

臺灣高等法院民事判決

115年度上字第562號

上訴人 王培立

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 蘇育民律師

被上訴人 馬維苓

訴訟代理人 林新傑律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於中華民國114年6月19日臺灣士林地方法院114年度訴字第259號第一審判決提起上訴，本院於115年8月25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、被上訴人主張：門牌號碼臺北市○○區○○路000號7樓之7房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000建號，權利範圍全部，下稱系爭房屋）及其坐落基地臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍53/10000）（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），乃伊母即訴外人楊阿粉以伊名義為伊所購置。楊阿粉為幫助經商失敗、經濟困難之上訴人解決居住問題，代理伊以優惠價格將系爭房屋出租予上訴人，詎上訴人僅繳納租金至民國112年12月，屢經催討均未獲置理，伊遂於113年5月9日以內湖郵局第542號存證信函通知上訴人終止租約，上訴人已無占用系爭房屋之正當權源，竟拒絕搬遷，不法侵害伊之所有權；又上訴人無法律上原因占用系爭房屋，每月享有相當於租金之利益新臺幣（下同）6,571元，致伊受有無法利用系爭房屋之損害；爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定，求為判令上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，並應自起訴狀繕本送達翌日即113年8月4日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付

01 6,571元（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴）。

02 並於本院答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：伊於90年間經商失敗負債累累，名下財產恐遭
04 強制執行，伊好友楊阿粉聽聞後，主動告知其可貸與頭期款
05 37萬元及出借被上訴人名義供伊登記買房。尋找房屋、查看
06 屋況、與屋主磋商買賣條件、簽約、結算及找補價金尾款、
07 點交房屋等事務均由伊或伊配偶即訴外人陳文明所為，且伊
08 持有系爭房地之買賣契約正本，並按伊還款能力與原貸款銀
09 行即上海商業儲蓄銀行（下稱上海商銀）洽談攤還貸款條
10 件，後續貸款本息均由伊按月匯款至被上訴人備償帳戶以供
11 繳納，直至伊計算歷年來給付總金額已達420萬餘元，始停
12 止按月匯款，足認兩造間就系爭房地存有借名登記關係，而
13 非被上訴人所稱租賃關係，伊方為真正所有權人，並非無權
14 占有，自無騰空遷讓返還系爭房屋及給付不當得利之義務等
15 語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上
16 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執之事項：

18 (一)系爭房地原為訴外人方國銓（原名方恒順）所有（見原審卷
19 第242、328、331、338頁），被上訴人之母楊阿粉於92年12
20 月11日代理被上訴人與方國銓就系爭房地簽立買賣契約（下
21 稱系爭買賣契約），約定價金為370萬元（見原審卷第148至
22 158頁），其中37萬元簽約款係由楊阿粉簽發支票支付（見
23 原審卷第156頁、本院卷第302頁）；系爭房地嗣於93年1月5
24 日以買賣為原因，辦竣所有權移轉登記至被上訴人名下（見
25 原審士司簡調卷第23至33頁）。

26 (二)上訴人持有系爭買賣契約（見原審卷第148至158頁）、系爭
27 房地向上海商銀申貸之個人房貸借款契約及放款本息攤還明
28 細表、住宅火災及地震基本保險單（見原審卷第162至172
29 頁）等文件之正本（見原審卷第335頁）。

30 (三)被上訴人持有系爭房地所有權狀正本（見本院卷第85頁）。

31 (四)上訴人歷年來有繳納支出與系爭房地有關、如附表所示款項

01 （見原審卷第335至336頁、本院卷第84至85頁）。

02 (五)系爭房屋自登記在被上訴人名下至今均由上訴人居住使用
03 （見本院卷第302頁）。

04 四、得心證之理由：

05 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
07 段、中段定有明文。又不動產物權經登記者，推定登記權利
08 人適法有此權利，民法第759條之1第1項亦有明定。此登記
09 之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得
10 對其他任何人主張之。系爭不動產既登記為被上訴人所有，
11 則除上訴人為真正權利人外，被上訴人自得對上訴人主張權
12 利，而上訴人如抗辯其始為真正權利人，自應就其抗辯之事
13 實，舉證證明之（最高法院103年度台上字第323號判決意旨
14 參照）。

