

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第246號

上訴人 邱秀敏

訴訟代理人 蔡玫真律師

參加人 邱文慶

訴訟代理人 張克西律師

林芝羽律師

被上訴人 邱光廷

訴訟代理人 李鳳翱律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人、參加人對於中華民國112年8月24日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第25號第一審判決提起上訴，本院於113年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第一項及訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊、訴外人王慧錦為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號即門牌號碼臺北市○○區○○路00-0、00-0、00-0建物（下合稱合建前建物，與系爭土地合稱合建前房地）之共有人，應有部分依序為3分之2、3分之1。伊、王慧錦提供系爭土地與訴外人華固建設股份有限公司（下稱華固公司）合作興建住宅大樓（建案名稱為華固吉邸，下稱系爭建案），雙方於民國98年9月21日簽訂「○○路集合住宅大樓開發案合作興建契約」（下稱系爭合建契約），於99年3月31日簽訂分屋協議書，附表一編號(四)所示建物、土地、停車位（下依序稱編號(四)建物、土地、停車位，合稱編號(四)房地）為伊所分得。伊於102年間基於手足情誼，提供編號(四)建物、停車位予上訴人使用，詎伊於111年5月25日以台北信維郵局第010057號存證信函催請上訴人於同年6月30日前遷讓返還

01 後，上訴人仍持續占用，自111年7月1日起受有相當於租金
02 之不當得利，爰依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人
03 騰空返還編號(四)建物、停車位；並擇一依民法第184條第1項
04 前段、第179條前段規定，請求上訴人給付相當於租金不當
05 得利等語。聲明求為判決：上訴人應將編號(四)建物、停車位
06 騰空遷讓返還予被上訴人，並自111年7月1日起至騰空遷讓
07 返還前揭建物、停車位之日止，按月給付被上訴人新臺幣
08 (下同)16萬1,654元(原審駁回被上訴人逾前開請求部
09 分，未據被上訴人聲明不服，非本院裁判範圍，爰不贅
10 述)。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，參
11 加人亦為上訴人提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁
12 回。

13 二、上訴人則以：參加人為伊與被上訴人之父親，於56年間以自
14 有資金購買合建前房地後，將應有部分3分之1、3分之1分別
15 借名登記在訴外人即參加人胞弟邱文隆、訴外人即邱文隆配
16 偶林明華(與邱文隆合稱邱文隆夫婦)名下，該借名登記法
17 律關係於63年終止後，參加人基於其與被上訴人成立之借名
18 登記契約，指示邱文隆夫婦將其等名下合建前房地應有部分
19 3分之2，以贈與為原因移轉登記予被上訴人，並於63年11月
20 15日辦理登記完畢，參加人為合建前房地應有部分3分之2之
21 實質所有權人。參加人本於地主身分與華固公司洽談合建事
22 宜，並透過代理方式以真正所有權人身分與華固公司簽訂系
23 爭合建契約，依系爭合建契約分得之編號(四)房地自為參加人
24 所有，僅借名登記於被上訴人名下，伊經參加人同意使用編
25 號(四)建物、停車位，有占有之正當權源等語，資為抗辯。上
26 訴聲明：(一)原判決主文第一項廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
27 訴人在第一審之訴駁回。

28 三、參加人則以：合建前房地應有部分3分之2為伊實質所有，借
29 名登記於被上訴人名下，伊提供系爭土地應有部分3分之2與
30 華固公司合作興建住宅大樓所分得之編號(四)房地為伊實質所
31 有，借被上訴人之名義登記，系爭合建契約、系爭土地權狀

字號101北中字第010451號所有權狀（下稱101年土地所有權狀）、編號(四)建物權狀字號101北中字第019535號所有權狀（下稱101年建物所有權狀）由伊持有，編號(四)房地之裝潢費、地價稅、房屋稅、管理費亦由伊負擔，上訴人經伊同意使用編號(四)建物、停車位，有占有之正當權源等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決主文第一項廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)參加人、邱文隆為訴外人邱興財之子；邱文隆配偶為林明華；參加人配偶為王慧錦，二人育有子女邱綉富、上訴人、邱綉貴、被上訴人。

(二)合建前房地於57年2月9日以買賣為原因登記為王慧錦、邱文隆、林明華所有，應有部分各3分之1。邱文隆夫婦於63年11月15日以贈與為原因，將合建前房地應有部分3分之2移轉予被上訴人，有人工作業登記簿影本（見原審卷第295至305頁）可憑。

