

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第257號

原告 蕭淑珍

訴訟代理人 顧定軒律師

被告 建豐通運報關股份有限公司

兼法定代理

人 蕭文淵

共同

訴訟代理人 張振興律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所示，其後於本件訴訟程序進行中將其聲明變更為如附件編號2所示，核其變更部分，其請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性，其變更請求金額部分，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張略以：

一、原告依民法第767條第1項前段，請求被告應將門牌號碼臺北市○○○路000號7樓之1建物(下稱系爭建物，坐落地號：中山區正義段二小段313號)騰空遷讓返還原告：被告建豐通運報關股份有限公司(下稱建豐公司)之法定代理人即被告蕭

01 文淵，與原告蕭淑珍間為姊弟關係。被告蕭文淵自民國76年
02 間起，將建豐公司遷往系爭建物(原證1)並使用迄今。然就
03 建豐公司使用系爭建物部分，從未與原告訂定任何契約，亦
04 未曾支付任何代價。雖原告前因建豐公司乃係父親蕭慶瑞所
05 設立，於該公司遷至原告名下系爭建物之際，不願父親見原
06 告與被告蕭文淵間有姊弟閱牆情事而未立即主張被告無權占
07 有其所有之系爭建物。嗣兩造父親蕭慶瑞於110年5月26日過
08 世，兩造母親亦於111年3月20日過世後，原告見被告蕭文淵
09 竟有對逝世母親不敬之情事，認已無繼續任由被告蕭文淵任
10 負責人之建豐公司平白無故使用系爭建物之理，因此，依民
11 法第767條第1項前段規定，訴請被告應自系爭建物騰空遷
12 離。

13 二、原告依民法第179條、公司法第23條第2項規定，請求被告就
14 就已然使用及至未來遷出前使用系爭建物部分，分別連帶給
15 付原告新臺幣（下同）980,386元，及每月17,202元相當於
16 租金之不當得利：

17 (一)被告蕭文淵為建豐公司負責人，建豐公司無權占有、使用原
18 告所有之系爭建物，原告得依民法第179條規定就無權占有
19 使用系爭建物部分，請求被告給付相當於租金之不當得利，
20 並依公司法第23條第2項規定，請求被告蕭文淵與建豐公司
21 對原告負連帶賠償責任。

22 (二)又「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
23 價額年息百分之十為限」，土地法第97條第1項定有明文，
24 系爭建物位於中山北路之精華地段之區域，以土地公告現值
25 及建築物課稅現值總和百分之十予以請求，並無不當：

26 系爭建物坐落臺北市○○區○○段○○段○○000地號，自106
27 年度起迄今之公告現值分別如內政部公告土地現值及地價查
28 詢結果所示(原證2，見北司補卷第23至26頁)，系爭建物總
29 面積26.79平方公尺，自106年度課稅現值如原證3房屋稅繳
30 納證明書所示(北司補卷第27至37頁)，則被告自76年間起
31 迄今已使用系爭建物部分，依土地法第97條第1項規定，以
32 土地公告現值及建築物課稅現值總和百分之十計算，並以5

01 年之期間內，為計算相當於租金之不當得利總金額共計980,
02 386元（附表一，本院卷一第121頁，計算式：856,543+123,
03 843=980,386元）。

04 （三）又因被告目前仍持續無權占有系爭建物，則自111年11月起
05 至完成遷讓時止，被告應按月給付原告17,202元之不當得利
06 （計算式：【828,911x2.2018x10%÷12】+【239,100x10%÷1
07 2】=17,202）等語。並聲明如附件編號2所示。

08 貳、被告辯解略以：

09 一、建豐公司設址於基隆市○○區○○路00號7樓，業務活動亦
10 均在該址，系爭建物非建豐公司營運場所，僅是先父在世負
11 責建豐公司報關業務時在台北地區就近方便處理部分事務或
12 休憩、召喚子女連絡事宜之場所，與建豐公司無關，建豐公
13 司並未使用系爭建物。

