

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第212號

上訴人即附

帶被上訴人

暨反訴原告 周嘉美

上 訴 人 吳志光

上二人共同

訴訟代理人 涂惠民律師

被上訴人即

附帶上訴人

暨反訴被告 楊隆榮

訴訟代理人 陳德峯律師

複 代 理 人 黃昆培律師

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8月31日臺灣士林地方法院111年度訴字第1228號第一審判決提起上訴，被上訴人對上訴人周嘉美提起附帶上訴，上訴人周嘉美並對被上訴人提起反訴，本院於114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一至五項、第七至八項均廢棄。

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。

被上訴人之附帶上訴駁回。

確認上訴人周嘉美對臺北市○○區○○路○段○○巷○○號未辦保存登記房屋第一層、第二層之事實上處分權存在。

第一、二審訴訟費用（含附帶上訴、反訴）由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但於某法

律關係之成立與否有爭執，而本訴裁判應以該法律關係為據，並請求確定其關係者，不在此限，民事訴訟法第446條第2項第1款定有明文。查上訴人即附帶被上訴人暨反訴原告周嘉美（下逕稱其姓名）主張臺北市○○區○○○路0段000巷00號未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋）第1、2層（下稱1、2樓）為其所有，於第二審提起反訴，先位請求確認對系爭房屋1、2樓有事實上處分權，備位請求被上訴人即附帶上訴人暨反訴被告楊隆榮（下逕稱其姓名）讓與系爭房屋1、2樓之事實上處分權，因楊隆榮請求周嘉美騰空返還系爭房屋1、2樓之本訴，係以周嘉美反訴主張有無理由為前提，是周嘉美所提之反訴，合於前揭規定，且楊隆榮當庭表示無意見（見本院卷三第200至201頁），自應准許。

貳、實體方面：

一、楊隆榮主張：周嘉美前為清償對伊之債務，於民國102年8月20日將系爭房屋贈與伊；嗣伊並於104年3月25日經法院拍賣程序取得系爭房屋基地即臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）所有權。伊受贈取得系爭房屋之初，曾應周嘉美要求，允其與前夫紀其樺及次子紀凱文暫居系爭房屋2樓以便領取低收入補助。另伊於102年8月25日將系爭房屋1樓以每月租金新臺幣（下同）1萬5,000元出租予上訴人吳志光（下逕稱其姓名，與周嘉美合稱上訴人），惟吳志光自106年起即未再給付租金且拒不搬遷，伊現不同意其等繼續使用系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，請求其2人遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，吳志光應自106年8月1日起至返還系爭房地之日止，周嘉美應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房地之日止，均按月給付1萬5,000元之相當租金不當得利等語（原審判命吳志光應遷讓返還系爭房屋1樓、周嘉美應遷讓返還系爭房屋2樓，並判決吳志光應給付每月1萬5,000元、周嘉美應給付每月3,900元之相當租金不當得利，周嘉美、吳志光各就其敗訴部分不服，提起上

01 訴，楊隆榮亦就其敗訴部分，提起附帶上訴，周嘉美並於本
02 院對楊隆榮提起反訴，未繫屬本院者不予贅述）。附帶上訴
03 聲明：(一)周嘉美應將系爭房屋1樓遷讓返還楊隆榮。(二)周嘉
04 美應自112年9月18日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給
05 付楊隆榮1萬5,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行；並答辯
06 聲明：上訴及反訴均駁回。

