

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第63號

上訴人 游鴻益

訴訟代理人 丁昱仁律師

被上訴人 柯珀鴻

訴訟代理人 葉茂華律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國110年4月8日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第618號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人自門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄0號3樓之1房屋遷出並騰空返還被上訴人部分，(二)命上訴人應自民國一〇九年五月一日起至返還前項房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣肆仟陸佰玖拾貳元部分，及上開(一)(二)部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國87年間向訴外人冠德建設股份有限公司（下稱冠德公司）買受門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄0號3樓之1房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下合稱系爭房地），購得後與訴外人即伊胞妹柯惠凌同住。伊於89年間因結婚遷至夫家，乃將系爭房屋借與柯惠凌居住使用。柯惠凌於89年10月7日與上訴人結婚後，同住於系爭房屋，嗣柯惠凌於109年1月31日死亡，上開使用借貸契約業已終止，經伊前以函通知上訴人應於109年5月1日前遷出及返還系爭房屋遭拒，上訴人無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第767條第1項前

01 段、第179條規定，請求上訴人遷出系爭房屋並騰空返還予  
02 伊，及自109年5月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付伊  
03 新臺幣（下同）4,692元（未繫屬本院部分，不予贅述）。

04 二、上訴人則以：系爭房地原係冠德公司之預售屋，為被上訴人  
05 與柯惠凌共同出資所購，共有所有權各1/2，因購買時被上  
06 訴人任職中國信託商業銀行（下稱中信銀行），適用員工優  
07 惠存款利率，二人遂約定將系爭房地登記為被上訴人所有，  
08 而柯惠凌就系爭房地所有權應有部分1/2則與被上訴人成立  
09 借名登記關係，並由被上訴人以系爭房地向銀行申貸，二人  
10 共同負擔每月貸款本息。嗣被上訴人89年搬離系爭房屋後，  
11 與柯惠凌協議，系爭房屋由柯惠凌管理、使用及居住，就系  
12 爭房屋存有分管協議或默示分管約定。嗣柯惠凌死亡，由伊  
13 與同案被告即伊與柯惠凌之女游雅筠繼承柯惠凌系爭房地應  
14 有部分1/2及上開分管協議之權利而占有使用系爭房屋，並  
15 非無權占有，亦無不當得利等語，資為抗辯。

16 三、原審為被上訴人一部勝訴之判決，即判命：(一)上訴人與同案  
17 被告游雅筠應自系爭房屋遷出，並騰空返還被上訴人。(二)上  
18 訴人應自109年5月1日起至返還前項房屋之日止，按月給付  
19 被上訴人4,692元，而駁回被上訴人其餘之訴（原審判決駁  
20 回被上訴人逾上開請求部分，未據被上訴人聲明不服，已告  
21 確定；另游雅筠就原審判其遷出及返還系爭房屋予被上訴人  
22 部分，提起上訴，業經前審廢棄該部分判決，改判駁回被上  
23 訴人此部分之訴，被上訴人未上訴，亦告確定，上開確定部  
24 分，未繫屬本院，非本院審理範圍）。上訴人就其敗訴部  
25 分，提起上訴（前審駁回上訴人上訴，上訴人不服，提起第  
26 三審上訴，最高法院將前審駁回上訴人上訴部分廢棄發回本  
27 院），其上訴聲明為：

28 (一)原判決不利上訴人部分廢棄。

29 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均  
30 駁回。

31 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項（見本院更字卷第201-202頁，並依判決格  
02 式修正或刪減文句內容）：

03 (一)柯惠凌為上訴人配偶，於109年1月31日死亡，與被上訴人為  
04 姊妹關係。

05 (二)系爭房地係被上訴人為買受人名義，於87年12月11日向冠德  
06 公司購買，於同年月18日以買賣原因登記於被上訴人名下，  
07 有系爭房地所有權狀、第一類登記謄本、系爭房地買賣契約  
08 書及公證書可稽（見原審調字卷第13-15頁、原審訴字卷第2  
09 83-288、289-295、515-521頁）。

