

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第257號

上訴人 王建南
訴訟代理人 張軒豪律師
被上訴人 王建洲
訴訟代理人 黃柏嘉律師
王秉信律師
黃文承律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國109年1月2月11日臺灣新北地方法院109年度重訴字第53號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於111年1月26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。

原判決主文第二項應減縮為自民國一百零八年十月十七日起算。

事實與理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人就原判決主文第2項命上訴人應自民國108年10月10日起至遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋，不含地下室）之日止，按月給付新臺幣（下同）2,417元部分，於本院審理中，就不當得利起算日減縮自108年10月17日起算（本院卷二第29頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，且經對造同意，自應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為系爭房屋及坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/5，與同地段2002建號之系爭房屋合稱系爭房地）之所有權人，系爭房地係於81年間由兩造及胞

01 兄即訴外人王建雄等三兄弟共同出資購買予伊，嗣為便於上
02 訴人洽談生意，兩造約定以系爭房屋與上訴人所有之門牌號
03 碼新北市○○區○○街00○0號房屋（下稱○○街房屋）互
04 為交換使用，而互為租賃契約關係（下稱系爭契約），故系
05 爭房屋為上訴人占有使用中。因上訴人於108年9月25日寄發
06 存證信函（下稱上訴人存證信函）請求伊返還○○街房屋，
07 伊無其他房屋可居住，遂於108年10月7日寄發存證信函（下
08 稱系爭存證信函）終止系爭契約以收回自用，請求上訴人於
09 文到（即同年9月9日）7日內返還系爭房屋，故上訴人於108
10 年10月17日起已無權占有，伊自得請求上訴人騰空返還系爭
11 房屋，並按月給付相當於租金之不當得利2,417元。爰依第7
12 67條第1項、第179條規定，求為命：(一)上訴人應將系爭房屋
13 騰空返還予伊。(二)上訴人應自108年10月17日起至返還系爭
14 房屋之日止，按月給付伊2,417元之判決。並陳明願供擔保
15 請准宣告假執行（未繫屬本院者，不予贅述）。

16 二、上訴人則以：系爭房地係兩造與王建雄三兄弟於81年間共同
17 出資630萬元所購買，借名登記予被上訴人名下，三兄弟均
18 可共同使用且自由進出，作為家族世代傳承或公廳祭拜之
19 用，伊出資共427萬元，出資比例為67.78%，故伊就系爭房
20 地至少有67.78%應有部分，系爭房屋非被上訴人單獨所
21 有，兩造間並無交換使用房屋之約定，伊得本於合夥人或共
22 同出資者之身分自由使用系爭房屋，縱認應有部分不明，依
23 民法第817條第2項規定推定為均等，伊並未將房屋之應有部
24 分贈與被上訴人，仍為實際共有人，自屬有權占有使用系爭
25 房屋，被上訴人不得請求伊將系爭房屋之全部返還等語，資
26 為抗辯。

27 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
28 應將系爭房屋騰空返還與被上訴人；上訴人應自108年10月1
29 0日起至返還系爭房屋之日止，按月給付租金2,417元，並為
30 准、免假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲
31 請。上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利

01 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
02 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回
03 (被上訴人就敗訴部分，未據上訴，非本院審理範圍)。

04 四、兩造不爭執事項(本院卷一第75、76、339頁)：

05 (一)兩造及大哥王建雄於81年間共同出資，向訴外人陳前利以63
06 0萬元購買系爭房地，其中310萬元價金係向嘉義縣大林鎮農
07 會(下稱大林農會)貸款(下稱系爭貸款)支付，並於90年
08 10月間清償完畢，買賣契約之買方為被上訴人，系爭房地現
09 登記為被上訴人所有，有系爭房地之土地及建物所有權狀影
10 本、土地及建物登記公務用謄本、新北市地籍異動索引、土
11 地及建築改良物買賣所有權移轉契約書等(原審卷一第17、
12 19、173至第186、407至419頁)附卷。

