最高法院民事判決

115年度台上字第49號

上　訴　人　吳振澤

訴訟代理人　曾文杞律師

被 上訴 人　吳承融

訴訟代理人　劉金玫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年8月19日臺灣高等法院第二審判決（114年度重上字第82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：訴外人即伊父吳瑞正於民國67年間買受門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號0樓房屋（下稱系爭房屋)及其坐落新北市○○區○○段000地號土地所有權權利範圍4分之1(下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），復出資建造系爭房屋上方之頂樓增建（與系爭房屋合稱系爭不動產)。吳瑞正前將系爭不動產借予上訴人即其弟使用。吳瑞正於111年4月5日死亡，伊繼承取得系爭不動產，有收回自行利用需求，業向上訴人終止該使用借貸契約，上訴人已無合法占用之權源等情，依民法第767條第1項前段及第179條規定，求為命上訴人騰空遷讓返還系爭不動產，及自112年8月15日起至遷讓返還之日止，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣(下同)1萬1,286元之判決。

二、上訴人則以：系爭房地係伊與吳瑞正於67年間購置，伊將權利範圍1/2借名登記在吳瑞正名下。至頂樓增建係伊與配偶黃淑娟出資建造，吳瑞正並無所有權。嗣92年間伊竭力清償系爭房地抵押債務，吳瑞正因而同意將系爭房地移轉登記予伊所有，被上訴人不得訴請伊自系爭不動產遷出及給付不當得利等語，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：吳瑞正於67年間與訴外人陳康夫簽訂「委託代建房屋契約書」，同年12月26日、68年11月8日分別以買賣、第一次登記為原因，登記為系爭土地及系爭房屋所有權人。吳瑞正於111年4月5日死亡，被上訴人於同年6月28日以分割繼承為原因，登記為系爭房地所有人；又吳瑞正及上訴人均自68年8月間將戶籍遷至系爭房屋，上訴人現占有使用系爭房屋及頂樓增建之事實，為兩造所不爭執。次查上訴人雖主張其與吳瑞正共同出資購置系爭房地，並約定其將權利範圍1/2借名登記在吳瑞正名下，惟吳瑞正自68年間起在系爭房屋居住，於84年間因結婚搬離，其戶籍未遷出，迄111年死亡始除戶，且吳瑞正長期保管系爭房地所有權狀，並持有鑰匙、自由進出管理系爭房地，而上訴人提出之貸款收據、房屋稅及地價稅繳納通知書等件，尚不足以證明資金來源，與借名登記契約成立與否亦屬二事。頂樓增建於79年間經清查而辦理房屋稅籍登記，斯時即以吳瑞正為納稅義務人，現登記納稅義務人為被上訴人。上訴人所提出之證據，不足證明其出資興建頂樓增建，及吳瑞正同意將系爭房地移轉登記予其所有。上訴人主張頂樓增建係其與配偶黃淑娟出資興建並取得所有權，亦無可採。系爭不動產為被上訴人之被繼承人吳瑞正所有，出借予上訴人使用，則被上訴人於111年4月5日吳瑞正死亡後繼承取得系爭不動產，其因有自行使用借用物之需求，得合法終止使用借貸契約，被上訴人前向臺灣新北地方法院板橋簡易庭聲請調解，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，兩造於112年8月15日調解期日經調解不成立在案，被上訴人依民法第472條第1款規定終止系爭不動產之使用借貸關係，即屬有據。上訴人已無繼續占有系爭不動產之正當權源。上訴人無權占用系爭不動產，每月所受相當於租金之利益，應以系爭不動產之土地及建築物申報總價額年息6%計算為妥適，據此計算金額為每月1萬2,701元。故被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人將系爭不

動產騰空遷讓返還予被上訴人，及自112年8月15日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利1萬1,286元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約後發生訂立契約時不能預見之情事而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究。是貸與人依上開規定終止契約，關於自己需以借用物供何用途而為出借時所不能預知之原因事實，應負主張之責任，其所為主張倘有不明瞭或不完足者，法院應闡明令其敘明或補充之。原審係認系爭不動產為被上訴人之被繼承人吳瑞正所有，出借予上訴人使用，嗣被上訴人因繼承取得系爭不動產之所有權。而被上訴人僅主張其因自行需用系爭不動產，依民法第472條第1款規定終止上開使用借貸契約，並未表明自己需以借用物供何用途而為出借時所不能預知之原因事實。乃原審未闡明使被上訴人敘明或補充，遽謂其得依上開規定終止契約，進而為上訴人不利之判斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　115　　年　　6　　月　　24　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　吳　青　蓉

法官　石　有　爲

法官　陳　秀　貞

法官　林　慧　貞

本件正本證明與原本無異

書　記　官　鄭　慧　婷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　13　　日