

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1236號

上訴人 邱光廷
訴訟代理人 朱俊雄律師
李鳳翱律師
被上訴人 東陽貿易股份有限公司

法定代理人 邱文慶

被上訴人 詮陽貿易有限公司

法定代理人 王慧錦

被上訴人 浩陽貿易有限公司

悅盛國際有限公司

上2人共同

法定代理人 邱綉貴

上4人共同

訴訟代理人 高毓謙律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年6月7日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4590號第一審判決提起上訴，本院於114年4月16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、上訴人起訴主張：訴外人王慧錦、邱文隆、林明華（分別姓名稱之，後2人合稱邱文隆等2人）原共同持有臺北市○○區

01 ○○段0小段0000建號改建前之門牌號碼臺北市○○區○○
02 路00-0號至00-0號之3層樓獨棟透天厝及坐落基地（下合稱
03 ○○路房地），王慧錦之權利範圍1/3、邱文隆等2人之權利
04 範圍2/3，嗣伊祖父即訴外人邱興財（下以姓名稱之）於民
05 國85年12月31日代筆遺囑（下稱系爭遺囑）記載邱文隆等2
06 人授權邱興財以贈與為原因將邱文隆等2人名下○○路房地
07 上開權利範圍2/3移轉登記予伊，伊於98年9月21日與訴外人
08 華固建設股份有限公司（下稱華固公司）簽立○○路集合住
09 宅大樓開發案合作興建契約（下稱系爭合建契約），將○○
10 路房地改建為門牌號碼為臺北市○○區○○路00號地上14層
11 樓地下4層樓之住宅大樓（下稱系爭大樓），並於99年3月31
12 日簽立分屋協議書（下稱系爭分屋協議），系爭大樓於101
13 年6月25日完工，華固公司於101年7月19日完成系爭大樓建
14 物所有權第1次登記，伊取得系爭大樓1樓、2樓之1、4樓之1
15 （分別稱1樓、2樓之1、4樓之1），權利範圍全部；王慧錦
16 取得系爭大樓3樓之1（下稱3樓之1），權利範圍全部；系爭
17 大樓5樓之1（下稱5樓之1）則由伊、王慧錦依序取得權利範
18 圍1/3、2/3；伊另持有系爭大樓地下1樓停車位編號106號、
19 地下4樓停車位編號31號至33號（下合稱系爭停車位，與1樓
20 合稱系爭房屋及停車位），嗣伊於101年11月7日與華固公司
21 簽立差坪找補價金協議（下稱系爭找補協議），足認系爭房
22 屋及停車位確為伊所有。被上訴人東陽貿易股份有限公司、
23 詮陽貿易有限公司、浩陽貿易有限公司及悅盛國際有限公司
24 （分別以東陽公司、詮陽公司、浩陽公司、悅盛公司稱之，
25 合稱被上訴人）之法定代理人分別為邱文慶、王慧錦、邱綉
26 貴（分別以姓名稱之，前2人合稱邱文慶等2人），為伊父母
27 及三姐，伊將系爭房屋及停車位出租予被上訴人使用，伊已
28 於111年5月25日分別以台北信維郵局10053號至10056號存證
29 信函（分別稱10053號至10056號存證信函）通知被上訴人應
30 於111年6月30日返還系爭房屋及停車位，然被上訴人置之不
31 理，迄今仍無權占用系爭房屋及停車位，爰依民法第767條

01 第1項前段規定，請求被上訴人騰空返還系爭房屋及停車
02 位，暨選擇合併依民法第184條第1項前段、第185條第1項；
03 第179條規定，請求被上訴人自111年7月1日起至返還系爭房
04 屋及停車位之日止，按月連帶給付相當於租金之損害或不當
05 得利新臺幣（下同）22萬1,381元等語。原審為上訴人敗訴
06 之判決，上訴人不服，提起上訴，並為上訴聲明：(一)原判決
07 廢棄。(二)被上訴人應將系爭房屋及停車位騰空返還上訴人。
08 (三)被上訴人應自111年7月1日起至返還系爭房屋及停車位之
09 日止，按月連帶給付上訴人22萬1,381元。

