討論，細節還是開發部  
19 同仁在做等語（見本院卷(二)第25至32頁），佐以原告配合出  
20 具授權書（見本院卷(一)第65頁），使參加人得以代理人身分  
21 參與系爭合建契約簽訂，以及系爭合建契約及印章由參加人  
22 持有（見本院卷(二)第382頁）等節，堪認合建前房地應有部  
23 分 $\frac{2}{3}$ 雖登記於原告名下，但系爭合建契約之簽訂、執行  
24 均由參加人主導，故實際享有處分權能者仍為參加人。
- 25 3.依系爭合建契約第6條第8項約定，華固公司應於原告、王慧  
26 錦點交系爭土地之日起，至新建大樓完工交屋日止，按月給  
27 付原告、王慧錦5萬元，以原告應有部分 $\frac{2}{3}$ 計算，華固  
28 公司應補貼原告之租金為3萬3,333元（計算式： $50,000 \times \frac{2}{3} = 33,333$ ，元以下捨去）。華固公司就該租金補貼所簽發之  
29 支票，雖存入臺北富邦銀行、戶名：邱光廷、帳號：000000  
30 000000號之帳戶（下稱系爭216號帳戶）提示兌現（見本院  
31

01 卷(一)第217至239頁)，然系爭216號帳戶曾由參加人使用、  
02 支配之事實，業經參加人提出代收票據存摺原本到庭核閱  
03 (見本院卷(二)第382、409、411頁)。稽以參加人除代理原  
04 告簽訂系爭合建契約外，復與王慧錦共同將系爭土地點交華  
05 固公司，關於系爭土地所有權人應受分配之建物、停車位，  
06 以及系爭合建契約補充協議等重要事項，亦係由參加人透過  
07 代理人身分參與決定(見本院卷(一)第65、67、69、第71至78  
08 頁)，而原告除出具授權書、委託書與參加人外，未有任何  
09 參與合建討論之具體行動，益見被告抗辯合建前房地應有部  
10 分3分之2為參加人實質所有，非屬無徵。被告辯稱參加人於  
11 終止與邱文隆夫婦之借名登記法律關係後，與原告另成立借  
12 名登記契約，指示邱文隆夫婦將其名下之應有部分3分之2，  
13 逕登記與原告，參加人仍為合建前房地應有部分3分之2之實  
14 質所有權人等語，應堪信實。

15 (四)系爭房屋為參加人提供系爭土地應有部分3分之2與華固公司  
16 合建所分得，為參加人實際所有，部分應有部分借名登記於  
17 原告名下：

- 18 1.系爭不動產雖部分登記於原告名下(見本院卷(二)第393、394  
19 頁)，卻係參加人提供其實質所有系爭土地應有部分3分之2  
20 與華固公司合建後所分得，系爭不動產興建完成後，除1樓  
21 做公司經營使用外，均由參加人、王慧錦之子女分層使用，  
22 並由各層使用人參與裝潢建材、衛浴水電、工程隔間、客變  
23 等事項之決定，由參加人、王慧錦統一支付款項等情，經邱  
24 秀敏證述在卷(見本院卷(二)第35至36頁)，被告抗辯系爭房  
25 屋為參加人實際所有，由其安排子女分層使用等語，要屬有  
26 憑。且系爭不動產之2樓之1、4樓之1、5樓之1(即系爭房  
27 屋)及坐落基地101年所有權狀係參加人持有(見本院卷(二)  
28 第115至123頁)，101年建物所有權狀係由邱綉貴向華固公  
29 司領取後逕交付參加人，已據證人邱綉貴於第4590號訴訟中  
30 證述明確(見本院卷(二)第43至51頁)，並有交屋同意書可憑  
31 (見本院卷(二)第53至61頁)，然原告所持有之所有權狀則為

01 110年發狀（見本院卷(一)第287頁），應係原告於110年間申  
02 請補發而來。

03 2.原告、王慧錦於101年11月7日出具價金找補同意書（下稱找  
04 補同意書）與華固公司，敘明「依立書人與華固公司於98年  
05 9月21日簽訂之合作興建契約書第5條第4項約定：本次應找  
06 補差坪合計為8.19坪，經協商後就前述差坪找補價金，王慧  
07 錦應支付1,780,000元，邱光廷應支付1,770,000元，合計3,  
08 550,000元，並於101年11月30日前支付華固公司」（見本院  
09 卷(一)第117頁），其中原告應支付之177萬元找補價金，雖以  
10 原告名義簽發之支票（下稱系爭支票）支付（見本院卷(一)第  
11 118、215頁），然該支票存根留存於參加人使用、支配之臺  
12 北富邦銀行、帳號0000000號支票簿（下稱系爭支票簿）  
13 內，有系爭支票、支票簿及存根可據（見本院卷(二)第67、6  
14 9、382頁），又證人邱綉貴於第4590號訴訟中證稱：合建過  
15 程中參加人同意系爭土地與分得建物坪數500坪交換，最後  
16 多退少補，經計算後有多出8.19坪，是應給付華固公司8.19  
17 坪之價差，金額是王慧錦178萬元，原告177萬元；系爭支票  
18 係伊所開，筆跡是伊的，印章也是伊親自蓋上去的，「本支  
19 票禁止背書轉讓」也是伊親自蓋上去的，金額是參加人付的  
20 等語（見本院卷(二)第43至51頁），堪信找補同意書約定原告  
21 應給付之177萬元價金，係由參加人指示邱綉貴簽發系爭支  
22 票支付，且以參加人之資金兌現。

