

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1176號

上訴人 陳文德

被上訴人 陳志洋

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年9月7日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1457號第一審判決本訴部分提起上訴，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人應將臺北市○○區○○○街00巷0號0樓房屋騰空返還被上訴人部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
- 三、第一審廢棄部分及第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：臺北市○○區○○○街00巷0號0樓（即臺北市○○區○○段0小段0000建號建物，下稱系爭房屋）原為伊父陳權太所有，民國79年8月22日以贈與為原因借名登記在伊名下，陳權太於105年8月21日死亡後，全體繼承人即陳權太之配偶即訴外人陳邱貴美、其子即訴外人陳志杰與伊協議分割遺產，由伊繼承系爭房屋。陳權太雖於78年間以系爭房屋供伊祖母即訴外人陳蕭阿巧養病使用，上訴人為照顧陳蕭阿巧而與之同住，惟陳蕭阿巧已於97年8月1日死亡，上訴人自無繼續居住在系爭房屋之權，伊繼承系爭房屋後多次請求上訴人搬離未果，爰依民法第767條第1項前段請求騰空遷讓返還系爭房屋。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。
- 二、上訴人則以：系爭房屋係陳權太為節稅而借名登記在被上訴人名下，被上訴人非系爭房屋之實際權利人。又陳權太於78年間委伊專責照護母親陳蕭阿巧之生活起居，並負責祭祀，

01 且於陳蕭阿巧死亡後亦須祭拜陳蕭阿巧及祖先，陳權太則同
02 意提供系爭房屋供伊居住至終老，二人成立諾成契約（下稱
03 系爭契約），為附負擔贈與居住權，且伊於陳蕭阿巧死亡後
04 持續居住在系爭房屋，陳權太迄死亡前均無異議，亦可見其
05 有同意伊在系爭房屋居住至伊死亡為止，被上訴人應繼承陳
06 權太此項義務，不得請求伊遷讓。再陳權太於105年間簽訂M
07 OU備忘錄，與伊約定將所有事業交由伊經營，除4間豪宅保
08 留予陳權太之妻小外，其餘財產包括太平洋商務中心股份有
09 限公司、欣祥股份有限公司、太美商務股份有限公司、衡陽
10 商務中心股份有限公司（下稱太平洋等4公司）、系爭房屋
11 暨坐落土地及所有債務均由伊概括承受，伊已承受系爭房
12 屋，自非無權占有等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：（一）原
13 判決關於本訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一
14 審之訴駁回。

15 三、本院判斷：

- 16 （一）、查系爭房屋原為被上訴人之父陳權太所有，79年8月22日以
17 贈與為原因借名登記在被上訴人名下，其祖母陳蕭阿巧於78
18 年間搬入系爭房屋，上訴人亦遷入共同居住，且於陳蕭阿巧
19 97年間死亡後繼續居住迄今等情，為兩造不爭執（原審卷第
20 78-79、132頁，本院卷一第232-233頁），並有建物登記謄
21 本可稽（原審卷第31頁），應可認定。又陳權太於105年8月
22 21日死亡，經全體繼承人即陳權太之配偶即訴外人陳邱貴
23 美、陳志杰與被上訴人協議分割遺產，由被上訴人繼承陳權
24 太之所有土地及建物，有繼承系統表、戶籍謄本、遺產分割
25 協議書可憑（本院卷一第277-285頁），是被上訴人先於79
26 年8月22日登記為系爭房屋之名義人，復於105年8月21日因
27 繼承取得實際權利，自屬實際權利人，上訴人抗辯被上訴人
28 非系爭房屋之實際權利人，洵無可取，合先敘明。
- 29 （二）、上訴人抗辯：伊於105年間已承受陳權太所遺除4間豪宅以外
30 之所有事業及財產，系爭房屋已由伊承受，伊為有權占有，
31 並提出訂MOU備忘錄為憑（原審卷第89頁）。然觀諸該備忘

錄之內容，僅記載兩人曾協商陳權太將太平洋等4公司之股份移轉上訴人，上訴人應概括承受前開公司移轉前後之債權債務，並無敘及系爭房屋由上訴人承受之詞，上訴人此部分抗辯，固無可信。惟其復抗辯：陳權太於78年間委伊專責照護陳蕭阿巧、祭祀祖先，及將來祭拜陳蕭阿巧，而承諾伊可在系爭房屋居住至終老，被上訴人應繼承系爭契約之義務，不得請求伊遷出等語。茲查：