10 (三)系爭房屋購買後，原由被上訴人、柯惠凌居住使用，被上訴  
11 人於89年間結婚後，搬離系爭房屋，其後由柯惠凌與上訴人  
12 （二人於89年10月7日結婚）及游雅筠（於00年0月00日出  
13 生）一家共同居住使用；柯惠凌死亡後，由上訴人與游雅筠  
14 居住使用迄今，有上訴人全戶戶籍資料可稽（見原審調字卷  
15 第45-48頁）。

16 (四)柯惠凌死亡後，被上訴人以更被證1存證信函通知上訴人於1  
17 09年5月1日前遷出系爭房屋，經上訴人於同年月4日以原證4  
18 函覆被上訴人表示系爭房地為柯惠凌與被上訴人共同出資購  
19 買，應有部分各1/2，柯惠凌持有部分，借名登記與被上訴  
20 人名下，並約定系爭房屋由柯惠凌使用，並同意提供上訴人  
21 與游雅筠居住等事由，拒絕遷出返還系爭房地予被上訴人  
22 （見原審調字卷第27-29頁；本院更字卷第257頁）。

23 (五)被上訴人於109年4月20日曾以Line對話訊息向上訴人表示：  
24 「……付完頭期款，沒錢付全額貸款，惠凌幫我付一半」  
25 （見原審訴字卷第455頁被證20）。被上訴人於同年月25日  
26 與游雅筠之對話錄音提及「你媽媽是說整間房子都給我，但  
27 是我覺得不能這樣做，我跟她說這房子賣掉，留一半的錢扣  
28 掉相關費我可以幫你做信託……」、「你媽媽說本來說這房  
29 子要直接給我，我不敢……」等語（見原審訴字卷第225-22  
30 7頁被證12）。

31 (六)關於兩造提出證據資料部分：

01 (1)被上訴人於原審自承上訴人提出被證1之「購屋收支明細  
02 表」(下稱系爭購屋收支明細表)係其本人製作(見原審訴  
03 卷第45-55、428頁)。

04 (2)被上訴人對於上訴人於原審所提證據(被證1-20)形式上真  
05 正均不爭執(見原審訴字卷第428、486頁,本院更字卷第20  
06 2頁)上訴人對於被上訴人於原審提出(原證1-10)形式真正  
07 不爭執(見原審訴字卷第428頁)。

08 (3)被上訴人對於上訴人於前審所提上證1-3及形式真正均不爭  
09 執(見本院上字卷第158、209、243-284頁)。

10 五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3  
11 款規定,整理並協議簡化爭點(見本院更字卷第202頁)。  
12 茲就兩造之爭點及本院之判斷,分述如下:

13 (一)被上訴人主張系爭房地為其所有,於柯惠凌生前無償借與柯  
14 惠凌居住使用,柯惠凌死亡後,遭上訴人無權占用,依民法  
15 第767條第1項前段,請求上訴人遷出返還,經上訴人否認,  
16 並以前詞抗辯,故兩造爭點首為,柯惠凌生前是否與被上訴  
17 人共同出資購買系爭房地,並將所購之應有部分1/2借名登  
18 記予被上訴人,而為系爭房地實際共有人?經查:

19 (1)按不動產物權經登記者,推定登記權利人適法有此權利,民  
20 法第759條之1定有明文。次接受任人因處理委任事務,所  
21 收取之金錢、物品及孳息,應交付於委任人;受任人以自己  
22 之名義,為委任人取得之權利,應移轉於委任人,民法第54  
23 1條定有明文。又按借名登記契約乃當事人約定一方經他方  
24 同意,而就屬於一方現在或將來之財產以他方名義為所有人  
25 或權利人登記而成立之契約,其成立側重於借名者與出名者  
26 間之信任關係,在性質上應與委任契約同視,倘其內容不違  
27 反強制、禁止規定或公序良俗者,應承認其法律效力,於其  
28 內部間仍應承認借名人為真正所有權人,並類推適用民法委  
29 任之相關規定(最高法院99年度台上字第2448號、111年度  
30 台上字第171號判決意旨參照)。再按證明借名登記契約成  
31 立之證據資料,不以直接證據為限,倘原告就利己之待證事

01 實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實  
02 存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間  
03 存有借名登記契約（最高法院109年度台上字第2622號、112  
04 年度台上字第894號判決意旨參照）。