14 二、原告固於71年間為系爭建物登記名義人，但原告當時僅23
15 歲，並無購屋資力（被證1）。購屋資金之支出為父親蕭慶
16 瑞，僅是借名登記為原告而已。此由被證2父親生前由母親
17 親筆所載：「二、台北市○○○路000號7樓之1:借蕭淑珍
18 名，屬父母所有」，並由各子女及女婿、媳婦親自簽名於后
19 為證。另有被證3父親生前自書：「同時林森北路蕭淑珍之名
20 辦公室也過戶與你」為證。

21 三、原告所提「106年～111年」之「房屋稅繳納證明書」，僅能
22 證明該房屋該年度已繳稅完畢，不能證明何人繳納。因系爭
23 房屋登記名義人為原告，其自可申請繳稅證明，但是否係其
24 繳稅應以納稅金流及收據為憑。況原告僅「人頭」，其不可
25 能親自掏錢繳納，因為父母尚在世時，父母會將稅單轉交被
26 告蕭文淵前去繳納，或許部分年度由父母轉請原告繳稅之情
27 形，相信亦均為父母付錢請其代繳。

28 四、建豐公司未設址於系爭建物、未實質使用該建物，系爭建物
29 僅是父母借原告名而為登記所有權人，原告既未出資購買，
30 父母遺書亦清楚告知是借原告名義登記而已，事後應登記為
31 被告蕭文淵所有等語。並聲明：原告之訴駁回。

32 參、得心證之理由：

原告主張其為系爭建物所有權人，被告自76年間起將建豐公司遷往系爭建物使用迄今，兩造間就此無訂立任何契約，被告亦未曾支付任何代價，嗣因父母相繼過世後，原告認無任由被告平白使用系爭建物，而依民法第767條第1項前段規定，訴請被告騰空遷讓返還系爭建物，及依民法第179條、公司法第23條第2項規定，請求被告就已然使用及至未來遷出前之使用系爭建物部分，連帶給付原告如訴之聲明第二、三項所示等情，為被告所否認，並以上詞置辯，茲就本件爭點及本院之判斷，析述如下：

一、原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物，有無理由：

(一)經查，系爭建物(門牌號碼:臺北市○○○路000號7樓之1、建號:中山區正義段二小段1360建號、坐落地號:中山區正義段二小段313號地號)，原告於71年7月1日以買賣為原因登記為所有權人乙節，有原告提出之建物、土地所有權狀(見北司補卷17至19頁)及被告所提建物登記第二類謄本(見本院卷一第51頁)等件在卷足憑，且為被告所不爭執。按所謂借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約(最高法院111年度台上字第2419號民事判決意旨參照)。綜覽被告所提出原告不爭執形式上真正(見本院卷一第88頁)兩造父母共筆之私文書(下稱被證2文書)所載：「淑珍、文淵、鉅川、兩位婦及女婿們：現在把各房子分析如下：…二、台北市○○○路000號7樓之1(即系爭建物)：借蕭淑珍名，屬父母所有…以上一到四的四間房子屬父母所有，兒女們不可隨便擅作叫人贖購或抵押等。父母若想移動或售出，借名者無條件及無異議即刻提出證件配合父母處理。若無處理，將來如何分配給兒女另作決定，每人不得有任何異議及紛爭，以上父母共筆為證…」等詞觀之，該文書顯係兩造父母為確認各該不動產之出名登記者、實質所有者，及確認其中屬父母所有之不動產，出名登記者應依父母即實質所有者之指示辦理，此由文中：「父母若想移動或售出，借名

