

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第720號

上訴人 張祺
李庭祥
李詠恩
李牧恩

共同

訴訟代理人 朱俊穎律師
葉芸君律師
黃郁婷律師

被上訴人 張瑋
訴訟代理人 李念祖律師
黃欣欣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第764號第一審判決提起上訴，本院於113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於命上訴人騰空遷讓返還及給付部分，並該部分假執行之宣告，暨除確定部分外之訴訟費用裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除確定部分外）、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：伊為上訴人張祺之姐，上訴人李庭祥、李詠恩、李牧恩依序為張祺之配偶、長子、次子（下合稱上訴人，分則逕稱姓名）。伊因旅居國外而於民國86年間將伊所有門牌號碼台北市○○區○○街000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）交予上訴人居住使用，嗣訴外人即伊及張祺之父張賢燦於110年12月18日死亡後，伊為收回系爭房屋自住，遂以臺北逸仙郵局存證號碼000058號存證信函（下稱系爭存證信函）催告上訴人於111年3月7日前搬離系爭房屋，上訴人於同年1月22日收受該存證信函，卻拒絕搬離，係無權占有

01 系爭房屋，受有相當於租金之利益等情。爰依民法第767條
02 第1項、第470條、第179條規定，求為命上訴人將系爭房屋
03 騰空遷讓返還被上訴人，及自111年4月1日起至騰空返還系
04 爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）2萬5,544
05 元之判決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明
06 不服提起上訴。未繫屬本院者，不予贅載）。

07 二、上訴人則以：系爭房屋乃張賢燦借用被上訴人名義登記，被
08 上訴人非系爭房屋之所有人，張賢燦將系爭房屋無償供伊等
09 使用，未經張賢燦全體繼承人終止該使用借貸契約前，伊等
10 自非無權占有，亦不構成不當得利等語，資為抗辯。其上訴
11 聲明：（一）原判決不利上訴人部分及該部分假執行之宣
12 告，均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴
13 及假執行之聲請均駁回。

14 三、系爭房屋（即台北市○○區○○段0小段0000建號）坐落之
15 台北市○○區○○段0小段000地號土地（權利範圍10000分
16 之548，下稱系爭土地，與系爭房屋則合稱為系爭房地），
17 於66年5月2日以買賣為原因登記予被上訴人；系爭房屋於66
18 年10月21日以第一次登記為原因登記予被上訴人（見原法院
19 補字卷第17、19頁）；張賢燦於110年12月18日死亡，其繼
20 承人為3名女兒即訴外人張禕、被上訴人、張祺（下稱張禕
21 等3人）；而李庭祥、李詠恩、李牧恩，依序為張祺之配
22 偶、長子、次子（見原審(一)卷第57頁、第61頁）；上訴人於
23 89年居住系爭房屋迄今等事實，為兩造所不爭執（見本院卷
24 第223頁至第224頁、原審(一)卷第51頁、第387頁），堪信為
25 真正。

26 四、被上訴人主張系爭房屋全歸其所有，經其終止與上訴人間之
27 使用借貸契約，上訴人係無權占有系爭房屋，應騰空返還該
28 房屋，並給付不當得利各節，為上訴人以前開情詞所否認。
29 經查：

30 （一）被上訴人不得依民法第767條第1項、第470條規定請求上
31 訴人騰空返還系爭房屋。

01 1、按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
02 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
03 產為出名登記之契約。證明借名登記契約成立之證據資
04 料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出
05 資取得財產登記為他方名義後，仍持續行使該財產之所有
06 權能者，且登記名義人任令他人無償用益該財產，並就該
07 他人持有財產證明文件等異於常態之事實，未能提出合理
08 可信之說明，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存
09 有借名登記契約。次按借用人本於使用借貸契約而占有借
10 用物，則其占有該借用物，對貸與人即有正當權源，而非
11 無權占有。

