

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡上字第293號

上訴人 蘇潔

訴訟代理人 詹立言律師

被上訴人 陳麗娜

羅晨芳

居桃園市八德區介壽路0段000巷00弄0
街0之0號

羅佳秀

兼

上二人共同

訴訟代理人 羅衡剛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國114年6月2
日本院桃園簡易庭114年度桃簡字第217號第一審判決提起上訴，
本院於114年12月30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：

(一)上訴人於民國102年3月5日自訴外人即上訴人之父蘇上賜繼
承門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄0○○0號房
屋（下稱系爭房屋）。

(二)訴外人陳麗馨係上訴人之母、被上訴人陳麗娜之姐，於113
年7月8日逝世。陳麗馨生前基於好意施惠之關係將系爭房屋
提供予被上訴人使用，是被上訴人如今對系爭房屋之占有、
使用欠缺占有權源與法律上原因。

01 (三)陳麗馨提供系爭房屋予被上訴人之原因縱非好意施惠，亦係
02 基於使用借貸之關係，而未定期限，且當初陳麗馨係基於維
03 繫親屬間情誼方出借系爭房屋，如今兩造間親屬情誼已不復
04 在，是上訴人自得請求返還借用物。

05 (四)被上訴人羅衡剛雖於附表一所示之時間，匯款附表一所示之
06 金額，至陳麗馨名下之桃園信用合作社0000000000000000號帳
07 戶（下稱系爭合作社帳戶）；被上訴人羅晨芳雖於附表二所
08 示之時間，匯款附表二所示之金額至陳麗馨名下之郵局帳戶
09 0000000000000000、0000000000000000（下稱系爭郵局帳戶；
10 前揭羅衡剛、羅晨芳所匯付之款項，下合稱系爭匯款），惟
11 系爭匯款係因陳麗馨於103年6月4日向桃園信用合作社貸款
12 新臺幣（下同）40萬元（下稱系爭貸款），並將系爭貸款轉
13 交陳麗娜與羅衡剛，與其等2人成立消費借貸關係（下稱系
14 爭借貸關係），並約定其等2人應繳付陳麗馨對桃園信用合
15 作社因系爭貸款所負之利息即每月約2,100元，作為其等2人
16 對陳麗馨因系爭借貸關係所負之利息，從而，系爭匯款並非
17 對系爭房屋之租金給付，而係支付陳麗馨因系爭貸款所負之
18 利息。

19 (五)被上訴人主張陳麗馨與陳麗娜就系爭房屋訂有租賃契約（下
20 稱系爭租約），惟其主張約定租金為2,100元顯遠低於市場
21 行情，是被上訴人主張系爭租約存在難謂合理。

22 (六)縱認陳麗馨與被上訴人間訂有系爭租約，惟基於債之相對
23 性，被上訴人自不得援引系爭租約對抗上訴人等語，爰依民
24 法第767條第1項前段、中段、第470條第2項規定擇一請求被
25 上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還上訴人，另依民法第179
26 條規定請求被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還
27 系爭房屋之日止，按月給付上訴人1萬5,000元（未繫屬本院
28 部分，不予贅述）。

29 二、被上訴人則以：

30 (一)系爭房屋係陳麗娜向陳麗馨承租，雙方於97年7月起至101年
31 間先約定就系爭房屋成立第一次租賃關係；嗣於101年至103

01 年4月間，雙方約定由陳麗娜以110萬價款購買系爭房屋，並
02 由陳麗娜按月給付5,000元予陳麗馨至清償全數款項後，陳
03 麗馨再移轉系爭房屋所有權予陳麗娜；再於103年4月，因陳
04 麗娜無力繳納買賣價金而將前開買賣約定作廢，並約定就系
05 爭房屋成立第二次租賃關係（即系爭租約），租金為每月2,
06 100元。

