

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2283號

原告 C男 真實姓名住居所詳卷

B女 真實姓名住居所詳卷

共同

法定代理人 A女 真實姓名住居所詳卷

共同

訴訟代理人 李律民律師

被告 E女 真實姓名住居所詳卷

訴訟代理人 F女 真實姓名住居所詳卷

兼下一人之

訴訟代理人 曾翊翔律師

被告 G男 真實姓名住居所詳卷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年2月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000巷00號3樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國114年2月15日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付新臺幣1,448元予原告公同共有。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣322,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣966,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項各期到期部分，於原告每期以新臺幣483元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣1,448元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按行政機關及司法機關所製作必須公開之文書，除前項第3
02 款或其他法律特別規定之情形外，亦不得揭露足以識別前項
03 兒童及少年身分之資訊，兒童及少年福利與權益保障法第69
04 條第2項定有明文。查原告B女為未滿18歲之少年（民國98年
05 生，年籍資料詳卷）、原告C男為未滿18歲之兒童（103年
06 生，年籍資料詳卷），是本判決不揭露足以識別少年或兒童
07 身分之資訊；另原告2人之法定代理人A女、訴外人D男、E
08 女、被告E女之訴訟代理人F女、被告G男分別為其等之母、
09 父、祖母、姑姑、祖父（真實姓名、代號詳如真實姓名對照
10 表），雖均為成年人，然為貫徹上揭兒童身分資訊之保障，
11 避免他人由相關人物知悉上揭少年資訊，故本判決仍不予揭
12 露其等之身分資訊，先予敘明。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
14 基礎事實同一者或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
16 查，本件原告起訴時原以被告E女為被告，聲明請求：

17 「一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000巷00
18 號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。二、被告應自民事起訴狀
19 送達翌日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺
20 幣（下同）2萬元。三、原告願供擔保，請准宣告假執
21 行。」等語（見本院卷第9頁），嗣於114年1月21日具狀追
22 加G男為被告，並最終於114年2月14日當庭變更訴之聲明
23 為：「一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00
24 0巷00號3樓之房屋騰空遷讓返還予原告。二、被告應自114
25 年2月15日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付
26 新臺幣2萬元予原告公同共有。三、原告願供擔保，請准宣
27 告假執行。」等語（見本院卷第246頁）。經核，原告上開
28 聲明之變更，係就同一房屋占有之基礎事實為請求，就不當
29 得利部分減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應准
30 許。

31 貳、實體方面

01 一、原告主張：坐落桃園市○○區○○路0段000巷00號3樓之
02 房屋（下稱系爭房屋）係訴外人D男所有，而D男於112年3月
03 14日過世後，系爭房屋由原告繼承，現為系爭房屋之共同共
04 有人。D男與被告2人於94年間系爭房屋買受後，即成立使用
05 借貸關係，即D男將系爭房屋出借予被告2人使用，未定返還
06 期限，亦未約定使用目的，系爭房屋現由被告所占有，原告
07 嗣以起訴狀繕本送達被告E女，以民事追加被告暨準備

08 （二）狀繕本送達被告G男，作為終止使用借貸契約之意思
09 表示，爰依民法第470條之規定，訴請被告騰空返還系爭房
10 屋予原告共同共有；又被告於原告終止使用借貸關係後，仍
11 占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第17
12 9條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利等語，並聲
13 明：如上開變更後之聲明。

14 二、被告則以：系爭房屋實際上係被告G男於94年1月6日出面向
15 訴外人林章義所購買，而借名登記於D男名下，系爭房屋買
16 賣簽約金係由G男支付，當時D男年僅25歲，衡情無力支付該
17 筆款項，是以被告G男始為系爭房屋之所有權人；又縱認上
18 開借名登記關係不存在，然D男於98年間搬出系爭房屋後，
19 就系爭房屋與被告2人成立使用借貸關係，並約定被告得使
20 用系爭房屋至被告終老為止，原告自不得依民法第470條或
21 終止使用借貸關係，主張被告無權占有系爭房屋；另原告所
22 主張被告每月應給付2萬元之不當得利，僅係其自行列印網
23 站資料，網頁所示房屋與系爭房屋不盡相同，無從採為租金
24 行情之基礎等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁
25 回。（二）若受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