13 (二)系爭貸款以王建雄為借款人，兩造為保證人，三兄弟各提供
14 名下土地共3筆設定抵押，有王建雄大林農會存摺交易明
15 細、大林農會109年3月20日大農信字第1090001109號函及檢
16 附之借款申請書、抵押權登記簿影本等(原審卷一第87至10
17 3、247至363頁)可查。

18 (三)系爭房屋現由兩造共同使用，設有王家祖先牌位，上訴人使
19 用其中一間房間作為瑋格水電工程有限公司(下稱瑋格公
20 司)之辦公室，被上訴人使用後方走道及地下室堆置水電材
21 料，系爭房地之所有權狀由被上訴人保管，並由被上訴人繳
22 納地價稅、房屋稅等稅費、上訴人繳納水電費。

23 (四)○○街房屋為上訴人所有，現由被上訴人居住使用。

24 (五)上訴人曾以系爭房地作為擔保品，於90、95年間向彰化銀行
25 申辦300萬元、493萬元之貸款，有被上訴人彰化銀行存摺交
26 易明細(原審卷一第115至119頁)在卷。

27 (六)上訴人於108年9月25日寄發存證信函請求被上訴人返還○○
28 街房屋，被上訴人於108年10月7日、109年11月4日寄發存證
29 信函請求上訴人返還系爭房屋，上訴人分別於108年10月9
30 日、109年11月8日收受，有上開存證信函及回執影本(原審
31 卷一第21至29、405頁)可查。

01 五、被上訴人主張以系爭存證信函終止系爭契約，上訴人無權占
02 有系爭房屋，依民法第767條第1項、第179條規定，請求上
03 訴人騰空返還系爭房屋及自108年10月17日起至返還系爭房
04 屋之日止，按月給付2,417元等情，為上訴人否認，並以前
05 詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，詳述如下：

06 (一)被上訴人為系爭房地之登記所有權人，上訴人辯稱兩造間成
07 立借名登記契約關係，是否可採？

08 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；所
09 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法
10 第759條之1第1項、第767條第1項前段分別定有明文。又以
11 無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物
12 有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
13 原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得
14 占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原
15 告之請求為有理由。次按所謂借名登記契約，謂當事人約定
16 一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
17 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名者與
18 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
19 契約。主張借名登記者，應就借名登記成立之利己事實，負
20 舉證責任。查系爭房地為三兄弟合資購買，並登記為被上訴
21 人所有，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)），依民法第759
22 之1條第1項規定，推定系爭房屋為被上訴人單獨所有。上訴
23 人辯稱就系爭房地為三兄弟共有，依出資比例而將其應有部
24 分67.78%借名登記予被上訴人名下，為被上訴人所否認，
25 即應由上訴人就成立借名登記關係負舉證責任。

26 2.經查，證人王建雄於原審結證稱：被上訴人從南部北上後就
27 承租系爭房屋居住，後來屋主要賣，當時三兄弟關係很好，
28 覺得被上訴人沒有房屋，要讓他有安全感，所以兄弟三人同
29 意一起買給被上訴人，是伊和上訴人到林口找屋主談用630
30 萬元成交，代書是上訴人找的。伊等就回來籌錢，當時講好
31 兩造各出100萬元、伊出40萬元，加上母親王林有當時賣土