15 (二)上訴人辯稱兩造間就系爭房地存有借名登記關係，伊並無騰
16 空遷讓返還系爭房屋及給付不當得利義務，是否有理？

17 1.所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方
18 （出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方
19 之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
20 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
21 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
22 義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事
23 實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方
24 式，成立該約定內容之借名登記契約。在借名登記關係爭執
25 之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，雖
26 非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形
27 推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，
28 即謂當然存有借名登記關係。

29 2.經查：

30 (1)被上訴人之母楊阿粉係於92年12月11日代理被上訴人與系爭
31 房地原所有權人方國銓（原名方恆順）簽訂系爭買賣契約，

約定方國銓以370萬元出售系爭房地；系爭房地所有權於93年1月5日移轉登記予被上訴人等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項(一)）；又依系爭買賣契約所載，系爭房地價金約定分2期給付（見原審卷第150頁），簽約款37萬元係由楊阿粉簽發支票給付乙節，亦為兩造所不爭執（參不爭執事項(一)）。

(2)而系爭房地之價金尾款333萬元（總價金370萬元－簽約款37萬元）係由被上訴人擔任借款人、其母楊阿粉擔任保證人，於93年1月2日向上海商銀申辦貸款350萬元以供清償（見原審卷第162至168頁）；嗣被上訴人於94年9月15日將上開貸款轉移至台新國際商業銀行（下稱台新銀行）貸款340萬元，借款期間自94年9月27日起至114年9月27日止（見原審卷第108至110頁），該台新銀行貸款嗣於99年4月21日由被上訴人清償完畢（被上訴人於99年4月7日、同年月14、21日清償本金3,312元、2,196,688元、721,021元、3,177元，合計2,924,198元，其後利息金額均顯示為0，可見該筆貸款本息已全部清償完畢，見原審卷第269頁）。揆諸借名人取得該財產如係出於有償契約（例如買賣），於通常情形之下，取得該財產之對價應由借名人所實際給付，且出名人除提供登記名義外，並不負擔其他金錢給付義務，惟本件購買系爭房地之簽約款37萬元係由被上訴人之母楊阿粉簽發支票給付（上訴人辯稱此係向楊阿粉借貸云云，為被上訴人所否認，上訴人並未舉證以實其說，自難認支付該期款所需資金係由上訴人以向楊阿粉借貸之方式支應），嗣由被上訴人以2,924,198元提前於99年4月間結清轉貸後之台新銀行貸款（原約定攤還期限至114年9月27日），核與前述出名人不負取得財產對價之義務顯然有悖；再被上訴人持有系爭房地之所有權狀正本（參不爭執事項(三)），亦與借名登記情形下由借名人執有不動產所有權狀正本，使借名不動產不致遭出名人擅自處分，以保障借名人自身權益之常態有違，自難認兩造間就系爭房地存有借名登記關係。