26 三、兩造不爭執之事項：

27 （一）系爭房屋原登記為D男所有，D男於112年3月14日死亡後，
28 於113年4月30日以繼承為原因，移轉所有權登記於原告2
29 人名下共同共有。

30 （二）系爭房屋為被告2人所占有使用。

31 四、本件爭點：

01 (一) 系爭房屋及坐落之土地是否為被告G男借名登記在D男名
02 下？

03 (二) 被告2人與原告間就系爭房屋約定的使用借貸成立時間為
04 何？約定的使用目的為何？有無約定使用目的為容任被告
05 2人至死亡為止？

06 (三) 原告請求相當於租金之不當得利金額為何？

07 五、本院得心證之理由

08 (一) 按以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動
09 產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
10 者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證
11 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
12 之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參
13 照）。按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而
14 約定他方於無償使用後返還其物之契約。借用人應於契約
15 所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸
16 之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用
17 人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期
18 限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請
19 求返還借用物，民法第464條、第470條定有明文。

20 (二) 次按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之
21 財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他
22 方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與
23 出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其
24 內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名
25 契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟
26 借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方
27 當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自
28 己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互
29 為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度
30 台上字第1972號民事判決要旨參照）。次按當事人主張有
31 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規

01 定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第27
02 7條亦有明文。而不動產登記當事人名義之原因原屬多
03 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責
04 任。本件被告G男主張系爭房屋為其所有，而借名登記於
05 訴外人D男名下，自應就其與D男間有借名登記之意思表示
06 合致，負舉證之責。

07 (三) 本件被告就借名登記關係存在一情，無非係以系爭房屋於
08 94年間買受時，係由被告G男代為出面簽約，且簽約款為
09 被告G男所支付，後續稅費亦由被告所繳納為據，並提出
10 不動產買賣契約書、稅費單據等件在卷（本院卷第153至1
11 75頁）。惟查，系爭房屋縱為被告G男代理D男出面簽約買
12 受，充其量僅能證明其等間當時有代理關係存在，難以此
13 推認借名登記關係存在；另系爭房屋之簽約款110萬元由
14 被告G男所支付一節，為被告所否認，然原告此節主張縱
15 認屬實，考量被告G男為D男之父，其為D男支付購屋簽約
16 款或頭期款，以減輕D男財務上之負擔，亦無背離常情之
17 處，此節亦無法作為借名登記關係存在之佐證；又縱認被
18 告有繳納系爭房屋水電費、稅費等費用，然衡酌被告長期
19 使用、占有系爭房屋，其等基於使用者付費之考量與D男
20 約定由被告繳納，亦屬可能，難以作為對被告有利之認
21 定。準此，被告雖主張與被告G男與訴外人D男間就系爭房
22 屋有借名登記關係，然其始終無法具體舉證證明借名登記
23 關係存在，故被告此抗辯顯無可採。

24 (四) 次查，系爭房屋原登記在D男名下，無償提供予被告使
25 用，且雙方未曾約定居住期間等情，為兩造所不爭執，足
26 認其等就系爭房屋存有未定期限之使用借貸契約。被告抗
27 辯依據系爭房屋使用借貸之目的，係供其等居住至其等終
28 老為止乙節，既為原告所否認，被告即應就此利己事實負
29 舉證責任。被告雖以上情答辯，惟D男基於親屬關係而將
30 系爭房屋長期無償借貸予被告使用，不得以該行為即認D
31 男有供被告在系爭房屋居住至其等過世為止之意思。此

