最高法院民事判決

114年度台上字第1396號

上　訴　人　林泰瑞
訴訟代理人　蔡信章律師
　　潘艾嘉律師
被 上訴 人　林美智
訴訟代理人　湯詠煊律師
　　蕭涵文律師
　　楊皓翔律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國114年4月2日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第139號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊於民國83年12月25日向訴外人即伊胞姐林美娜買受門牌號碼臺北市○○區○○○路000號0樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），並同意上訴人即伊胞兄無償居住使用，兩造間成立使用借貸契約。該契約未約定期限，亦無法依借貸之目的定其期限，伊業以本件起訴狀繕本之送達通知終止契約，上訴人已無占用系爭房屋之合法權源等情，依民法第767條第1項前段及中段、第470條第2項規定，求為命上訴人騰空遷讓返還系爭房屋之判決。

二、上訴人則以：系爭房地係兩造之母黃瑞英於75年間購置，供家人共同居住，並借名登記在林美娜名下。林美娜於84年間擔心系爭房地遭其債權人法拍，兩造及黃瑞英遂共同出資向其買回，並借名登記在被上訴人名下。縱認系爭房地係被上訴人單獨所有，兩造間成立使用借貸契約之目的在使伊無償使用居住至終老，被上訴人不得終止契約。況被上訴人同意黃瑞英居住使用系爭房屋，伊為黃瑞英之占有輔助人，被上

訴人不得訴請伊遷離，其請求並有違誠信原則等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：系爭房地於78年1月18日以買賣為原因登記為林美娜所有，於84年3月27日以買賣原因移轉登記為被上訴人所有；黃瑞英為兩造之母親，其子女依序為林美娜、上訴人、被上訴人、訴外人林美倫；兩造及黃瑞英自77年起迄今均居住在系爭房屋，為兩造所不爭執。次查被上訴人於83年12月25日與林美娜簽立買賣契約，約定以總價新臺幣695萬元向林美娜買受系爭房地，並以支票及現金支付部分價金，復向銀行貸款以給付尾款。佐以被上訴人登記為系爭房地所有人後，數度清償系爭房地貸款並以之設定抵押權；及林美倫證稱：系爭房地最初是林美娜用自己的錢買的，84年間因為林美娜需要用錢，故將房子賣給被上訴人，上訴人與黃瑞英並未出資等語。足認被上訴人為系爭房地之所有權人，並自取得系爭房地所有權之84年3月27日起，與上訴人就系爭房屋成立使用借貸契約，且未約定期限。兩造雖為兄妹，但不能僅此推認該借貸契約係以上訴人居住房屋至終老、無繼續居住或房屋不堪使用為目的。被上訴人業以起訴狀繕本之送達通知上訴人終止使用借貸契約，上訴人不得本於該契約關係抗辯有權占用系爭房屋。上訴人並非黃瑞英之受僱人、學徒，其自77年起即居住使用系爭房屋，係可獨立生活之成年人，並於108年7月起擔任系爭房地所在社區之管理委員會主任委員，可認係以為自己占有之意思居住使用系爭房屋。黃瑞英復未證稱上訴人係受其指示方占有系爭房屋，自難認上訴人係黃瑞英之占有輔助人。被上訴人為系爭房屋之所有人，其合法終止使用借貸契約後，請求上訴人騰空遷讓返還房屋，亦無權利濫用可言。故被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許；其另依民法第470條第2項規定為同一之請求，毋庸審究等詞，為其判斷之基礎。

四、本院廢棄發回之理由：

㈠按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，民事訴訟法第286條規定甚明。上訴人於事實審一再抗辯：系爭房地係黃瑞英購買並借名登記在林美娜名下，林美娜於系爭房地移轉登記予被上訴人時，伊與黃瑞英均有出資而為系爭房地之實質所有權人，僅借用被上訴人名義登記等語，並聲請由林美娜到庭證述上開2次移轉之原因及實際出資情形（見原審卷第125頁、第166頁、第226頁、第276頁），攸關上訴人是否有權占有系爭房屋，難謂無調查之必要。原審因林美娜經通知未到場（見原審卷第163頁、第223頁、第271頁），即未調查，而逕為上訴人不利之判決，已屬速斷。

㈡次按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人即所有人主張有占有之合法權源；如該有權占有之人得將其直接占有全部或部分移轉予第三人時，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利。上訴人為黃瑞英之子，自77年起即與黃瑞英共同居住於系爭房屋，為原審認定之事實。而黃瑞英於事實審證稱：上訴人有扶養伊，伊有同意上訴人住在系爭房屋等語（見第一審訴字卷第144頁、第145頁）。上訴人復於事實審抗辯：被上訴人並未否認黃瑞英係有權占用系爭房屋，黃瑞英有同意伊居住系爭房屋；且伊係基於與黃瑞英之親子共同生活關係隨同入住，並照顧其生活起居、醫院看診，並陪同開刀、住院及復健，伊縱無直接占有權利，亦屬黃瑞英之占有輔助人等語（見原審卷第22頁、第111頁、第124頁、第184頁），並提出國泰醫院看診住院收據、復健診所收據、居家長照服務費收據為證據（見原審卷第187頁以下）。似此情形，倘黃瑞英確有權占用系爭房屋，則能否謂其並未移轉其占有之權利予上訴人，或未基於家屬共同生活關係而指示上訴人隨同管領系爭房屋，即滋疑問。原審未詳查審認，

遽謂上訴人無占用系爭房屋之合法權源，且非黃瑞英之占有輔助人，爰為上訴人不利之判決，亦有可議。

㈢又原審係認占用系爭房屋者為兩造及黃瑞英。而上訴人於事實審表示：系爭房屋為兩房兩廳，被上訴人及黃瑞英各住一個房間，伊則睡在客廳等語（見原審卷第113頁），並與林美倫之證詞相符（見第一審訴字卷第149頁）。果爾，似見上訴人並非單獨占用系爭房屋之全部。而兩造及黃瑞英占有使用系爭房屋之情形如何，究係三人共同占有使用或分別使用一部或全部，攸關被上訴人可得請求上訴人騰空、遷出或返還系爭房屋之範圍，自應究明。原審未闡明令當事人就上情為必要之陳述及適當之聲明，遽命上訴人騰空遷讓返還全部系爭房屋，並有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查本件事實未明，無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　27　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　玉　珮

法官　胡　宏　文

法官　周　群　翔

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　1　　日