05 (2)經查，系爭房地係以被上訴人名義向冠德公司購買，登記於  
06 被上訴人名下，雖為兩造所不爭執（見上開四、(二)），惟上  
07 訴人辯稱，系爭房地係柯惠凌與被上訴人共同購買，出資各  
08 半，並共同負擔房貸本息，各有應有部分1/2等情，應屬有  
09 據，詳述如下：

10 ①關於系爭房地購買時，柯惠凌有與被上訴人共同出資自備  
11 款、交屋款、裝潢、雜項支出等情，有上訴人提出被上訴人  
12 所製作之系爭購屋收支明細表（包含總表、共同存款明細、  
13 自備款明細、交屋明細、裝潢名細、其他明細）為據（即被  
14 證1，見原審訴字卷第45-55頁），且被上訴人就系爭購屋收  
15 支明細表為其本人製作及登載之帳冊及其上登載內容之真實  
16 性並不爭執（見上開四、(六)(1)及原審訴字卷第269-271頁、  
17 本院更字卷第282頁），經檢視系爭購屋收支明細表之總  
18 表，其右上記載「總價：3,780,000」，收入項目、金額列  
19 載「共同存款F-525,000」（下稱系爭共同存款）、「珀鴻-  
20 780,300」、「惠凌-140,300」、「貸款88/0210(70%)-2,64  
21 0,000」，合計「4,085,600」，支出項目、金額列載「付冠  
22 德建設房屋款88/02/11(75%)-2,810,000」、「自備款(2  
23 5%)-970,000」、「交屋I-89,586」、「室內裝潢D-194,50  
24 0」、「雜項支出O-2,000」、「退還保證金-(空白)」，合  
25 計「4,066,086」，目前餘額「19,514」等情，臚列購買系  
26 爭房地之實際相關支出與各項支出款項來源（出處），再比  
27 對自備款明細、交屋明細、裝潢明細、其他明細等文件，詳  
28 列各種支出細項、金額，並就款項來源（出處）均列有「共  
29 同存款」、「珀鴻」、「惠凌」等3欄位，就自備款明細  
30 （共97萬元）款項出處部分，登載系爭共同存款9萬元、被  
31 上訴人76萬元、柯惠凌12萬元，交屋明細（共8萬9,586元，

01 包含瓦斯外線、代書費、裝潢保證金、管理基金及契稅等項  
02 目)出處部分，登載系爭共同存款7萬8,986元、被上訴人5,3  
03 00元、柯惠凌5,300元，裝潢明細(共33萬8,300元，包夾層  
04 簽約金、夾層備料款、尾款、裝潢備料款、鋁窗、第二期工  
05 程等項目)出處部分，系爭共同存款16萬4,500元、被上訴  
06 人1萬5,000元、柯惠凌15萬8,800元等情，而其上所載系爭  
07 共同存款，係柯惠凌與被上訴人共同之存款一節，亦為被上  
08 訴人所不爭執(見本院更字卷第253頁)，堪認柯惠凌於購  
09 買系爭房地時，確有以其與被上訴人之系爭共同存款款項及  
10 個人資金出資繳付系爭購屋收支明細表所登載之自備款、交  
11 屋款、裝潢款、雜項支出等款項，而其以個人資金出資部分  
12 包含系爭房地自備款12萬元、交屋款5,300元、裝潢款15萬  
13 8,800元、其他雜項支出9,580元，共計29萬3,680元等情，  
14 應屬實在。又查，上訴人抗辯，柯惠凌就其應負擔系爭房地  
15 自備款97萬元之半數48萬5,000元部分，除有系爭購屋收支  
16 明細表出資外，於系爭房地房貸全數清償後(關於系爭房地  
17 房貸清償部分詳如後述)，另於107年1月12日匯款33萬0,48  
18 8元至被上訴人日盛銀行帳戶，補足其應負擔之系爭房地自  
19 備款差額等情，亦有上訴人提出柯惠凌玉山商業銀行帳號00  
20 0000000000帳戶(下稱玉山銀行000帳戶)交易明細及轉帳  
21 通知截圖為據(見三審卷第97、101頁)，觀之柯惠凌匯款3  
22 3萬0,488元時，於轉帳摘要載明「房貸頭期款」等註記，而  
23 上開款項加上系爭購屋收支明細表所載系爭共同存款半數及  
24 其個人出資額，近乎其應負自備款半數金額，足證上開款項  
25 確為柯惠凌補足被上訴人代墊其應負系爭房地自備款差額無  
26 誤，故上訴人辯稱柯惠凌就購買系爭房地自備款、支出，前  
27 後確有出資負擔約半數款項等情，應屬有據，堪認屬實。