12 2、被上訴人主張系爭房屋為其所有云云，固據提出系爭房地
13 登記謄本為證（見補字卷第17頁、第19頁），然依被上訴
14 人自承：系爭房屋是66年由父母親購買給伊，是父母用當
15 時的存款購買給伊等詞（見本院卷第300頁），可知系爭
16 房屋並非被上訴人出資所購入，可以確定。佐以張禕等3
17 人均為張賢燦之女兒（見上三所示）；證人張禕所稱：伊
18 於64年出國唸書，定居美國迄今（見原審(-)卷第477
19 頁）；及張賢燦之次女即被上訴人為45年11月出生、張賢
20 燦之三女即張祺為50年9月出生（見原審(-)卷第57頁戶籍
21 謄本所示），可見系爭房地登記被上訴人為所有人之66年
22 間，張禕未在國內，張祺未成年僅16歲，被上訴人則甫成
23 年而未滿21歲。觀諸被上訴人不爭執張賢燦於83年5月17
24 日書立之意願書所載：禕、瑋、祺：我若已至身體之極
25 限，奉主榮召，你們不要悲傷，關於我離開你們以後之事
26 情處理原則，列舉為下。· 6.系爭房屋當初係以瑋兒名字
27 買下，將來由你們3家回台北度假時居住，或出售後將所
28 得之款3人平分，由你們姊妹商量決定（見本院卷第107
29 頁、第109頁）；及張賢燦持以向被上訴人表明其意願之
30 被證5意願書所載：我已年過70，若一旦身體已至極限，
31 願從主的旨意，被接離世間，你們不必悲傷，關於我離開

01 你們以後的事情處理原則，我的意願為下：••5.系爭房
02 屋當初係以瑋兒名字買下（文件存於保險箱內），將由你
03 們3人決定是否保留或出售後，所得之款3人平分，在本人
04 奉主榮召後，你們即依此意願書處理所有事情等內容（見
05 原審卷105頁、第107頁）以考，可知張賢燦雖未要求被上
06 訴人應移轉返還系爭房地所有權，然以上開意願書向張禕
07 等3人表明其以被上訴人名義購入之系爭房地乃其財產，
08 可供家族居住，於其死後之處理方式，應由張禕等3人商
09 議決之，倘有出售其價款亦由該3人均分，並無被上訴人
10 得自行決定系爭房屋之支配使用，或系爭房地確為被上訴
11 人單獨所有而可排除張禕、張祺繼承之文義，足徵張賢燦
12 出資購入而以被上訴人名義登記之系爭房地，其支配使用
13 之權利係由張賢燦決之，並無獨厚被上訴人而令其終局取
14 得所有權之法效意思。以故，被上訴人稱：父親跟伊解釋
15 意願書時，有說將系爭房屋交給伊是讓伊取得所有權云
16 云，顯非可採。

- 17 3、況依證人張禕所稱：伊在111年年1月15日召開一個視訊會
18 議，有詢問被上訴人就系爭房屋有無出錢，她親口說沒有
19 等詞（見原審(一)卷第483頁）；及該次會議之錄音譯文所
20 載：（張禕稱）1977年張瑋名字在上面，張瑋你自己說，
21 你有沒有出錢？（黃哲彥即被上訴人之夫）稱：當然沒
22 有，這個就跟張祺的房子在永和是她的名字，張祺也沒有
23 出錢。張瑋稱：對、對等內容（見原審(一)卷第167頁）以
24 察，可見被上訴人肯認張賢燦就系爭房地登記於被上訴人
25 名下，及永和房地（即新北市○○區○○路00巷00號15樓
26 之8房屋〈下稱永和房屋〉及坐落土地）登記於張祺名
27 下，所採取之模式相同。參以被上訴人不爭執張賢燦持以
28 向被上訴人表明其意願之105年意願書所載：我年過90，
29 體能日漸衰退，茲將我的心願寫出來，願你們瞭解遵照。
30 •謹將我的所有和心願，在神智清醒時告知我的3位女
31 兒，禕、瑋、祺，你們都已成年，3位女婿各有所長，只

01 願3家都和諧美好，這是我和你們母親的願望和多年努力
02 勤儉積蓄財產，詳列於後，現有不動產：(一)系爭房屋現由
03 祺和庭祥保管使用，但處理須經瑋同意（權狀是瑋的名
04 字，現存仁愛路國泰世華保險箱內）。(二)永和房屋現由本
05 本人和盛阿姨居住保管（權狀是祺的名字，現存玉山銀行保
06 險箱），將來由瑋和哲彥保管使用，但處理須得祺同意等
07 內容（見原審(一)卷第115頁、第117頁）以察，足認張賢燦
08 於105年意願書時不僅同意系爭房屋由上訴人一家繼續居
09 住使用，亦無於其死後上訴人即應搬離該房屋之表示，且
10 其表明系爭房屋及其以張祺名義買下之永和房地同屬其財
11 產，祈張禕等3人於其死後遵照其意願和諧處理，至其稱
12 處理系爭房屋須經被上訴人同意等語，乃因被上訴人亦為
13 張賢燦之女，於張賢燦死亡後，其對系爭房屋亦有權利，
14 益徵張賢燦以被上訴人名義登記之系爭房地，並無由被上
15 訴人終局取得所有權之意，僅係借用其名義登記而已，是
16 被上訴人自難遽以主張其為系爭房屋之實質所有權人。

