臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第315號

上　訴　人　林坤生
訴訟代理人　蔡皇其律師
被 上訴 人　張素香
訴訟代理人　劉正穆律師
　　戴一帆律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年12月21日臺灣新北地方法院111年度重訴字第418號第一審判決提起上訴，本院於113年3月12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、上訴人本訴主張：伊於民國94年4月20日向訴外人上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海商銀）貸款購入門牌號碼新北市○○區○○街000號8樓建物（即新北市○○區○○段000建號，下稱系爭房屋）及坐落之同段108地號土地（下稱108地號土地）權利範圍467/100000（下合稱系爭房地），至100年2月15日止尚餘新臺幣（下同）130萬元貸款未清償，伊再以系爭房地向訴外人大眾商業銀行股份有限公司（下稱大眾商銀）貸款100萬元。適訴外人即伊父林慶華表示要代伊清償上開貸款，並要求系爭房地之所有權須先移轉登記予林慶華或其指定之人代為保管，未來再返還伊。伊遂依林慶華指示交出權狀、印鑑證明等文件，供林慶華辦理上開所有權移轉登記，林慶華並將清償款項交予被上訴人以處理清償貸款事宜。伊係因林慶華之要求而將系爭房地移轉登記予被上訴人，被上訴人知悉並同意為出名人，兩造於100年12月31日成立借名登記契約。詎林慶華110年4月17日死亡後，被上訴人竟寄發存證信函要求伊搬離系爭房屋，伊已於

111年2月7日以鎮前街郵局存證號碼20號存證信函（下稱20號存證信函）終止兩造間之借名登記契約，被上訴人於同日收受該存證信函，被上訴人係無法律上原因受有系爭房地所有權登記之利益，致伊受有損害，應將系爭房地所有權登記移轉予伊等情，爰類推適用民法第541條第2項、或依民法第179條規定，求為命被上訴人移轉登記系爭房地所有權之判決；對被上訴人之反訴則以：伊基於上開借名登記契約為系爭房屋之所有權人，自得占有系爭房屋等語，資為抗辯（原審就本訴部分為上訴人敗訴判決，就反訴部分為上訴人一部敗訴判決，上訴人就其不利部分聲明不服，提起上訴，其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。其上訴聲明為：（一）本訴部分：⑴原判決關於駁回上訴人下列第⑵項之訴部分廢棄。⑵被上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人。（二）反訴部分：⑴原判決關於命上訴人為給付部分及該部分假執行之宣告，均廢棄。⑵上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被上訴人則以：兩造間就系爭房地並無借名登記契約，上訴人於101年1月17日以贈與方式辦理系爭房地所有權移轉登記予伊，伊取得該房地所有權，係有法律上原因等語，資為抗辯。並以反訴主張：伊於101年1月17日取得系爭房地之所有權，考量上訴人為伊繼子，遂將系爭房屋無償供上訴人居住使用，兩造間成立使用借貸契約。嗣伊配偶林慶華於110年4月17日死亡，兩造為辦理林慶華之身後事及遺產繼承事宜，缺乏共識而互提訴訟，伊前以存證信函通知上訴人不再續借，並於111年1月27日以桃園中路郵局存證號碼93號存證信函（下稱93號存證信函）終止該使用借貸契約，並請求上訴人遷讓返還系爭房屋，上訴人於111年2月7日收受該存證信函，自翌日起即屬無權占有系爭房屋，應騰空返還並應按月給付相當於租金之不當得利等情，爰依民法第470條第2項、第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並自111年2月8日起至遷讓返還該房屋之日

止，按月給付3,428元之判決，並陳明願供擔保，聲請宣告假執行。

三、上訴人本訴主張被上訴人應移轉登記系爭房地所有權；被上訴人反訴主張上訴人應騰空遷讓返還系爭房屋，並按月給付相當於租金之不當得利等節，各為對造以前開情詞所否認。經查：