01 地有60萬元，不夠的部分就向大林農會貸款310萬元，後來
02 伊及被上訴人老婆林秋珍都有跟同一個合會，都用該合會標
03 金還款50萬元。後來因為上訴人缺錢又再去大林農會增貸10
04 0萬元。後來伊又標到一個會20幾萬元及伊受傷賠款10幾萬
05 元，也是拿給上訴人去還款，故伊出了90幾萬元，每月利息
06 2萬6、7千元是伊出的。伊等都是交現金給上訴人匯款，口
07 頭約定兄弟要合作，就是要買給被上訴人才登記在被上訴人
08 名下，這是三兄弟的共識。80年左右，伊有新北市○○區○
09 ○○路00號5樓房屋（下稱5樓房屋），上訴人有○○街房
10 屋，買下系爭房屋前，被上訴人沒有房屋。當時大家要合作
11 要買屋給被上訴人，30幾年過去都沒有人有意見。系爭房屋
12 就是被上訴人的，但幾年前有變化，家族有協調兩次，第一
13 次協調有兩造夫妻、母親及伊，上訴人說一年後要搬走，第
14 二次再協調，上訴人又說兩年後要搬走，如果系爭房屋不是
15 被上訴人的，為何上訴人要搬走等語（原審卷一第371至375
16 頁）。足知，被上訴人原承租系爭房屋居住，適逢前屋主陳
17 前利欲出售，因被上訴人當時無房產，三兄弟感情很好，有
18 約定要共同合作、一起出資購買系爭房地並登記為被上訴人
19 所有，難認有何依出資額比例將應有部分借名登記之約定。
20 復經證人即被上訴人配偶林秋珍到庭結證稱：大哥與上訴人
21 一起去林口去見屋主，屋主說要賣，他們三兄弟回來討論決
22 定一起買給被上訴人，當時只有伊家沒有房子，伊聽了很高
23 興，因為可以有自己的房子了。在系爭房屋簽約時伊在旁
24 邊，因為伊住在系爭房屋，簽約時，大哥不在去工作，現場
25 有兩造、屋主及代書，代書辦完之後，上訴人就把所有資料
26 包含權狀拿給伊收起來，一直到現在都在伊這裡。購買系爭
27 房地三兄弟都有出錢，婆婆也有出錢。被上訴人回來講說：
28 上訴人有跟他講系爭房地部分給你做紅利，難道不好（台
29 語）。婆婆王林有有賣一塊地，出了60萬元，她說伊娘家
30 的人怎麼沒幫忙出錢，因為她有出60萬元，所以要求伊娘家
31 多少出一點，她說這是起家厝，伊還被她唸了好幾年。上訴人

01 30多年來都沒有就系爭房屋跟被上訴人要過錢或主張也有
02 份，是到開庭時才說是借名登記等語（本院卷一第472至474
03 頁）。可知，簽約後，上訴人將包含權狀等資料交給林秋珍
04 保管，被上訴人持有系爭房地所有權狀及繳納歷年房屋稅、
05 地價稅等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)），被上訴人
06 自始即以所有權人之身分持有權狀及繳納稅費，而與借名登
07 記關係由委託人保管權狀之情形不同。且因王林有亦有出
08 資，並曾抱怨林秋珍娘家沒資助被上訴人之起家厝，此部分
09 亦經證人即林秋珍弟媳婦張錦雲於原審結證稱：伊配偶林慶
10 龍曾在上訴人水電行任職過，剛開始有住過系爭房屋，後來
11 因為王林有常來臺北幫忙照顧小孩，伊家就搬到5樓房屋居
12 住，有一次在客廳王林有指責林秋珍既然要買房屋，為何娘
13 家都沒有人幫忙，伊算是娘家人，當下聽到王林有這樣說覺
14 得心很酸，伊就將存摺及印章當著王林有的面拿給林秋珍說
15 伊願意幫忙出一點錢，林秋珍沒有收等語（原審卷一第570
16 至573頁）之情節相符。上訴人雖以被上訴人於本院自認並
17 非受上訴人之贈與而係三兄弟在類似合夥關係下共同出資買
18 房子給被上訴人，屬於無名契約等語，辯稱三兄弟就系爭房
19 地為公同共有關係，非被上訴人單獨所有云云，然查，被上
20 訴人始終否認有借名登記關係，證人王建雄亦證述系爭房地
21 就是要買給被上訴人所有，自非屬共有關係，且無論上訴人
22 或王建雄當初是出於親情或是共同工作打拼之動機而願意一
23 同出資，究與上訴人所辯之借名登記契約關係不同，自難以
24 被上訴人上開陳述即為有利於上訴人之認定。

