

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第822號

上訴人 胡玉枝

彭國煒

兼上二人

訴訟代理人 彭永淦

被上訴人 廣泉源股份有限公司

法定代理人 黃鈺枝

訴訟代理人 黃文祥律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國109年3月27日臺灣桃園地方法院108年度訴字第561號第一審判決提起上訴，本院於109年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊之法定代理人黃鈺枝前向上訴人彭永淦以新臺幣(下同)1050萬元購買彭永淦名下如原判決附表所示土地及建物（下稱系爭房地；建物與原判決附圖所示增建部分，以下合稱系爭房屋），並借訴外人葉颯岑之名義與彭永淦簽立買賣契約，而於辦理移轉過戶時將系爭房地所有權借名登記於葉颯岑名下；嗣黃鈺枝將系爭房地所有權讓與伊，並與葉颯岑終止上開借名登記關係，而指示葉颯岑於民國108年3月5日將系爭房地以買賣為原因，移轉登記至伊名下；詎上訴人無權占用系爭房屋居住使用，致伊迄今無法就系爭房屋為使用收益，故依民法第767條之規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋，又上訴人受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，亦應返還予伊等情。爰依民法第767條、第179條規定，求為判決(一)上訴人應將系爭房屋遷讓返還予

01 伊；(二)上訴人應自108年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日
02 止，按月給付伊6548元（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
03 不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院
04 答辯聲明：如主文所示。

05 二、上訴人則以：彭永淦與黃鈺枝原為男女朋友關係兼事業合作
06 人，106年11月間黃鈺枝以資金需求為由，向彭永淦借其名
07 下系爭房地辦理抵押貸款，並因葉姍岑薪資所得較高，可獲
08 得較高之貸款，故彭永淦與黃鈺枝約定以通謀虛偽之買賣為
09 原因，於同年12月1日將系爭房地所有權借名登記至葉姍岑
10 名下，以利辦理貸款予黃鈺枝，實則並無買賣不動產之合
11 意；詎葉姍岑於108年間竟違反前開借名登記契約，將系爭
12 房地所有權移轉過戶予被上訴人，且黃鈺枝身為被上訴人之
13 法定代理人，顯非善意第三人，不得主張信賴保護取得系爭
14 房地，彭永淦仍為系爭房屋之實際所有權人，被上訴人請求
15 彭永淦及與其共居之胡玉枝、彭國煒遷讓返還系爭房屋，及
16 請求相當於租金之不當得利，並無理由等語，資為抗辯。並
17 於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
18 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、查，系爭房地所有權原登記於彭永淦名下，嗣於106年12月1
20 日以買賣為原因，移轉登記與葉姍岑，再於108年3月5日以
21 買賣為原因，移轉登記至被上訴人名下；上訴人迄今仍居住
22 於系爭房屋內等情，有卷附土地及建物登記謄本、土地登記
23 申請書、異動索引可稽（見原審卷一第15至25、95至139、
24 197、243、247、361至365頁），並為兩造所不爭執（見原
25 審卷二第252頁，本院卷第144頁），堪信為真。

26 四、本件應審究者為(一)被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，
27 有無理由？(二)被上訴人請求上訴人給付無權占有系爭房屋所
28 受相當於租金之不當得利，有無理由？

29 (一)、被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

30 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按不動產物權，依法

律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第758條第1項及土地法第43條分別定有明文。又按稱借名登記者，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。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號民事判決意旨參照）。

2.經查：

(1)、系爭房地於108年3月5日以買賣為原因，移轉登記為被上訴人所有等情，有卷附土地及建物登記謄本、土地登記申請書可稽（見原審卷一第15至25、95至139頁），被上訴人依此主張其即為系爭房屋之所有權人，應非無據。

(2)、上訴人雖以系爭房地所有權僅為彭永淦與黃鈺枝約定借名登記至葉颯岑名下，並無買賣不動產之合意，且葉颯岑於108年3月5日將之過戶至被上訴人名下，為無權處分，而黃鈺枝既為被上訴人之法定代理人，被上訴人自不得主張善意受讓取得，彭永淦仍為實際所有權人為由，抗辯上訴人並非無權占有系爭房屋云云。惟查：

①、系爭房地所有權原雖登記於彭永淦名下，前於106年間，經彭永淦與葉颯岑簽定買賣契約後，於106年12月1日以買賣為原因，移轉登記至葉颯岑名下等情，有卷附買賣契約可參（見原審卷二第25至37頁），上訴人亦不爭執彭永淦有簽立上開買賣契約（見本院卷第144頁）；再佐以證人葉颯岑於原審到庭證稱：因為彭永淦向黃鈺枝借了很大筆的錢，彭永淦就用系爭房屋來抵債，但借伊的名字來登記，證人黃鈺枝亦於原審時到庭證稱：伊和彭永淦