28 ②關於上訴人抗辯柯惠凌於購買系爭房地後，與被上訴人共同  
29 負擔系爭房地之房貸部分：

30 1.系爭房地購買並過戶至被上訴人名下後，由被上訴人為借款  
31 人、柯惠凌為連帶保證人，持系爭房地設定抵押，向中信銀

01 行申辦貸款104萬0,000元、160萬元共264萬元（下稱系爭中  
02 信銀行房貸），用以支付冠德公司購買系爭房地尾款等情，  
03 有系爭購屋收支明細表總表及中信銀行房貸借據及約定書與  
04 放款帳戶還款交易明細可稽（見本院更字卷第81-99、211-2  
05 31頁），而系爭中信銀行房貸自88年2月10日起至94年8月19  
06 日（即被上訴人轉貸第一銀行代償前）止期間，柯惠凌先後  
07 自其中信銀行帳號000000000000號帳戶（下稱中信銀行000  
08 帳戶）、華南商業銀行帳號000000000000號帳戶（下稱華南  
09 銀行000帳戶）及玉山銀行000帳戶，按月或數月一次匯出相  
10 當於系爭中信銀行房貸當期或前期應繳本息半數之金額至被  
11 上訴人中信銀行帳號000000000000號帳戶（下稱中信銀行00  
12 0帳戶）等情，有上訴人提出系爭房地貸款扣繳與柯惠凌匯  
13 款紀錄對照表（見原審訴字卷第497-509頁）及柯惠凌中信  
14 銀行000帳戶交易明細及存摺內頁註記、華南銀行000帳戶交  
15 易明細及存摺內頁註記、玉山銀行000帳戶交易明細及被上  
16 訴人中信銀行000帳戶存摺內頁明細可稽（見原審訴字卷第7  
17 5-93、95-99、101-111、113-194頁；本院上字卷第123-128  
18 頁），參以柯惠凌中信銀行000帳戶存摺內頁中，有柯惠凌  
19 於89年2月10日匯款金額9,192元3筆後手寫註記「11月房  
20 貸」、「12房貸」、「1月房貸」，下方記載「10/25 9267  
21 （現金）房貸」、同年3月27日匯款3,043元、9,192元後分  
22 別註記「2月房貸」、「3月房貸」，上方記載「2月房貸：  
23 西裝+領帶：1,298÷2=6149，9192-6149=3043」，以及同年7  
24 月29日現金存入25,968元部分，註記「(4、5、6、7、8房貸  
25 9192×5-19992)=」等文字（見原審訴字卷第97-99、103  
26 頁），另華南銀行000帳戶存摺內頁中，柯惠凌亦於89年11  
27 月2日匯款5萬4,018元後，手寫註記「房貸89年11月至90年4  
28 月」等文字（見原審訴字卷第103頁），以及柯惠凌於其93  
29 年行事曆上，有於當年7月23日欄內手寫記載「房貸：700  
30 0」、8月9日欄內記載「房貸：7000」等情（見原審訴字卷  
31 第235、237頁），載明匯款原因為房貸，或彙算當期房貸金

01 額扣除其代墊被上訴人雜支費用後實際匯款金額，足見柯惠  
02 凌上開匯款原因確為繳納系爭中信銀行房貸，另佐以上訴人  
03 提出被上訴人中信銀行000帳戶存摺內頁（見本院上字卷第1  
04 23-129頁），被上訴人在柯惠凌於88年3月20日、同年7月31  
05 日、同年9月4日、89年5月12日之匯款後，手寫註記「貸  
06 款」、「裝潢尾款」、「貸款月份」等文字，以及被上訴人  
07 於90年12月間、91年1月14日至92年3月13日間，多次以電子  
08 郵件傳送予柯惠凌內容有「12月貸款金額：17,504除以二之  
09 後：8,752」、「放款扣款金額為17,377元，除以後為8,688  
10 元」或告知柯惠凌應負擔系爭中信房貸當期本息之金額，此  
11 有上訴人提出電子郵件可稽（見本院上字卷第89-93、121  
12 頁），核與柯惠凌上開日期匯款紀錄吻合，足見被上訴人於  
13 上述期間亦有將系爭中信貸款當期應繳本息之半數金額通知  
14 柯惠凌匯款繳付等情，堪認柯惠凌上開期間確有以匯款等方  
15 式，固定持續給付被上訴人關於系爭中信銀行房貸本息半數  
16 之款項，而與被上訴人共同負擔系爭中信銀行房貸之事實。