1.證人陳文賢於本院證稱：伊家有10個小孩，大哥是陳權太，老二陳政治、老三陳光志、老四陳哲雄、老五陳文光、老六陳文隆、老八是陳文明，老九是上訴人，伊是老七，另外還有一個大姊。臺北市○○路000號0樓（下稱○○路0樓）是祖厝，年久失修，以前是陳蕭阿巧在住，伊當時住○○路000號0樓，系爭房屋是陳權太購買讓伊母親陳蕭阿巧住，陳蕭阿巧於78年搬入，因為陳權太買了很多房子，而且兄弟都長大了，○○路房屋住不下，陳權太就邀請兄弟一起到○○○街住，伊住過臺北市○○區○○○街00巷0號0樓，伊女兒現在還住在○○○街0樓。因為上訴人是家中排行最小，陳蕭阿巧叫上訴人不要再去做事，留在家裡照顧她，上訴人一直照顧到97年間陳蕭阿巧過世，長期以來家裡祖先都是上訴人祭拜等語（本院卷一第424-426頁）。

2.又○○路0樓登記在訴外人宜祥投資股份有限公司（下稱宜祥公司）名下，董事長係陳文明，宜祥公司前訴請上訴人遷讓○○路0樓及屋頂增建，經原法院98年度訴字第1338號判決（另案一審判決）駁回其訴，惟經本院100年度上易字第308號判決（下稱另案二審判決）廢棄，改判宜祥公司勝訴確定（本院卷一第143-157頁）。證人陳權太於另案證稱：○○路000號是日式房屋改建，原來是父親陳樟所有，陳樟於59年過世後，64年與建商合建，1樓至4樓歸建商，5樓至8樓歸伊與陳蕭阿巧。伊與陳蕭阿巧為了要登記房子決定成立公司，6樓、8樓登記在宜祥公司名下，5樓登記給伊，7樓登記給陳光治。因為陳樟在伊高中快畢業時被倒債，弟妹都是伊

01 帶的，伊對家庭貢獻很多，所以陳蕭阿巧把5樓送給伊。宜
02 祥公司是陳蕭阿巧的，所以8樓登記為宜祥公司所有，實際
03 上是陳蕭阿巧所有，由陳蕭阿巧帶著尚未結婚的上訴人住在
04 裡面。後來伊有準備系爭房屋給陳蕭阿巧住，陳蕭阿巧在78
05 年間搬到系爭房屋。陳蕭阿巧尚未昏迷前有交代要忍耐上訴
06 人住在8樓，就是同意上訴人繼續使用，因為上訴人長久以
07 來都照顧陳蕭阿巧，但陳蕭阿巧沒有說所有權要給誰等語
08 （本院卷三第126-128、134-135、146、147頁）。證人陳文
09 明於另案證稱：○○路房屋是陳權太跟建商談合建，土地是
10 父親陳樟留下來的，伊等兄弟沒有出錢。當初陳蕭阿巧希望
11 把6樓跟8樓當成兄弟共同的財產，所以成立宜祥公司，如果
12 宜祥公司的財產處分掉，所有兄弟姐妹都可以分配，不是只
13 有股東等語（同卷第143、145頁）。證人陳文隆於另案證
14 稱：因為父親被倒債，陳權太賺錢拿回來，所以5樓就分給
15 陳權太，伊等兄弟當時都沒有意見。6樓、8樓登記給宜祥公
16 司，是陳蕭阿巧在控制。8樓是陳蕭阿巧跟伊等兄弟一起
17 住，陳蕭阿巧搬到系爭房屋後，上訴人也陪她一起住，伊在
18 94年、95年間有聽陳蕭阿巧說過要照顧上訴人，以後9樓讓
19 上訴人住，8樓讓他收租等語（同卷第148-149頁）。證人陳
20 光治於另案證稱：合建契約寫的其實就是在分配遺產，5樓
21 給陳權太，7樓給陳光治，6樓、8樓登記給宜祥公司，但宜
22 祥公司股份是所有兄弟姐妹的，不是股東的也有份。陳蕭阿
23 巧一直住在8樓，搬到系爭房屋後，上訴人也跟著搬過去等
24 語（同卷第149頁）。證人陳哲雄於另案證稱：○○路房子
25 是陳蕭阿巧、陳權太建商談的，談的過程中順便分配財產，
26 0樓分給陳權太，0樓分給陳光治，0樓、0樓是宜祥公司的，
27 宜祥公司的財產就是給所有兄弟姊妹，當初設立宜祥公司是
28 為了稅務問題及兄弟利益，宜祥公司的財產是要分給全部兄
29 弟姊妹，跟股東的股份沒有關係。○○路房子蓋好之後就是
30 陳蕭阿巧跟伊兄弟一起住，後來大家陸續搬到○○○街，79
31 年之後8樓就空了，陳蕭阿巧跟上訴人都住在系爭房屋，沒