01 曾經交往過，交往期間彭永淦陸續跟伊借錢，後來
02 伊跟彭永淦催討借款，就約定以1050萬元購買系爭
03 房屋，並以對彭永淦之借款債權抵償買賣價金（見
04 原審卷二第12頁、第16頁）；另參以上訴人自承彭
05 永淦與黃鈺枝約定將系爭房地所有權移轉登記至葉
06 姍岑名下時，黃鈺枝有代彭永淦清償其積欠訴外人
07 羅萬剛的120萬元債務及積欠遠東銀行的抵押貸款2
08 百多萬元等情（見本院卷第122至123、143頁），
09 即黃鈺枝與彭永淦約定移轉系爭房地所有權登記
10 時，已代彭永淦清償其對外之3百多萬元債務，而
11 使彭永淦受有此金額債務消滅之利益，則衡情黃鈺
12 枝倘非向彭永淦購買系爭房地，而為支付買賣價
13 金，何以願代彭永淦清償其對外之數百萬元債務；
14 由上情可知，彭永淦與黃鈺枝約定將系爭房地所有
15 權移轉登記至葉姍岑名下，彭永淦應受有相當之對
16 價，被上訴人主張此係由黃鈺枝向彭永淦以1050萬
17 元購買，買賣價金之支付方式除代彭永淦清償上開
18 3百餘萬元之貸款外，其餘是交付現金或是之前借
19 貸債務的抵償（見本院卷第143頁），應非無憑。

20 ②、上訴人就其所抗辯系爭房地所有權僅為彭永淦與黃
21 鈺枝約定借名登記至葉姍岑名下，彭永淦仍為實際
22 所有權人等情，已未能就此借名登記關係存在舉證
23 以實其說；況若彭永淦與黃鈺枝間無買賣之合意，
24 黃鈺枝何以無端代彭永淦清償系爭房地上設定抵押
25 之債務，彭永淦亦無須與黃鈺枝商談此代償債務之
26 清償事宜；復於系爭房地所有權移轉登記至葉姍岑
27 名下後，彭永淦均未曾探查後續設定抵押及移轉登
28 記等情（見本院卷第142頁），毫不關心系爭房地
29 之財產狀況，益徵彭永淦確實有出售系爭房地予他
30 人之真意，而難認彭永淦與黃鈺枝間無買賣系爭房
31 地之合意。

01 ③、是以，上訴人以彭永淦仍為系爭房屋實際所有權人
02 為由，抗辯其等非無權占有系爭房屋云云，尚難可
03 採。

04 3.再按所有人對於無權占有者，得請求返還之，民法第767條
05 第1項前段定有明文。查本件被上訴人確為系爭房屋之所有
06 權人，而上訴人亦未能證明其現占有系爭房屋具有合法權
07 源，則被上訴人以系爭房屋之所有權人身分，依民法第767
08 條之規定，請求現占有使用系爭房屋之上訴人將系爭房屋遷
09 讓返還與被上訴人，自屬有據。

10 (二)、被上訴人請求上訴人給付無權占有系爭房屋所受相當於租金
11 之不當得利，有無理由？

12 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
14 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院
15 61台上字第1695號判例意旨參照）。

16 2.經查：

17 (1)、系爭房屋為被上訴人所有，而由上訴人無正當權源占有
18 使用，依一般社會通念，即受有相當於租金之不當利
19 得，並致被上訴人受有損害。故被上訴人依民法第179
20 條規定，請求上訴人返還無權占有系爭房屋期間所受相
21 當於租金之不當得利，應屬有據。

22 (2)、本院審酌系爭房屋坐落桃園市○○區繁榮地段，建物完
23 成日期為81年間，主要建材為鋼筋混凝土造，以及系爭
24 房屋係作為單純居住使用等情，再依土地法第97條第1
25 項規定，以系爭房屋課稅現值暨坐落土地所有權應有部分
26 申報地價之年息百分之8為計算標準，認占有系爭房
27 屋每月所受相當於租金之利益應以6548元計算為適當，
28 且兩造就系爭房屋每月使用相當於租金之價值為6548
29 元，亦不爭執（見本院卷第144頁）；依此計算基礎，
30 被上訴人請求上訴人返還自收受起訴狀繕本翌日即108
31 年5月15日（見原審卷一第37至43頁）起至遷讓返還系

爭房屋之日止，每月所受相當於租金之不當得利6548元，即有所據。

五、從而，被上訴人依民法第767條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋；及依民法第179條規定，請求上訴人自108年5月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付6548元，均為有理由，皆應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 郭顏毓

法 官 張宇葭

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
書記官 李佳姿