10 二、被上訴人則以：邱文慶於56年間出資購買○○路房地及安排
11 全家人居住，並保管該房地所有權狀及負擔房屋稅及地價
12 稅，嗣邱文慶與華固公司商談系爭合建契約，蓋用邱文慶長
13 期保管之上訴人印章，邱文慶安排被上訴人設址於1樓，上
14 訴人、邱秀敏、邱綉貴依序入住2樓之1、4樓之1、5樓之1，
15 並負擔上開樓層之裝潢費、房屋稅、地價稅等相關費用，上
16 訴人未曾參與前述合建商談過程，系爭房屋及停車位僅係邱
17 文慶借名登記在上訴人名下，兩造就系爭房屋及停車位未成
18 立租賃之法律關係等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)邱文慶、邱文隆為邱興財之子，邱文慶等2人為夫妻，上訴
21 人及邱綉貴為邱文慶等2人之子女；邱文慶為東陽公司法定
22 代理人、王慧錦為詮陽公司法定代理人、邱綉貴為浩陽公司
23 及悅盛公司法定代理人，被上訴人之公司地址均設於系爭大
24 樓1樓（原審卷第13至16頁；本院卷第101至107頁）

25 (二)上訴人曾於111年5月25日以10053號至10056號存證信函通知
26 被上訴人應於111年6月30日返還系爭房屋及停車位（原審卷
27 第19至33頁）。

28 (三)○○路房地於57年2月9日以買賣原因登記為王慧錦之權利範
29 圍1/3、邱文隆等2人之權利範圍2/3，邱文隆等2人於63年11
30 月15日以贈與為原因將其等名下○○路房地，權利範圍2/3
31 移轉登記予上訴人（原審卷第327至337頁）。

01 (四)系爭大樓於101年6月25日興建完成，華固公司於101年7月19
02 日完成系爭大樓建物所有權第1次登記，依系爭分屋協議，
03 上訴人取得系爭房屋及停車位、2樓之1、4樓之1，權利範圍
04 全部；王慧錦取得系爭大樓3樓之1，權利範圍全部；系爭大
05 樓5樓之1由上訴人、王慧錦依序取得權利範圍1/3、2/3（原
06 審卷第189至190頁）。

07 (五)系爭房屋及停車位目前由被上訴人占有使用中。

08 (六)依中華徵信不動產估價師聯合事務所於112年7月26日出具之
09 不動產估價報告書所示，系爭房屋及停車位之每月租金金額
10 為22萬1,381元（原審卷第409至535頁）。

11 四、得心證之理由：

12 (一)上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人將系爭
13 房屋及停車位返還，有無理由？

14 1.按民法第767條第1項規定之所有物返還請求權，係所有人或
15 依法律規定得行使所有權之人，對於無權占有或侵奪其所有
16 物者，行使返還所有物請求權之規定，故行使此請求權人之
17 主體，須為所有人或依法律規定得行使所有權之人（最高法
18 院109年度台上字第887號判決意旨參照）。次按借名登記契
19 約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍
20 由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
21 約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上
22 應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
23 良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條
24 規定，適用民法委任之相關規定。當事人主張借名登記契約
25 者，固應就該借名登記之事實負舉證責任。惟此要件事實之
26 具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依
27 經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不
28 可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡
29 證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，
30 不得將各事實予以割裂觀察。

31 2.上訴人主張：系爭房屋及停車位為伊所有，伊將系爭房屋及

01 停車位出租予被上訴人使用，嗣伊已於111年5月25日分別以
02 10053號至10056號存證信函通知被上訴人應於111年6月30日
03 返還系爭房屋及停車位，被上訴人迄今無權占用系爭房屋及
04 停車位，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人騰
05 空返還系爭房屋及停車位云云，為被上訴人所否認，並執前
06 詞置辯。經查：

07 (1)觀諸系爭遺囑記載：「文慶（指邱文慶，下同）與女婿張如
08 椿共同設立『鴻大公司』，以經營五金生意，賺了不少錢，
09 乃於五十六年間購入現有之○○路十號整棟樓房」、「文慶
10 向來很孝順，其自己努力賺來的錢所購房屋，肯將其持分三
11 分之二登記給文隆夫妻（指邱文隆等2人，下同），完全是
12 順從我（指邱興財，下同）的意思」（原審卷第67至68
13 頁），及邱文隆出具聲明書表明：「該房地（指○○路房
14 地）全部是兄長邱文慶民國56年出資購買所有，暫時掛於本
15 人邱文隆名下」（原審卷第381頁），堪認○○路房地為邱
16 文慶出資購買，並將○○路房地之權利範圍2/3借名登記在
17 邱文隆等2人名下。

