

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第347號

01
02
03 上 訴 人 曾麗娟
04 訴訟代理人 張致祥律師
05 複 代 理 人 林聖凱律師
06 王紫倩律師
07 被 上 訴 人 黎萬達
08 訴訟代理人 李秋銘律師

09 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1
10 1月30日臺灣宜蘭地方法院111年度重訴字第54號第一審判決提起
11 上訴，本院於113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之
14 聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

15 上開廢棄部分：(一)被上訴人應自門牌宜蘭縣○○市○○路00號房
16 屋（即宜蘭縣○○市○○○○段000○號）遷出，並騰空返還予
17 上訴人。(二)被上訴人應自民國一一一年六月十七日起至返還前揭
18 房屋之日止，每月給付上訴人相當租金之不當得利新臺幣壹萬貳
19 仟元。

20 其餘上訴駁回。

21 第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五十分之四十六，餘由上
22 訴人負擔。

23 本判決主文第二項所命給付部分，於上訴人分別以新臺幣貳佰壹
24 拾壹萬捌仟元及每期以新臺幣肆仟元供擔保後得假執行。但被上
25 訴人分別以新臺幣陸佰參拾伍萬伍仟肆佰元及每期以新臺幣壹萬
26 貳仟元預供擔保，得免為假執行。

27 事實及理由

28 一、本件上訴人主張：坐落門牌宜蘭縣○○市○○路00號房屋
29 （即宜蘭縣○○市○○○○段000○號，下稱系爭房屋）及
30 其基地（與系爭房屋合稱系爭房地）為伊所有，兩造原為男
31 女朋友育有1子曾哲禹，並共同經營「黎師父養生館」（下

01 稱系爭養生館），伊乃將系爭房地無償貸與被上訴人居住使用
02 用，惟兩造於民國109年3月27日分手，並終止共同經營系爭
03 養生館之契約關係，系爭房地之借貸目的已使用完畢，伊以
04 民事起訴狀通知被上訴人使用借貸目的已完成，並請求被上
05 訴人遷讓返還系爭房屋，暨應按月給付相當租金之不當得利
06 新臺幣（下同）3萬元。又伊為車號000-0000號自小客車

07 （下稱系爭車輛）之真正權利人，惟借名登記於被上訴人名
08 下，伊同以前揭起訴狀終止該借名登記契約，被上訴人應返
09 還系爭車輛予伊。爰依民法第767條第1項前段、第179條前
10 段、類推民法第541條第1項之規定，求為判令被上訴人應遷
11 讓返還系爭房屋及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋
12 之日止，按月給付3萬元，暨應過戶返還系爭車輛等語（原
13 審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴），並聲明：（一）
14 原判決廢棄。（二）被上訴人應自系爭房屋遷出，並騰空返還予
15 上訴人。（三）被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項
16 房屋止，每月給付相當租金之不當得利3萬元予上訴人。（四）
17 被上訴人應將系爭車輛過戶並返還予上訴人。（五）願供擔保請
18 准宣告假執行。

19 二、被上訴人則以：伊為系爭房地真正權利人，兩造間就系爭房
20 地存有借名登記契約，伊自非無權占有系爭房屋。如鈞院認
21 兩造間不存在該借名登記契約，上訴人購入系爭房地係為供
22 兩造共同生活及供伊經營系爭養生館之用，伊仍居住於系爭
23 房地，經營系爭養生館，則使用借貸契約目的尚未完成，伊
24 亦非無權占有。至系爭車輛為其所有，否認兩造間就系爭車
25 輛存有借名登記契約存在等語抗辯。並答辯聲明：（一）上訴駁
26 回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、查兩造自89年間起為男女朋友關係，育有1子曾哲禹。上訴
28 人以其名義於96年2月8日以總價430萬元向訴外人游曜先買
29 受系爭房地，系爭房地於同年3月27日登記為上訴人所有，
30 並於同年4月2日將系爭房地設定最高限額抵押權462萬元予
31 板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行），貸款385萬

