臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第306號

上　訴　人　邱光廷
訴訟代理人　李鳳翱律師
　　朱俊雄律師
　　王韻茹律師
被　上訴人　邱綉富
訴訟代理人　蔡玫眞律師
參　加　人　邱文慶
訴訟代理人　張克西律師

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11月8日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第1156號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18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、上訴人主張：如附表所示房屋（下稱系爭房屋）為伊與兩造父母即參加人邱文慶、訴外人王慧錦共有，伊之應有部分為1/3。伊將系爭房屋提供胞姐即被上訴人使用，已發存證信函通知被上訴人於民國111年6月30日前遷讓返還，惟被上訴人無權占有系爭房屋迄今，並受有相當於租金之利益，爰依民法第767條、第821條規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還伊及全體共有人，並擇一依民法第179條、第184條規定，請求被上訴人自111年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付新臺幣(以下未註明幣別者，均同)5萬7811元。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還伊及全體共有人，及自111年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5萬7811元。

二、被上訴人抗辯：系爭房屋坐落基地即臺北市○○區○○段○

◯段000地號土地（下稱系爭土地）及該地上原有建物（門牌號碼同區◯◯路10-1、10-2、10-3號，下合稱舊建物，與系爭土地合稱合建前房地）係邱文慶於56年間出資購買，將該房地應有部分1/3登記予王慧錦，另應有部分2/3借名登記予訴外人邱文隆、林明華名下（下合稱邱文隆夫妻）。嗣邱文慶終止與邱文隆夫妻間之借名登記契約，另基於與上訴人之借名登記契約，於63年間指示邱文隆夫妻將合建前房地應有部分2/3登記於上訴人名下。其後上訴人由邱文慶代理、王慧錦於98年間與訴外人華固建設股份有限公司（下稱華固公司）簽訂合建契約，提供系爭土地興建大樓，並主導該契約之執行，所分得之系爭房屋自為邱文慶所有，僅借名登記於上訴人名下。伊經邱文慶、王慧錦同意使用系爭房屋，自非無權占有。答辯聲明：上訴駁回。

三、參加人陳述：合建前房地為伊出資購得，其中應有部分2/3借名登記於上訴人名下，伊提供系爭土地與華固公司合建，於101年間分得包含系爭房屋在內之同棟5間房屋（下合稱系爭大樓）均為伊所有，並安排四名子女即兩造、訴外人邱綉貴、邱秀敏入住各層。伊保管伊、王慧錦、邱綉貴及兩造名下台北富邦銀行城東分行帳戶（上訴人名下帳號為：000-000-000000號，下稱216號帳戶）合計共7帳戶（下合稱7帳戶）之存摺、印章（216帳號迄至111年3月29日遭上訴人擅自申請換發新存簿而無法使用），實質擁有該帳戶存款，合建前房地及系爭大樓迄至112年止之裝潢費、地價稅、房屋稅、管理費均係伊以上開帳戶存款負擔，系爭房屋僅借名登記於上訴人名下，被上訴人非無權占有。答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實（本院卷一第487至491頁）：

㈠兩造父母邱文慶、王慧錦育有兩造及邱秀敏、邱綉貴四名子女。邱興財、邱文隆分別為兩造之祖父、叔。

㈡系爭房屋於101年7月19日辦理所有權第一次登記，登記為上訴人、邱文慶、王慧錦共有，應有部分依序為1/3、199/30

0、1/300（原審卷一第423至425頁）。

㈢合建前房地於57年2月9日以買賣為原因，登記為王慧錦、邱文隆夫妻共有，應有部分各1/3（原審卷一第53、55、187、195頁），邱文隆夫妻應有部分2/3於63年11月15日以贈與為原因，移轉登記為上訴人所有（原審卷一第189、195頁），斯時上訴人年僅5歲。

