臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第50號

上　訴　人　社團法人台北市武昌聖母會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃王美雲

訴訟代理人　許朝昇律師

被　上訴人　郭大鈞

　　郭爾荃

訴訟代理人　林子皓

共　　同

訴訟代理人　郭興華

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年10月31日本院臺北簡易庭112年度北簡字第1673號第一審判決提起上訴，本院於民國114年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國111年10月7日與訴外人呂鋒毅簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向呂鋒毅購買如附表所示之不動產（下稱系爭房地）之應有部分，經呂鋒毅於同年月17日通知附表第⑶欄所示之共有人，均無人行使優先承買權，始於111年11月30日辦理移轉所有權登記；上訴人於本件訴訟主張其為系爭房地實際所有權人，先後借名登記於附表第⑴至⑶欄出名人所有，惟被上訴人購買時不知上情，且借名登記契約係屬內部約定，無從拘束第三人，縱認上訴人主張與訴外人即呂鋒毅之被繼承人呂久兆間就系爭房地存有借名登記關係屬實，出名人呂久兆死亡後，該借名登記關係即已消滅，呂鋒毅因繼承登記取得系爭房地

之應有部分所有權，其出售系爭房地應有部分自非無權處分，被上訴人因信賴不動產登記而買受系爭房地，應受土地法第43條規定之保護。被上訴人買受系爭房地應有部分後，不同意上訴人無償借用系爭房地，自得依民法第179條規定，請求上訴人按月給付相當於租金不當得利。系爭土地申報地價總價為新臺幣（下同）51萬6,240元，復參以系爭房屋坐落傳統市場內，整條巷子1樓幾為市場店鋪，商業效益高，且坐落在臺北市南京東路5段辦公商圈，鄰近捷運南京三民站，系爭房屋租金自應以公告地總價8%計算年租金，亦即每月租金為3,441元，並依被上訴人應有部分之比例給付。另因被上訴人已另案提起分割共有訴訟，預估訴訟期間為3年，為此請求上訴人應給付自111年11月11日起至遷讓交屋日止最高3年，按月給付被上訴人郭大鈞344元，給付被上訴人郭爾荃3,097元等語。

二、上訴人則以：訴外人黃博智於82年間發起建廟活動，捐獻1,280萬元購買系爭房地，武昌市場全體攤商響應共再捐獻460餘萬元作為建廟基金，於82年12月21日新廟落成，並命名「台北武昌聖母會」，然因黃博智於86年間因積欠債務致系爭房地遭拍賣，經訴外人陳進發借款250萬元，及由如附表第⑴欄所示之人各借100萬元，合計借款650萬元買回系爭房地，並分別登記為如附表第⑴欄之人共有。上訴人已於95年間清償前開借款完畢，自此系爭房地所有權歸上訴人所有，僅係借名登記在附表第⑴欄所示之人名下，待適當時機過戶歸還上訴人。嗣後附表第⑴欄所示之人中，訴外人葉明忠、呂久兆相繼死亡，分別由訴外人林寶蓮、呂鋒毅辦理繼承登記，系爭房地仍繼續借名登記為如附表第⑵、⑶欄所示之人共有。上訴人於接獲被上訴人提起另案系爭房地分割共有物起訴狀後，始知呂鋒毅將其繼承之系爭房地應有部分出售並辦理所有權移轉登記予被上訴人，呂鋒毅出售系爭房地之行為屬無權處分，上訴人已以律師函對呂鋒毅為拒絕承認該無權處分行為之意思表示，該處分行為應屬無效。另被上訴人

係為經營不動產專業人士，自其等簽訂之買賣契約第3條可知被上訴人購買系爭房地時明知尚有其他共有人及系爭房地供上訴人作為寺廟使用等事實，仍逕自買受，足見被上訴人非屬善意第三人，且屬權利濫用；況呂鋒毅縱已通知其他共有人行使優先購買權，然全體登記共有人均非實際所有權人，無從表示行使優先購買權。綜合上情，上訴人非無權占有人，縱認系爭房地係借予上訴人使用，外觀上上訴人已占有使用達數十年，上訴人合法取得系爭房地之使用權，並基於該信賴而繼續使用系爭房地，已產生法定契約承擔之效果，且上訴人係基於善意而占有使用系爭房地，依民法第952條規定即有使用收益之權，上訴人係合法取得系爭房地占有使用，被上訴人請求上訴人給付相當於租金不當得利為無理由等語。

三、原審判命上訴人應自111年11月11日起至遷讓房屋日止最高3年，按月給付被上訴人郭大鈞344元，給付被上訴人郭爾荃3,097元，其餘之訴駁回，上訴人不服原審判決，提起上訴（至被上訴人請求超逾上開部分，未據其聲明不服，該部分非本院審理範圍），並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第322、323頁，並依格式調整文字）：

