

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第281號

原告 徐廖水菊

訴訟代理人 何文雄律師

謝允正律師

被告 廖明全

訴訟代理人 廖靜瑩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號2樓之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：伊於民國88年3月26日以買賣為原因取得門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權，為系爭房屋之所有權人。被告係伊之兄長，伊前曾同意被告得暫無償使用居住於系爭房屋內，兩造因而成立未定期限之使用借貸關係；後於112年4月26日，兩造在桃園市蘆竹區調解委員會調解時，伊業已表明請求返還系爭房屋之旨，兩造間就系爭房屋之使用借貸關係即告終止，被告已無合法占有系爭房屋之權源。詎被告繼續占有使用系爭房屋，伊再次寄發存證信函催告被告限期遷讓返還，未獲置理，為此爰依民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：系爭房屋係伊於85年間所購買，並登記伊為所有

01 權人，嗣因伊暫無法清償系爭房屋之貸款，而兩造當時關係
02 良好，原告遂幫忙伊清償該屋貸款約80幾萬元，且伊當時基
03 於信任，而將系爭房屋所有權狀交由原告保管，詎原告竟於
04 88年間擅自將系爭房屋過戶至其名下等語，資為抗辯，並聲
05 明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告為系爭房屋之所有權人：

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條本文定有明文。又原告對於自己主張之
10 事實已盡證明之責後，被告對其主張如抗辯其不實並提出反
11 對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此
12 為舉證責任分擔之原則。再各當事人就其所主張有利於己之
13 事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人
14 欲否認其主張，即不得不更舉反證。查原告主張其於88年3
15 月26日因買賣取得系爭房屋之所有權乙節，有建物暨土地所
16 有權狀、土地暨建物第一類登記謄本在卷可稽（見本院卷第
17 5頁及背面、第18至21頁），則依前揭說明，被告倘爭執原
18 告非系爭房屋所有權人，即應提出反證證明之。

19 2.被告固辯稱：原告曾幫忙伊清償系爭房屋貸款約80幾萬元，
20 伊基於信任而將系爭房屋所有權狀交由原告保管，乃遭原告
21 於88年間擅自過戶，伊於90年11月間仍有繳納系爭房屋之房
22 貸等語，並舉被告之彰化銀行交易明細資料、被告之女廖靜
23 瑩與訴外人即原告之子徐家昌之LINE對話紀錄為證。惟依彰
24 化銀行交易明細紀錄，雖可見被告名下帳戶確於90年11月16
25 日轉提支出1,221,739元、1,000,000元（見本院卷第60頁背
26 面），然並無任何交易註記，無法確認金流去向及用途，自
27 無從證明被告上開抗辯。

28 3.又觀廖靜瑩與徐家昌間之LINE對話紀錄，廖靜瑩傳送：「當
29 初我爸（即被告）只欠三姑（即原告）70-80萬，後來說只
30 要我們拿100萬就願意把房子還給我們，後來不久前來講說
31 要150萬能拿回房子，現在要200萬那房子乾脆給你們就好

01 了！…這房子我們有出錢買喔！不是都是三姑拿出來的
02 餒…」，徐家昌回覆：「你應該來跟我媽問一下當初是藉
03 （應為借，下同）多少錢，記得當初是藉0000000元，然後
04 請你爸爸每個月像（應為向）銀行連本帶利繳一萬多塊錢，
05 然後你爸爸繳了兩個月之後就沒有繳，之後所有的貸款跟利
06 息都是我媽媽教（應為繳）的…」等語（見本院卷第62
07 頁），可知2人僅就移轉系爭房屋之條件發生爭執，並未提
08 及任何原告曾擅自將系爭房屋過戶之情，難認被告上開抗辯
09 為真。從而，被告所舉反證既不足證明其為系爭房屋之所有
10 權人，其上開抗辯，即不足採。

11 (二)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由：

12 1.按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所
13 所有物者，得請求返還之。又原告以無權占有為原因，提起返
14 還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應就其占有權
15 源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決
16 意旨參照）。次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他
17 方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；使用借貸契
18 約之借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期
19 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，但經過相當時
20 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
21 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
22 與人得隨時請求返還借用物，民法第464、470條第1項、第2
23 項分別定有明文。準此，如房屋所有人未定期限將房屋借予
24 他人使用，而依其情形，尚不能依借貸之目的而定其期限
25 時，房屋所有人自得隨時終止契約並請求返還房屋。

26 2.原告為系爭房屋所有權人，業經認定如前，參以被告現仍居
27 住於系爭房屋內，且原告曾於112年8月11日寄發存證信函主
28 張其兩造間曾成立未定期限之使用借貸關係，現依法終止契
29 約並請求被告返還系爭房屋等節，有桃園茄苳郵局816號存
30 證信函在卷可稽（見本院卷第7至8頁），堪認兩造間就系爭
31 房屋曾成立無償使用借貸契約，而該契約既未定期限，亦無

01 約定借貸之目的，則原告依民法第470條第2項規定，向被告
02 請求返還時，使用借貸關係即行消滅。又依被告前揭所提證
03 據，僅能認兩造曾就系爭房屋之所有權誰屬一事發生爭執，
04 尚無從認定被告具有占有系爭房屋之正當權源。從而，被告
05 迄未遷讓返還系爭房屋，應屬無權占有，原告依第767條第1
06 項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

07 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應
08 將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

09 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
10 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
11 定，應依職權宣告假執行。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
13 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

16 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

17 以上為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

23 書記官 楊上毅