者(按應係出名者之誤繕)無條件及無異議即刻提出證件配合父母處理」等語可知。復參以該文書並由兩造父親蕭慶瑞、母親蕭連蘭蕙、原告蕭淑珍、被告蕭文淵、訴外人蕭鉅川、蔡文榮、張蕙貞、呂嘉凌等人接續署名其後，其上未見有何反對或有不同意上揭父母共筆文義之詞。另依證人即兩造胞弟蕭鉅川於112年5月31日到庭結證稱：「被證2之前有看過，我大概是在20年前，在家裡餐桌上，大家一起在那邊簽名的。…被證2是我母親所寫，簽名是我們各自所簽。…(問你了解被證2的意義嗎?)答：在20年前簽署這份資料的時候都認同這些資產都是屬於父母的，父母要如何處理，我們都給予尊重，所以所有簽名的人都沒有意見。…二十年前時(按約92年)我們都不清楚，我們只知道這些資產是父母所買，父母要如何處理，我們都尊重。」等詞可證，兩造父母與其子女共同確認各該不動產之出名登記者、實質所有者，及確認系爭建物之實質所有者乃兩造父母，而仍有系爭建物之管理、使用、處分權，而在其等共同見證下製作該文書並由其等署名，故系爭建物乃為兩造父母實質共有，並以其等共有之財產借用原告名義登記，仍由其等自己管理、使用、處分等借名登記契約必要之點達成意思表示合致之事實，已堪認定。

(二)至原告提出由兩造母親蕭連蘭蕙製作之原證6之110年8月切結書(下稱系爭切結書)以證明其於71年間出錢由母親代購系爭建物，並於交屋後租賃予建豐公司(負責人：蕭慶瑞)每月1萬元，其為系爭建物實質所有人等情，被告固爭執該切結書上母親蕭連蘭蕙筆跡(見本院卷一第90頁)，而否認該切結書之證據力。惟按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或經法院或公證人之認證者，推定為真正，此觀民事訴訟法第358條第1項規定意旨自明，查系爭切結書業經原告當庭提出原本，並經本院當庭勘驗結果與原證6切結書影本相符(見本院卷一第88、89頁)，且該切結書上並蓋有蕭連蘭蕙印文12枚，此有該切結書在卷可稽(見本院卷一第81、82頁)，依上規定及說明，應推定為真正，況依證人蕭鉅川到庭所

證：系爭切結書係由蕭連蘭蕙所製作，蕭連蘭蕙寫好後有拿給其看等語（見本院卷一第134頁），溢徵，系爭切結書為蕭連蘭蕙製作乙節，應屬真實。至本院依原告聲請，並多次請兩造提出蕭連蘭蕙平日書寫字跡及依其等聲請調取之文件，併予送往鑑定系爭切結書是否確由名義人即蕭連蘭蕙製作（筆跡是否相符）結果，係因可供比對之參考資料不足而無法認定，非謂系爭切結書非由蕭連蘭蕙製作等情，亦有112年10月6日憲兵指揮部刑事鑑識中心函、內政部警政署刑事警察局113年1月26日函、113年5月15日函等件（見本院卷一第171、227、本院卷二第55頁）在卷可稽，自難憑此逕認系爭切結書非為蕭連蘭蕙製作。惟依該110年8月切結書所載，蕭連蘭蕙係為證明系爭建物為原告於71年出錢，由蕭連蘭蕙代購，交屋後租賃予建豐公司（負責人蕭慶瑞）每月1萬元等詞，除核與被證2文書所示系爭建物之實質所有者乃兩造父母，其等有系爭建物之管理、使用、處分權，原告僅係借名登記名義人之意旨不相符合外，亦與原告自承建豐公司使用系爭建物未曾支付任何代價等語互生齟齬，遑論，系爭切結書尚欠缺如被證2文書由蕭慶瑞及其子女共同見證擔保之情狀，自無從憑此推翻被證2文書所認原告非系爭建物實質所有人之事實。

（三）再按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限，民法第550條定有明文。而借名登記契約，係以當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推適用上開法條之規定。則借名登記契約當事人間有否其他約定，或該契約有無依其事務之性質不能因當事人一方之死亡而消滅情事，自應究明（最高法院104年度台上1362號民事判決意旨參照）。又借名登記之出名人對外固有行使超過借名人所授與之權利，但在內部關係上，仍應受借名人所授與權利範圍之限制，且出名人並非真正之所有權人，自不能對借名人（包括其繼承人）主張無權占有。至於，依土地法所為之登記，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之