(三)邱興財於85年12月31日請訴外人即擔任見證人及代筆人之許裕明律師，書立合法有效之代筆遺囑（下稱系爭遺囑），記載「二、另於民國五十一、二年間，由文慶與女婿張如椿共同設立『鴻大公司』，以經營五金生意，賺了不少錢，乃於五十六年間購入現有之○○路十號整棟樓房（即合建前房地），當時文隆尚在美國讀書，我想也許畢業後要回來，遂叫文慶將該房地三分之二持分，登記文隆夫妻名義（文隆及媳婦林明華各三分之一），文慶向來很孝順，其自己努力賺來的錢所購房屋，肯將其持分三分之二登記給文隆夫妻，完全是順從我的意思。六十一年間，我兩老夫妻參加旅行團去美國東西部遊玩，順道想到文隆處停留一個多月，不料文隆、明華竟然態度惡劣，不僅叫我兩住地下室，甚至提前趕我們回來，且說已不想回台灣住。回來台灣後深感當初決定之錯誤，決意將文隆、明華之前開○○路○號房、地（即合建前房地，下同）持分要回，經告知文隆夫妻，並獲其同

01 意，於六十三年五月間出具『授權書』，授權我將其○○路
02 00-0、-0、-0號各層樓房及基地持分各三分之二辦理贈與移
03 轉登記給我長孫邱光廷。」、「五、…。惟聞今年六月間文
04 隆回來時竟提及有意爭○○路這棟房屋之事，或因其繼室江
05 珍珠不瞭解實情，致有此說，按該屋全係文慶自己賺的錢所
06 購買，經過情形應由文隆向其妻妥為說明，不得有爭執。
07 …」，有系爭遺囑影本（見原審卷第35至44頁；原審卷第24
08 9至251頁）為憑。

09 (四)被上訴人出具授權書，由參加人持以代理被上訴人與王慧
10 錦、華固公司於98年9月21日簽訂系爭合建契約，約定王慧
11 錦、被上訴人提供系爭土地，華固公司出資，合作興建住宅
12 大樓（即系爭建案），該契約第6條第8項並約定：「乙方
13 （即華固公司，下同）應於甲方（即被上訴人、王慧錦，下
14 同）騰空點交本約土地日起至新建大樓完工交屋日止後按月
15 計算租金補貼款新台幣五萬元整予甲方，乙方並應於甲方騰
16 空點交本約土地後十五日內開立壹年期租金支票共壹拾貳
17 張，交由乙方按月兌現；日後支票開立方式亦同，直到前述
18 屆期日止。」，有系爭合建契約影本（見原審卷第49至55
19 頁）、授權書影本（見原審卷第57頁）為佐。

20 (五)參加人於98年11月23日代理被上訴人與王慧錦共同出具車位
21 選配同意書予華固公司，同意選配如附表二所示車位，有車
22 位選配同意書影本（見原審卷第59頁）供參。

23 (六)參加人於99年3月31日代理被上訴人與王慧錦共同將系爭土
24 地點交予華固公司，由華固公司執行拆除作業，同日並代理
25 被上訴人與王慧錦、華固公司簽訂分屋協議書，約定附表一
26 編號(一)、(二)、(四)所示建物（下分以編號稱之）、權利範圍全
27 部，及附表一編號(五)所示建物（下稱編號(五)建物）、應有部
28 分3分之1之不動產分歸被上訴人所有；附表一編號(三)所示建
29 物（下稱編號(三)建物）、權利範圍全部，及編號(五)建物、應
30 有部分3分之2之不動產分歸王慧錦所有，有土地點交紀錄影
31 本（見原審卷第61頁）、分屋協議書影本（見原審卷第63

頁)可據。

(七)被上訴人於99年6月23日出具委託書，載明「立委託書人邱光廷茲為辦理華固建設股份有限公司『華固吉邸』之特約同意書、住戶管理規約暨同意書簽約相關事宜，茲因事忙不克前往辦理，茲特委託邱文慶全權代為處理『華固吉邸』簽約事宜，特立此委託書為憑」，嗣由參加人代理被上訴人於99年6月23日簽署同意書（同意華固公司於管理委員會成立前統籌辦理公共服務事宜）；於100年2月21日簽署補充協議書（就系爭合建契約增訂補充約定事項）；於101年7月24日簽署補充協議書（就100年2月21日簽署之補充協議書，再增訂補充約定事項），有該委託書影本（見原審卷第65頁）、同意書及補充協議書影本（見原審卷第66至70頁）可參。