有再回8樓，當時伊住○○○街0樓，陳文明住0樓等語（同卷第151-153頁）。

3.綜合前述證人之證言，佐以上訴人為00年出生（見原審卷第55-2頁診斷證明書），可見上訴人約自70幾年即其約30餘歲正值青、壯年時，即在母親陳蕭阿巧、大哥陳權太之要求或請求下，專責照顧陳蕭阿巧，並承擔祭祀之責，迄97年間陳蕭阿巧死亡時，上訴人約55歲，已近退休之齡，長達20、30年期間均無工作，自亦無薪資收入。又依前述證人之證言亦可知，○○路0樓、0樓係陳蕭阿巧規劃歸所有子女共有之財產，雖登記在宜祥公司名下，仍由陳蕭阿巧管理。而陳蕭阿巧於94年至97年間曾向證人陳權太、陳文隆敘及，其死後上訴人可繼續居住○○路0樓等語，可見陳蕭阿巧念及上訴人長年隨侍在側，為照顧上訴人，原本即有意以○○路0樓供上訴人居住至終老，且此部分事實乃經陳權太證述親耳聽聞明確。再依證人陳哲雄於另案復證稱：陳蕭阿巧搬到系爭房屋後，上訴人也都住在一起，陳權太有跟陳蕭阿巧說系爭房屋會給上訴人住等語（本院卷三第152頁），則衡諸上訴人長年照顧陳蕭阿巧，並隨陳蕭阿巧遷入系爭房屋同住之狀態，及陳蕭阿巧為照顧上訴人之心意，倘陳權太無同意上訴人在陳蕭阿巧死後可繼續居住系爭房屋之意，應無特別向陳蕭阿巧承諾「系爭房屋會給上訴人住」之必要；再酌以陳蕭阿巧於97年間死亡後，上訴人仍持續居住在系爭房屋，且陳權太迄105年間死亡前長達8年期間，從未要求上訴人遷出之舉，益見陳權太念及上訴人因專責照顧陳蕭阿巧將近30年，均無工作，盛年耗盡，且為使陳蕭阿巧安心，而承諾上訴人於陳蕭阿巧死亡後仍可無償繼續居住在系爭房屋，以安渡餘生。況○○路0樓於100年間遭陳文明以宜祥公司名義索回，上訴人已無法使用該屋，衡情陳權太更無毀諾之可能，是上訴人抗辯：陳權太因感念伊專責照護陳蕭阿巧並負擔祭祀，而承諾伊可在系爭房屋居住至終老等節，應屬可採。

(三)、按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之

01 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人
02 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型，
03 或為法律所未規定之契約種類有所不明，致造成法規適用上
04 之疑義時，法院即應為契約之定性，將契約內容或待決之法
05 律關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成
06 要件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當
07 之法規適用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法
08 規適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬
09 於法院之職責（最高法院109年度台上字第1021號判決意旨
10 參照）。上訴人雖主張系爭契約之性質為附負擔贈與居住權
11 （本院卷三第103頁）云云。惟徵諸前開證人之證言，無法
12 認定陳權太有以上訴人繼續承擔祭祀為其使用系爭房屋之對
13 價或負擔，而陳權太承諾上訴人可無償在系爭房屋居住至終
14 老，固使上訴人取得無償居住之權利，然民法已設有使用借
15 貸之典型契約，應認系爭契約之性質屬使用借貸，不得認為
16 係贈與。復按，使用借貸契約不因出借人死亡而當然消滅，
17 其所滋生之權利義務為財產權之一種，於出借人死亡時，應
18 由其繼承人繼承之（最高法院102年度台上字第2494號判決
19 意旨參照），是陳權太與上訴人就系爭房屋之使用借貸關
20 係，於陳權太死亡後，即應由被上訴人繼承，且系爭契約迄
21 未經被上訴人終止，是上訴人占有系爭房屋為有權占有，被
22 上訴人請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，自屬無據。

23 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
24 訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，為無理由，應予駁
25 回。原審就上開不應准許部分，命上訴人騰空遷讓返還，自
26 有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
27 為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2
28 項所示。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
02 8條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
04 民事第十三庭

05 審判長法 官 林純如

06 法 官 江春瑩

07 法 官 邱蓮華

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 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
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

17 書記官 蘇意絜