25 3.上訴人辯稱三兄弟係於81年8月21日合意共同出資購買系爭
26 房地，將其按出資額比例67.78%之應有部分借名登記在被
27 上訴人名下云云（本院卷二第133頁），然已與大哥王建雄
28 之前開證述不符，且上訴人於原審稱系爭房地總價款為780
29 萬元，其出資637萬元云云，於本院又改稱總價款610萬元，
30 最終參照證人之證述而同意總價款為630萬元，其出資427萬
31 元云云（本院卷一第520頁），若兩造間有以出資額比例為

01 應有部分之約定，上訴人豈會對於重要之總價款及其出資金
02 額說詞反覆，況若其應有部分比例逾2/3，又豈會將所有權
03 狀、相關契據自始交由被上訴人持有。而證人林秀華於本院
04 證稱：81年間向陳前利買系爭房地是三兄弟一起出錢買的，
05 總金額伊不清楚，81年8月21日以伊名義開3張支票給陳前
06 利，上訴人出60萬元、王建雄出40萬元，被上訴人出100萬
07 元。81年9月21日匯款310萬元是三兄弟回大林農會貸款匯入
08 伊帳戶來付款，由伊開支票。當初系爭房地要登記在被上訴
09 人名下伊不同意，伊跟上訴人說應該有出錢的人都要登記名
10 字。上訴人跟伊說：他們三兄弟討論過，因為伊等是做工
11 程，怕被別人倒帳，收不到錢，影響家庭，無厝可住。沒有
12 聽三兄弟說過系爭房地是要買給被上訴人。沒有見過前屋主
13 陳前利，沒有參與購屋簽約，是上訴人在處理，因為買系爭
14 房地是他們三兄弟一起買，三兄弟拿現金給上訴人，伊開支
15 票交給上訴人，上訴人將支票拿去給陳前利，因為當初上訴
16 人沒有甲存帳戶，伊一直回想當初是開立誰的支票，所以就
17 一直去查，後來用伊名字去查帳戶就查到了等語（本院卷一
18 第332至336頁）。可知，出資購買系爭房地之三兄弟均同意
19 登記為被上訴人所有，上訴人夫妻於本院繫屬後調取帳戶資
20 料始想起當年簽發支票付款之情形，係因林秀華當時即有甲
21 存帳戶，始以林秀華之名義開立支票付款給陳前利，且林秀
22 華並未參與購屋簽約之事，縱林秀華未曾聽聞三兄弟談及要
23 將系爭房地買給被上訴人之事，並要求有出資購買系爭房地
24 之人均應登記所有權人，然未遭採納，所謂上訴人做工程、
25 怕被別人倒帳云云，亦無從推論兩造係成立借名登記，遑論
26 系爭房地所有權狀均由被上訴人保管，尚無從以林秀華之證
27 述認定兩造間成立借名登記之合意。另證人張源成於原審雖
28 證稱：79年起在上訴人工程行工作，當時住在5樓房屋，被
29 上訴人住在承租的系爭房屋，王建南在別條巷子買房子，系
30 爭房屋是三兄弟買的，不清楚多少錢，買了之後，被上訴人
31 就去住○○街房屋，因為系爭房屋當作工程行為主，三兄弟

共同使用，上訴人有用系爭房屋當辦公室，沒有聽說過王建雄、上訴人要將系爭房屋贈與給被上訴人的說法，也沒聽說過交換房屋居住的事。大約4、5年離職等語（原審卷一第560至565頁），然查，證人張源成並未參與系爭房地買賣契約之簽定，且非契約當事人，而為工程行之員工或友人，所得知內容自非可與證人王建雄所證述之情節相比，縱然未聽聞上訴人贈與房屋或與被上訴人間交換使用之約定，亦無從證明有何借名登記之合意。