(八)編號(四)建物之裝修建材選定表、衛浴水電選定表、工程輕隔間補強確認單、工程變更記錄，係由被上訴人、上訴人於99年12月28日共同簽名確認，有前開表單影本（見原審卷第71至77頁）可憑。

(九)系爭建案之住宅大樓於101年6月25日興建完成，於101年7月19日辦理所有權第一次登記，華固公司依系爭合建契約、分屋協議書，為下列不動產（見附表一）之所有權登記：

1.編號(一)建物、土地、停車位（下合稱編號(一)房地）於101年7月19日以所有權第一次登記為原因，登記為被上訴人所有（見本院卷一第441至443頁）。

2.編號(二)建物、土地、停車位（下合稱編號(二)房地）於101年10月29日以買賣為原因，登記為被上訴人所有（見本院卷一第435至436頁）。

3.編號(三)建物、土地、停車位（下合稱編號(三)房地）於101年10月29日以買賣為原因，登記為王慧錦所有（見本院卷一第432、438頁）。

4.編號(四)房地於101年10月29日以買賣為原因，登記為被上訴人所有（見北司補字卷第13至14頁）。

5.編號(五)建物、土地、停車位（下合稱編號(五)房地）於101年1

01 0月29日以買賣為原因，登記為被上訴人、王慧錦共有（見
02 本院卷一第432頁、第439至440頁）。

03 (十)臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政）於101年10月29將
04 編號(四)建物、停車位以買賣為原因登記為被上訴人所有之同
05 日核發101年建物所有權狀；臺北市士林地政事務所（下稱
06 士林地政）於登記權利人即被上訴人申請調解回復系爭土地
07 所有權後，於101年5月1日核發101年土地所有權狀；臺北市
08 中山地政事務所（下稱中山地政）因被上訴人申請補發編號
09 (四)建物、停車位及系爭土地權狀，於110年12月14日核發權
10 狀字號110北中字第026434號土地所有權狀（下稱110年土地
11 所有權狀）、權狀字號110北中字第020302號建物所有權狀
12 （下稱110年建物所有權狀）；101年土地、建物所有權狀為
13 參加人持有，110年土地、建物所有權狀則為被上訴人持
14 有，有參加人提出之101年土地、建物所有權狀影本（見原
15 審卷第223、225頁）；被上訴人提出之110年土地、建物所
16 有權狀影本（見原審卷第203、205頁），及中山地政113年4
17 月22日北市中地籍字第1137008007號函（見本院卷一第195
18 頁）可憑。

19 (十一)被上訴人、王慧錦於101年11月7日出具價金找補同意書（下
20 稱找補同意書）予華固公司，敘明「依立書人與華固建設股
21 份有限公司於民國98年9月21日簽訂之合作興建契約書第伍
22 條第四項約定：本次應找補差坪合計為8.19坪，經協商後就
23 前述差坪找補價金，王慧錦應支付1,780,000元，邱光廷應
24 支付1,770,000元，合計3,550,000元，並於101年11月30日
25 前支付華固建設股份有限公司」，其中被上訴人應支付之17
26 7萬元找補價金，係以附表三所示支票（下稱系爭支票）支
27 付，有該找補同意書影本（見原審卷第107頁）、系爭支票
28 影本（見原審卷第108頁）供參。

29 (十二)編號(一)至(五)建物、停車位於101年興建完成後之使用情形如
30 下（見本院卷一第332至333頁）：

31 1.編號(一)建物、停車位由訴外人東陽貿易股份有限公司（下稱

東陽公司）、詮陽貿易有限公司、浩陽貿易有限公司、悅盛國際有限公司（下合稱東陽等4公司）作為公司經營使用。

2.編號(二)建物、停車位由被上訴人居住使用。

2.編號(三)建物、停車位由王慧錦、參加人及邱綉貴居住使用。

3.編號(四)建物、停車位由上訴人居住使用。

4.編號(五)建物、停車位由邱綉富居住使用。

(三)邱文隆於112年7月27日出具聲明書（下稱系爭聲明書）敘明

「本人邱文隆從未使用或居住○○○市○○區○○段○○段建號000房屋及地號000土地（該房地嗣與華固建設公司合建為現今臺北市○○區○○路00號1樓、2樓之1、3樓之1、4樓之1及5樓之1），該房地全部是兄長邱文慶民國56年出資購買所有，暫時掛於本人邱文隆名下，但嗣後因本人邱文隆確定旅居美國，所以就聽從兄長邱文慶安排，在民國63年間無償將該房地持份名義轉掛給5歲的邱光廷。本人邱文隆當時已長期在美國讀書及擔任教授，根本不認識邱光廷是何人，若真是自己的財產就不可能這樣轉登記給不認識的人，所以當時就是單純按照兄長邱文慶的意思才轉登記出去，本人確認該房地是兄長邱文慶實質所有。」，有系爭聲明書影本（見本院卷一第41頁）為憑。