㈣上訴人由邱文慶代理、王慧錦於98年9月21日與華固公司簽訂合建契約，約定上訴人、王慧錦提供系爭土地與華固公司合建大樓，上訴人於同日簽訂授權書予邱文慶，授權其處理合作興建事宜（簽約、價款收受、用印、交付證件、契約修訂等）。邱文慶代理上訴人於98年11月23日簽署車位選配同意書，於99年3月31日點交合建前房地，於同日簽署分屋協議書，約定系爭大樓之1樓、2樓、4樓全部及系爭房屋應有部分1/3由上訴人分得，餘由王慧錦分得。上訴人並於同年6月23日簽立委託書，委由邱文慶代為處理華固公司特約同意書、住戶管理規約暨同意書。另由邱文慶代理上訴人於101年7月24日與華固公司簽訂補充協議書，約定土地補貼款事宜（原審卷一第57至78頁）。

㈤邱文慶以上訴人明知其保管之系爭房屋及系爭大樓1樓、2樓、4樓之房地所有權狀均未滅失，為利用該房地向銀行辦理借貸而自為投資，於110年11月1日撰寫權狀遺失之不實內容切結書向地政機關申請補發，對上訴人提出偽造文書告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官以上訴人涉犯刑法第214條罪嫌，提起公訴（本院卷三第77至81頁）。

㈥被上訴人自系爭房屋交屋後即居住於該屋，上訴人未曾使用該屋。邱文慶、王慧錦於112年3月20日聲明書表明同意系爭房屋由被上訴人使用（原審卷一第181頁）。

㈦邱興財於85年12月31日所立代筆遺囑為真正（原審卷一第43至52頁、電腦打字版原審卷一第197至199頁，下稱系爭遺囑）。

㈧邱文隆書立聲明書形式為真正，其上載合建前房地係邱文慶

於56年間出資購買，暫時掛於邱文隆名下，嗣邱文隆確定旅居美國，聽從邱文慶安排，於63年間無償將該房地持分轉掛給5歲的上訴人。邱文隆當時已長期在美國讀書及擔任教授，根本不認識上訴人是何人，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（原審卷一第279頁、本院卷一第483至484頁）。

㈨上訴人請求邱秀敏遷讓返還系爭大樓4樓房屋、返還不當得利，經本院113年度重上字第246號判決駁回，並經最高法院114年度台上字第335號裁定駁回上訴人之上訴確定（原審卷二第389至403頁、本院卷三第9至11頁，下稱甲案）。上訴人請求訴外人東陽貿易股份有限公司（法定代理人邱文慶）、銓陽貿易有限公司（法定代理人王慧錦）、浩陽貿易有限公司、悅盛國際有限公司（法定代理人均為邱綉貴）遷讓返還系爭大樓1樓房屋、返還不當得利，經本院113年度上字第1236號判決駁回，並經最高法院114年度台上字第1736號裁定駁回上訴確定（本院卷一第381至389頁、本院卷三第105至107頁，下稱乙案）。

五、本院之判斷：

按所有人對於無權占有者，得請求返還之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項前段、第821條前段分別定有明文。又按借名登記契約，謂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。不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常並無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，此雖僅為出名人與借名人間之內部約定，然出名人既同意借名人仍保留對借名財產管理、收益及處分之權能，則受借名人交付移轉借名財產之第三人，自非不得向出名人主張有權占有（最高法院109年度台上字第480號判決參照）。兩造不爭執系爭房屋共有

人邱文慶、王慧錦應有部分合計2/3，均同意被上訴人使用系爭房屋（兩造不爭執事實㈠㈤），被上訴人抗辯上訴人就該房屋應有部分1/3係邱文慶借名登記，其非無權占有，自應就其主張之事實負舉證責任。經查：

㈠兩造不爭執系爭房屋係上訴人、王慧錦提供系爭土地與華固公司合建而分得；而上訴人係於63年11月15日，以邱文隆夫妻贈與為原因，取得系爭土地應有部分2/3（兩造不爭執事實㈡㈢㈣）；該贈與登記資料已逾保存年限經地政機關銷毀（本院卷三第151頁），該贈與緣由，據被上訴人所提邱文隆聲明書載：合建前房地係邱文慶於56年間出資購買，暫時登記於其名下，嗣其聽從邱文慶安排，於63年間將該房地應有部分移轉登記予上訴人（兩造不爭執事實㈧）；此核與邱興財於系爭遺囑所述「51、2年間，由文慶與女婿張如椿共同設立鴻大公司，賺了不少錢，乃於56年間購入現有之○○路10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2/3持分，登記文隆夫妻名義（文隆及媳林明華各1/3），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2/3登記給文隆夫妻，完全是順從我的意思…61年間，我兩老夫妻…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10號房、地持分要回，經告知文隆夫妻，並獲其同意，於63年5月間出具『授權書』，授權我將其○○路10-1、-2、-3號各層樓房及基地持分各2/3辦理贈與移轉登記給我長孫ＡＯ１」事件經過（兩造不爭執事實㈧，原審卷一第197頁）大致相符；堪認系爭聲明書所載合建前房地為邱文慶出資購得，並將該房地應有部分2/3借名登記於邱文隆夫妻名下，嗣邱文慶終止與邱文隆夫妻之借名登記關係，其二人方依邱文慶指示，將該應有部分以贈與為原因移轉登記予上訴人乙節為真。