17 2.又系爭中信房貸截至94年8月19日止，尚有貸款148萬2,575  
18 元未清償，被上訴人另持系爭房地設定最高限額抵押權向第  
19 一商業銀行（下稱第一銀行）貸款共300萬元（下稱系爭第  
20 一銀行貸款），其中148萬2,575元用於清償系爭中信房貸債  
21 務，嗣被上訴人於99年8月18日先一筆清償系爭第一銀行貸  
22 款其中140萬元貸款債務，後於105年3月16日一次清償剩餘  
23 貸款債務108萬8,406元等情，為兩造所不爭執（見本院更字  
24 卷第205、279頁），並有第一銀行113年7月15日函檢送之貸  
25 款契約及清償明細可稽（見本院更字卷第101-106頁），上  
26 訴人抗辯系爭第一銀行貸款，除增貸債務（即代償系爭中信  
27 銀行房貸以外之貸款）由被上訴人於99年8月18日以140萬元  
28 清償外，其餘代償系爭中信銀行房貸轉貸貸款本息，柯惠凌  
29 自94年10月4日至105年3月16日止前，以其玉山銀行000號帳  
30 戶匯款至被上訴人第一銀行帳號00000000000號帳戶（下稱  
31 第一銀行000號帳戶）固定支付相當系爭第一銀行房貸數期

01 應繳本息半數之金額等情，有上訴人提出系爭房地貸款扣繳  
02 與柯惠凌匯款紀錄對照表及柯惠凌玉山銀行000帳戶交易明  
03 細可稽（見原審訴字卷第113-194、497-509頁；本院更字卷  
04 第243-245頁），復參以上開柯惠凌匯款紀錄，自99年8月19  
05 日後至105年3月16日期間，幾乎均每6個月匯款1次，匯款金  
06 額即相當系爭第一銀行房貸上開6個月期間應繳本息總額之  
07 半數等情，又參以柯惠凌於其97年、99年之行事曆上，分別  
08 於97年2月12日、同年月3日，手寫記載「1、2月房貸+馬可  
09 先生+麵+蛋糕15508」、「轉帳16000」，97年4月15日、同  
10 年6月17日、同年8月18日、同年10月15日及99年2月4日，記  
11 載「房貸3、4月15423+其他=15500」、「記得轉帳 5、6月  
12 7784×2=15568」、「轉帳7、8月房貸15357」、「轉房貸9  
13 月、10月14861」、「轉98年房貸（9、10、11、12月）1440  
14 7-奇多聰明狗=11612」等文字，核與上開匯款交易明細之  
15 時間、金額相符，且記載房貸金額，均係系爭第一銀行房貸  
16 各期應繳納貸款本息之半數，有上訴人所提柯惠凌97、99年  
17 行事曆可參（見原審訴字卷第195-207頁），另佐以上訴人  
18 提出柯惠凌於96年4月至98年9月期間，於玉山銀行000帳戶  
19 設定轉帳後由銀行電腦自動寄發收件人為柯惠凌及被上訴人  
20 之電子郵件，就該信件轉帳摘要均記載匯款月份房貸金額及  
21 計算方式，諸如96年4月30日「轉帳摘要3、4月份房貸7614+  
22 7620=15234」，此有上訴人提出玉山銀行寄發之電子郵件為  
23 據（見本院更字卷第146-148、149-195頁），足證柯惠凌於  
24 系爭第一銀行房貸結清前，確有持續固定支付被上訴人關於  
25 系爭第一銀行房貸（代償系爭中信房貸部分）應繳貸款本息  
26 半數，而與被上訴人共同負擔系爭中信銀行房貸等情。