23 3.綜據前開本院認定系爭房屋為參加人以其實質所有之系爭土  
24 地與華固公司合建後分得，雖登記原告名下，但參加人保有  
25 管理、使用系爭房屋之權能等事實，堪認參加人為系爭房屋  
26 之實質所有人，借用原告名義登記，參加人與原告存在借名  
27 登記契約。

28 4.原告雖執其與參加人於112年11月23日通話錄音譯文記載  
29 「邱文慶：你那個房子的事務不要再告來告去，我想再告來  
30 告去也沒意思。秀敏，昨天我問她，綉富、秀敏她們也沒那  
31 個意思要給你住永久的，她本來就沒有這個意思啦，佔啦、

01 住永久的，她們本來就沒這個意思啦。看怎麼樣，看要住到  
02 哪時…」、「邱文慶：簽個合約可以啦，看什麼時候」、  
03 「邱文慶：你看怎麼樣，你想，但是叫她們要撤，我看也要  
04 到明年。今年就（已經）12月，明年、後年、嗯～明年後年  
05 差不多6月底啦。」（見本院卷(二)第271頁），主張參加人承  
06 認系爭房屋為伊所有云云，然參加人前開言談明顯係為排解  
07 原告與姊妹間爭執而建議之和解條件，斟酌前開通話時間乃  
08 本院112年度重訴字第25號原告與邱秀敏就4樓之1之訴訟於1  
09 12年8月24日判決之後，以及參加人於通話中表示「實際上  
10 這個是我買的，不是你叔叔啦」、「哪還要什麼租金啊，這  
11 個房子我在弄的，裝潢都我在付，還要什麼租金啊，到時看  
12 要安排去哪裡住，綉富那邊也還在裝潢」（見本院卷(二)第27  
13 1頁），足見參加人係在該事件一審判決後，期盼止息家庭  
14 糾紛，方提及可請被告搬遷他處，但未允諾原告得向被告收  
15 取租金，亦未承認系爭房屋為原告所有；邱綉貴於111年3月  
16 1日與原告商議東陽公司與訴外人明芯貿易有限工司合作經  
17 營事宜時固表示「我是認為你自己如果是要做的話，應該是在  
18 在（拿）自己的房子抵押，是啊！」，於原告表示「對呀～  
19 你要丟給我，那～我當然是沒有資金啊！那我就是拿房子和  
20 辦公室去抵押，因為營運資金要8000萬到1億嘛」後，復稱  
21 「通常來講的話正常來講公司營運都是有抵押的啊，不管怎  
22 麼樣我們東陽也是有抵押啊」（見本院卷(二)第273至276  
23 頁），然由邱綉貴、原告之對話，並無法推論原告有權以系  
24 爭房地設定抵押權融資貸款。原告徒憑前開錄音譯文，無法  
25 推翻本院前開認定。

26 (五)綜上，原告與參加人就系爭房屋成立借名登記契約，參加人  
27 為系爭房屋真正所有權人，被告經參加人同意使用系爭房  
28 屋，有占有之正當權源，是原告依民法第767條、第821條規  
29 定，請求被告應騰空遷讓返還系爭房屋與原告及全體共有  
30 人；並依民法第179條、第184條規定，擇一請求被告自111  
31 年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付5萬7811元，



01 為無理由。  
02 六、綜上所述，原告依民法第767條、第821條規定，請求被告應  
03 騰空遷讓返還系爭房屋與原告及全體共有人；並依民法第17  
04 9條、第184條規定，擇一請求被告自111年7月1日起至返還  
05 系爭房屋之日止，按月給付5萬7811元，為無理由，應予駁  
06 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予  
07 駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
09 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項但  
11 書。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日  
13 民事第七庭 法 官 郭思妤

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日  
18 書記官 謝達人

19 附表：  
20

不動產（即系爭房屋）

門牌號碼：臺北市○○區○○路00號5樓之1房屋即臺北市○○  
區○○段○○段0000○號建物（含共有部分：同小段5737建號  
建物《權利範圍50000分之1757》、同小段5738建號建物《權  
利範圍35000分之1356》、同小段5739建號建物《權利範圍13  
000分之363》），及地下一層編號107號、地下二層編號81  
號、地下三層編號48號3個停車位。