（一）本訴部分

1、借名登記為契約之一種，須當事人間就借名登記之意思表示合致，始能成立。主張借名登記關係存在之當事人，須就此項利己之事實，證明至使法院就其存在達確信之程度，始可謂已盡其舉證責任，此觀民事訴訟法第277條本文規定自明。上訴人主張系爭房地係其借用被上訴人名義登記云云，為被上訴人所否認，上訴人應就該借名登記契約存在之事實，負舉證責任。

2、查被上訴人以贈與為登記原因，於101年1月17日登記為系爭房地之所有權人，被上訴人為林慶華之配偶，上訴人為林慶華之子，被上訴人為上訴人之繼母，林慶華於110年4月17日死亡等情，有建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、戶籍謄本等件為證，並為兩造所不爭（分見原法院111年度板司調字第148號卷〈下稱調解卷〉第21頁至27頁、第47頁；原審卷第65頁、第67頁、第149頁；本院卷第74頁）。觀諸上訴人之民事起狀所載：伊於94年4月為照顧林慶華買下系爭房地，詎料101年1月17日竟過戶在被上訴人名下，伊於林慶華逝世後才得知此事等內容（見調解卷第9頁）以考，可知上訴人係主張其於110年4月17日始知悉系爭房地遭移轉登記，顯無借用被上訴人名義登記之法效意思，兩造間自無意思表示合致而成立借名登記契約之可能。嗣上訴人雖稱：兩造係於100年12月31日成立借名登記契約云云，並舉證人李金生、林美梅、彭治平、程素貞（下稱李金生等4人）之證詞為佐，然參以證人即地政士簡淑昭證稱：立約日期為100年12月31日之系爭房

地所有權贈與移轉契約書（下稱系爭移轉契約）之內容係由伊登載並辦理過戶，兩造是說上訴人要把系爭房地贈與給被上訴人，伊打好系爭移轉契約後，兩造在系爭房屋內簽名、蓋章，當時林慶華也在場，上訴人、林慶華均知道系爭房地要以贈與方式辦理過戶，均未提到辦理移轉登記後，被上訴人還要將系爭房地移轉登記回給上訴人等詞（見本院卷第256頁至第258頁）以考，足徵兩造訂立系爭房地贈與移轉契約時，上訴人、林慶華未曾提及係借用被上訴人名義為登記、被上訴人負有返還義務等內容。至證人彭治平證稱：伊有聽林慶華說他兒子因為債務問題，把房子暫時過給被上訴人。林慶華死亡後，伊在○○路友人家中聽在場友人說，林慶華在○○的2間房子，本來是1人1間，另1間後來也變成被上訴人的，有聽過林慶華說他兒子因為債務問題，把房子暫時過給被上訴人，怕小孩會敗掉（見本院卷第250頁至第252頁）；及證人程素貞證述：林慶華曾說過他有賣台中一塊地，拿錢去把上訴人的貸款還掉，後來林慶華身體不好，就把家裡所有的錢交給張素香管，林慶華說暫時把房子過給被上訴人保管，並說被上訴人有保證會把房子還給林坤生等詞（見本院卷第253頁、第254頁），僅屬林慶華單方面之表示，且其等所證述暫時過給被上訴人，或房子還給上訴人等語，究係指如何之法律關係，上訴人依該法律關係得否隨時終止而請求被上訴人移轉系爭房地，均有未明，仍不能據以推論兩造於100年12月31日就系爭房地確有借名登記之意思表示合致之事實。

3、被上訴人主張其於101年2月14日匯款130萬元及90萬元；101年5月14日匯款3萬9,695元，合計223萬9,695元（下稱系爭款項）匯至上訴人設立於大眾商銀帳戶，為上訴人所不爭（見本院卷第74頁），可知被上訴人於101年1月17日登記取得系爭房地所有權後，有將系爭款項匯給上訴人之事實，顯與出名人出借名義登記而無須支出款項之常情相