27 3.再者，系爭第一銀行貸款於105年3月16日經被上訴人一次清  
28 償貸款債務餘額108萬8,406元時，柯惠凌除於同日匯款1筆3  
29 0萬元至被上訴人第一銀行000號帳戶外，其後再於107年1月  
30 8日自玉山銀行000帳戶匯款23萬1,084元至被上訴人日盛銀  
31 行帳，補足被上訴人代墊其應負擔第一銀行房貸尾款108萬

01 餘元近半數差額等情，此有上訴人提出柯惠凌玉山銀行000  
02 帳戶交易明細及轉帳通知截圖為據（見三審卷第97、101  
03 頁），觀之柯惠凌匯款23萬1,084元時，於轉帳摘要載明  
04 「房貸尾款231086」等註記，堪認上開款項確為柯惠凌補足  
05 被上訴人代墊其應負系爭房地最後結清貸款債務近半數54萬  
06 餘元之差額。

07 4. 綜上，上訴人抗辯柯惠凌於購買系爭房地後，均有固定匯款  
08 予被上訴人繳付系爭房地向銀行貸款支付冠德公司購屋尾款  
09 之貸款本息半數以及共同清償貸款債務一半等情，應屬實  
10 在。

11 ③參以證人即柯惠凌生前任職泰金寶科技股份有限公司（下稱  
12 泰金寶公司）同事張文君於原審亦證稱：伊與柯惠凌自91年  
13 起即為泰金寶公司同辦公室同事，常常一起吃飯聊天，柯惠  
14 凌說系爭房地是其與其姐合購，因其姐是銀行行員，有貸款  
15 優惠利率，故由其姐申辦貸款而登記其姐名下，伊曾提醒柯  
16 惠凌這種合購方式會有糾紛，要有白紙黑字在法律上才有保  
17 障，柯惠凌說其與其姐感情很好，不會發生問題，並說其有  
18 金流紀錄，至於柯惠凌與其姐分擔比例，伊認知一人一半等  
19 語（見原審訴字卷第549-551頁）；證人即柯惠凌泰金寶公  
20 司同事吳百紋證稱：伊知道柯惠凌有在繳付其居住之房屋房  
21 貸，在柯惠凌過世前一、二年有跟伊說該房貸款已還清（見  
22 原審訴字卷第543頁）；證人即柯惠凌泰金寶公司同事鍾佳  
23 靜證稱：伊與柯惠凌是10幾年同事，伊認識柯惠凌時其已結  
24 婚，曾經聊天時說過因其與其姐有分攤系爭房地貸款，伊不  
25 知道其等分攤比例，曾聽說其姐在銀行工作，有優惠利息，  
26 所以房子登記於其姐名下等語（見原審訴字卷第544-546  
27 頁），可證柯惠凌生前確有向張文君、吳百紋、鍾佳靜等人  
28 提及關於系爭房地係其與被上訴人共同出資購買、其有繳付  
29 貸款，因被上訴人任職銀行，有優惠利率之故，為申請房  
30 貸，而將系爭房地登記予被上訴人名下等情，足見上訴人所  
31 辯，系爭房地係柯惠凌與被上訴人共同出資購買，並共同負

01 擔系爭房地向銀行貸款支付冠德公司購屋尾款之貸款本息，  
02 因被上訴人為銀行行員享貸款優惠利率為申辦貸款而將系爭  
03 房地登記予被上訴人名下等情，應屬實在。