01 3.上訴人雖辯稱：伊係透過楊阿粉代理被上訴人與伊達成借名
02 登記之合意云云。然查：

03 (1)上訴人於原審表示：伊在簽約當天早上跟屋主還有伊先生
04 （指陳文明）約在系爭房屋的社區，楊阿粉本來說要將身分
05 證拿來給伊，後來說她在忙，叫伊帶他們去簽約的地方，到
06 了之後楊阿粉有將被上訴人的身分證交給伊，伊當時有問她
07 不是要找洗頭妹，怎麼會是被上訴人等語（見原審卷第336
08 頁）；惟上訴人於本院以當事人訊問陳述：楊阿粉交身分證
09 時，伊發現不是洗頭妹，而是楊阿粉的女兒，這跟楊阿粉之
10 前說要伊不要租房子，自己買比較划算，而且她會提供洗頭
11 妹的名義來出面買的內容不一樣，但楊阿粉的個性本來就比
12 較強勢，伊沒有當面質疑她，伊猜想可能女兒更安全等語
13 （見本院卷第303至304頁）；顯然上訴人前後所述內容已有
14 齟齬，且上訴人於本院稱「楊阿粉本來說要提供洗頭妹名義
15 來買房，但簽約時卻拿出被上訴人的身分證，這跟之前說的
16 不一樣，伊沒有當面質疑，猜想可能女兒更安全」等語，可
17 見以上訴人之角度而言，其與楊阿粉原先商議要以洗頭妹為
18 登記名義人（人頭），到了簽約時楊阿粉逕自提出被上訴人
19 之身分證，上訴人未曾詢問確認楊阿粉之真意，僅自行猜想
20 「可能女兒更安全」云云，自難認上訴人與楊阿粉間，已就
21 楊阿粉係代理被上訴人同意提供名義作為上訴人購買系爭房
22 地之登記人頭乙節達成意思表示合致，兩造間無從成立借名
23 登記關係。

24 (2)佐以被上訴人申辦前述上海商銀貸款時，除以自己名義擔任
25 借款人外，另由楊阿粉擔任保證人（見原審卷第162至168
26 頁），而上訴人表示伊斯時經營旅行社事業不善、積欠銀行
27 債務，甚至原本居住房屋之房貸無法繳納，導致該不動產遭
28 銀行查封拍賣等情（見本院卷第323至324頁），債信及經濟
29 情況顯然不佳，且自承有將上開遭遇告知楊阿粉（見本院卷
30 第324頁），衡諸一般經驗法則，楊阿粉既已知悉上訴人之
31 經濟窘境，應無貿然代理被上訴人同意提供名義作為上訴人

購買系爭房地之登記人頭，及以被上訴人名義向上海商銀申辦貸款支付價金尾款，甚至自己還擔任該貸款保證人之理，蓋因上開行為將致被上訴人及楊阿粉須承擔上訴人未能支付貸款本息之風險，一旦上訴人無法負擔，除系爭房地將遭拍賣外，不足之債務額尚需以被上訴人及楊阿粉之固有財產承擔償還義務，以楊阿粉身為創立於1981年的「喜悅髮型美容」集團的第二大股東暨副董事長之事業經歷（見原審卷第284至286頁、本院卷第337至338頁），應無可能自陷此種重大風險；反觀被上訴人為楊阿粉之女，被上訴人為系爭買賣契約之買方，楊阿粉為被上訴人之簽約代理人（見原審卷第154頁），又提供其面額37萬元之支票作為簽約款，嗣擔任被上訴人向上海商銀貸款之保證人，此等一連串舉措應以楊阿粉係為被上訴人購置系爭房地之目的較符合常情，上訴人辯稱楊阿粉乃代理被上訴人與伊訂立借名契約云云，非為可信。

(3) 至於被上訴人交付身分證予楊阿粉之舉，乃作為辦理系爭房地所有權移轉登記之用，此為向地政機關送件申請登記之必備文件，無從以被上訴人同意交付證件一事而證明兩造間存有借名登記契約關係。

4. 上訴人再辯稱：伊歷年來均按月匯款至被上訴人名下帳戶以供清償系爭房地貸款本息（詳如附表編號2、5、6所示），另繳納附表編號1、3、4所示之住宅火災及地震保險費、地價稅、房屋稅等，可見伊為真正所有權人云云。然查：

(1) 上訴人於93年2月起至94年9月期間按月以現金存款6,708元至被上訴人帳戶（參附表編號2），此為兩造所不爭執（參不爭執事項四）；然此段期間之上海商銀貸款利息於93年9月間已調整為6,738元（見原審卷第289頁）、於93年10月及11月為6,767元（見原審卷第289頁），嗣逐漸調升，於94年9月為7,734元（見原審卷第291頁）。