01 外，被告並未提出與D男間，有何D男同意將系爭房屋供被
02 告使用過世為止之證明，是依被告所提事證，尚不足認定
03 此部分合意存在，故被告所辯，自難憑採。又原告業以起
04 訴狀繕本送達被告E女、民事追加被告暨準備（二）狀繕
05 本送達被告G男之方式，向被告為終止系爭房屋使用借貸
06 之意思表示，並請求被告自系爭房屋遷出，起訴狀繕本於
07 113年10月15日送達被告E女，民事追加被告暨準備（二）
08 狀繕本於114年2月3日送達被告G男等情，為兩造所不爭執
09 （本院卷第180、247頁），被告迄今仍未將系爭房屋返還
10 原告，自屬無權占有，原告依民法第470條第2項規定請求
11 被告將系爭房屋返還原告，自屬有據。

12 （五）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
14 法第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當
15 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字
16 第1695號民事判決要旨參照）。查，兩造間就系爭房屋之
17 使用借貸關係業已終止，則被告並無繼續占有系爭房屋之
18 權利，仍繼續無權占有，而獲有相當於租金之不當得利，
19 依上揭說明，自應將之返還予原告。據此，原告請求自11
20 4年2月15日起算相當於租金之不當得利，核無不可。

21 （六）經查，原告主張：被告使用系爭房屋每月應給付相當於租
22 金之不當得利2萬元等語，惟據其提出之591租屋網頁截圖
23 （見本院卷第19頁），無從辨別房屋構造、屋齡、租賃用
24 途，故原告援此計算請求不當得利，並不適宜。而按城市
25 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息
26 10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂年息10%
27 為限，係指租金之最高限額而言，非謂房屋租賃之租金必
28 須照申報總價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置、工
29 商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事以為決
30 定。又房屋不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自
31 當包含建築物及其基地之總價額為其基準（最高法院97年

度台上字第323號民事判決意旨參照)。而依土地法第148條規定，法定地價係指土地所有權人依土地法所申報之地價。查，系爭房屋屬5層建物之3樓，而原告就系爭房屋114年度課稅現值為225,600元(見本院卷第37、39頁)，而系爭房屋之基地即系爭土地面積為1936平方公尺，原告就系爭土地之權利範圍為10000分之192，113年度每平方公尺申報地價為3,280元，有系爭土地及建物公務用謄本、地價查詢資料附卷可憑(見本院卷第81至87、107頁)。又系爭房屋開車3分鐘可至捷運領航站等情，有GOOGLE MAP翻拍照片在卷可參(見本院卷第15頁)，本院審酌系爭房屋坐落位置、工商業發展程度及生活機能程度，併考量被告無權占有系爭房屋之使用情形等一切情狀，認被告無權占用系爭房屋相當於租金之不當得利應以系爭房屋估定價額及坐落土地申報地價總額之年息百分之5計算為適當。職是，原告得請求被告給付自114年2月15日至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1,448元(計算式：(1)土地部分： $1936\text{m}^2 \times \text{權利範圍} 10000 \text{分之} 192 \times 3,280 \text{元} \times 5\% \div 12 \text{月} = 508 \text{元}$ ；(2)房屋部分： $225,600 \text{元} \times 5\% \div 12 \text{月} = 940 \text{元}$ ；(1)+(2)： $508 \text{元} + 940 \text{元} = 1448 \text{元}$ ，元以下四捨五入)為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無從准許，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第470條第2項之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求被告給付自114年2月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1,448元予原告共同共有，為有理由，應予准許，逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。至被告雖聲請通知林章義到庭作證，待證事實為其對於系爭房屋買賣契約簽署過程、頭期款價金110萬元為被告G男支付，可推知借名登記關係存

01 在等情，惟此部分事實縱均如被告所主張，亦無從推認借名
02 登記關係存在，已如前述，是被告此部分證據調查之聲請，
03 核無必要。

04 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出
05 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
06 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
07 併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

10 民事第四庭 法 官 陳昭仁

11 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。