㈠被上訴人於111年10月7日向呂鋒毅購買如附表所示之系爭房屋。

㈡系爭房地共有人歷次異動登記如附表所示。

㈢呂鋒毅出售系爭房地予被上訴人前，曾發存證信函通知陳漢鎮、李連春、林寶蓮行使優先承買權。

㈣系爭房地現為上訴人使用中，上訴人於103年3月31日完成法人登記，以103年法登社字第40號核准登記在案。

五、本院之判斷：

㈠上訴人與附表第⑴至⑶欄所示之人間就系爭房地並無借名登

記法律關係存在：

1.按借名登記契約，係指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。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。又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。再所謂證明者，係指當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真實而言，否則負舉證責任之一方即應就事實真偽不明之狀態承擔不利益，此方符合舉證責任分配之原則。本件上訴人主張其於清償附表第⑴欄所示之人之借款後，即為系爭房地實際所有權人，僅係借名登記在附表第⑴至⑶欄所示之人名下等語，為被上訴人所否認，揆諸上開說明，上訴人應就何時、何地、與何人、以何方式、有無為借名之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實負舉證責任，且應證明至使法院確信其存在之程度，始足當之。

2.上訴人主張系爭房地係向附表第⑴欄所示之人借錢購買，故將附表第⑴欄所示之人登記為共有人，經武昌市場全體攤商合力清償後，即以附表第⑴欄所示之人為出名人，上訴人為借名人，成立借名登記契約，其後因葉明忠、呂久兆發生繼承之事實，仍與其等繼承人林寶蓮、呂鋒毅間存在借名登記契約，系爭房地之房屋稅及地價稅均是由出名人每年繳納稅捐後持繳納單據向上訴人請領，系爭房地所使用水、電、瓦斯、電話等費用，亦自上訴人開設之玉山銀行南京東分行帳戶扣繳可資佐證等語，並提出社團法人台北市武昌聖母會沿革、107至111年地價稅繳款書、109、110年房屋稅繳款單、104年支出傳票、玉山銀行南京東路分行帳戶存摺（見原審卷第89、145至177、327至337頁）為據，惟查：

①系爭房屋登記在附表第⑴欄所示之人名下，供台北武昌聖母會用以祭祀神明之源由，經證人李連春於本院審理時證稱：我是上訴人的委員，88年間有與其他3人各出資100萬元，將系爭房地買下來當廟給媽祖住，但媽祖不能買房子，所以我們4人出名登記，1、2年後，就已經將出資連利息拿回來了，錢及利息是市場的錢還給我們的，有一台大卡車在做回收，回收的錢慢慢存還給我們的，這房子我們認為是台北市武昌聖母會的（見本院卷第145頁），及證人彭宏源於本院審理時證稱：我從上訴人成立開始到我退休，擔任上訴人的委員或理事已10幾年，附表第⑴欄所示之人每人出資100萬元買系爭房地，是借名登記給他們4人，我們市場清潔費本收50元，後來增加20元，清償他們4人的出資，神明的事情應該沒有什麼問題，所以當初才沒有寫契約，103年上訴人登記為法人後，李連春、葉明忠願意將系爭房屋交出來，陳漢鎮、呂久兆不同意，不把房契拿出來（見本院卷第150、151頁），暨證人張吉祥證稱：我在市場工作，94年起我擔任武昌市場的財務，也擔任上訴人的委員，之前武昌市場跟武昌聖母會是一體的，88年時大家都很樂意掏錢把廟贖回來，所以就一起出錢，之後再看怎麼樣能把系爭房地的所有權回歸到市場，因為清償他們4人的錢就是從市場的清潔費扣來的，有一次因市場要舉行廟會或活動而開會時，有人提到系爭房屋登記在他們4人名下，怕他們4人不認帳，市場委員一致同意，要求他們4人把系爭房地過戶回來，但無法登記在武昌市場自治會名下，所以市場委員同意先記載社團法人名下，為了要讓系爭房地回歸給市場，就把武昌聖母會成立社團法人，這個步驟可以讓系爭房地先歸到上訴人，這樣會有一個牽制，比較不會有私心，雖然上訴人已於103年登記為法人，但如果先將系爭房地過戶給上訴人，就變成上訴人所有，因當初贖回的錢是從市場的清潔費累積下來償還他們4人，理論上系爭房地應該還給市場，所以他們4人拒不過戶。他們4人均答應先過戶給社團法人，後來又想到這樣過