07 二、周嘉美則以：楊隆榮為伊前夫紀其樺之父紀清楚已認識50年
08 之朋友，因伊於102年間涉犯刑案，楊隆榮及其助手黃雲雀
09 代書趁機誘騙伊脫產以逃避民事求償，佯稱願幫伊保管不動
10 產，待日後無罪判決確定或對方強制執行無果後，再予返
11 還，伊誤信而將包括系爭房地在內共7筆不動產，委由楊隆
12 榮處理相關虛偽借款、抵押權設定、贈與或買賣之移轉過戶
13 登記。系爭土地原為紀清楚之母紀蔡粟所有，楊隆榮於10
14 3年7月間知悉紀蔡粟失智，向紀清楚誣稱一旦紀蔡粟過世，
15 系爭土地遺產稅恐高於土地價值，建議偽造紀蔡粟、紀清楚
16 向其借款之借據，再由楊隆榮訴請返還借款，紀清楚並擔任
17 紀蔡粟之訴訟代理人，雙方虛偽成立原法院103年度司他調
18 字第798號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），再利用強制執
19 行及債權人承受之方式，使楊隆榮經由法院拍賣程序取得系
20 爭土地所有權，嗣楊隆榮違反承諾，拒絕歸還系爭房地。惟
21 伊與楊隆榮間就系爭房屋之贈與債權契約及讓與事實上處分
22 權之物權契約、紀蔡粟與楊隆榮間成立之系爭調解筆錄，均
23 係通謀虛偽意思表示而為無效，伊與楊隆榮間就系爭房屋雖
24 隱藏借名登記關係，惟應屬脫法行為而無效，即令有效，伊
25 已終止借名登記關係，又伊遭楊隆榮詐欺侵權，依民法第19
26 8條規定本得拒絕履行，伊仍為系爭房屋之事實上處分權人
27 而有權占有。退萬步言，楊隆榮自102年8月20日起長期任令
28 伊與家人占用系爭房屋2樓並將1樓出租予吳志光，現訴請遷
29 讓返還有違誠信原則，為權利濫用等語，資為抗辯。上訴聲
30 明：(一)原判決不利於周嘉美部分廢棄。(二)上開廢棄部分，楊
31 隆榮在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。反訴聲明：(一)先

01 位聲明：確認周嘉美對系爭房屋1、2樓有事實上處分權存
02 在。(二)備位聲明：楊隆榮應將系爭房屋1、2樓之事實上處分
03 權讓與周嘉美。並答辯聲明：附帶上訴及假執行之聲請均駁
04 回。

05 三、吳志光則以：伊自100年7月25日起以每月租金1萬5,000元向
06 周嘉美承租系爭房屋1樓經營小吃，非無權占用，原證24租
07 約是紀清楚103年8月24日帶同楊隆榮前來，告知因紀清楚、
08 周嘉美信用不佳，要以楊隆榮名義辦理貸款，要伊在租約上
09 簽名。伊依周嘉美指示將103年10月至104年3月租金、104年
10 4月至106年8月租金，先後轉帳至楊隆榮之台北富邦銀行、
11 瑞興銀行帳戶，106年9月至10月轉帳入紀清楚之郵局帳戶、
12 106年11月至112年8月轉帳入周嘉美之新光銀行帳戶。楊隆
13 榮對於伊其後轉帳租金予紀清楚、周嘉美並未提出異議或要
14 求伊搬遷，伊係與周嘉美締結租約，且已於112年9月17日搬
15 離系爭房屋1樓等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利
16 於吳志光部分廢棄。(二)上開廢棄部分，楊隆榮在第一審之訴
17 及假執行之聲請均駁回。

18 四、兩造不爭執事項（見本院卷三第220至222頁，並依判決格式
19 增刪修改文句）：

20 (一)周嘉美於102年8月20日與楊隆榮簽訂系爭房屋之所有權贈與
21 移轉契約書，將系爭房屋之納稅義務人變更為楊隆榮（見原
22 審卷二第102至106頁所有權贈與移轉契約書、契稅繳款書、
23 贈與稅免稅證明書、原審卷一第40頁房屋稅籍證明）。

24 (二)依系爭調解筆錄記載，紀清楚兼代理其母紀蔡粟，於103年9
25 月11日與楊隆榮在原法院成立系爭調解，其內容為紀清楚、
26 紀蔡粟願連帶給付楊隆榮410萬元本息。紀清楚目前已於原
27 法院提起113年度調訴字第3號宣告調解無效之訴（見原審卷
28 二第38頁調解筆錄、本院卷一第473至525頁起訴狀、準備
29 狀、法院公函、開庭通知書）。

30 (三)楊隆榮前持原法院103年司執字第53627號債權憑證（原執行
31 名義為系爭調解筆錄）為執行名義，對紀蔡粟所有之系爭土

01 地聲請強制執行，於104年3月25日拍賣取得系爭土地，於同
02 年月31日完成所有權移轉登記（見原審卷二第38頁系爭調解
03 筆錄、第42至58頁民事執行處通知及公函、送存代理國庫銀
04 行支票清單、分配表、債權憑證、不動產權利移轉證書、土
05 地所有權狀、原審卷一第358頁土地登記謄本）。