18 (2)系爭遺囑雖記載：「經告知文隆夫妻，並獲其同意，於六十
19 三年五月間出具『授權書』，授權我將其○○路10-1、-2、
20 -3號各層樓房及基地（即○○路房地）持分各三分之二辦理
21 贈與移轉登記給我長孫邱光廷」（原審卷第69頁），僅係說
22 明邱文隆等2人授權邱興財辦理其等名下○○路房地之權利
23 範圍2/3移轉登記至上訴人名下相關事宜，然系爭遺囑已載
24 明○○路房地為邱文慶出資購買而為該房地真正所有權人，
25 業如前述，則上訴人執前開記載主張邱興財代理邱文隆等2
26 人將○○路房地之權利範圍2/3贈與伊，伊已實質取得○○
27 路房地之權利範圍2/3云云，要無可取。

28 (3)證人即華固公司總經理洪嘉昇於原審證稱：系爭大樓興建過
29 程商談過程很長，伊接觸的就是邱文慶等2人，沒有接觸過
30 上訴人。伊沒有聽過邱文慶等2人說要請示上訴人後才能決
31 定，感覺上就是由邱文慶等2人作主，伊認定邱文慶等2人就

01 是地主等語（原審卷第550至552頁）；證人即上訴人二姐邱
02 秀敏於原審證稱：華固公司將○○路房地旁邊的土地標到，
03 就要跟○○路房地合建，後來與伊父母邱文慶等2人談合
04 建，本來邱文慶等2人不想合建，因合建要做住宅，協商後
05 華固公司讓邱文慶可以將公司繼續留在1樓部分才談成合建
06 協議，邱文慶等2人代表地主與華固公司討論，上訴人沒有
07 參與系爭大樓興建的討論過程，○○路房地是邱文慶等2人
08 共同購買，○○路房地及合建後系爭大樓之房屋稅、管理費
09 都是邱文慶繳納，系爭大樓1樓設計成辦公室，被上訴人都
10 登記在這個地址辦公；2樓是上訴人跟他太太、小孩居住；3
11 樓是邱文慶等2人及伊妹妹邱綉貴居住；4樓是伊跟伊先生、
12 兒子居住；5樓是伊大姐邱綉富和他先生、4個小孩居住。合
13 建過程中，除了被上訴人的辦公室有著落，且邱文慶等2人
14 以土地分回來4戶，剛好4個小孩可以各住1戶，邱綉貴因為
15 是單身，所以跟邱文慶等2人住1戶，4個小孩是由邱文慶等2
16 人指定入住樓層，上訴人沒有參與指定分配過程。合建談好
17 後，客變選項可以跟華固公司談，1樓是由邱文慶等2人跟邱
18 綉富去談，因為是公司使用，需要有兩個廁所、兩間廚房、
19 會議室，2樓由上訴人跟他太太去選廚具還有浴室要改變項
20 目，3樓是由邱文慶等2人去做客變，4樓是由伊跟邱文慶等2
21 人一起去談要改變浴室、廚房，5樓是邱綉富跟王慧錦去談
22 客變，費用部分都是由邱文慶統一支付。系爭大樓興建完成
23 後，邱綉貴去華固公司領回建物及土地所有權狀和鑰匙，她
24 領回來後就交給邱文慶，一直由邱文慶保管1樓至5樓建物及
25 土地所有權狀，甚至有1個條子用迴紋針夾著，上面寫「1到
26 5樓權狀」，10年都沒有去翻，因為要打官司才驚覺1樓權狀
27 怎麼不見了等語（原審卷第558至561頁）；證人即上訴人三
28 姐邱綉貴於原審證稱：華固公司標到○○路房地右邊及後方
29 土地後，就來找伊父母邱文慶等2人談合建，系爭合建契約
30 及系爭分屋協議都是邱文慶親自簽名，印章是蓋用邱文慶本
31 來保管的上訴人印章，110年10月7日上訴人以LINE叫伊拿這