(2) 上訴人於94年10月至96年6月期間按月現金存款或匯款8千元、於96年7月至112年12月期間按月現金存款或匯款19,500

01 元至被上訴人帳戶（參附表編號5、6），此亦為兩造所不爭
02 執（參不爭執事項(四)）；惟此段期間之台新銀行貸款於95年
03 11月起開始攤還本息達19,029元（見原審卷第266頁），嗣
04 每月本息和均為19000餘元，直至96年6月為19,211元（見原
05 審卷第267頁）；又該貸款於96年7至9月每月應攤還本息和
06 為19,261元（見原審卷第267頁）、於96年10至12月本息和
07 為20,718元（見原審卷第267頁）、於97年1至3月本息和為2
08 0,830元，嗣逐漸調升，於98年4月本息和為23,250元（見原
09 審卷第268頁），其後直至被上訴人於99年4月間以2,924,19
10 8元結清台新銀行貸款時，每月本息和大致為18,191元至18,
11 358元之間（見原審卷第268至269頁）。

12 (3)由上可知，對照上訴人每月匯付金額與被上訴人每月應繳貸
13 款金額，兩者並不一致，甚至有大半時期上訴人匯付金額遠
14 不足被上訴人每月應繳貸款金額，倘若上訴人為系爭房地真
15 正權利人，自應充分掌握貸款各項細節，尤其每月貸款是否
16 按時繳足，以免因利率調升或被上訴人挪用備償專戶內款項
17 等原因而繳納不足，致貸款銀行聲請拍賣系爭房地受有損
18 害，詎上訴人竟稱數額均依楊阿粉要求而匯款云云（見原審
19 卷第141頁），顯與借名登記關係中通常由借名者實際負擔
20 貸款及管控清償進度之常情有所不符；且上訴人於本院以當
21 事人訊問陳述：剩下9成價金如何支付伊不知道，是楊阿粉
22 在處理，因為伊跟銀行沒有關係，是楊阿粉在安排，楊阿粉
23 有通知銀行來看屋，後來有辦貸款，是上海商銀等語（見本
24 院卷第304頁），亦與借名者一手處理全部價金來源，出名
25 人僅被動配合簽名、提供證件之模式有違，是上訴人辯稱其
26 按月給付之目的係本於真正所有權人地位而清償貸款云云，
27 尚無足採。上訴人又稱：上海商銀撥貸後，楊阿粉要求伊去
28 找特定行員，表示其已安排好，僅須伊直接去談如何攤還貸
29 款…伊表明經濟狀況不佳，行員說可使用寬限期2年，若期
30 滿還不出本金再來另談還款方案，伊遂與銀行約定寬限期，
31 並將上情告知楊阿粉云云（見本院卷第325至326頁），惟一

般向銀行申辦貸款之流程，應係提供擔保物及借款人財務資料，經銀行審查通過，確認可貸予之金額及還款條件（含有無寬限期、利率、借款期間、需否提供保證人），並簽署借貸及保證相關契約、對保後方能撥款，而上海商銀貸款係於93年1月2日簽立借款契約並與債務人即被上訴人對保、另於93年1月5日與保證人即楊阿粉對保（見原審卷第168頁），嗣於93年1月8日、93年1月16日核撥230萬元、120萬元（見原審卷第288頁），應無可能撥款後始談定還款條件，上訴人此部分所辯核與貸款實務及前揭簽約對保撥款之時序不符，不可採信，益徵其並未掌控、瞭解貸款之細節，自與系爭房地真正所有權人有間。