07 (二)被上訴人均遵期以現金、匯款，或至信用合作社現金存款之
08 方式給付租金直至113年7月間陳麗馨過世為止。嗣因上訴人
09 不願提供匯款帳戶，被上訴人方繼續以提存方式給付租金，
10 故被上訴人係以系爭租約為原因占有系爭房屋，自有占有權
11 源與法律上原因等語，資為抗辯。

12 三、原審就前揭上訴人之請求，為上訴人敗訴之判決，上訴人不
13 服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)
14 上開廢棄部分，被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴
15 人。(三)上開廢棄部分，被上訴人應自民事起訴狀繕本送達之
16 翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人1萬5,0
17 00元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就原審判
18 決對其不利部分未據聲明不服，非本院審理範圍）。

19 四、不爭執事項（見本院卷第325-330頁）：

20 (一)上訴人係系爭房屋之所有權人。

21 (二)系爭房屋之原所有人為上訴人之父蘇上賜，上訴人於102年3
22 月5日以分割繼承為原因辦理所有權移轉登記。

23 (三)被上訴人均為系爭房屋之現占有人。

24 (四)陳麗馨係上訴人之母、陳麗娜之姐、蘇上賜之妻，於113年7
25 月8日逝世。陳麗馨之權利義務關係應由上訴人與上訴人之
26 其他兄弟姊妹共同繼承。

27 (五)羅衡剛有於附表一所示之時間，匯款附表一所示之金額，至
28 系爭合作社帳戶。

29 (六)羅晨芳有於附表二所示之時間，匯款附表二所示之金額至系
30 爭郵局帳戶。

31 (七)陳麗馨有於103年6月4日向桃園信用合作社貸款40萬元，為

01 此因支出之利息自103年7月至104月12月，係每月2,110元；
02 自105年1月起至同年3月，係每月2,100元；自105年4月至同
03 年6月，係每月2,080元；自105年7月以降，係每月2,070
04 元。

05 (八)系爭貸款經陳麗馨於111年6月10日全數清償完畢。

06 五、本院之判斷：

07 (一)陳麗馨與陳麗娜確有訂立系爭租約：

08 1.按當事人就其主張之利己事實，依民事訴訟法第277 條前段
09 規定，固須證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂
10 已盡舉證之責。惟其倘能證明在經驗法則或論理法則上，足
11 以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證
12 明為必要（最高法院107年度台上字第4號民事判決意旨參
13 照），是被上訴人主張系爭租約存在於陳麗馨與陳麗娜間
14 （見本院卷第318頁），並執之作為占有系爭房屋之占有權
15 源與法律上原因，固應由被上訴人負擔舉證之責，惟其舉證
16 不以直接證明為限，而以所舉之間接事證足資推認待證事實
17 即已足。

18 2.經查，被上訴人主張自97年7月起即占有系爭房屋，而上訴
19 人則稱對於被上訴人具體係何時占有難以確認，然被上訴人
20 確實已住在系爭房屋一段時間等語（見原審卷第77頁正面；
21 本院卷第316頁），而陳麗馨於113年7月8日逝世則為兩造所
22 不爭執，從而，堪認陳麗馨於生前已容任被上訴人使用其丈
23 夫蘇上賜與上訴人所有之系爭房屋相當時日。

24 3.參以被上訴人確有給付系爭匯款予陳麗馨、系爭貸款經陳麗
25 馨於111年6月10日全數清償完畢等節，均為兩造所不爭執，
26 而在系爭匯款中，於系爭貸款清償完畢前，上訴人原先係匯
27 付至系爭合作社帳戶，而在其後，則匯付至陳麗馨另行指示
28 之系爭郵局帳戶，是縱使系爭貸款經清償完畢後被上訴人仍
29 持續匯付款項予陳麗馨，可見系爭匯款之給付與系爭貸款之
30 利息無涉。又經本院當庭詢問上訴人：除主張系爭匯款係為
31 給付系爭貸款之利息外，有無主張係為其他給付目的？經上