01 元。上訴人於109年5月26日以其名義訂購系爭車輛，並以系
02 爭房地向板信銀行貸款100萬元，給付系爭車輛價款；系爭
03 車輛登記之車主於110年11月12日由上訴人變更為被上訴
04 人。兩造已分手，上訴人於110年3月9日遷離系爭房地，曾
05 哲禹於111年3月19日搬離系爭房地與上訴人同住，被上訴人
06 目前占有系爭房地及系爭車輛等情，有不動產買賣契約書、
07 車輛訂購合約書、上訴人戶籍謄本、系爭房地第一類登記謄
08 本、汽車異動歷史查詢等件在卷為證（見原審卷33至38頁、
09 43頁、83至89頁、181頁），且為兩造所不爭執（見原審卷3
10 26、327頁，本院卷226、317頁），堪信真實。

11 四、上訴人主張其為系爭房地之所有權人，系爭房地雖無償借貸
12 與被上訴人使用，惟借貸目的已使用完畢，被上訴人應遷讓
13 返還系爭房屋，並給付相當租金之不當得利。又其與被上訴
14 人間就系爭車輛存有借名登記契約，其已終止該借名登記契
15 約，被上訴人應返還系爭車輛等語，為被上訴人所否認，並
16 以前詞置辯。查：

17 (一)被上訴人無權占有系爭房屋

18 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
19 法第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃登記名
20 義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張
21 之。系爭土地既登記為被上訴人所有，即受適法有此權利之
22 推定，倘上訴人有爭執，應由上訴人負舉證責任。次按，稱
23 借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
24 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
25 登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示
26 合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之
27 法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之
28 事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號裁判意
29 旨可資參照）。查系爭房地係上訴人於96年2月8日向游曜先
30 所買受，並於同年3月27日登記為上訴人所有等情，已如前
31 述，被上訴人抗辯其與上訴人間就系爭房屋成立借名登記契

01 約乙節，為上訴人所爭執，依前述舉證責任分配原則，應由
02 被上訴人就此利己事實，負舉證責任。

03 2.被上訴人抗辯系爭房地為其出資所購入，作為其獨資經營之
04 系爭養生館使用迄今，因其債信問題，乃將系爭房地借名登
05 記於上訴人名下，且系爭房地之貸款係系爭養生館之收入所
06 繳納，其自非無權占有系爭房地云云，固提出名片、上訴人
07 99至110年度綜合所得稅各類所得（下稱系爭所得）資料清
08 單、上訴人板信商業銀行羅東分行帳戶（下稱系爭帳戶）往
09 來資料等件為憑（見原審卷115頁、167至178頁、191至205
10 頁）。查前揭名片記載系爭養生館設址於系爭房屋（見原審
11 卷329頁），上訴人雖執被上訴人所書寫之系爭養生館收入
12 表（見本院卷201至207頁）主張系爭養生館為兩造共同經營
13 云云，然審視該收入表僅能證明系爭養生館有收入，不能證
14 明兩造共同經營系爭養生館。又證人即曾哲禹證稱上訴人於
15 108年離開系爭養生館等語（見原審卷329頁），而上訴人不
16 能舉證證明其對系爭養生館出資若干、與被上訴人如何分潤
17 等情，難認兩造共同經營系爭養生館，則被上訴人抗辯系爭
18 養生館為其獨資經營，應屬可採。惟兩造於系爭房地購入時
19 為男女朋友，感情尚未生裂痕，上訴人基於感情因素而將系
20 爭房屋無償供被上訴人居住，經營系爭養生館使用，尚未悖
21 於一般社會常情。佐以被上訴人不否認（見原審卷414頁）
22 其於109年3月27日書立同意書予上訴人，其上並未表明系爭
23 房地為被上訴人所有，有同意書附卷可考（見原審卷231
24 頁），衡情系爭房地如係借名登記於上訴人名下，兩造感情
25 生變，被上訴人豈有不爭執之理？準此，被上訴人縱占有使
26 用系爭房屋經營系爭養生館，仍難證明兩造間就系爭房地成
27 立借名登記契約。至系爭所得資料清單僅能證明上訴人99至
28 110度申報綜合所得稅之財產資料，尚無從證明上訴人無資
29 力於96年購買系爭房地；系爭帳戶為上訴人所有，衡情該帳
30 戶內之金錢均為上訴人所有，被上訴人並未證明系爭養生館
31 有存款至系爭帳戶以為系爭房地貸款扣款之用，難認系爭房