- (4)上訴人另於原審辯稱：被上訴人於94年10月間擅自向台新銀行轉貸，伊不清楚轉貸後之利息云云（見原審卷第356頁），復於本院表示：伊匯款1年10個月後，楊阿粉突來電告知銀行不願將貸款延長寬限期，而需更換其他貸款銀行等語（見本院卷第326頁），前後說法已有不符；且上訴人原係按月匯款至被上訴人上海商銀備償專戶（參附表編號2），嗣於94年10月間起改而匯款至被上訴人之台新銀行帳戶（參附表編號5、6），而銀行貸款皆須提供不動產設定抵押，該等抵押權登記為地政機關公示資料，任何人可得查知，以上訴人曾經營旅行社業務，及因房貸無法繳納以致原居住房屋遭銀行拍賣查封之生活經歷（見本院卷第323至324頁）而言，衡情應能知悉被上訴人自94年10月起轉貸至台新銀行之事實，若上訴人為真正所有權人，自應對於被上訴人或楊阿粉自作主張有所疑問，甚至信賴關係破裂而要求被上訴人移轉系爭房地所有權登記，然始終未見上訴人於兩造113年間發生本件爭議前，有何本於真正所有權人地位而對被上訴人或楊阿粉表示質疑等舉措，其所辯自非可採，更足推認關於支付價金尾款之上海商銀、台新銀行貸款均係被上訴人或楊阿粉接洽辦理，並議定還款條件；且由上訴人應依楊阿粉通知之數額按月匯款予被上訴人以觀，系爭房屋雖自登

01 記在被上訴人名下後即由上訴人居住使用（參不爭執事項
02 (五)），但被上訴人得請求上訴人按月給付一定之金額，上訴
03 人長期以來均依楊阿粉通知而如數給付，未有異詞，亦足認
04 系爭房屋之使用收益權限實際歸被上訴人所享有，被上訴人
05 非僅為上訴人所稱之出名登記人。

06 (5)上訴人固又稱伊按月匯款金額合計4,089,090元，加計上海
07 商銀貸款350萬元扣除價金尾款及火險後餘額168,062元，伊
08 支付金額高達4,257,152元，可見價金全由伊支付云云（見
09 本院卷第329至330頁），然上訴人於本院以當事人訊問方式
10 陳述：一直付到大約2年前，伊算一算總共大概付了420萬
11 元，而且當初要買房子時，楊阿粉有說未來處理完畢要給她
12 50萬元的利潤或報酬，所以伊用價金（指370萬元）再加上5
13 0萬元，算一算付了420萬元就先停止等語（見本院卷第305
14 頁），其前後說詞仍有不符，非能逕採；且被上訴人係於99
15 年4月間提前結清台新銀行貸款始停止計息，並非台新銀行
16 免除利息，上訴人自行結算時竟稱「自斯時起即無房貸利息
17 需加以計算」（見本院卷第331頁），豈有被上訴人甘冒風
18 險出借名義成為貸款債務人，又出資2百餘萬元提前結清貸
19 款形同無息借款予上訴人之理？又依上訴人於本院之當事人
20 訊問陳述，顯然忽略價金尾款之歷年來貸款利息，其所辯與
21 事理不符，洵非可採。

22 (6)至於附表編號1、3、4所示住宅火災及地震保險費、地價
23 稅、房屋稅係由上訴人支付乙節，雖為兩造所不爭執（參不
24 爭執事項(四)），但楊阿粉就此係證稱：前4年只有繳利息
25 時，伊有說相關稅捐由上訴人支付，因為跟上訴人收的錢很
26 少，而且伊中間換銀行轉貸也需要支付手續費，這些費用都
27 沒有跟上訴人收，之後的稅捐是伊或被上訴人支付等語（見
28 本院卷第258頁），經核與上訴人斯時僅按月匯款6,708元至
29 8千元等顯然低於租屋市場行情價格之款項至被上訴人帳戶
30 等情大致相符，況被上訴人所提出之房屋稅及地價稅繳款單
31 據橫跨年度較上訴人更多且廣（見原審卷第84至106頁），

01 尚難僅憑上訴人曾支付此部分款項即認其為系爭房地之真正
02 所有權人。

03 5.上訴人另辯稱：被上訴人及楊阿粉在簽立系爭買賣契約前未
04 曾去過現場看房，看屋及洽商買賣條件均由伊或配偶陳文明
05 處理，伊亦告知原所有權人方國銓將借用他人名義登記，故
06 系爭買賣契約書正本由伊與方國銓、代書各持一份，亦由伊
07 與方國銓、代書結算稅費、管理費之找補金額，伊為系爭房
08 地之真正所有權人云云。惟查：