04 ④至被上訴人於原審或本院雖稱柯惠凌僅於購買系爭房地之  
05 初，基於姊妹情誼，出資14萬300元幫其負擔部分自備款及  
06 部分移轉過戶費用，被上訴人提出系爭房地貸款扣繳與柯惠  
07 凌匯款紀錄對照表之匯款，或為孝親費、返還代墊購物款或  
08 金錢借貸等原因所轉帳，均與繳付系爭房地貸款本息、自備  
09 款無關云云（見原審訴字卷第269、469-473頁；本院上字卷  
10 第75頁；本院更字卷第282頁），除未舉證以實其說，亦與  
11 上開上訴人提出之柯惠凌銀行帳戶交易明細、存摺內頁註  
12 記、行事曆、被上訴人告知房貸半數金額之電子郵件及銀行  
13 轉帳通知截圖等事證不符，自無足取。至被上訴人於原審聲  
14 請傳喚被上訴人之弟柯丁榮，僅到庭證稱：伊未參與購買系  
15 爭房地過程，系爭房地係被上訴人約柯惠凌一起去買，伊不  
16 知道何人出資，僅知登記被上訴人名下，後來被上訴人結婚  
17 搬出與其配偶同住，系爭房屋即由柯惠凌與上訴人住，伊不  
18 知道實際所有權人，亦不清楚二人就房貸何約定等語（見原  
19 審訴字卷第542-544頁），自無從證明系爭房地為被上訴人  
20 單獨出資購買而為單獨所有權人一事，不能推翻本院依前述  
21 事證所為認定。再者，柯惠凌過世後，被上訴人於109年4月  
22 25日晚間，與游雅筠見面時，曾親自向游雅筠表示「她(指  
23 柯惠凌)說這房子就是她走掉之後，就是請我把房子賣  
24 掉」、「你媽媽是說整間房子都給我，但是我覺得不能這樣  
25 做，我跟她說這房子賣掉，留一半的錢扣掉相關費我可以幫  
26 你做信託，以後做教育基金和生活費，她說好，但是你都不  
27 能讓你爸爸知道，然後這筆錢會等你成年再給你」、「因為  
28 我去研究過用贈與的話，那個錢目前絕對超過220萬，要先  
29 扣10%贈與稅，那我作信託的話，也會有相關費用，但我事  
30 先跟你說的作信託下來的費用還有贈與稅的錢扣一扣的錢剩  
31 多少，我會問你可不可以接受，然後看你可不可以信的過阿

01 姨，我幫你放到20歲再交給你，這樣可以嗎」等語，有上訴  
02 人提出錄音光碟及譯文可參（見原審訴字卷第223、225  
03 頁），另被上訴人於109年4月20日以LINE通知上訴人係表示  
04 「房子所有權狀一直是本人的，付完頭期款，沒錢付全額貸  
05 款，惠凌幫我付一半，惠凌跟我協議算是住20年的房租」，  
06 此有上訴人提出LINE訊息截圖為據（見原審訴字卷第455  
07 頁），亦徵柯惠凌確有繳付系爭房地貸款一半等情，是以被  
08 上訴人否認系爭房地係柯惠凌與其共同出資及繳付貸款，共  
09 有系爭房地應有部分各1/2等情，自非可採。

10 (3)綜上，系爭房地雖登記於被上訴人名下，惟柯惠凌就系爭房  
11 地自備款及過戶後向銀行貸款支付冠德公司尾款之貸款本息  
12 等債務，前後確有出資負擔近半數之金額，且系爭房屋購買  
13 後，亦由柯惠凌及其家屬（即上訴人與游雅筠）長期居住使  
14 用，足見柯惠凌就登記於被上訴人名下之系爭房地仍保有相  
15 當之管理、使用收益等權利，故上訴人抗辯系爭房地係柯惠  
16 凌確與被上訴人共同購買，為兩人共有，各有系爭房地應有  
17 部分1/2，因申請購屋貸款，柯惠凌將其對系爭房地應有部  
18 分1/2借名登記予被上訴人名下，與被上訴人間就系爭房地  
19 應有部分1/2成立借名登記契約關係等情，依前開說明，應  
20 屬有據，堪認可採。

21 (二)被上訴人主張其為系爭房地單獨所有權人，依民法第767條  
22 第1項前段，請求上訴人自系爭房屋遷出並騰空返還被上訴  
23 人，及依同法第179條規定，請求自109年5月1日起至搬遷日  
24 止期間之相當租金不當得利，難認有據：

25 (1)按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有  
26 物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。又按9  
27 8年1月23日修正前之民法第820條第1項規定「共有物，除契  
28 約另有訂定外，由共有人共同管理之。」，依民法物權編施  
29 行法第1條規定，就修正後民法第820條，因無溯及適用特別  
30 規定，故98年7月28日以後發生事件方有該條適用，而就98  
31 年7月23日前已發生事件仍適用修正前規定。復按共有物分