悖。至上訴人雖稱：林慶華是將清償款項交予被上訴人以處理清償伊銀行貸款事宜，因被上訴人與林慶華結婚後，並無工作收入，不可能有系爭款項之資力云云。然觀諸被上訴人所提上開匯款申請書載明匯款人為被上訴人（見原審卷第61至63頁），且匯出之款項係提領自被上訴人於上海商銀之帳戶，有上海商銀之函文可憑（見原審卷第217頁、第375頁），足認系爭款項匯給上訴人前，確屬被上訴人之財產，並無被上訴人受林慶華指示匯款，或系爭款項係林慶華為清償上訴人銀行貸款而交予被上訴人之記載，自難遽謂兩造於系爭款項匯款前之100年12月31日就系爭房地已成立借名登記契約。

4、況依證人即林慶華之女林美梅所稱：在林慶華百日當天，被上訴人有承諾未來會將系爭房地移轉回上訴人名下，伊有錄影，當時被上訴人要伊及上訴人簽辦理遺產繼承文件，伊只有簽保險文件，伊跟上訴人不願意簽辦理遺產繼承文件，被上訴人說這個房子以後也是林坤生的，也說死後財產都是林坤生的，伊父幫上訴人還款時有說怕上訴人將房子賣掉，要幫他保管等語（見原審卷第428頁）；及上訴人訴訟代理人陳稱：上訴人向林美梅索取上開錄影，但林美梅未提供等詞（見原審卷第443頁）以察，可知林美梅就其證述內容，並未提出所謂之錄影資料為佐，已難憑採，且縱令為真，衡情僅為被上訴人於要求上訴人、林美梅簽立辦理林慶華遺產繼承文件時之表示，且其所稱被上訴人稱系爭房地以後歸上訴人之法律關系為何，是否係上訴人可隨時請求，仍有不明，亦難謂兩造於100年12月31日就系爭房地確有成立借名登記契約。至證人李金生證述：上訴人有跟伊說幫他出面作證一下，這個房子明明是林慶華買的，上訴人借款時林慶華說怕上訴人敗掉，等時機到了再還給他，張素香於林慶華還沒往生的時候也有跟伊講過，系爭房子先給他保管，等時機到再還給他等語（見原審卷第431至432頁），僅是李金生曾聽聞林慶華、

被上訴人表示時機到時會將系爭房地返還上訴人，但並未詳述返還時機、方式、要件、應否支付價金或其他配合事項，仍難據以推論兩造於100年12月31日就系爭房地已成立借名登記契約之事實。

5、上訴人不爭執系爭房地所有權狀（登記日期101年1月17日）係由被上訴人占有保管中（見原審卷第59頁、第60頁、第124頁），此與不動產借名登記關係中，通常由借名人自行保管該不動產之所有權狀，防免出名人擅自處分之常情不同，就此未見上訴人提出合理可信之說明，則其稱：兩造間就系爭房地確存有借名登記契約云云，自難遽信為真。又被上訴人已提出101年至111年房屋稅繳款書、101年、102年、104年110年地價稅繳款書（見原審卷第81頁至120頁），足認被上訴人於登記取得系爭房地所有權後即有繳納上開稅費之事實，雖上訴人稱有交付現金予被上訴人，或以系爭房地之車位（除98年外）委託林慶華、被上訴人出租每月2,500元，由其等以該租金代伊繳納上開稅費云云（分見原審卷第139頁、第425頁；本院卷第91頁），然為被上訴人所否認，上訴人未舉證以實其說，則其稱系爭房地係借名登記於被上訴人名下，並由其代繳系爭房地之稅費云云，自非可採。另上訴人提出99年3月、同年4月、同年5月、111年3月、同年8月之管理費收據；99年3月、同年5月、101年11月、102年7月、105年3月、111年7月之水費收據；99年4月、同年6月、101年4月、102年12月、104年10月、105年4月、111年8月之瓦斯費收據；99年3月、同年5月、102年3月、同年7月、105年3月、109年11月、111年3月之電費收據（見原審卷第161頁至第212頁），固堪認上訴人有繳納上開費用，然上訴人既自承其占有系爭房屋迄今（見本院卷第74頁），則其於101年1月17日將系爭房地移轉登記予被上訴人後，繳納該等費用，亦與常情無違，尚難以此推認兩造間就系爭房地有借名登記契約之存在。