09 (1)證人方國銓於原審證稱：當初是上訴人來找伊看房子，上訴
10 人表示她有債務問題，會找人頭來簽約，伊於簽約前完全不
11 認識被上訴人方的人，沒有見過面，也沒有談到任何事情…
12 伊是跟上訴人談買賣條件…被上訴人或楊阿粉於簽約前未曾
13 去看過系爭房屋等語（見原審卷第332、333頁），固可認被
14 上訴人及楊阿粉均未參與看屋及洽商買賣條件之過程，上開
15 事務係由上訴人處理，惟購買不動產之出面交涉人為何，與
16 當事人間是否有意要成立借名登記之委任契約，兩者並無絕
17 對關聯性，而兩造雖對於系爭房地真正所有權歸屬各執一
18 詞，但就本件起因於上訴人有更換住處之迫切需求而向楊阿
19 粉求助乙節並無二致，則被上訴人及楊阿粉未曾參與看屋過
20 程，全由上訴人負責處理，以切合其居住需求，尚與常情無
21 違。證人方恆順另證稱：買方沒有跟伊提過這間房屋是上訴
22 人買的，但是借用被上訴人的名義登記…簽約當時應該沒有
23 任何人提到系爭房屋是上訴人買的，但借用被上訴人名義登
24 記…關於買賣用人頭乙事，均是聽上訴人所述等語（見原審
25 卷第332、333、334頁），自難僅憑上訴人於被上訴人及楊
26 阿粉未到場之情況下而片面向方國銓陳述之內容，即認被上
27 訴人僅為出借登記名義予上訴人之人頭。

28 (2)又依證人方國銓前揭所證，買賣條件雖由上訴人出面洽商，
29 但上訴人斯時係因原居住房屋遭查封拍賣而欲另覓住處（見
30 本院卷第324頁），衡情欠缺支付簽約款或頭期款之資力，
31 倘其議價結果未經楊阿粉同意，楊阿粉未必願意提供簽約款

或頭期款所需資金，堪認楊阿粉就標的及價金具有最終決定權，並由楊阿粉證稱：上訴人很希望伊要買到這間房子，所以她一直跟著（見本院卷第256頁），對照前述上訴人有更換住處之迫切需求，故上訴人於簽約時全程在場並非異事。再者，被上訴人主張楊阿粉於簽約當日因在會議中，只撥空在系爭買賣契約上簽名，就將用印工作交給其經營之喜悅集團財務長及總務長代為處理等情（見原審卷第273頁），核與證人方國銓證稱：簽約時有代書、上訴人，其他人不太記得（見原審卷第334頁）、證人楊阿粉證稱：簽約是在伊○○○○路辦公室簽的，伊有時要談公事會進進出出（見本院卷第256頁）大致相符，是上訴人持有系爭買賣契約正本（參不爭執事項(二)）之原因，或有可能係因楊阿粉已提前離開簽約現場，代書於完成簽約手續後逕將系爭買賣契約交給上訴人，或係證人楊阿粉證稱：伊當時很忙，可能代書有拿給伊，伊拿給上訴人看，上訴人拿走伊忘了，也沒有向她要回來過等語（見本院卷第257頁）。況由被上訴人持有系爭房地所有權狀正本（參不爭執事項(三)），及承辦代書即證人蔡明福於本院證稱：被上訴人母親委託伊來作見證人及辦理過戶的代書，來現場簽約的也是被上訴人母親，指定登記被上訴人名下…在簽約時被上訴人母親有提過她有一個朋友欠錢不能用自己的名字買房子否則會被追債，至於本件房屋到底是信託、借名或是買來要租給她的關係伊就沒有印象…權狀下來正常來說是交給被上訴人母親等語（見本院卷第250、251頁），可知代書蔡明福係受楊阿粉委託處理，與一般借名人為保障權益而自行委託信任的代書處理相關買賣、過戶事宜已有不同，且蔡明福並無認知上訴人始為系爭房地真正權利人，上訴人及楊阿粉亦未曾向其陳明確有上情，蔡明福才會將所有權狀正本交給楊阿粉。