4.再就上訴人辯稱出資427萬元部分，係指包含清償大林農會之貸款本金267萬元及利息，即以林秀華82年1月27日開立2張支票合計110萬元、83年2月24日現金存入60萬元清償、86年7月24日以上訴人支票清償50萬元，及86年9月11日、87年1月26日分別匯款50萬元清償共320萬元云云，並提出王建雄大林農會帳戶存摺、林秀華之於合作金庫新莊分行甲存帳戶明細為證（原審卷一第87至103頁、本院卷一第65至67頁）。然查，83年2月24日60萬元現金存入無法證明為上訴人所支付，再依被上訴人提出之系爭貸款明細表所載（本院卷二第19至23頁），系爭貸款迄至83年9月22日止之本金餘額僅剩50萬元，之後上訴人自承於83年12月12日增貸100萬元、85年6月14日增貸160萬元，為其自行清償（本院卷二第132頁），則其前開所述清償貸款320萬元自係包含清償其後續自行增貸260萬元本金及利息之款項，而與系爭房地之價款無涉，其事後以帳戶金流拼湊之金額，絕大多數為清償自己之增貸款項，故上訴人辯稱其就系爭房地出資額為427萬元、就系爭房地應有部分67.78%借名登記予被上訴人云云，自難採信。

5.上訴人另辯稱其支付水電費、電話及網路費，較之被上訴人每年繳納之房屋稅及地價稅高出數倍，又曾以被上訴人名義就系爭房地設定抵押權予彰化銀行，先後於90年5月16日貸款300萬元、95年11月27日貸款493萬元，日後由上訴人全部清償完畢，塗銷抵押權登記，可證系爭房地為三兄弟共有，

01 僅係將應有部分借名登記云云。然查，兩造間成立交換房屋
02 使用之系爭契約（詳如後述），基於使用者付費，使用系爭
03 房屋之上訴人依其實際使用之多寡而支付水、電或電信費用
04 等，與一般由承租人自行支付相關費用之約定無違。另上訴
05 人曾以系爭房地為擔保品，於90、95年間向彰化銀行申辦30
06 0萬元、493萬元之貸款，為兩造所不爭執（不爭執事項
07 五），然依上訴人提出之被上訴人彰化銀行存摺交易明細
08 （原審卷一第115至119頁）所載，彰化銀行之放款帳戶為被
09 上訴人之帳戶，被上訴人同意以系爭房地設定抵押權，為上
10 訴人貸款做擔保，與上訴人對系爭房地有無應有部分無涉，
11 亦難以推認兩造間有何借名登記之合意。

12 6.小結，依上訴人所提出證據資料尚無法證明兩造成立借名登
13 記關係，故上訴人另辯稱如兩造未依出資比例作為應有部分
14 之比例，依民法第817條第2項規定推定應有部分為均等云
15 云，亦無可取。又依卷存證據，三兄弟合資購買系爭房地，
16 究與民法第667條規定合夥係經營共同事業之契約不同，非
17 屬合夥關係，系爭房地自非共同共有之合夥財產，則被上訴
18 人自無須請求清算合夥財產，亦無須將王建雄一同起訴或被
19 訴，上訴人辯稱被上訴人起訴欠缺當事人適格、不符合民法
20 合夥規定，不得單獨起訴請求云云，自無可採，亦併敘明。

21 (二)被上訴人主張兩造間成立之系爭契約關係業已終止，上訴人
22 已無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項規定，請求上訴
23 人騰空返還系爭房屋，有無理由？

24 1.被上訴人主張86年間其所有之系爭房屋與被上訴人所有之○
25 ○街房屋交換使用，成立系爭契約屬互為租賃契約性質，因
26 上訴人存證信函請求其返還○○街房屋，其無其他房屋可居
27 住，遂於108年10月7日寄發系爭存證信函終止系爭契約以收
28 回自用等情，上訴人對於上開寄發存證信函之事實不爭執
29 （不爭執事項六），然否認兩造間成立系爭契約，辯稱係因
30 被上訴人為其員工而提供○○街房屋作為員工宿舍云云。經
31 查，被上訴人原居住在系爭房屋而購買系爭房地之情節，詳