01 個印章給他蓋，之後上訴人就沒有再還給邱文慶這個印章。
02 華固公司承辦小姐將房屋所有權狀交給伊之後，伊就交給邱
03 文慶保管，整個合建過程都是邱文慶負擔所有費用及處理相
04 關合建事宜，伊沒有將1樓房屋所有權狀交給上訴人，但上
05 訴人知道邱文慶把上開權狀保管在哪裡，合建完成前後的稅
06 款及裝潢費都是邱文慶支付。華固公司最後計算出來差坪找
07 補是8.19坪，金額分別是王慧錦178萬元、上訴人177萬元，
08 系爭找補協議的立書人是上訴人簽署，再由伊蓋用印章。該
09 找補協議後附兩張支票（下合稱系爭支票，原審卷第192
10 頁）都是伊簽發及用印，金額是邱文慶支付。原證13所示支
11 票（原審卷第303頁）是華固公司於合建過程中補貼承租辦
12 公室的租金支票，受款人是上訴人，該支票存入上訴人之台
13 北富邦商業銀行帳戶（下稱系爭帳戶）是邱文慶在使用，系
14 爭合建契約之甲方記載為上訴人、王慧錦，真正所有權人是
15 邱文慶。甲方應負擔的合建成本、差額補差、代書費用、房
16 屋稅、地價稅都是由邱文慶負擔等語（原審卷第698至705
17 頁），佐以被上訴人提出99年6月23日委託書、同意書、98
18 年9月21日授權書、99年10月4日委託書、98年11月23日車位
19 選配同意書、99年3月31日土地點交紀錄、室內設計工程承
20 攬合約書、報價單、尾款結算請款單、存摺類存款存入存
21 根、物品訂購合約書、室內設計圖說、房屋稅繳款書、地價
22 稅繳款書、1樓、4樓之1、5樓之1建物所有權狀、○○路房
23 屋之建築改良物所有權狀、臺北市○○區○○路0○段000地
24 號土地所有權狀、系爭帳戶封面、系爭支票存根等件影本為
25 證（原審卷第103至108、111至137、153至161、763、767
26 頁），足認合建前○○路房地之權利範圍2/3雖登記在上訴
27 人名下，然系爭合建契約之簽署及履約過程均係由邱文慶主
28 導，○○路房地經合建後，依系爭分屋協議取得之房地（包
29 含系爭房屋及停車位）真正所有權人為邱文慶，再由邱文慶
30 安排其子女分層使用，上訴人自始未取得系爭房屋及停車位
31 所有權，邱文慶借用上訴人名義登記為系爭房屋及停車位所

01 有權人，邱文慶與上訴人就系爭房屋及停車位成立借名登記
02 契約。

03 (4)上訴人雖持有系爭房屋及停車位所有權狀（原審卷第179
04 頁），然上訴人同為2樓之1、4樓之1、5樓之1所有權人，卻
05 未持有其他樓層所有權狀，而係邱文慶持有上開樓層所有權
06 狀，且依證人邱綉貴之上開證言，上訴人知悉邱文慶保管系
07 爭房屋及停車位所有權狀之處所，並可自由進出取得，自難
08 單憑上訴人持有系爭房屋及停車位所有權狀，即逕予認定上
09 訴人為系爭房屋及停車位真正所有權人。

10 (5)此外，上訴人另主張：伊將系爭房屋及停車位出租予被上訴
11 人使用，伊已於111年5月25日分別以10053號至10056號存證
12 信函通知被上訴人應於111年6月30日返還系爭房屋及停車位
13 云云。然查，依10053號至10056號存證信函所示，其上均記
14 載上訴人基於「好意施惠」提供系爭房屋及停車位予被上訴
15 人使用（原審卷第19、23、27、31頁），而未提及兩造就系
16 爭房屋及停車位有成立租賃之法律關係，上訴人對此復未能
17 舉證以實其說，是上訴人此部分主張，顯係臨訟編纂之詞，
18 為不足採。

19 3.綜上，邱文慶為系爭房屋及停車位真正所有權人，邱文慶與
20 上訴人就系爭房屋及停車位成立借名登記契約，被上訴人經
21 邱文慶同意使用系爭房屋及停車位，是上訴人依民法第767
22 條第1項前段規定，請求被上訴人將系爭房屋及停車位返
23 還，核屬無據。

24 (二)上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項；第179條
25 規定，請求被上訴人按月連帶給付相當於租金之損害或不當
26 得利22萬1,381元，有無理由？

27 承前所述，邱文慶為系爭房屋及停車位真正所有權人，僅係
28 將系爭房屋及停車位借名登記在上訴人名下，被上訴人有權
29 使用系爭房屋及停車位，故上訴人依民法第184條第1項前
30 段、第185條第1項；第179條規定，請求被上訴人按月連帶
31 給付相當於租金之損害或不當得利22萬1,381元，為無理

01 由。

02 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上
03 訴人騰空遷讓返還系爭房屋及停車位；依民法第184條第1項
04 前段、第185條第1項；第179條規定，請求被上訴人按月連
05 帶給付相當於租金之損害或不當得利22萬1,381元，均無理
06 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴
07 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，爰駁回其
08 上訴。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，併此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

15 民事第十九庭

16 審判長法 官 魏麗娟

17 法 官 張婷妮

18 法 官 林哲賢

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

28 書記官 陳盈真