06 (四)吳志光自100年7月25日起以每月租金1萬5,000元向周嘉美承
07 租系爭房屋1樓供營業使用，其後於103年續約，於111年續
08 約至115年7月24日（見原審卷一第124至159頁房屋租賃契約
09 書3份、原審卷一第22頁系爭房屋照片）。吳志光亦與楊隆
10 榮簽訂原證24之房屋租賃契約，租金每月1萬5,000元，租期
11 自103年8月25日至104年8月24日（見原審卷二第66至71頁房
12 屋租賃契約書）。

13 (五)系爭房屋2樓占有人為周嘉美、系爭房屋1樓於112年9月17日
14 之前由吳志光占有，吳志光已於112年9月18日遷離，由周嘉
15 美占有（見本院卷一第73至75頁補充協議、照片、第305、3
16 27頁大同分局回函）。

17 五、得心證之理由：

18 周嘉美主張伊於102年間涉犯刑案，楊隆榮佯稱願幫忙保管
19 不動產，誘騙伊脫產以逃避民事求償，伊誤信而將系爭房屋
20 贈與楊隆榮，惟雙方通謀虛偽意思表示之脫法行為無效，縱
21 令有效，伊已終止隱藏之借名關係而為系爭房屋之事實上處
22 分權人，自有權占有，且伊遭詐欺侵權，本得拒絕履行，楊
23 隆榮容認伊長居系爭房屋現訴請遷讓，有違誠信原則，係權
24 利濫用等語。吳志光則主張伊向周嘉美承租系爭房屋1樓，
25 已支付租金，並無不當得利等語。楊隆榮否認上情，以周嘉
26 美前為清償對伊之債務，於102年8月20日贈與系爭房屋，伊
27 前將系爭房屋出借予周嘉美、出租予吳志光，現已不同意其
28 等使用等語置辯。茲就兩造爭點審認如下：

29 (一)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
30 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏
31 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87

條第1項、第2項分別定有明定。又民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示為無效。此與同條第2項所定虛偽意思表示隱藏他項法律行為之隱藏行為，當事人雙方仍須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為無效之行為，後者所隱藏之他項行為仍屬有效（最高法院111年度台上字第1617號判決參照）。查楊隆榮主張周嘉美為清償對伊之債務而贈與系爭房屋，惟未提出周嘉美欠款之任何證明，雖提出紀清楚（周嘉美公公）、紀蔡粟（紀清楚母親）於97年11月18日及12月18日共同簽發面額分別為150萬、260萬之借據、收據（見本院卷二第20至26頁），主張紀清楚、紀蔡粟向伊借貸上開金額未還，雙方於103年9月11日在原法院成立調解，由伊拍賣取得系爭土地云云（參不爭執事項(二)(三)）。惟查：

1. 證人紀清楚於本院結證：周嘉美之前被人告妨害名譽，她問我怎麼辦，我帶她去詢問楊隆榮，楊隆榮說周嘉美的財產會被查封拍賣，我問他怎麼辦，他說你媳婦的財產暫時由我保管，如果判無罪我再過戶回來，後來高院判決無罪確定，叫楊隆榮過戶回來給周嘉美，他都說慢一點，周嘉美有簽契約將重慶北路3段335巷50號房子先過戶以免被拍賣…，楊隆榮跟我說系爭房屋的土地登記在我母親名下，將來繼承要花很多稅金，如果稅金高於土地的價值，我會被兄弟姊妹罵，所以他要幫我保管，我說辦過戶要很多錢，他說去內湖的士林地院辦土地的事不用開庭，我交4萬多元訴訟費用，後來有退2萬多元到楊隆榮帳戶，他說將來我母親往生後，看是土地要過戶給我兒子或是誰，到時候扣掉費用後再多退少補…，我跟我母親紀蔡粟沒有跟楊隆榮借款150萬、260萬元，是楊隆榮說系爭房屋的土地要過戶，所以要簽本票、借據，去法院協商不用開庭，以後我弟妹才不會因為稅金太高而罵我等語在卷（見本院卷三第202至204、207頁）。
2. 周嘉美前因涉犯偽證、公然侮辱、誹謗等罪嫌，經臺灣士林地方檢察署檢察官於102年6月26日以102年度偵字第696、1505號提起公訴，嗣經原法院以102年度訴字第229號判決周嘉