㈡觀之系爭土地提供華固公司合建、分得新屋之過程：①證人即華固公司總經理洪嘉昇於乙案證稱：本件是合建分屋，談合作的時間很長，至少一年半，伊去過五、六次，都是與邱文慶、王慧錦洽談合作條件到契約簽訂，印象中未與上訴人接觸等語（原審卷二第25至29頁）；邱秀敏亦於乙案證稱：有一年華固公司標到旁邊土地，向伊父母談合建，伊父母沒有經驗，伊介紹同學爸爸是建築師，與伊父母討論一年時間，才達成合建協議等語（原審卷二第34頁）；②上訴人簽訂授權書，授權邱文慶處理系爭土地合建事宜包括簽約、價款收受、用印、交付證件、契約修訂，由邱文慶持以代理上訴人與華固公司簽訂合建契約、車位選配同意書、點交合建前房地，並簽署分屋協議書，確定系爭大樓5間房屋所有權之分配（兩造不爭執事實㈣）；③系爭大樓興建完成後，上訴人、王慧錦於101年11月7日出具價金找補同意書予華固公司，敘明依合建契約第5條第4項約定，應找補差坪合計8.19坪，經協商後王慧錦應支付178萬元，上訴人應支付177萬元」（原審卷一第117頁），其中上訴人應支付177萬元找補價金，係以其名義簽發之支票支付（原審卷一第118頁，下稱系爭支票），該支票存根留存於邱文慶使用、支配之台北富邦銀行帳號0000000支票簿內，有該支票簿及存根可佐（原審卷二第67、69、382頁）；並據證人邱綉貴於乙案證稱：合建過程邱文慶同意系爭土地與分得建物坪數以500坪交換，最後多退少補，經計算多出8.19坪，應給付華固公司價差王慧錦178萬元，上訴人177萬元，系爭支票係伊親自開的，筆跡是伊的，印章、本支票禁止背書轉讓也是伊蓋上去的，金額是邱文慶支付的等語（原審卷二第47頁），堪信上訴人分得房屋之找補價金係由邱文慶指示邱綉貴簽發系爭支票，以其自有資金支付；④系爭房屋及系爭大樓1樓、2樓、4樓之101年11月7日交屋同意書、客戶工地交屋明細表均由邱綉貴簽名，華固公司交付上開房屋之權狀亦係由邱綉貴領取後交由邱文慶保管，亦據邱綉貴於乙案證述甚明，並有該

交屋同意書及權狀影本可佐（原審卷二第45至46、53至61頁、本院卷一第465至466頁）；⑤系爭大樓5間房屋入住之安排，據邱秀敏於甲案證稱：1樓設計成辦公室，伊父親4家公司登記在該址辦公，2樓是上訴人居住，3樓是伊父母與邱綉貴居住，4樓是伊居住，5樓是被上訴人居住，四名子女是由伊父母指定入住之樓層等語(原審卷二第11頁）。以上足徵合建前房地應有部分2/3固登記於上訴人名下，惟係由邱文慶與華固公司洽商，始決定提供系爭土地合建，並實際主導合建契約之簽訂及履約、點交合建前房地、約明系爭大樓5間房屋所有權分配；迄至系爭大樓落成，仍係由邱文慶與華固公司商議找補價金之計算及支付，並執行交屋程序及保管權狀、分配四名子女入住之樓層，堪認邱文慶就合建前房地，及合建分得之系爭房屋，均保有使用、收益、處分之權能，就系爭房屋與上訴人存有借名登記契約。