17 4、又證人張禕所述：伊父親（即張賢燦）告訴伊，系爭房屋
18 登記於被上訴人名下之原因，是父親為臺安航運公司之總
19 工程師，系爭房屋及整個大廈為臺安公司建造，有提供股
20 東優惠，有股東要將系爭房屋轉讓給伊父母，但不希望有
21 員工說閒話私相授受，所以要求父親不得以自己名字登
22 記。當時伊已出國，張祺只有16歲，因為年齡及實際因
23 素，便登記於被上訴人名下。父親一直非常明確表示系爭
24 房屋是他的不動產，父親於85年意願書寫到以被上訴人名
25 義買下，將來必須平分三份，如果是贈與被上訴人，父親
26 不會這樣寫。105年意願書也是認為系爭房屋就是父親的
27 財產，伊三姊妹看過105年意願書還在上面簽字，除了85
28 年、105年意願書外，伊跟父親在SKYPE上還有伊回台探望
29 父親時，父親都有告知系爭房屋及登記在張祺名下之永和
30 房屋實際都是父親所有之不動產等語（見原審(一)卷第478
31 頁至第484頁），乃證人就其親身見聞之事，於具結後為

01 上開證述，衡情無甘冒偽證罪責而為偏頗陳述，僅為呼應
02 上訴人之說法，故為不利被上訴人證言之必要，則上開證
03 詞亦可資為張賢燦係借用被上訴人名義登記為所有人之認
04 定。至兩造於另案即原法院111年度重家繼訴字第67號分
05 割遺產等事件，承審法官詢問是否同意系爭房地、永和房
06 地不列入分割範圍，雖張祺之訴訟代理人、張禕之訴訟代
07 理人均表示同意不列入分割（見本院卷第130頁之言詞辯
08 論筆錄），然張祺之訴訟代理人已表明不列入之原因為系
09 爭房地繫屬於本院訴訟中（見同上頁），並無系爭房屋非
10 屬張賢燦遺產之表示，嗣另案和解內容亦無系爭房屋非屬
11 張賢燦遺產之文義（見本院卷第130頁至第131頁），自難
12 據為認定系爭房屋非張賢燦借用被上訴人名義登記之證
13 明。

14 5、張賢燦於110年12月18日死亡，且上訴人於89年起居住系
15 爭房屋迄今（見上三所示），而依證人張禕所稱：伊父親
16 要求上訴人居住系爭房屋迄今，父親認為不需要被上訴人
17 的同意，父親過世不到1個月，被上訴人要求上訴人搬出
18 系爭房屋等詞（見原審(一)卷第481頁、第483頁）；及111
19 年1月15日視訊會議之錄音譯文所載：（張禕稱）這個爸
20 爸意願書寫得很明白，系爭房屋由祺、庭祥保管使用，同
21 不同意？（黃哲彥即被上訴人之夫）稱：爸爸在世時，我
22 們不在台灣，同意啊等內容（見原審(一)卷第165頁）以
23 觀，可知被上訴人就張賢燦將系爭房屋交予上訴人無償居
24 住使用乙節，於張賢燦死亡前並無任何反對之表示。又系
25 爭房屋之所有權狀係由張賢燦保管，系爭房地自購入後至
26 110年間之地價稅、房屋稅，均非被上訴人繳納各節，被
27 上訴人亦無異詞（見原審(一)卷第276頁、第277頁），倘系
28 爭房屋確為被上訴人所有，豈有令上訴人無償使用逾20年
29 （89年至110年），且系爭房地所有權登記之66年間被上
30 訴人尚在國內，卻逕將所有權狀交予張賢燦保管，及長達
31 40餘年（66年至110年）無自行繳納系爭房地相關稅捐之

01 可能，被上訴人對此未提出合理可信之說明，僅稱：伊因
02 長期在國外，委託張賢燦保管系爭房屋之所有權狀，及基
03 於使用者付費原則，上訴人入住系爭房屋後由其繳納系爭
04 房地之相關稅捐，無不合理之處云云，自難憑採。