(四)被上訴人向原法院對東陽等4公司提起111年度訴字第4590號訴訟（下稱第4590號訴訟），訴請東陽等4公司將編號(一)建物、停車位騰空返還予被上訴人，經原法院於113年6月7日判決被上訴人敗訴，被上訴人不服，提起上訴，現由本院以113年度審上字第877號事件審理中，有該判決影本（見本院卷一第479至492頁）、歷審裁判表（見本院卷二第174頁）可據。

五、本院之判斷：

(一)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁

止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。當事人主張借名登記契約者，固應就該借名登記之事實負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。

(二)參加人出資購買合建前房地後，將應有部分3分之2借名登記於邱文隆夫婦名下，參加人為該應有部分之實質所有權人：

1.觀諸系爭遺囑記載「文慶與女婿張如椿共同設立『鴻大公司』，以經營五金生意，賺了不少錢，乃於五十六年間購入現有之○○路○號整棟樓房」、「文慶向來很孝順，其自己努力賺來的錢所購房屋」（見不爭執事項四之(三)），以及邱文隆出具系爭聲明書表示「該房地（即合建前房地）全部是兄長邱文慶民國56年出資購買所有」（見不爭執事項四之(三)），可查上訴人抗辯合建前房地為參加人出資所購等語為真。被上訴人未提出反證，遽以上訴人、參加人無法提出距今已逾50年之買賣契約、付款證明為由，指摘上訴人前開主張為不可採，要無可取。

2.依不爭執事項四之(二)，固可見參加人於56年間購入合建前房地後，逕將該房地應有部分3分之2登記於邱文隆夫婦名下，然斯時邱文隆夫婦已移居美國，合建前房地均係由參加人、王慧錦及其等子女居住、使用之事實，為被上訴人所不否認，徵以邱文隆於系爭聲明書中敘明「該房地全部是兄長邱文慶民國56年出資購買所有，暫時掛於本人邱文隆名下」（見不爭執事項四之(三)），堪認系爭合建前房地應有部分3分之2為參加人實質所有，借名登記於邱文隆夫婦名下。而觀諸系爭遺囑記載「文慶向來很孝順，其自己努力賺來的錢所購房屋，肯將其持分三分之二登記給文隆夫妻，完全是順從我的意思」（見不爭執事項四之(三)），至多僅得證明參加

01 人有將所購合建前房地應有部分3分之2登記予邱文隆夫婦，
02 合建前房地既非邱興財所購，邱文隆復以系爭聲明書陳明其
03 與參加人間存在借名登記之法律關係，自無從憑系爭遺囑之
04 記載，遽認邱文隆夫婦名下之應有部分為其夫婦實質所有，
05 被上訴人此部分主張，難為憑採。

06 (三)參加人指示邱文隆夫婦將合建前房地應有部分3分之2移轉登
07 記予被上訴人，係基於其與被上訴人間之借名登記契約，參
08 加人仍為該應有部分之真正所有權人：

09 1.邱文隆夫婦依參加人指示，將合建前房地應有部分3分之2，
10 以贈與為原因移轉登記予被上訴人，並於63年11月15日登記
11 完畢，有系爭聲明書（見不爭執事項四之(二)、(三)）可參，足
12 見邱文隆夫婦以贈與為原因，將合建前房地應有部分3分之2
13 移轉登記予被上訴人，均係依照參加人之指示所為，目的是
14 返還借名登記物予借名人即參加人。而系爭遺囑記載「經告
15 知文隆夫妻，並獲其同意，於六十三年五月間出具『授權
16 書』，授權我將其○○路00-0、-0、-0號各層樓房及基地持
17 分各三分之二辦理贈與移轉登記給我長孫邱光廷。」，係在
18 說明邱文隆夫婦授權邱興財辦理該次移轉登記事宜，被上訴
19 人執前開記載遽謂邱興財代理邱文隆夫婦將合建前房地應有
20 部分3分之2贈與伊云云，洵無可取。