㈢上訴人固抗辯依系爭遺囑真意，邱興財為家產分配之公平，始將合建前房地應有部分2/3安排贈與予邱文隆夫妻，嗣後再安排贈與予伊，該遺囑文義並無邱文慶借名登記於邱文隆之事實，邱文慶亦從未取得合建前房地之所有權，且依邱文慶與伊之對話錄音譯文，亦可知系爭房屋係贈與伊，邱文隆所立聲明書並不具證人適格；邱文慶所稱與伊成立借名登記契約，亦違反民法第105條、第1086條規定；另邱文慶所稱用以支付系爭房屋相關稅費之216帳戶，僅有邱文慶自100年至111年間匯入45萬元，其餘均是家族公司或伊、邱綉貴等人匯入，不足證明係邱文慶個人支出云云。惟查：

1.遺囑人得處分者，僅有自己之財產，邱興財於系爭遺囑第2條謂「文慶…於56年間購入現有之○○路10號整棟樓房，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2/3持分，登記文隆夫妻名義（文隆及媳林明華各1/3），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2/3登記給文隆夫妻，完全是順從我的意思…」，已表明合建前房地係由邱文慶購得，非邱興財之財產，邱文

慶固因順從邱興財之意，將合建前房地應有部分2/3登記於邱文隆夫妻名下，惟登記之實際原因仍應以邱文慶與邱文隆夫妻合意之內容為斷。邱文慶、邱文隆所立聲明書均主張斯時登記原因為借名登記；另觀系爭遺囑第1條載「49年間…向銀行貸款，設立東陽公司…原希望兩兒子都能在自己公司做事，故都列為股東…但我因患有高血壓…公司乃讓文慶全權負責經營，文隆…於52年間赴美留學，當時曾給37萬元…文隆於60年間回台省親時，因其表示要續在美國發展…祇好依其所願…乃估長安西路232號房屋價值約500萬元，叫文慶拿美金7萬元（按當時匯率為43元），文隆在公司之掛名股東股份也就全部讓出來…」（原審卷一第197頁），而合建前房地應有部分2/3早於57年間即登記於邱文隆夫妻名下，果係贈與予邱文隆，則邱文隆於60年間回台表明續留美國發展時，倘邱興財為家產分配公平，自應計算邱文隆已分得該部分之價值，何以僅估算邱文隆赴美時曾領取37萬元，及長安西路房屋價值、邱文隆讓出掛名股份等，要邱文慶交付美金7萬元相當於301萬元予邱文隆？是上訴人主張合建前房地應有部分2/3係應邱興財安排，贈與予邱文隆夫妻云云，不足憑採。至被上訴人所提邱文隆之聲明書係書證，非民事訴訟法第305條第3項所規定證人於法院外以書狀為陳述之情形，上訴人抗辯邱文隆不具證人適格云云，亦有誤會。

又借名登記契約之成立，不以借名人曾登記為所有權人為必要，上訴人執此否認邱文慶與邱文隆夫妻成立借名登記契約，洵無足取。

2. 系爭遺囑第2條固稱邱文隆夫妻出具授權書，授權邱興財將合建前房地辦理贈與移轉給上訴人等語，惟邱興財就合建前房地並無處分權，邱文隆夫妻則係應邱文慶要求，始將合建前房地應有部分2/3移轉登記予上訴人，均如前述，是該條所稱贈與移轉給上訴人，僅說明合建前房地辦理贈與登記予上訴人之事實，與該遺囑第3條、第4條所述邱興財係將自有不動產贈與其孫女、女兒之情形不同，自難執該遺囑第2條

之文義，遽認邱興財或邱文隆夫妻有贈與合建前房地予上訴人之真意。上訴人請求訊問系爭遺囑之代筆人兼見證人許裕明律師，以證明系爭遺囑所載合建前房地之移轉是否為借名登記及邱文慶斯時是否已同意贈與上訴人等，核無必要。