(3)上訴人乾弟即證人楊國澤固於本院證稱：上訴人生意失敗，原本住的房子因為欠債被查封要找其他住所，要借楊阿粉的名字去買○○○路的房子，貸款是上訴人在還，後來不是用

楊阿粉的名字是用被上訴人的名字買的等語（見本院卷第252頁），然亦證稱：當初要買房子時，伊有跟上訴人一起去楊阿粉位於○○○路的辦公室，談是她們在談，伊在接待區，伊沒有聽到她們在說什麼…伊知道本件房屋要借名是上訴人夫妻跟伊說的，私下伊從未跟楊阿粉往來過等語（見本院卷第252、254頁），可見楊國澤並未親自見聞上訴人夫妻與楊阿粉的談話內容，僅單方聽聞上訴人夫妻關於要借用楊阿粉名義去買房子的說法，不足證明兩造間就系爭房地存有借名登記關係。

(4)至於上訴人所提結算稅費、管理費之找補金額表（見原審卷第362頁），經證人蔡明福證稱：應該是伊的筆跡，應該是點交房屋時要結清尾款，正常來說這張紙應該是交給被上訴人母親（見本院卷第251頁），參諸楊阿粉前已證稱上訴人很希望伊要買到這間房子，所以她一直跟著（見本院卷第256頁），自無法排除楊阿粉因事忙而委託對於系爭房屋有迫切居住需求之上訴人前去辦理結算找補事務以利儘速交屋之可能性，不能逕以上訴人持有此份文件正本而認其為系爭房地真正所有權人。

6.準此，依上訴人所提出之證據方法，均不能證明系爭房地有其所稱之借名登記關係存在，是上訴人辯稱伊為真正所有權人，依兩造間借名登記關係，伊無騰空遷讓返還系爭房屋及給付不當得利之義務云云，自非有據，則被上訴人為系爭房地之登記所有權人（參不爭執事項(一)），依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

(三)被上訴人請求上訴人返還不當得利，是否有理？金額應為若干？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。上訴人依民法第767條第1項前段及中段之規定負有騰空遷讓交付系爭房屋予被上訴人之義務，業經本院認定如上，則上訴人自起訴狀繕本送達翌日仍

01 占有系爭房屋，即屬無法律上之原因而受有相當於使用系爭
02 房屋之對價即租金之利益，並致被上訴人受有損害，而上訴
03 人就被上訴人主張此不當得利數額為每月6,571元乙節並無
04 意見（見本院卷第302頁），是被上訴人依民法第179條規
05 定，請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓交付系
06 爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利6,571元，
07 洵屬有據，應予准許。

08 五、綜上所陳，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第17
09 9條之規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，
10 並應自113年8月4日起至騰空遷讓交付系爭房屋之日止，按
11 月給付相當於租金之不當得利6,571元，為有理由，應予准
12 許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴
13 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
14 上訴。

15 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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 9 月 8 日
21 民事第十四庭

22 審判長法 官 李媛媛

23 法 官 蔡子琪

24 法 官 周珮琦

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 9 月 8 日

03 書記官 強梅芳

04 附表：

05 1.系爭房屋93年1月至94年1月、95年1月至96年1月之住宅火災及
06 地震保險費。

07 2.93年2月起至94年9月止，現金存款每月6,708元至被上訴人之
08 上海商銀貸款專戶。

09 3.93年至95年地價稅。

10 4.93年至96年房屋稅。

11 5.94年10月至96年6月按月現金存款或匯款8千元至被上訴人之台
12 新銀行帳號00000000000000帳戶（下稱台新活儲帳戶）。

13 6.96年7月至112年12月按月現金存款或匯款19,500元至被上訴人
14 之台新活儲帳戶。