21 2.依證人邱綉貴於第4590號訴訟中證稱：華固公司標到合建前
22 房地右邊及後方土地後，有來找參加人、王慧錦詢問合建前
23 房地係由何人作主，參加人、王慧錦表示其等可作主，因伊
24 與王慧錦、參加人住在一起，當下參加人、王慧錦亦有告訴
25 伊，所以伊是瞭解的等語（見本院卷一第236頁）；證人即
26 華固公司總經理洪嘉昇於第4590號訴訟證稱：商談合作的時
27 間很長，伊有去過幾次，並不是每次都去，伊接觸到的就是
28 參加人、王慧錦；印象中並未與被上訴人接觸，伊去的時候
29 都是找參加人、王慧錦，偶爾來開門的是一個女兒；印象中
30 地主方並未表示要請示被上訴人後才能決定，感覺上是參加
31 人、王慧錦作主；洽談合建契約時，伊都是與參加人、王慧

01 錦討論，細節還是開發部同仁在做等語（見本院卷一第118
02 至119頁、第121頁），佐以被上訴人配合出具授權書，使參
03 加人得以代理人身份參與系爭合建契約簽訂（見不爭執事項
04 四之(四)），以及系爭合建契約、合建前房地所有權狀均由參
05 加人持有（見本院卷一第259至265；本院卷二第10至11頁）
06 等節，堪認合建前房地應有部分3分之2雖登記於被上訴人名
07 下，但系爭合建契約之簽訂、執行均由參加人主導，故實際
08 享有處分權能者仍為參加人。

09 3.依系爭合建契約第6條第8項約定（見不爭執事項四之(四)），
10 華固公司應於被上訴人、王慧錦點交系爭土地之日起，至新
11 建大樓完工交屋日止，按月給付被上訴人、王慧錦5萬元，
12 以被上訴人應有部分3分之2計算，華固公司應補貼被上訴人
13 之租金為3萬3,333元（計算式： $50,000 \times 2/3 = 33,333$ ，元以下捨去）。華固公司就該租金補貼所簽發之支票，雖存入臺北富邦銀行、戶名：邱光廷、帳號：000000000000號之帳戶（下稱系爭000號帳戶）提示兌現，然系爭000號帳戶於111年3月29日前係由參加人使用、支配之事實，業經參加人提出代收票據存摺原本5本予本院核閱（見本院卷二第10至11頁），復有票據影像資訊影本（見原審卷第277至293頁）、代收票據存摺封面影本、最後登載日期為111年3月29日之內頁影本（見本院卷二第15至35頁）可憑，縱被上訴人嗣向台北富邦銀行申領重新換發系爭000號帳戶之存摺，係因被上訴人為該帳戶之名義人，無從推論系爭000號帳戶於111年3月29日前係由被上訴人使用，被上訴人此部分主張，殊無可取。稽以參加人除代理被上訴人簽訂系爭合建契約外，復與王慧錦共同將系爭土地點交華固公司，關於系爭土地所有權人應受分配之建物、停車位，以及系爭合建契約補充協議等重要事項，亦係由參加人透過代理人身分參與決定，詳如不爭執事項四之(五)、(六)、(七)所述，而被上訴人除出具授權書、委託書予參加人外，未有任何參與合建討論之具體行動，益見上訴人抗辯合建前房地應有部分3分之2為參加人實質所

有，非屬無徵。上訴人辯稱參加人於終止與邱文隆夫婦之借名登記法律關係後，與被上訴人另成立借名登記契約，指示邱文隆夫婦將其名下之應有部分3分之2，逕登記予被上訴人，參加人仍為合建前房地應有部分3分之2之實質所有權人等語，應堪信實。

4.按無行為能力人由法定代理人代為意思表示，並代受意思表示；代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為；父母為其未成年子女之法定代理人；父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理時，法院得依父母、未成年子女、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請或依職權，為子女選任特別代理人，民法第76條、第106條本文、第1086條第1、2項分別定有明文。查民法第1086條第2項規定係於96年5月23日增訂，此前並無父母依法不得代理之限制，而民法第106條禁止自己代理，係考量代理人代理本人與自己為法律行為，存在利益衝突，代理人不能完全盡其職務（民法第106條立法理由參照），在法定代理人代理未成年子女與自己為法律行為時，若對該未成年子女未造成不利益，本不存在利益衝突情事，是於96年5月23日民法第1086條第2項增訂前，民法第106條前段應為限縮解釋，在前開情形下，法定代理人應無自己代理禁止規定之適用。查被上訴人為00年0月0日出生（見北司補字第14頁），於63年11月15日登記為合建前房地應有部分3分之2所有人時，為年僅5歲之無行為能力人，參加人依當時民法第1086條規定（即現行民法第1086條第1項），以被上訴人法定代理人身分，代理被上訴人與自己締結借名登記契約，應非法所不許，參加人與被上訴人間之借名登記契約應屬有效，被上訴人主張伊與參加人間之借名登記契約，違反自己代理規定而無效云云，殊無可取。