01 公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正權
02 利人之權利，故在登記另有隱藏借名事實之情形，借名人或
03 其繼承人仍得以有借名契約為由，主張出名人未取得不動產
04 所有權。經查：

- 05 1、建豐公司初於58年5月2日設立登記(址設:基隆市港西總27
06 號)、原告父親蕭慶瑞於60年1月3日經股東臨時會決議選任
07 為董事長、被告蕭文淵於78年7月12日經股東臨時會議決議
08 選任為監察人(董事長:蕭慶瑞)、75年12月15日股東臨時會
09 議決遷移公司地址至基隆市○○路00巷00號2樓、86年12月3
10 1日就股東臨時會決議改選董監事(董事長:蕭慶瑞)及遷移公
11 司地址至基隆市○○路00號3樓事項申請變更登記、於87年1
12 月17日申請變更登記董事長為被告蕭文淵及至111年4月6日
13 時該公司登記地址為基隆市○○區○○路00號7樓等情，業
14 經本院依職權調取建豐公司登記卷核閱屬實，並有上開登記
15 事項申請書、董事會決議錄、登記卷目錄頁等在卷可參(見
16 本院卷一第39至41頁、本院卷二第85至101頁)，堪信為真。
- 17 2、原告固稱被告於76年間將建豐公司遷往系爭建物中而使用迄
18 今，且其因不願父親見兩造有姊弟鬩牆情事而未即主張被告
19 無權占有系爭建物云云。惟查，系爭建物為兩造父母實質共
20 有，本由其等管理、使用、處分，原告僅為系爭建物出名
21 者，與父母達成借名登記契約乙節，已如上述。參以原告自
22 承建豐公司自76年間遷往系爭建物使用迄今，且建豐公司未
23 曾給付代價等語，及上開兩造父親蕭慶瑞於60年1月3日經股
24 東臨時會決議選任為董事長，至87年1月始變更為被告蕭文
25 淵等節，可知，於兩造父親蕭慶瑞過世前縱認建豐公司確有
26 使用系爭建物之情，亦為蕭慶瑞本於實質共有人所為之管
27 理、使用，復依雙方於借名登記契約關係繼續中，建豐公司
28 既自蕭慶瑞任職該公司董事長迄變更為被告蕭文淵之期間，
29 有長期使用系爭建物且未曾支付租金予出名者即原告之情，
30 正適足表彰原告與父母、被告間就無償提供名下系爭建物予
31 建豐公司繼續經營使用，顯有默示意思表示合致存在，致該
32 借名登記事務性質上已生類似信託關係，若認該借名登記關

01 係因兩造父母過世隨即消滅，勢無從依約由原告無償提供名
02 下系爭建物供建豐公司繼續使用之目的，故本件系爭借名登
03 記契約應有民法第550條但書所稱因委任事務之性質，不因
04 當事人一方死亡而當然消滅之情。是以，縱認建豐公司確有
05 使用系爭建物迄今之事實，依系爭建物之出名人即原告與實
06 質共有人即兩造父母及被告間，就無償提供其名下系爭建物
07 予建豐公司繼續經營使用部分成立契約等節觀之，原告所稱
08 被告無權占有系爭建物云云，即屬無據。基上，原告既非系
09 爭建物之實質所有人，僅係出名登記者，系爭借名登記契約
10 未因其父母過世而消滅，依上規定及說明，原告本不得對借
11 名人蕭慶瑞、蕭連蘭蕙，及其等繼承人被告蕭文淵主張無權
12 占有，況雙方就由原告無償提供其名下系爭建物予建豐公司
13 繼續使用之內容達成合意，且系爭借名登記契約尚未消滅，
14 是原告亦不得依此請求建豐公司遷讓返還系爭建物，故本件
15 原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還
16 系爭建物，為無理由。