01 如前述，嗣後上訴人於86年間購買同棟之門牌號碼為新北市
02 ○○區○○○路00號4樓房屋（下稱4樓房屋），登記為林秀
03 華所有，有4樓房屋建物登記謄本及門牌證明書在卷可佐
04 （原審卷一第529至531頁），即三兄弟均在同棟公寓購買房
05 產，之後被上訴人舉家搬至上訴人所有之○○街房屋居住，
06 上訴人全家則住在4樓房屋，並使用1樓之系爭房屋一間作為
07 瑋格公司之辦公室等情，有系爭房屋現況照片可參（本院卷
08 一第175、179頁），為兩造所不爭執。且經證人王建雄於原
09 審結證稱：上訴人當時買到4樓房屋，住在○○街房屋，被
10 上訴人住在系爭房屋，因為要讓上訴人可以在1樓接生意、
11 招待朋友、喝酒哈啦後，方便可以直接上4樓休息，伊就建
12 議被上訴人去住○○街房屋，上訴人就搬到4樓，都沒有講
13 何時要換回來，當時兄弟感情很好，所以沒有講換回來的時
14 間，如果伊沒有提議的話，被上訴人就還住在系爭房屋。伊
15 提議交換居住，兩造也同意，為了適合自己居住，他們才各
16 自裝潢等語（原審卷一第372至375、381頁），證人林秋珍
17 亦結證稱：原本系爭房屋買來是要自己住的，後來大哥提議
18 交換使用，伊家才搬到○○街房屋，大哥有問伊系爭房屋讓
19 上訴人交際應酬，上下樓方便，伊等就聽大哥的等語（本院
20 卷一第473、475頁），足知兩造間係依王建雄建議而同意交
21 換使用房屋。參以兩造原為感情甚篤之親兄弟，甚至三兄弟
22 陸續購買同棟公寓不同樓層之房屋，彼此得以就近照應，共
23 同努力工作，而非上訴人稱與被上訴人僅是老闆員工間關
24 係。被上訴人目前亦有使用地下室堆置水電材料，系爭房屋
25 並設有王家祖先牌位，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)），
26 其居住在自己的系爭房屋自當更為方便，何須同意搬至○○
27 街房屋等情狀，堪認兩造間合意交換使用房屋之原因，係方
28 便上訴人工作、休息之需求，況且上訴人自承被上訴人於87
29 年後就自己出去開公司自己做等語（原審卷一第382頁），
30 被上訴人亦稱90年間終止兩造間僱傭關係（本院卷二第333
31 頁），此後上訴人更無提供員工宿舍予被上訴人之必要，故

01 上訴人及林秀華證稱提供○○街房屋係作為被上訴人之員工
02 宿舍，兩造並無交換使用房屋云云，並不可採。被上訴人主
03 張兩造間自86間起成立系爭契約，應堪採信。

04 2.再就系爭房屋使用範圍部分，上訴人雖辯稱僅使用一間為辦
05 公室，其餘為祭拜祖先之公廳及母親王林有房間，被上訴人
06 有放置其水電材料及機具等，三兄弟均有鑰匙，共同使用自
07 由進出云云，並提出系爭房屋平面圖、照片及監視畫面照片
08 為證（本院卷一第149至181、526至552頁）。惟查，上訴人
09 自承使用範圍包含系爭房屋及地下室（本院卷二第30頁），
10 王林有實際上並未居住在系爭房屋，且上訴人在辦公室中設
11 置監視錄影設備，可監控之範圍包含系爭房屋全部，足認上
12 訴人對系爭房屋有全部之實質管領力，而非僅使用一間辦公
13 室。至於王家祖先牌位設置於系爭房屋，或被上訴人或王建
14 雄持有鑰匙得自由進出系爭房屋祭拜祖先等，均不影響系爭
15 房屋現況均為上訴人管領使用之事實。

16 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 民法第767條第1項定有明文。再按使用他人之物，如為無
18 償，即係借貸；如為有償，則屬租賃，此乃二者區別之所
19 在。互相交換土地使用契約，係一方以土地交付他方使用為
20 對價，而使用向他方換來之土地，既屬有償，性質上即與租
21 賃無殊（最高法院83年度台上字第2544號民事判決要旨參
22 照）。又在不定期限之房屋租賃，依土地法第100條之特別
23 規定，及司法院36年院解字第3489號解釋意旨，非有土地法
24 第100條所定各款情形之一者，出租人不得收回房屋，排除
25 民法第450條第2項之適用（最高法院88年度台再字第71號判
26 決要旨參照）。復依土地法第100條第1款規定，出租人收回
27 自住或重新建築時，得收回房屋。而本件兩造間就系爭房屋
28 與○○街房屋互為交換使用，則屬有償，且未定期限，參照
29 前開判決見解，核屬互為不定期限之房屋租賃關係，自應適
30 用土地法第100條之規定。而因上訴人先於108年9月25日寄
31 發存證信函請求被上訴人返還○○街房屋，被上訴人同意終