01 美犯誹謗罪，處拘役20日，其餘被訴部分無罪，上訴後由本
02 院以103年度上訴字第279號判決撤銷周嘉美有罪部分，改判
03 其被訴公然侮辱及誹謗部分均無罪，並駁回檢察官上訴確定
04 在案（見原審卷一第228至234頁起訴書、第360至404頁刑事
05 判決2份），可知周嘉美涉犯刑案期間確與102年8月20日贈
06 與楊隆榮系爭房屋之時間相近（參不爭執事項(一)），其稱贈
07 與系爭房屋以規避該刑案告訴人可能提起民事求償之動機，
08 並非無據。

- 09 3. 次查，周嘉美於102年間曾提供其所有臺北市○○區○○街0
10 0巷0弄0號房地為擔保，向新光人壽保險股份有限公司抵押
11 借款315萬元、190萬元，並於102年8月20日、22日如數匯款
12 至楊隆榮女兒楊哲菱之華泰銀行大同分行000000000000號帳
13 戶，由楊隆榮受領（見原審卷一第580至584頁抵押權設定契
14 約書、第596頁異動索引表、第604頁周嘉美之存摺內頁影
15 本、第646及648頁匯款申請書2份）；楊隆榮則自102年9月
16 至103年8月以交付支票方式按月支付5萬0,500元孳息予周嘉
17 美，由周嘉美存入其母蔡心嵐之新光銀行大同分行帳戶兌現
18 （參本院卷一第469頁另案判決附表四）。周嘉美另提供新
19 北市○○區○○路0段00巷0號4樓房地為擔保，向中國信託
20 商業銀行抵押借款326萬元，於102年9月5日提領現金320萬
21 元後同日交付現金338萬元予楊隆榮（見原審卷一第652頁抵
22 押權設定契約書、第656頁周嘉美之存摺內頁影本）；楊隆
23 榮則自103年2月至10月以交付支票方式按月支付3萬3,800元
24 孳息予周嘉美，由周嘉美存入其母蔡心嵐之新光銀行大同分
25 行帳戶兌現（參本院卷一第467、469頁另案判決附表三）。
26 上情均為楊隆榮所不爭執（見本院卷三第221至222頁）。周
27 嘉美主張借貸前揭315萬元、190萬元、338萬元予楊隆榮並
28 按月收取利息，雖為楊隆榮所否認，辯以周嘉美係透過伊轉
29 放貸款獲利（見本院卷二第3頁），惟周嘉美102年間既有高
30 達843萬元（315萬元+190萬元+338萬元）之資金可以運
31 用，與楊隆榮又無親屬關係，實無為清償債務將系爭房屋贈

01 與楊隆榮之理，況楊隆榮並未提出周嘉美欠款之任何事證，
02 所辯周嘉美以系爭房屋抵償債務，即非可信。

03 4. 楊隆榮與紀清楚、紀蔡粟於103年9月11日在原法院成立調解
04 據以拍賣取得系爭土地，依紀清楚前述證詞亦為通謀虛偽意
05 思表示，此部分楊隆榮雖提出97年11月18日、12月18日先後
06 自其銀行帳戶提領150萬、260萬，合計410萬元之存摺內頁
07 影本為據（見原審卷二第18頁），惟高額借款不以轉帳匯款
08 方式存證，反以現金交付實屬可疑，且楊隆榮未能提出97至
09 103年長達6年期間任何收取利息之佐證，堪認紀清楚證述：
10 楊隆榮說要給法院看借據、收據，但都是假的，借據及收據
11 是到法院作調解筆錄之前沒多久簽具的等語（見本院卷三第
12 210頁），並非無稽。且紀清楚已於原法院提起113年調訴字
13 第3號宣告調解無效之訴（參不爭執事項(二)），故是否確有
14 該410萬元借貸關係存在，殊屬有疑。又除了系爭房地外，
15 周嘉美名下如附表所示另6筆房地均於102年8、9月間以買賣
16 或先設定抵押權再贈與之方式密集移轉登記至楊隆榮名下，
17 雙方在原法院、臺灣新北地方法院另有遷讓房屋訴訟，在臺
18 灣彰化地方法院另有請求返還所有權登記訴訟，楊隆榮主張
19 交付借款或買賣價款之金流均非可信而遭判決敗訴（參附
20 表）。且楊隆榮於102年間即有以如出一轍之手法遊說他人
21 脫產而與訴外人廖達俊成立不動產借名登記關係，嗣遭本院
22 判刑確定（見本院卷一第409、443至445頁）。綜酌上情，
23 楊隆榮既未提出周嘉美欠款之任何證據，周嘉美102年間復
24 有資力放貸，實無欠款而須以系爭房屋抵償予楊隆榮之必
25 要，紀清楚證述及周嘉美主張贈與系爭房屋係雙方通謀脫
26 產，可信為真，該贈與之意思表示依民法第87條第1項前段
27 規定，係屬無效，依同條第2項規定，應適用隱藏他項法律
28 行為之規定。