(四)編號(四)房地為參加人提供系爭土地應有部分3分之2與華固公司合建所分得，為參加人實際所有，借名登記於被上訴人名

下：

1. 編號(一)、(二)、(四)、(五)房地（下合稱系爭不動產），雖登記於被上訴人名下（見前開不爭執事項四之(九)），卻係參加人提供其實質所有系爭土地應有部分3分之2與華固公司合建後所分得，業如前開五之(三)及不爭執事項四之(六)、(九)所述，而依不爭執事項四之(八)、(三)，亦可見編號(一)至(五)房地興建完成後，除編號(一)房地做公司經營使用外，均由參加人、王慧錦之子女分層使用；上訴人於興建之初，即參與編號(四)建物裝潢建材、衛浴水電、工程隔間、客變等事項之決定，上訴人抗辯編號(四)房地為參加人實際所有，由其安排子女分層使用，被上訴人自始未取得系爭不動產之管理、處分權能等語，要屬有憑。
2. 依不爭執事項四之(三)雖見找補同意書約定被上訴人應給付177萬元價金，係以被上訴人名義簽發之系爭支票支付，然系爭支票存根留存於參加人使用、支配之臺北富邦銀行、帳號0000000號支票簿（下稱系爭支票簿）內，有系爭支票影本（見原審卷第108頁），支票簿及存根影本（見本院卷一第247、249頁；本院卷二第8頁）可據，又證人邱綉貴於第4590號訴訟中證稱：合建過程中參加人同意系爭土地與分得建物坪數500坪交換，最後多退少補，經計算後有多出8.19坪，是應給付華固公司8.19坪之價差，金額是王慧錦178萬元，被上訴人177萬元；系爭支票係伊所開，筆跡是伊的，印章也是伊親自蓋上去的，「本支票禁止背書轉讓」也是伊親自蓋上去的，金額是參加人付的等語（見本院卷一第239頁），堪信找補同意書約定被上訴人應給付之177萬元價金，係由參加人指示邱綉貴簽發系爭支票支付，且以參加人之資金兌現。被上訴人主張系爭支票簿原由伊保管、使用，係參加人未經伊同意取走云云，未提出任何證據佐證其說，難認可採。
3. 依不爭執事項四之(十)，可查古亭地政於編號(四)建物、停車位登記予被上訴人所核發之101年建物所有權狀，以及士林地

01 政核發之101年土地所有權狀均係參加人持有，被上訴人持
02 有之110年土地、建物所有權狀，則係被上訴人於110年間申
03 請補發而來。被上訴人雖主張101年土地、建物所有權狀，
04 係參加人自被上訴人居處取走，非參加人自始保管云云，然
05 101年建物所有權狀係由邱綉貴向華固公司領取後逕交付予
06 參加人，已據證人邱綉貴於第4590號訴訟中證述明確（見本
07 院卷一第237至238頁），並有交屋同意書影本（見本院卷一
08 第49頁）可憑，是被上訴人前開主張，無可憑採。

09 4.編號(四)房地於102至107年間之地價稅、房屋稅，係以系爭00
10 0號帳戶轉帳支付之事實，為被上訴人所不爭執（見本院卷
11 一第510至511頁），復有參加人提出之存摺、簡訊、交易明
12 細表、繳款書影本（見本院證物卷一第15至17頁、第415至4
13 99頁；本院證物卷二第91至115頁）供憑，而系爭000帳戶於
14 111年3月29日前均為參加人使用、支配，業如前開五、(三)之
15 3.所述，準此，上訴人主張編號(四)房地於興建完成後，截至
16 107年度之地價稅、房屋稅均係由參加人繳納等語，堪予採
17 信。