給社團法人並不是給市場。他們4人有說同意，後來又說這樣不是過給市場。108年市場跟上訴人已經分開了等語（見本院卷第152至155頁）在卷，足認88年時，是武昌市場全體攤商為祭祀媽祖，但因公基金不足購買系爭房地，商由附表第⑴欄所示之人出資購買，並登記為共有人，再以武昌市場全體攤商以每日增收之清潔費向附表第⑴欄所示之人清償本息，是無論上訴人成立法人後，或是其前身之台北武昌聖母會，均未出資購買系爭房地，且自證人張吉祥之證述可知，清償附表第⑴欄所示之人之資金既係向武昌市場全體攤商收取，系爭房地應係武昌市場全體攤商購買，附表第⑴欄所示之人曾同意又反悔不願意登記給上訴人，係因其等亦有此疑慮；衡諸上訴人於103年3月31日已以103年法登社字第40號完成法人登記在案（見原審卷第81頁），自斯時起並無不能以自己名義登記為不動產所有權人，倘上訴人確為系爭房地之借名人，何以迄今歷時11年均遲未辦理移轉所有權登記，足見證人李連春雖證稱：我們認為系爭房地是屬於台北市武昌聖母會的，其真意僅指系爭房地是供奉媽祖所用；且證人李連春就系爭房地應有部分1/4之所有權狀為其或廟方保管一節，說詞反覆（見本院卷第147頁），倘其確實認為系爭房屋屬上訴人之財產，卻未能說明何以未於其出資受償後將所有權狀交給上訴人保管，則上訴人是否確如其所述為實際所有權人，即非無疑。

②上訴人雖又抗辯其繳納歷年房屋稅、地價稅，並負擔水、電、瓦斯、電話等費用，欲證明其為系爭房地之實際所有權人，惟上訴人為系爭房地之實際使用人，繳納房屋稅、地價稅、水、電、瓦斯、電話等費用，自屬合理，與系爭房地所有權之歸屬，本無必然關聯，無從因此認定上訴人為系爭房地之實際所有權人。

③又呂鋒毅出售系爭房地應有部分時，曾通知其他共有人行使優先承買權，惟其他共有人均無人告知上訴人，此經上訴人自承屬實，況且證人李連春為上訴人之理事，獲悉呂鋒毅通

知其欲出售系爭房地應有部分後，卻未告知上訴人此情，亦經證人李連春證述在卷（見本院卷第149頁），倘其他共有人與上訴人間有借名登記契約存在，豈會任令呂鋒毅出售系爭房地應有部分而致上訴人權利受損，顯與常理不符，是上訴人抗辯其為實際所有權人，尚難憑採。

④從而，附表第⑴欄所示之人購買系爭房地之出資，已由武昌市場全體攤商共同清償，而非上訴人所清償，上訴人復無法證明其與附表第⑴、⑵、⑶欄所示之人有成立借名登記契約之合意，自難單憑上訴人使用系爭房屋並繳納稅捐、水、電、瓦斯、電話費等費用，逕為推認上訴人為系爭土地實際權利人，而認兩造間有借名登記關係存在。綜合系爭房地買賣緣由、出資及清償方式、上訴人已取得法人身分仍未登記為所有權人情況等一切情狀，尚難認上訴人借用附表第⑴至⑶欄所示之人名義登記為系爭房地所有權人，且上訴人之舉證無足使本院形成兩造間曾就系爭土地有借名登記關係存在之確信，則上訴人主張兩造就系爭土地有借名登記關係存在，尚無可採。

㈡上訴人與附表第⑴至⑶欄所示之人間就系爭房地無借名登記法律關係存在，已如前述，則上訴人主張其為系爭房地之實際所有權人，不同意呂鋒毅出售系爭房地之應有部分予被上訴人，即屬無據。

㈢被上訴人不得請求上訴人給付占有使用系爭房地之不當得利：

1.按98年1月23日修正前民法第 820條第1項規定，共有物除契約另有訂定外，應由共有人共同管理之，倘以契約訂定管理共有物之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立，且在該規定修正前，為管理方法之變更，亦同。至民法第820條修正後，管理方法之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更。又不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可