17 二、原告依民法第179條、公司法第23條第2項規定，請求被告就
18 已然使用及至未來遷出前使用系爭建物部分，分別連帶給付
19 原告980,386元及每月17,202元相當於租金之不當得利，有
20 無理由：

21 原告固主張被告蕭文淵為建豐公司負責人，建豐公司無權占
22 有、使用原告所有之系爭建物，其得依民法第179條規定就
23 無權占有使用系爭建物部分，請求被告給付相當於租金之不
24 當得利，並依公司法第23條第2項規定，請求被告負連帶賠
25 償之責云云。惟查，系爭建物乃為兩造父母實質共有，並以
26 其等共有之財產借用原告名義登記，仍由其等自己管理、使
27 用、處分，雙方達成借名登記契約，該借名登記契約不因其
28 父母過世而消滅，且原告與兩造父母及被告間，就無償提供
29 其名下系爭建物予建豐公司繼續經營使用部分達成契約等
30 節，俱如上所述，準此，原告既不得對借名人蕭慶瑞、蕭連
31 蘭蕙，及其等繼承人被告蕭文淵主張無權占有，建豐公司使
32 用系爭建物亦非無權占有使用，則原告依民法第179條、公

司法第23條第2項規定，請求被告分別連帶給付如原告980,386元及每月17,202元相當於租金之不當得利云云，洵無理由。

肆、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，訴請被告騰空遷讓返還系爭建物；依民法第179條、公司法第23條第2項規定，請求被告就已然使用及至未來遷出前之使用系爭建物部分，連帶給付原告如訴之聲明第二、三項所示，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
書記官 林芯瑜

附件

編號	訴之聲明
1	一、被告應將門牌號碼臺北市○○○路000號7樓之1(即臺北市○○區○○段○○段○○0000號)建物騰空遷讓返還原告。 二、被告應連帶給付原告新臺幣1,836,929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、被告應連帶自民國111年11月1日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告新臺幣54,328元。 四、訴訟費用由被告負擔。 五、原告願供現金或不記名可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。
2	一、被告等應將門牌號碼臺北市○○○路000號7樓之1(即臺北市○○區○○段○○段○○0000號)建物騰空遷讓返還原告。

01

	告。 二、被告應連帶給付原告新臺幣980,386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、被告應連帶自民國111年11月1日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告新臺幣17,202元。 四、訴訟費用由被告負擔。 五、原告願供現金或不記名可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。
--	---

02

附表一：

03

臺北市中山區正義段二小段313地號土地（面積：109平方公尺×202/10000=2.2018）			
年度	公告現值	計算式 (公告現值×面積×10%年息×年數)	金額
106	758,123	$758,123 \times 2.2018 \times 0.1 \times 61/365$	27,897
107	742,483	$742,483 \times 2.2018 \times 0.1 \times 1$	163,480
108	755,463	$755,463 \times 2.2018 \times 0.1 \times 1$	166,338
109	776,877	$776,877 \times 2.2018 \times 0.1 \times 1$	171,053
110	798,291	$798,291 \times 2.2018 \times 0.1 \times 1$	175,768
111	828,911	$828,911 \times 2.2018 \times 0.1 \times 304/365$	152,008
總計			856,543

臺北市中山區正義段二小段1360建號建物（面積：26.79平方公尺）			
年度	課稅現值	計算式 (課稅現值×10%年息×年數)	金額
106	259,000	$259,000 \times 0.1 \times 61/365$	4,328
107	255,000	$255,000 \times 0.1 \times 1$	25,500
108	251,000	$251,000 \times 0.1 \times 1$	25,100
109	247,000	$247,000 \times 0.1 \times 1$	24,700
110	243,000	$243,000 \times 0.1 \times 1$	24,300
111	239,100	$239,100 \times 0.1 \times 304/365$	19,914
總計			123,843