01 地之貸款為系爭養生館之收入所繳納。準此，前揭證據均不
02 足以證明兩造間就系爭房地存有借名登記契約，被上訴人仍
03 執前詞以為抗辯，即屬無據。

04 3.被上訴人又舉證人曾哲禹之證詞（見原審卷325至332頁），
05 抗辯上訴人購入系爭房地係為兩造共同生活及其經營系爭養
06 生館使用，乃就系爭房地成立未定期限之使用借貸契約，因
07 其仍居住於系爭房屋，經營系爭養生館，則借貸之目的尚未
08 使用完畢，其亦非無權占有系爭房地云云，固提出照片及藥
09 品訂購單為憑（見本院卷89、91頁）。惟按，借用人應於契
10 約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸
11 之目的使用完畢時返還之，但經過相當時期，可推定借用人
12 已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。又所有人對於無
13 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第470條第1
14 項、第767條第1項前段分別定有明文。查：

15 (1)曾哲禹證稱系爭房屋作為系爭養生館使用，被上訴人負責腳
16 底按摩及推拿等語（見原審卷329至332頁），僅得證明系爭
17 房屋作為經營系爭養生館使用。然上訴人將系爭房屋無償供
18 被上訴人居住、經營系爭養生館，乃係基於當時兩造為男女
19 朋友之感情基礎，已如前述，堪認該使用借貸之目的在於維
20 繫兩造間之情感信賴關係。至前揭照片及訂購單（見本院卷
21 89、91頁）僅能證明系爭養生館於96年4月間開幕、購置藥
22 品，尚無從證明上訴人無償借貸系爭房地之目的係專供被上
23 訴人經營系爭養生館使用，則被上訴人前揭抗辯，亦難憑
24 採。

25 (2)次查，兩造已分手，上訴人於110年3月9日遷離系爭房地，
26 曾哲禹亦於111年3月19日搬離系爭房地與上訴人同住，已如
27 前述，佐以兩造曾於109年3月27日簽立同意書表明「本人黎
28 萬達（即被上訴人）...自願放棄所有財產分配，無條件贈
29 予曾麗娟（即上訴人）...」等語（見原審卷231頁），堪認
30 雙方情誼於兩造之子曾哲禹於111年3月19日遷出系爭房地
31 時，即已告終，系爭房地之使用借貸目的於111年3月19日業

01 已完成，兩造間就系爭房地之使用借貸契約因而消滅。

02 4.承上，兩造間就系爭房地並無借名登記契約存在，且無償使
03 用借貸關係已於111年3月19日消滅，則上訴人主張被上訴人
04 無權占有系爭房地，依民法第767條第1項前段規定，請求上
05 訴人遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

06 5.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋及土
08 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，房屋
09 及土地所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返
10 還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。
11 兩造間就系爭房地並無借名登記契約存在，且無償使用借貸
12 關係已於111年3月19日消滅，業如前述，被上訴人已無占有
13 使用系爭房地之正當權源，惟仍繼續占用系爭房地，致上訴
14 人受有無法使用系爭房地之損害，依社會通常觀念，被上訴
15 人因無權占有系爭房地可能獲得相當於租金之利益，是上訴
16 人依前揭規定，請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日即111
17 年6月17日（有原審送達證書可考，見原審卷95頁）起至返
18 還系爭房地之日止，給付相當於租金之不當得利，即屬有
19 據。

20 6.次按，土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以
21 不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟按城市地
22 方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利
23 益，非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，自
24 不受上開規定之限制（最高法院107年度台上字第1820號判
25 決意旨參照）。查被上訴人不否認其占用系爭房地一樓經營
26 系爭養生館，二樓為其居家使用，時供客人使用，且僅能由
27 內部樓梯進出等情（見原審卷391、本院卷227、319頁），
28 依前揭說明，被上訴人占用系爭房屋一、二樓作為商業使
29 用，所得獲取相當於土地租金計算不當得利，自不受上開土
30 地法規定以系爭房地申報總價年息10%之限制。次查，系爭
31 房屋坐落基地之111年申報地價為每平方公尺4,709元，土地