6、基上，上訴人不能證明兩造間就系爭房地有借名登記意思表示合致之事實，難認兩造間存有借名登記契約，故上訴人以該借名登記契約經其終止為由，主張類推適用民法第541條第2項、或依民法第179條規定，訴請被上訴人移轉登記系爭房地所有權，即無理由。

（二）反訴部分

1、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段有明定。原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，應證明其占有係有正當權源之事實。如不能證明，應認原告之請求為有理由。查被上訴人以贈與為登記原因，於101年1月17日登記為系爭房地之所有權人，而系爭房屋為上訴人占有等情，為兩造所不爭（見本院卷第74頁），上訴人雖稱其基於兩造間之借名登記契約為系爭房屋之所有權人而有權占有系爭房屋云云（見本院卷第328頁），然上訴人不能證明兩造就系爭房地存有借名登記契約，業經認定如上，則其據以辯稱係有權占有系爭房屋，自不足採。被上訴人以93號存證信函請求上訴人遷讓返還系爭房屋，經上訴人於111年2月7日收受該存證信函（見原審卷第247頁至第249頁），上訴人迄未返還，則被上訴人主張上訴人自翌日即同年月8日起無權占有伊所有之系爭房屋，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。被上訴人依民法第767條第1項前段之請求既有理由，則其另依同法第470條第2項規定為請求，於同一事實範圍內，不能獲更有利之判決，無再予審酌之必要，併此敘明。

2、次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。上訴人自111年2月8日起無權占有被上訴人之系爭房屋，可獲得占有之利益，為社會通常之觀念。又城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為

限；所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法所申報之地價。準此，上訴人所受占有系爭房屋之利益，自得參考上情，並斟酌系爭房屋之位置、工商業繁榮之程度及占有人利用該房屋之經濟價值及所受利益等為決定。本院審酌系爭房屋周遭有○○藝文中心、○○國小、○○國中、○○市場、○○公園，且餐廳、商店林立，道路完善，並可連接○○火車站對外通行（見原審卷第319頁、第453頁之Google地圖所示），交通方便、生活機能健全等一切情狀，認被上訴人請求以系爭房屋坐落之108地號土地111年申報地價、兩造同意系爭房屋價額為26萬7,800元（見原審卷第299頁之房屋稅繳款書、本院卷第138頁）合計之年息8%，作為計算上訴人所受占有利益基準為允當。查108地號土地111年之申報地價為每平方公尺1萬2,960元（見原審卷第233頁），面積4,071.53平方公尺，被上訴人權利範圍為467/100000，及系爭房屋價額為26萬7,800元，則被上訴人所有系爭房地之總價為51萬4,222元（計算式：12960×4,071.53×467/100000＋267800＝514222，元以下四捨五入，下同），依此計算，被上訴人請求上訴人自111年2月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付之不當得利為3,428元（計算式：514222×8%÷12＝3428）。

四、綜上所述，上訴人本訴以兩造間就系爭房地存有借名登記契約，該借名登記契約經其終止為由，主張類推適用民法第541條第2項、或依民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回；被上訴人反訴以其為系爭房地之所有人，依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並自111年2月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3,428元，為有理由，應予准許。原審就本訴部分為上訴人敗訴

之判決，並無不合。另就反訴部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　16　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃書苑

法　官　胡芷瑜

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　王韻雅