得而知者為限，始具有效力，有司法院大法官釋字第349號解釋可稽。共有不動產全部或一部之出借，乃典型之利用行為，屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍。查系爭房地為區分所有建物，系爭房屋登記專用部分一層含平台，總樓層數為4層，配賦土地為系爭土地應有部分1/4，有土地登記謄本、建物登記謄本可稽（見原審卷第17至23頁），系爭房地共有人之應有部分比例則如附表所示。依前開說明，附表第⑴欄所示之人於88年間購買系爭房地時全體同意出借予台北武昌聖母會用以供奉媽祖，縱使其後如附表第⑵欄所示林寶蓮於共有人葉明忠死亡後，於106年5月3日辦理繼承登記，仍持續將系爭房屋107至111年地價稅繳款書持交上訴人領取代墊之地價稅（見原審卷第151、155、161、169頁），足見林寶蓮亦同意出借上訴人使用，且呂鋒毅亦曾向證人張吉祥請領系爭房屋107年地價稅一情明確（見本院卷第153頁），依前開說明，全體共有人就系爭房地已成立將之出借予台北武昌聖母會、上訴人使用之合意，則關於系爭房地使用、管理之約定，對於呂鋒毅出售其應有部分之受讓人即被上訴人而言，以受讓或取得時「知悉」其情事或「可得而知」者，應受原使用、管理約定之拘束。

2.依被上訴人與呂鋒毅簽訂之系爭買賣契約第3條約定：「甲方（即被上訴人）於簽訂本約前，確已至買賣標的所在地現場詳細檢視，…。買賣標的及增建部分如有出租，雙方約定由甲方自行釐清。」、第15條第2項約定：「本案房屋現況係由第三人占用開設宮廟，乙方（即呂鋒毅）無任何收益，乙方均明確告知甲方前揭現況，甲方確已知悉，甲方並同意乙方不負點交房地之義務，亦免除乙方瑕疵擔保責任，並同意不需鑑界交地，與共有人及占用人間相關事宜均由甲方自理，與乙方無涉。」（見本院卷第130、135頁），足見被上訴人於購買系爭房地應有部分前，已知系爭房地係分屬4人共有，供上訴人設寺廟祭祀神明使用，明顯可知上訴人與共有人間存在合法占有關係，即令不知，因被上訴人亦主張不

同意繼續無償提供上訴人使用，堪認可得而知上訴人與共有人間有使用借貸契約存在，被上訴人應受該契約拘束，縱令被上訴人不同意該管理使用方式，因其他共有人及應有部分均合計過半數，僅得依民法第820條第2項或第3項另行主張。至於上訴人非以使用借貸之意思而是以所有人之意思占有使用系爭房屋，不影響共有人間成立管理使用契約之效力。

3.從而，系爭房地既由全體共有人同意出借予上訴人使用，上訴人自有合法占有使用系爭房地之權源，被上訴人雖主張不同意繼續提供上訴人無償使用，然被上訴人受讓系爭房地應有部分時，知悉或可得而知前開使用借貸契約之存在，則依上開規定，共有人呂鋒毅將系爭房地應有部分出售被上訴人，被上訴人亦應受該使用借貸契約之拘束，是被上訴人請求上訴人給付相當於租金之利益，洵非有據。

六、綜上所述，上訴人抗辯其為借名登記系爭房屋之借名人，雖屬無據，惟其仍屬合法占有系爭房地，被上訴人主張上訴人無權占有系爭房地，為不足採。從而，被上訴人本於不當得利之法律關係，請求上訴人給付自111年11月11日起至遷讓房屋之日止最高3年，按月給付被上訴人郭大鈞344元，給付被上訴人郭爾荃3,097元，為無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　28　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡世芳

法　官　張瓊華

法　官　林芳華

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　孫福麟

附表

編號	不動產	⑴登記日期88年5月15日		⑵登記日期106年5月3日		⑶登記日期107年5月15日		⑷登記日期111年11月30日	
		所有權人	應有部分	所有權人	應有部分	所有權人	應有部分	所有權人	應有部分
1	臺北市○○區○○段0段000地號土地	陳漢鎮	16分之1	陳漢鎮	16分之1	陳漢鎮	16分之1	陳漢鎮	16分之1
		李連春	16分之1	李連春	16分之1	李連春	16分之1	李連春	16分之1
		葉明忠	16分之1	林寶蓮（繼承登記）	16分之1	林寶蓮	16分之1	林寶蓮	16分之1
		呂久兆	16分之1	呂久兆	16分之1	呂鋒毅（繼承登記）	16分之1	郭爾荃	160分之9
								郭大鈞	160分之1
2	臺北市○○區○○段0段0000號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00弄00號）	陳漢鎮	4分之1	陳漢鎮	4分之1	陳漢鎮	4分之1	陳漢鎮	4分之1
		李連春	4分之1	李連春	4分之1	李連春	4分之1	李連春	4分之1
		葉明忠	4分之1	林寶蓮	4分之1	林寶蓮	4分之1	林寶蓮	4分之1
		呂久兆	4分之1	呂久兆	4分之1	呂鋒毅	4分之1	郭爾荃	40分之9
								郭大鈞	40分之1