29 (二)再按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
30 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
31 為出名登記之契約。證明借名登記契約成立之證據資料，不

以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院112年度台上字第2160號判決意旨參照）。

1. 查系爭房屋於102年8月20日贈與楊隆榮後，2樓仍由周嘉美使用迄今，此為楊隆榮所不爭執，周嘉美並提出其家屬紀黃美、紀其樺、紀清楚、雅藤企業股份有限公司（紀清楚設立設址於系爭房屋）之水電費、電信費、天然氣費繳費通知單（見本院卷二第157至231頁、原審卷一第120至122、174至188頁），及寄至系爭房屋由其繳納之104至113年房屋稅繳款書為憑（見本院卷二第351至369頁），且經證人紀清楚證述屬實（見本院卷三第205、207頁）。

2. 系爭房屋1樓自100年7月25日起即由周嘉美出租予吳志光經營小吃店迄至112年9月18日遷離為止，此有周嘉美、吳志光提出之租賃契約書可稽（參不爭執事項(四)(五)）。楊隆榮雖提出102年8月25日至104年8月24日之房屋租賃契約書2份、吳志光匯付租金至其銀行帳戶之明細說明、瑞興銀行（原大台北商業銀行）及台北富邦銀行之存摺內頁影本（見原審卷二第66至89頁），抗辯係由其出租系爭房屋1樓予吳志光。惟查：

(1)該2份租約承租人吳志光之簽名筆跡不同（見原審卷二第64、71頁），本院對吳志光為當事人訊問時其結稱：原證23（租期自102年8月25日至103年8月24日）這份租約不是我簽名，原證24（租期自103年8月25日至104年8月24日）這份租約是我簽名，是紀清楚帶楊隆榮過來跟我簽這個約，說是貸款要用，沒有跟我說房屋權屬變更的事情。他們是說紀清楚、周嘉美的信用不好，要用楊隆榮的名字貸款，103年至106年8月期間周嘉美指示我每月轉帳或匯款1萬5,000元房屋租金至楊隆榮銀行帳戶，但我認知的房東是紀清楚及周嘉美，我根本不認識楊隆榮，我是103年8月24日

01 簽約那天才第一次看到他，卷附103年4月到9月每月1萬5,
02 000元的存款憑單上載存款人「吳志光」不是我寫的，該
03 等存款不是我所為，上開期間的租金我是交現金給周嘉
04 美，直到103年10月才開始轉帳到楊隆榮台北富邦銀行、
05 瑞興銀行帳戶，106年9月、10月是轉到紀清楚郵局帳戶，
06 106年11月到112年8月轉到周嘉美新光銀行的帳戶，上開
07 轉帳變更都是周嘉美指示我的，承租期間相關租賃事務或
08 修繕房屋設備事宜我都是跟周嘉美、紀清楚接洽，鐵門、
09 地板壞掉，也都是他們處理，押金也是周嘉美退給我的等
10 語在卷（見本院卷三第216至218頁）。

11 (2)審酌周嘉美提出其與楊隆榮女兒通訊對話中，楊隆榮女兒
12 稱「銀行說租約到期了，要看新租約」、「那可能要請紀
13 伯像去年一樣來寫個租約，銀行需要影本，我看今天下午
14 是不是有空我爸去山上時順便寫一下」等語（見本院卷二
15 第235至237頁）。比對原證24租約吳志光親自簽名之字跡
16 與103年4月至9月每月存款1萬5,000元至楊隆榮瑞興銀行
17 帳戶之存款憑單上載存款人「吳志光」筆跡確非雷同（見
18 本院卷二第71頁、第279至281頁）。周嘉美主張按月存入
19 楊隆榮台北富邦銀行帳戶之1萬5,000元租金於3至7日後即
20 領現提出交付予伊，核與卷附楊隆榮之存摺內頁紀錄相符
21 （見本院卷二第147頁、原審卷二第82至85頁）；周嘉美
22 另主張111年9月15日楊隆榮掛失其瑞興銀行帳戶提款卡及
23 印章前，係由其持用該帳戶提款卡及印章，吳志光上開期
24 間匯入之租金係由其支用，業據提出提款卡及印章之彩色
25 照片為憑（見本院卷二第277、333頁），並有紀清楚之證
26 詞可佐（見本院卷三第206頁）；反觀楊隆榮雖抗辯係自
27 己使用瑞興銀行帳戶，惟卻於原審起訴主張吳志光付租至
28 104年8月24日（見原審卷一第11、38頁），而與其後提出
29 付租至106年9月24日之金流差異甚大。綜上堪認吳志光上
30 開陳述及周嘉美主張係依楊隆榮指示製造金流等情，可以
31 採信。周嘉美雖贈與系爭房屋予楊隆榮，惟仍居住且持續

