臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹簡字第206號

原　　告　楊金土
訴訟代理人　楊雯宜
被　　告　林秀珍
訴訟代理人　路春鴻律師
複　代理人　葉文海

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月17日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落門牌號碼新竹市○○路○○○號房屋全部遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬伍仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告為系爭門牌號碼新竹市○○路○○○號房屋（即坐落新竹市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號）所有權人。與被告之配偶即訴外人楊金木為兄弟關係，訴外人楊財發為渠等父親，原告初為奉養雙親及顧念兄弟之情，將系爭房屋無償借予訴外人楊金木居住使用。然雙親及訴外人楊金木相繼亡故後，系爭房屋迄仍由被告居住使用，因使用借貸目的已完畢，原告遂於108年3月27日寄發存證信函向被告為終止使用借貸之意思表示並限期遷出，惟被告仍置之不理。為此，爰依民法第767條之規定提起本件訴訟，並聲明：被告應將門牌號碼新竹市○○路○○○號房屋遷讓返還原告。

（二）對被告答辯所為之陳述：

㈠系爭房屋及門牌號碼新竹市○○路○○○號房屋（下稱229號房屋）皆由原告出資買地、建造，非自祖輩分配繼承而來。52年間家族遷居落籍新竹市○○路○○○號（行政區調整

為229號），由楊家兩大房（訴外人楊財發、楊建章）建置三合院，為3棟1樓半之平房，坐落崙子段1130-10、1128-1、1122地號土地，系爭房屋（整編前門牌號碼新竹市○○路○○號）原為老榮民所有，於搬遷時，向其買下使用權，原告事後拆除地上物做為雞寮之用，約59、60年間因原告結婚所需而興建系爭房屋，並買下毗鄰崙子段1121、1122、1122-1、1122-2地號土地（產權登記為原告2/4、楊昔耀1/4、楊昔愷1/4），原告將系爭房屋無償借用訴外人楊金木居住，自行搬回三合院老宅居住，並於65年間將老宅（229、231號）原地拆屋重建。嗣於68年間因共有物分割，1121、1122地號土地登記於原告名下，並於同年8月向國有財產署買入1128-1地號土地，原告暨訴外人楊金木各取得1/2產權，原告同年12月經買賣取得訴外人楊金木1/2產權，並登記於原告配偶名下。又崙子段1130-10、1130-11地號土地則因係軍有地無法承購，原告遲至79年6月經代書協助方買下1130-10地號土地，而1130-11地號土地因當時資金需求短缺，故暫緩購置。

㈡否認系爭房屋為訴外人楊金木借名登記予原告。被告辯稱其配偶「借名登記」係因兄弟感情好不分彼此、作保債信問題、道上極惡混混，然被告、被告複代理人、證人2人說詞互不相符。又68年8月20日購買1128-1地號土地，即以訴外人楊金木名義登記持分1/2產權，系爭房屋自無需借用原告之名登記。另依系爭房屋登記發生日期、兩造結婚及子女出生日期，時間點與原告所主張因結婚所需而出資興建系爭房屋之事實相符。且被告所辯若屬實，則被告之配偶於69年3月10日以買賣名義過戶系爭房屋時，即應將原告名下19/20持分過戶於被告之配偶長子楊介石名下，而非將其長子楊介石名下1/20持分過戶原告名下。

㈢被告及其配偶處置南大路房產確係為清償原告債務，惟該債務與本案實無任何關係，該債務肇因於78年間訴外人楊金木仲介原告購買南寮重劃區內農地，其後訴外人楊金木

為填補其子楊介榮營造公司資金缺口，逕行將南寮農地抵讓人頭，俟原告有資金需求，自行找到買主要求過戶時，此事方東窗事發，88年間經證人楊色棟協調，雙方同意以650萬元和解，事後訴外人楊金木僅交付60萬元現金，89年間證人楊色棟表明訴外人楊金木同意原告處置被告名下南大路房地，作為清償剩餘債務為條件，要求原告簽名讓渡南寮農地，90年間出售南大路房地後原告實得336萬元，訴外人楊金木仍積欠約250萬元。又原告從未主動拿著由代書所書寫願辦理返還系爭房屋之切結書，若有則應由被告提出該切結書。另證人楊色棟未秉持公平公正之態居中協調兩造債務，完全偏袒被告，其證詞之真實性令人難以信服。

二、被告則以：

（一）查楊氏家族原世居於新竹空軍機場附近的楊寮地區，於50年間因機場用地徵收而遷居成功路現址，於獲配安置區域上興建有三合院供楊家兩大房成員居住，並以訴外人楊金木為登記名義人，其後家族於安置之三合院區域陸續興建房屋，訴外人楊建章於區域內獲配之份額位置，即為231、233號房屋範圍，楊財發於區域內獲配之份額位置則為系爭房屋及229號房屋範圍，亦即兩大房均分三合院所在之區域，訴外人楊財發就三合院區域獲分配之份額位置先於60年間拆除部分房舍興建系爭房屋，房屋完成後訴外人楊財發及楊金木、原告等家族成員入住其內，65年間訴外人楊財發使用之其他三合院再拆除，毗鄰系爭房屋興建229號房屋，原告獲分配229號房屋，遂全家遷出系爭房屋入住229號房屋至今。果如原告所稱系爭房屋為伊所有，理應其後興建229號房屋後，原告續住227號房屋，由訴外人楊金木一家搬遷至229號房屋方屬合理。又訴外人楊財發所興建系爭房屋及229號房屋，訴外人楊金木身為長子且為三合院稅籍登記人，如完全未獲分配任何份額，反而身為次子之原告獨所有份額，豈非甚違常情！