18 5.綜據前開本院認定編號(四)房地為參加人以其實質所有之系爭
19 土地與華固公司合建後分得，雖登記被上訴人名下，但參加
20 人保有管理、使用編號(四)房地之權能等事實，堪認參加人為
21 編號(四)房地之實質所有人，借用被上訴人名義登記，參加人
22 與被上訴人存在借名登記契約。

23 6.被上訴人雖執其與參加人於112年11月23日通話錄音譯文記
24 載「邱文慶：你那個房子的事情不要再告來告去，我想再告
25 來告去也沒意思。秀敏，昨天我問她，綉富、秀敏她們也沒
26 那個意思要給你住永久的，她本來就沒有這個意思啦，佔
27 啦、住永久的，她們本來就沒這個意思啦。看怎麼樣，看要
28 住到哪時…」、「邱文慶：簽個合約可以啦，看什麼時候
29 候」、「邱文慶：你看怎麼樣，你想，但是叫她們要撤，我
30 看也要到明年。今年就（已經）12月，明年、後年、嗯～明
31 年後年差不多六月底啦。」（見本院卷二第55頁），主張參

01 加人承認編號(四)房地為伊所有云云，然參加人前開言談明顯
02 係為排解被上訴人與姊妹間爭執而建議之和解條件，斟酌前
03 開通話時間乃原審於112年8月24日判決之後，以及參加人於
04 通話中表示「實際上這個是我買的，不是你叔叔啦。」、
05 「哪還要什麼租金啊，這個房子我在弄的，裝潢都我在付，
06 還要什麼租金啊，到時看要安排去哪裡住，綉富那邊也還在
07 裝潢」，足見參加人係在本件一審判決後，期盼止息家庭糾
08 紛，方提及可請上訴人搬遷他處，但未允諾被上訴人得向上
09 訴人收取租金，亦未承認編號(四)房地為被上訴人所有，徒憑
10 前開錄音譯文，無法推翻本院前開認定。

11 7.邱綉貴於111年3月1日與被上訴人商議東陽公司與訴外人明
12 芯貿易有限工司合作經營事宜時固表示「我是認為你自己如
13 果是要做的話，應該是在（拿）自己的房子抵押，是
14 啊！」，於被上訴人表示「對呀～你要丟給我，那～我當然是
15 沒有資金啊！那我就是拿房子和辦公室去抵押，因為營運
16 資金要八千萬到一億嘛」後，復稱「通常來講的話正常來講
17 公司營運都是有抵押的啊，不管怎麼樣我們東陽也是有抵押
18 啊」（見本院卷二第59至60頁），然由邱綉貴、被上訴人之
19 對話，並無法推論被上訴人有權以編號(四)房地設定抵押權融
20 資貸款，被上訴人據此主張編號(四)房地為伊所有云云，亦屬
21 無稽。

22 (五)綜上，被上訴人與參加人就編號(四)房地成立借名登記契約，
23 參加人為編號(四)房地真正所有權人，上訴人經參加人同意使
24 用編號(四)建物、停車位，有占有之正當權源，是被上訴人依
25 民法第767條第1項前段規定請求上訴人騰空遷讓返還編號(四)
26 建物、停車位；依民法第179條前段、第184條第1項前段規
27 定規定請求上訴人自111年7月1日起至騰空遷讓返還編號(四)
28 建物、停車位之日止，按月給付16萬1,654元，為無理由。

29 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
30 訴人騰空遷讓返還編號(四)建物、停車位；依民法第179條前
31 段、第184條第1項前段規定請求上訴人自111年7月1日起至

騰空遷讓返還編號(四)建物、停車位之日止，按月給付16萬1,654元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

七、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，併此敘明。

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

中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉
法 官 羅惠雯
法 官 廖珮伶

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 9 月 24 日

書記官 蘇秋涼

附表一
編號(一)

建物標示：臺北市○○區○○段○○段0000建號								
基地座落	主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		所有權人	共有部分 (○○段○○段)			依據卷頁
建物門牌		總面積	附屬建物	權利範圍	建號	建物面積	權利範圍	本院卷第

(續上頁)

01

						(平方公尺)		441 至 443 頁
臺北市○○ 區○○段 ○○段000地 號土地 ----- 臺北市○○ 區○○路00 號	鋼骨鋼筋 混 凝 土 造、 14層樓房	一層： 180.21	陽台： 34.14 雨遮： 3.55	邱光廷 ----- 全部	0000	2,795.01	50000分之1677	
					0000	5,004.67	13000分之438 【含停車位編號 地下四層00號，權利範圍： 13000分之98、 地下四層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下四層00號，權利範圍： 13000分之98、 地下一層000號，權利範 圍：13000分之98】	