行使系爭房屋之事實上處分權並負擔義務，彼等間存在借名契約，堪以認定。

(三)承上，周嘉美為避免其因刑事案件將來可能遭求償之財產利益損失，而將系爭房屋贈與予楊隆榮，經楊隆榮允受，雖兩造間並無贈與之真意而無效，但該贈與行為實際隱藏借名之法律行為，依民法第87條第2項規定，應適用借名之法律關係。又借名契約之成立側重於借名者與出名者間之信任關係，其性質與委任關係類似，自得類推適用民法第549條第1項之規定，由當事人之任何一方隨時終止。周嘉美已於附表編號2之另案以答辯狀繕本之送達，就包含系爭房屋在內之7筆不動產向楊隆榮為終止借名契約之意思表示（見原審卷一第424、434頁），是其主張有權占有系爭房屋，並反訴以先位聲明請求確認其對系爭房屋1、2樓有事實上處分權存在，即有理由；本院既已認定周嘉美反訴之先位訴訟為有理由，則備位之訴，即無庸審酌。楊隆榮請求周嘉美遷讓返還系爭房屋，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付相當租金不當得利，則屬無據。另吳志光基於與周嘉美間之租賃關係占有系爭房屋1樓，且已給付周嘉美租金，並已遷離，楊隆榮訴請吳志光遷離及給付租金，亦無理由。

六、綜上所述，楊隆榮主張適用或類推適用民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋1樓及2樓，及依民法第179條之規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，均無理由，不應准許。原審就2樓部分為周嘉美敗訴之判決，就1樓部分為吳志光敗訴之判決，且判命周嘉美按月給付3,900元、判命吳志光按月給付1萬5,000元之相當租金不當得利，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。原審就其餘不應准許部分，駁回楊隆榮之訴及假執行之聲請，於法並無不合，楊隆榮對周嘉美附帶上訴，為無理由，應予駁回。周嘉美反訴先

位聲明求為確認對系爭房屋1、2樓之事實上處分權存在，應有理由，爰判決如主文第4項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴及反訴均有理由，附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 林哲賢

法 官 吳靜怡

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 114 年 5 月 14 日

書記官 黃麗玲

附表

編號及法院	案號	所涉房屋土地	移轉登記予 楊隆榮 原因及日期	判決卷頁
1. 臺灣士林地 方法院	111 年度重 訴 字 第 144 號 (遷讓房屋)	1. 臺北市○○區○○ 段0○段000、000- 0地號土地 2. 臺北市○○區○○ 段0○段00000	102年9月4日 以買賣為原 因移轉登記	見本院卷 一 第 375 至421頁

		建號建物(門牌：臺 北市○○區○○街 00巷0弄0號)		
2. 臺灣新北地 方法院	111 年度訴 字第837號 (遷讓房屋)	1. 新北市○○區○○ 段000地號土地 2. 新北市三重區成功 段000建號建物(門 牌：新北市○○區 ○○路○段00巷0 號4樓)	102年9月18 日以買賣為 原因移轉登 記	見本院卷 一第423 至471頁
3. 臺灣高等法 院臺中分院 (原審：臺灣 彰化地方法 院112年度 訴字第980 號)	113 年度上 字第290號 (返還所有 權登記)	1. 彰化縣○○鄉○○ 段0000-0地號土地 2. 彰化縣○○鄉○○ 段0000-0地號土地	102年7月1日 設定最高限 額抵押權 102年8月27 日以贈與為 原因移轉登 記	見本院卷 二第521 至549頁