01 管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使  
02 用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人  
03 使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即  
04 非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第  
05 1377號判決意旨參照）。再按共有人就其應有部分與他共有  
06 人成立借名登記關係者，就該應有部分雖未登記為所有人，  
07 惟於其與出名人內部間，仍應以借名人為實際所有人，而彼  
08 此成立實質共有關係，關於該共有物管理、使用、收益等事  
09 項，於借名人、出名人內部間自應類推適用共有之法律關  
10 係。

11 (2)經查，柯惠凌與被上訴人合資購買而共有系爭房地，並將其  
12 應有部分 $\frac{2}{3}$ 借名登記在被上訴人名下，已認定如上，  
13 依前開說明，被上訴人雖為系爭房地登記所有人，然其與柯  
14 惠凌間就系爭房地應有部分 $\frac{1}{2}$ 部分，為柯惠凌借其名義登  
15 記，雙方間有借名登記關係之效力，於其等內部間仍應承認  
16 借名人柯惠凌為真正所有人，柯惠凌並保有對於系爭房地之  
17 管理、使用之權能。而柯惠凌於購買系爭房地後，原與被上  
18 訴人同住共同管理使用系爭房屋，惟於被上訴人89年結婚搬  
19 離後，迄柯惠凌過世前，均由柯惠凌與其配偶(即上訴人)、  
20 子女(即游雅筠)共同居住，且為被上訴人所明知及同意，期  
21 間亦未曾請求柯惠凌、上訴人或游雅筠搬離等情，此為兩造  
22 所不爭執(見上開四、(三))，故上訴人抗辯柯惠凌係本於前  
23 述借名登記之法律關係之實質共有關係，於被上訴人89年間  
24 結婚搬離時，與被上訴人就系爭房屋全部，成立由柯惠凌為  
25 管理、使用之默示分管協議等語，應屬可採。又柯惠凌死亡  
26 後，就其系爭房地應有部分 $\frac{1}{2}$ 之所有權及與被上訴人上開  
27 分管協議之權利義務，即由柯惠凌之繼承人即上訴人與游雅  
28 筠繼承，而被上訴人復未能證明就上開系爭房屋管理、使用  
29 之分管協議業與柯惠凌之繼承人合意終止一事，至被上訴人  
30 於柯惠凌死亡後，曾委請律師發函請求上訴人於109年5月1  
31 日前返還系爭房屋等情，並提出存證信函為據(見本院更字

01 卷第257-263頁)，惟觀之存證信函內容，係主張其為系爭  
02 房地單獨所有權人，將系爭房屋提供柯惠凌居住，柯惠凌過  
03 世後，上訴人無權占用系爭房屋，依民法第767條第1項前段  
04 規定請求返還云云，已難謂係對柯惠凌之繼承人就系爭房屋  
05 分管協議為終止之意思，更不發生合意終止分管協議之效  
06 力。是以上訴人抗辯其係基於繼承柯惠凌就系爭房地應有部分  
07 分1/2所有權身分及柯惠凌與被上訴人間就系爭房地分管協  
08 議，而有權占有使用系爭房屋，並非無權占用等語，自屬可  
09 採。

10 (3)綜上，上訴人基於繼承柯惠凌就系爭房地所有權應有部分1/  
11 2之權利及與被上訴人間就系爭房屋分管協議，就占有使用  
12 系爭房屋非無正當權源，難謂侵害被上訴人就系爭房屋之所  
13 有權，其享有占有使用系爭房屋之利益亦非無法律上之原  
14 因，自無不當得利可言。是被上訴人依民法第767條第1項前  
15 段及第179條規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及  
16 給付相當於租金之不當得利或損害，即屬無據，不應准許。

17 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段及第179條規定，  
18 請求上訴人遷出系爭房屋並騰空返還予其，及自109年5月1  
19 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付其4,692元，為無理  
20 由，不應准許。原判決就上開不應准予部分，為上訴人敗訴  
21 判決，並依聲請為附條件准、免假執行之宣告，自有未洽。  
22 是則上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，  
23 自應由本院廢棄改判如主文第二項所示（未繫屬本院部分，  
24 不予贅述）。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本  
26 院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰不再予逐一論駁，  
27 附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

30 民事第二十二庭

31 審判長法官 范明達

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11

法 官 黃珮禎

法 官 張嘉芬

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。

中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

書記官 余姿慧