01 訴人確認別無其他主張（見本院卷第323頁）。

02 4.從而，陳麗馨容任被上訴人使用系爭房屋相當時日，衡情當
03 不會無端為之。復觀諸被上訴人有給付系爭匯款予陳麗馨、
04 系爭匯款非屬給付系爭貸款之利息、系爭匯款之給付別無其
05 他給付目的等節，業經本院認定如前，而系爭匯款係按月給
06 付相同金額長達數年，性質與民間租金給付之形式相符，是
07 被上訴人主張系爭匯款係為給付租金、陳麗馨與陳麗娜間訂
08 有系爭租約等情，堪以憑信。

09 5.至上訴人主張系爭匯款按月給付2,100元顯然低於市場租賃
10 行情云云，惟查，陳麗馨與陳麗娜係姊妹關係為兩造所不爭
11 執，而親屬間之財務安排本即不得與通常市場交易往來等量
12 齊觀，縱使約定之租金價額與市場行情不相當，亦難憑此遽
13 認與常情相違，是上訴人上揭主張要非可採。

14 (二)上訴人並未證明陳麗馨與陳麗娜間成立系爭借貸關係，難認
15 系爭匯款係為支付系爭貸款之利息：

16 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，業
17 如前述。上訴人主張陳麗馨與陳麗娜成立系爭借貸關係並執
18 之主張系爭匯款並非租金之給付，自屬對上訴人有利之事
19 實，而應由上訴人承擔舉證之責。

20 2.本院當庭詢問上訴人如何證明陳麗馨與陳麗娜間確有成立系
21 爭借貸關係，上訴人答以：上訴人係聽聞亡母即陳麗馨說
22 過、舉證有困難、卷內無其他舉證、無法證明陳麗馨與陳麗
23 娜間有消費借貸合意等語（見本院卷第321頁）。從而，上
24 訴人稱陳麗馨與陳麗娜間成立系爭借貸關係一節，已難採
25 認。

26 3.再者，系爭貸款經陳麗馨於111年6月10日全數清償完畢，此
27 為兩造所不爭執，是自斯時起，陳麗馨對桃園信用合作社即
28 不負給付利息之義務。然而，被上訴人於其後之112年4月12
29 日至113年8月29日間仍持續按月給付陳麗馨2,100元達10餘
30 期，是上訴人主張系爭匯款係為給付系爭貸款之利息等節，
31 亦有可疑。

01 4.上訴人雖另主張於111年6月10日陳麗馨將系爭貸款全數清償
02 完畢後，羅衡剛與陳麗娜仍持續給付2,100元予陳麗馨之原
03 因，係因陳麗馨慮及若羅衡剛與陳麗娜知悉系爭貸款業已經
04 清償後會不再願意支付系爭借貸關係之利息云云，惟查，經
05 本院當庭詢問對於前述主張有何舉證，上訴人亦稱因為陳麗
06 馨業已過世故無從證明（見本院卷第322-323頁），是上開
07 主張亦難憑採。

08 5.綜上，上訴人就有利於己之事實未能舉證，所為之主張亦與
09 卷內既存事證有所扞格，是其上揭主張自難採認。

10 (三)系爭租約應拘束上訴人，而無債權相對性法理之適用：

11 1.按債權行為之相對性係指債權關係除法律有特別規定外，原
12 則上僅於締約之特定人間發生法律上之效力，而不及於第三
13 人（最高法院113年度台上字第353號民事判決意旨參照）。
14 直言之，倘行為人援引債權相對性之法理以為攻防方法，應
15 以該行為人並非受契約拘束之當事人為前提。