02

編號(二)

03

建物標示：臺北市○○區○○段○○段0000建號								
基地座落	主要建築 材料及房	建物面積 (平方公尺)		所有權人	共有部分 (○○段○○段)			依據卷頁
建物門牌	屋層數	總面積	附屬建物	權利範圍	建號	建物面積 (平方公尺)	權利範圍	本院卷第 435 至 436 頁
臺北市○○ 區○○段 ○○段000地 號土地 ----- 臺北市○○ 區○○路00 號2樓之1	鋼骨鋼筋 混 凝 土 造、 14層樓房	二層： 188.80	陽台： 17.29 雨遮： 11.99	邱光廷 ----- 全部	0000	2,795.01	50000分之1757	
					0000	220.82	35000分之1356	
					0000	5,004.67	13000分之559 【含停車位編號 地下二層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下二層00號，權利範圍： 13000分之98、 地下三層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下三層00號，權利範圍： 13000分之98、 地下一層000號，權利範圍： 13000分之109】	

04

編號(三)

05

建物標示：臺北市○○區○○段○○段0000建號								
基地座落	主要建築 材料及房	建物面積 (平方公尺)		所有權人	共有部分 (○○段○○段)			依據卷頁
建物門牌	屋層數	總面積	附屬建物	權利範圍	建號	建物面積 (平方公尺)	權利範圍	本院卷第 437 至 438 頁
臺北市○○ 區○○段 ○○段000地 號土地 ----- 臺北市○○ 區○○路00 號3樓之1	鋼骨鋼筋 混 凝 土 造、 14層樓房	三層： 188.80	陽台： 17.29 雨遮： 11.99	邱綉貴 ----- 全部	0000	2,795.01	50000分之1757	
					0000	220.82	35000分之1356	
					0000	5,004.67	13000分之559 【含停車位編號 地下二層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下三層00號，權利範圍： 13000分之98、 地下四層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下四層00號，權利範圍： 13000分之109、	

(續上頁)

01							地下一層000號，權利範圍：13000分之98】	
----	--	--	--	--	--	--	--------------------------	--

編號(四)

02	建物標示：臺北市○○區○○段○○段0000建號							
03	基地座落	主要建築材料 及房屋層數	建物面積 (平方公尺)		所有權人	共有部分 (○○段○○段)		
	建物門牌		總面積	附屬建物	權利範圍	建號	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	鋼骨鋼筋 混凝土 造、 14層樓房	四層： 188.80	陽台： 17.29 雨遮： 11.99	邱光廷 ----- 全部	0000	2,795.01	50000分之1757
	----- 臺北市○○區○○路00號4樓之1					0000	220.82	35000分之1356
						0000	5,004.67	13000分之352 【含停車位編號 地下二層00號，權利範圍： 13000分之98、 地下三層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下一層000號，權利範圍： 13000分之109】
								北司輔字 卷第13至 14頁； 本院卷第 197至199 頁、第 365至366 頁

編號(五)

04	建物標示：臺北市○○區○○段○○段0000建號							
05	基地座落	主要建築材料 及房屋層數	建物面積 (平方公尺)		所有權人	共有部分 (○○段○○段)		
	建物門牌		總面積	附屬建物	權利範圍	建號	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	鋼骨鋼筋 混凝土 造、 14層樓房	五層： 188.80	陽台： 17.29 雨遮： 11.99	邱光廷 ----- 3分之1	0000	2,795.01	50000分之1757
	----- 臺北市○○區○○路00號5樓之1				王慧錦 ----- 300分之199	0000	220.82	35000分之1356
					邱文慶 ----- 300分之1	0000	5,004.67	13000分之363 【含停車位編號 地下二層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下三層00號，權利範圍： 13000分之109、 地下一層000號，權利範圍： 13000分之109】
								本院卷第 439至440 頁

附表二：停車位

06	樓層	車位編號	備註
07	B1F	000、000、000、000、000	
	B2F	00、00、00、00、00	
	B3F	00、00、00、00、00	不做倉儲隔間規劃
	B4F	00、00、00、00、00	須做倉儲隔間規劃

01
02

附表三（期別：民國；幣別：新臺幣）：

編號	發票人	發票日	票面金額	受款人	支票號碼	卷證依據
1	邱光廷	101年11月30日	177萬元	華固建設股份有限公司	000000000	原審卷第108頁