01 止○○街房屋之租賃關係（本院卷二第158、315至317
02 頁），然其並無其他房屋可供居住，則其依土地法第100條
03 第1款規定，主張收回系爭房屋自用而終止系爭契約，應屬
04 合法有據。故被上訴人於108年10月7日寄發存證信函請求上
05 訴人7日內返還系爭房屋，上訴人於同年9月9日收受，應認系
06 爭契約已合法終止，上訴人已無占有使用系爭房屋之權源，
07 仍無權占有系爭房屋，則被上訴人依民法第767條第1項規定
08 請求上訴人騰空返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

09 (三)被上訴人請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利2,417
10 元，有無理由？

11 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
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
13 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
14 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
15 者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。
16 再按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
17 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之
18 範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
19 為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
20 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
21 照）。查被上訴人寄發系爭存證信函終止系爭契約，請求上
22 訴人於7日內返還系爭房屋，然上訴人於108年10月9日收受
23 後，無法律上原因迄未返還，因此受有相當於租金之利益，
24 致被上訴人受有損害，且依其性質不能返還，故被上訴人依
25 不當得利法律關係，請求上訴人自108年10月17日起至返還
26 系爭房屋之日止，應按月給付相當於租金之不當得利，應屬
27 有據。

28 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
29 價額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用
30 之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。依土地法
31 施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法

01 定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土
02 地法所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價
03 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
04 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
05 較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。
06 查系爭房屋係於69年2月2日建築完成，為鋼筋混凝土造，屬
07 商業用，位於5層樓第1層，含停車場之面積共87.3平方公
08 尺，且位處雙線道之公園一路上，周圍店家林立，臨近有新
09 泰國小、稅捐稽徵處，距離65號快速道路不遠，有建物登記
10 謄本、GOOGLE地圖在卷可稽（原審卷一第175、425頁，卷二
11 第175至179頁），並參以系爭房屋現供上訴人作為辦公室、
12 洽公使用，且有放置祖先牌位，三兄弟均持有鑰匙得進出祭
13 拜等情，原判決以土地申報價額及建物課稅現值總價額年息
14 5%，計付相當於租金利益，尚稱允當。而系爭土地面積10
15 0.68平方公尺，被上訴人應有部分為1/5，108年間申報地價
16 每平方公尺為2萬1,280元，系爭房屋於108年間課稅現值為1
17 5萬1,600元等情，亦有土地登記謄本、108年房屋稅繳款書
18 地價謄本等在卷可憑（原審卷一第173、425頁、卷二第155
19 頁），則被上訴人請求自108年10月17日起至返還系爭房屋
20 之日止，按月給付2,417元【計算式：（100.68平方公尺×應
21 有部分1/5×2萬1,280元+15萬1,600元）×5%÷12月=2,417
22 元，元以下四捨五入】，應予准許。

23 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，
24 請求上訴人將系爭房屋騰空返還，及自108年10月17日起至
25 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2,417元部
26 分，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，判命上
27 訴人給付，並為准、免假執行之宣告，理由雖有不同，結論
28 並無二致，仍應予維持，上訴意旨就此部分指摘原判決不
29 當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。原判決主文第二
30 項不當得利起算日應減縮為自108年10月17日起算，爰更正
31 如主文第3項所載。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
02 之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁
03 之必要，併此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
07 民事第二庭

08 審判長法 官 陳容正

09 法 官 邱 琦

10 法 官 紀文惠

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
15 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
16 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
17 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

20 書記官 李昱蓁