16 2.經查，陳麗馨與陳麗娜間定有系爭租約一節業經本院認定如
17 前，而陳麗馨於113年7月8日逝世、陳麗馨之權利義務關係
18 應由上訴人與上訴人之其他兄弟姐妹共同繼承等節則為兩造
19 所不爭執，從而，上訴人自應繼承陳麗馨因系爭租約所負之
20 權利義務關係，而成為受系爭租約拘束之當事人。至上訴人
21 雖係自其父蘇上賜處繼承系爭房屋，然此無礙於上訴人係系
22 爭租約當事人之事實，本即仍應受系爭租約拘束，而無債權
23 相對性法理之適用，是上訴人前揭主張當非可採。

24 (四)上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定對被
25 上訴人請求，為無理由：

26 1.按所謂租賃契約，乃當事人約定一方以物租與他方使用、收
27 益，他方支付租金之契約。次按基於債之關係而占有他方所
28 有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占
29 有之合法權源（最高法院 101 年度台上字第 224 號民事判
30 決意旨參照）。

31 2.經查，陳麗馨與陳麗娜間訂有系爭租約，而上訴人因繼承陳

麗馨因系爭租約所生之權利義務關係，應受系爭租約拘束，是陳麗娜自得執系爭租約對上訴人主張作為占有系爭房屋之占有權源與法律上原因。而陳麗娜既已合法承租系爭房屋，自得享有對系爭房屋之用益權能，而羅衡剛、羅晨芳、羅佳秀分別為陳麗娜之配偶與子女，屬家屬身分而受陳麗娜指示及同意依隨其居住在系爭房屋內，依民法第942條規定，為陳麗娜之占有輔助人，而非獨立占有人，則上訴人以被上訴人無權占有系爭房屋為由，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人騰空並遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，自無理由，均應予駁回。

(五)上訴人依民法第470條第2項規定對被上訴人請求，為無理由：

按使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。經查，陳麗馨與陳麗娜間就系爭房屋訂有租賃契約業經認定如前，則其等既有約定租金之對價，而與上揭使用借貸之要件有間，是兩造間應無成立使用借貸之法律關係，從而，上訴人依民法第470條第2項規定對被上訴人請求，自無理由。

六、綜上所述，依民法第767條第1項前段、中段、第470條第2項、第179條等規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並請求按月給付1萬5,000元之相當於租金不當得利，均無理由，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴意旨仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

民事第一庭 審判長法 官 張永輝

法 官 劉佩宜

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 115 年 1 月 20 日

書記官 蔡宜霈

附表一

匯款日期(民國)	匯款金額(新台幣:元)	備註
105年11月10日	2,015元	各筆款項之15元 為跨行轉帳之手 續費(手續費部分 共計390元)
105年12月9日	2,115元	
106年1月11日	2,115元	
106年2月14日	2,015元	
106年3月9日	1,515元	
106年4月25日	2,115元	
106年5月25日	2,115元	
106年6月29日	2,115元	
106年7月19日	1,815元	
106年7月28日	2,115元	
106年10月12日	2,115元	
106年10月31日	2,115元	
106年12月1日	2,115元	
106年12月29日	2,115元	
107年2月1日	2,115元	
107年3月1日	2,115元	
107年3月31日	2,115元	
107年5月2日	2,115元	
107年6月4日	2,115元	
107年7月3日	2,115元	

(續上頁)

01

107年7月31日	2,115元	
108年2月11日	2,215元	
108年4月22日	2,215元	
108年5月24日	2,215元	
108年10月23日	4,315元	
109年11月23日	2,115元	
合計	5萬6,390元	5萬6,000元

02

附表二

03

匯款日期(民國)	匯款金額(新台幣:元)
112年4月12日	2,100元
112年5月23日	2,100元
112年6月30日	2,100元
112年7月30日	2,100元
112年8月29日	2,100元
112年9月25日	2,100元
112年10月26日	2,100元
112年11月29日	2,100元
112年12月28日	2,100元
113年1月26日	2,100元
113年2月28日	2,100元
113年5月29日	2,100元
113年6月27日	2,100元
113年7月29日	2,100元
113年8月29日	2,100元
合計	3萬1,500元