05 6、綜合上情，上訴人辯以：系爭房屋係張賢燦於66年間借用
06 被上訴人之名義登記，雙方成立借名登記契約乙節，應屬
07 有據，被上訴人僅為系爭房屋之出名人，張賢燦為實質所
08 有權人，依與被上訴人之借名登記契約，仍由張賢燦保有
09 管理、使用及處分之權，上訴人經張賢燦同意而占有系爭
10 房屋，係本於使用借貸契約而占有該房屋，被上訴人自應
11 受拘束，上訴人有正當權源而非無權占有，而張賢燦不僅
12 同意系爭房屋由上訴人一家繼續居住使用，亦無於其死後
13 上訴人即應搬離系爭房屋之表示，業經認定如上，故於張
14 賢燦死亡後，由張禕等3人繼承該契約關係，仍未改變上
15 訴人得主張基於使用借貸契約而有權占有系爭房屋之事
16 實。從而，被上訴人以系爭房屋全歸其所有（至系爭房屋
17 為張賢燦遺產之事實，為被上訴人所不主張〈見本院卷第
18 410頁〉），依民法第767條第1項規定，訴請上訴人騰空
19 返還系爭房屋，自無理由。

20 7、被上訴人固主張上訴人占有系爭房屋係基於兩造間之使用
21 借貸契約云云，然為上訴人所否認，且上訴人係本於與張
22 賢燦之使用借貸契約而占有系爭房屋，於張賢燦死亡後，
23 由張禕等3人繼承該契約關係，業經認定如上。按終止權
24 之行使，依民法第263條準用同法第258條規定，應向他方
25 當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該
26 意思表示，應由其全體或向其全體為之。準此，共同共有
27 人欲終止與他人間就共同共有物之使用借貸契約，屬於對
28 共同共有物之管理行為，共同共有人除依民法第828條第2
29 項準用同法第820條第1項規定以管理決定為之外，仍應由
30 全體共有人向他方為終止之意思表示。被上訴人僅為張賢
31 燦之繼承人之一，不得單獨終止上訴人與張禕等3人間之

01 使用借貸契約，參諸被上訴人於111年1月19日之存證信
02 函，未提及終止使用借貸之意思表示，而其後改以111年1
03 2月14日民事聲請暨準備二狀繕本為終止之意思表示云
04 云，未經全體繼承人共同為之，均不生終止之效力，況被
05 上訴人陳稱其係終止其個人與上訴人之使用借貸關係（見
06 本院卷第412頁），則上訴人仍得基於使用借貸契約占有
07 系爭房屋，自非無權占有甚明，故被上訴人以兩造間有使
08 用借貸契約，業經其終止為由，依民法第470條規定訴請
09 上訴人騰空返還系爭房屋，亦無理由。

10 (二) 被上訴人不得依民法第179條規定，請求被上訴人自111年
11 4月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月返還相當於租金2
12 萬5,544元之利益。

13 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，固應依民
14 法第179條規定應返還其利益。

15 2、上訴人本於使用借貸契約占有系爭房屋，並非無權占有，
16 業經認定如上，自無不當得利可言，則被上訴人以系爭房
17 屋全歸其所有（至系爭房屋為張賢燦遺產之事實，為被上
18 訴人所不主張〈見本院卷第410頁〉），經其終止與上訴
19 人間之使用借貸契約，上訴人係無權占有系爭房屋為由，
20 依民法第179條規定，訴請被上訴人自111年4月1日起至遷
21 讓系爭房屋之日止，按月返還相當於租金2萬5,544元之利
22 益，仍屬無據。

23 五、綜上所述，被上訴人以系爭房屋全歸其所有，業經其終止其
24 個人與上訴人間之使用借貸契約，上訴人係無權占有系爭房
25 屋為由，依民法第767條第1項、第470條規定，請求上訴人
26 騰空遷讓返還系爭房屋，併依同法第179條規定，請求上訴
27 人應自111年4月1日起至騰空遷讓返還之日止，按月給付相
28 當於租金2萬5,544元之利益，均無理由，不應准許。原審關
29 此部分為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判
30 決此部分不當，求予廢棄，為有理由，應由本院廢棄改判如
31 主文第2項所示。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，併此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

06 民事第十八庭

07 審判長法 官 黃書苑

08 法 官 胡芷瑜

09 法 官 林政佑

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 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
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

19 書記官 王韻雅