3. 上訴人所提與邱文慶之錄音譯文，邱文慶稱「我跟你說那個要取消，你想得怎麼樣…我就5間，你拿3間去，你又何必搞這個呢…我說5間來你拿3間，她們…等下又從頭說起，大家大吵大鬧的…秀敏能住多久，孩子初中後，接著就要去美國…你把它取消掉，讓大家和好…房子也5間給你3間，這個已經很多了，她們也可以說出一封要多少。在法規上你就可以分照這樣這樣分，分多少錢分多少，分5分之3，5間拿3間，就這麼多了」、「上訴是因為租金這麼重，她也付不起（指邱秀敏於甲案提第二審上訴）…法律證據主要是說租金要多少，她說要算一算要好幾百萬…才變成說她主張說這個房子所有權的問題」，上訴人稱「這個房子是阿公、阿公贈與的」、邱文慶答「阿公贈與就阿公贈與啦」（本院卷三第127、312至313頁），可見上開對話係邱文慶與上訴人就甲案所為討論，勸諭上訴人撤回甲案以求和諧，而上訴人就系爭大樓5間房屋已登記取得1樓、2樓、4樓全部及系爭房屋應有部分1/3逾10年（兩造不爭執事實㈠㈣），惟邱文慶於上開對話非但未肯認上訴人為實質所有權人，反而以分配主導者自居，稱「我說5間你拿3間去，何必搞這個」、「我說5間來你拿3間，她們等下又從頭說起，大家大吵大鬧…在法規上你就可以這樣分…」，自難認邱文慶已承認系爭房屋係其或邱興財所贈與予上訴人。

4. 民法第1086條第2項父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理之規定，係於96年5月23日增訂，此前並無父母於此情形不得代理之限制；又民法第106條規定代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，上訴人於63年間未成年時（兩造不爭執事實㈢），由邱文慶、王慧錦代理其本人許諾，與邱文慶就合建前房地應有部分2/3成立借

名登記契約，自非斯時法令所不許。

5.邱文慶主張其保管包括上訴人名下216帳戶等共7帳戶之存摺、印章，用以支付系爭大樓5間房屋自101年起至112年之房屋稅、地價稅、管理費、裝潢費；其中與系爭房屋有關費用，係由保管之邱文慶、王慧錦、邱綉貴名下帳戶存款支出乙節，業據提出附件3、4、5、6依序為房屋稅、地價稅、管理費、裝潢費統計表，及房屋稅、地價稅繳納資料、預估費用繳納通知、繳款資料、及邱文慶存摺資料等件為證（本院卷二第9至11、297至432、549至628、679至682頁），且經本院於準備程序勘驗邱文慶所提216帳戶存摺共5本自96年4月30日至111年3月29日之紀錄及印鑑章屬實（本院卷三第64頁），足證系爭房屋之稅費確由邱文慶保管其及王慧錦、邱綉貴名下帳戶存款支付。上訴人縱有資金匯入216帳戶，該帳戶亦同其他6帳戶均由邱文慶掌控，不足據此認定上訴人就系爭房屋保有管理及處分權限。上訴人請求調閱其他6帳戶自96年至112年之明細，以證明該等帳戶係收受國外佣金或匯入家族公司之資金，由邱文慶統籌管理家族資金，非邱文慶個人資金支付乙節（本院卷一第410至412頁），已肯認邱文慶實際掌握該6帳戶存款之運用，且不足推翻上訴人就系爭房屋並無管理、處分權限，僅受借名登記之事實，自無調查之必要。

㈣基上，系爭房屋應有部分1/3係邱文慶借名登記於上訴人名下，另應有部分2/3為邱文慶、王慧錦共有，而邱文慶、王慧錦均同意被上訴人占有系爭房屋，被上訴人自非無權占有。上訴人請求被上訴人遷讓返還系爭房屋並給付不當得利，即非有理。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條、第821條、第179條、第184條規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還其及全體共有人，及自111年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5萬7811元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不當。上訴意旨指摘原判決不當，求

予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　17　　日

民事第一庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　林晏如

法　官　曾明玉

附表一：

房屋（含車位）	門牌號碼：臺北市○○區○○路00號5樓之1建物（即同區○○段○小段5727建號建物，含共有部分：同小段5737建號建物、權利範圍50000 分之1757，同小段5738建號建物、權利範圍35000 分之1356，同小段5739建號建物、權利範圍13000 分之363）
	地下一層編號000號、地下二層編號00號、地下三層編號00號3個停車位。

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　　115　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　陳盈璇