面積合計為819.4平方公尺，被上訴人取得之權利範圍為81000分之3564，而系爭房屋之110年課稅現值為35萬0,100元等事實，有土地登記第一類謄本、宜蘭縣政府財政稅務局110年房屋稅繳款書在卷相佐（原審卷23、39頁），則系爭土地申報地價及建物課稅現值總價為51萬9,876元【 $(4,709 \times 819.4 \times 3564 / 81,000) + 350,100 = 519,876$ ，小數點以下四捨五入】，以年息10%計算每月租金約4,332元（ $519,876 \times 10\% \div 12 = 4,332$ ）。又查，系爭房地位於桃園市鄰近○○路及○○路口，兩側住宅商家林立，鄰近○○○○區及○○廣場，○○路車輛往來繁忙，生活機能佳。系爭房屋之隔壁一樓房屋經營平價理髮店，空間較系爭房屋為大，每月租金8,000元等情，有原審勘驗筆錄及照片可按（見原審卷398至401頁）。審酌被上訴人使用系爭房屋一樓經營系爭養生館、二樓主要為其居家使用，僅能由內部樓梯進出為同一不動產等情，認本件相當於租金之不當得利數額，應以每月1萬2,000元為適當。則上訴人請求被上訴人自111年6月17日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,000元，即應准許。至上訴人提出內政部營建署包租代管資料（見原審卷375頁）所示不動產為出租套房；內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料（見本院卷161頁），尚非鄰近系爭房屋之租金，核無斟酌之必要，附此敘明。

(二)兩造間就系爭車輛無借名登記契約存在

上訴人另主張兩造間就系爭車輛有借名登記契約存在，系爭車輛係其以系爭房地貸款所購買，被上訴人僅為登記名義人云云，提出系爭車輛訂購合約書、產險保險費信用卡簽帳單、匯款申請書、板信銀行個人借款契約書、板信銀行匯款申請書、板信銀行存摺、富邦人壽滿期保險金滿期通知書、照顧務員證、任職證明書等件為憑（見原審卷43至67頁，本院卷121至135頁、287至307頁）。查系爭車輛於110年11月12日之車主由上訴人變更為被上訴人迄今，已如前述，然經審視上訴人所提出之前揭證物，僅得證明上訴人有資力購買

01 系爭車輛，並曾繳納該車輛之貸款等情，尚無從證明兩造間
02 就系爭車輛於110年11月12日即有借名登記契約存在。又兩
03 造均不爭執系爭車輛為被上訴人所使用，該車輛之停車費、
04 罰單為被上訴人所繳納等情（見本院179頁），且被上訴人
05 繳納系爭車輛之稅捐、保險費及維修費用等情，有汽車燃料
06 費、保險費繳費紀錄、維修明細、帳戶明細足考（見本院卷
07 263至275頁），足認系爭車輛為被上訴人所管理、使用。再
08 佐以上訴人於111年3月5日傳送被上訴人「既然做了這個決
09 定就說到做到..車子歸你，其餘皆在我名下，各過各的男婚
10 女嫁互不干涉..」等語，有兩造Line對話截圖為證（見本院
11 卷277頁），益證系爭車輛車主於110年11月12日由上訴人變
12 更為被上訴人，尚非基於借名登記關係所為。則上訴人所舉
13 前揭證據均不能證明兩造間就系爭車輛於110年11月12日有
14 借名登記關係存在，則上訴人主張其已終止該借名登記契
15 約，請求被上訴人應過戶返還系爭車輛云云，難以准許。

16 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條前段
17 等規定，請求被上訴人應自系爭房屋遷出，並騰空返還予上
18 訴人，暨自111年6月17日起至返還前揭房屋之日止，每月給
19 付上訴人相當租金之不當得利1萬2,000元部分，洵屬有據，
20 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，
21 原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，
22 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
23 由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請
24 求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執
25 行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不
26 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上
27 訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核
28 均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，併此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
04 民事第五庭

05 審判長法官 賴秀蘭
06 法官 陳君鳳
07 法官 洪純莉

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 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
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

17 書記官 何旻珈