（二）原告主張系爭房屋及229號房屋皆為其所有，何以229號房屋坐落基地1128-1地號開放承購，訴外人楊金木亦有權承購1/2土地持分！實則訴外人楊金木係分配系爭房屋，而原告分配229號房屋，亦因此訴外人楊金木於購得229號房屋坐落基地1/2權利後，方會將土地移轉登記與原告，訴外人楊金木所分得之系爭房屋坐落基地，原告並非權利人方未敢承購。又原告主張系爭房屋及229號房屋坐地基地分別為財政部及軍方所有，以致無法同時承購云云，然楊氏家族遷居三合院及陸續興建房屋所坐落的基地即1128-4、1128-2、1128-8、1130-10、1130-11地號土地，其所有權人皆為中華民國，管理人則為財政部國有財產局台灣中區辦事處。況229號房屋坐落1128-4、1130-10地號土地，而227號房屋坐落1130-11地號土地，1130-10與1130-11地號土地原所有權人相同，原告僅承購1130-10地號土地，何以獨漏1130-11地號土地未承購？凡此種種，具證原告所言與事實不符並自相矛盾，不足採信。

（三）系爭房屋從興建以來，由訴外人楊金木及家人設籍並居住使用至今，已達50年之久，且系爭房屋於辦理總登記時並非由原告全部取得，而是與訴外人楊金木之長子楊介石所共有，並佐以證人楊色棟、楊澤南證述，可知系爭房屋為原告所有，然其因替他人作保所生債信問題，將系爭房屋借名登記予原告。又原告曾為了向訴外人楊金木索要投資失利所未能取得利益，經證人楊色棟居中協調投資拆夥取回投資款及返還系爭房屋予訴外人楊金木之爭議後，確實出售被告名下新竹市○○路房地籌得500萬元，由證人楊色棟將500萬元交與原告，原告即出具切結書承諾願辦理返還系爭房屋，足證系爭房屋雖名義上登記為原告，惟實為訴外人楊金木所有，被告係楊金木之配偶即繼承人，自得對抗惡意之原告。

（四）退步言之，縱認系爭房屋非訴外人楊金木所有，而係原告無償借與使用，惟在使用目的仍未消滅前，原告所為終止

之意思表示，亦非適法。系爭房屋自興建以來即提供與訴外人楊金木及其配偶、家人居住，原告同意得使用系爭房屋之使用人應含括訴外人楊金木及其配偶、家庭成員在內，其使用目的即有生之年居住於系爭房屋，使用目的尚存在，原告自無從片面終止，被告繼續居住使用系爭房屋，並非無權占有等語抗辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張系爭門牌號碼新竹市○○路○○○號房屋為其所有之事實，業據提出建物登記第一類謄本、新竹市稅務局房屋稅籍證明書等影本為證，被告亦不爭執上開文書形式之真正，自堪信原告之主張為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。又民法第767條規定之無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占有之權源者，均屬之。（最高法院87年度台上字第2024號判決要旨參照）。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任。（最高法院98年度台上字第863號判決要旨參照）。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。（最高法院72年度台上字第1552號判決要旨參照）。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。查被上訴人既主張：伊借用上訴人名義為起造人，嗣又將系爭房、地分別登記為上訴

人所有，此項借用上訴人名義所為之登記，係屬信託行為，自應就此項信託之事實，負證明責任。（最高法院78年度台上字第1347號判決要旨參照）。當事人之一方如主張與他方有信託關係存在，自應就信託契約確已成立之事實，負舉證責任。若其先不能舉證，縱他方就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回該一方之請求。（最高法院94年度台上字第767號判決要旨參照）。

（三）查系爭房屋確登記為原告所有，揆諸民法第759條之1第1項之規定，自應推定登記權利人即原告適法有此所有權權利。是原告以被告無權占有為原因，提起本件返還所有物之訴，而被告既不否認占有系爭房屋之事實，然爭執系爭房屋係訴外人即其被繼承人即其配偶楊金木借名登記為原告所有，其非無權占有，揆諸前揭說明，被告自應就此項借名登記信託契約確已成立之事實，負舉證責任。若被告不能舉證證明屬實，縱原告就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應逕為不利於被告之認定。經查，被告雖一再陳述楊氏家族如何遷居至現址，而由原告之被繼承人楊財發（即原告與訴外人楊金木之父）興建分配房屋之過程，並辯稱原告係獲分配229號房屋，訴外人楊金木則獲分配系爭房屋，系爭房屋係訴外人即其被繼承人即其配偶楊金木借名登記為原告所有云云，並提出訴外人楊財發家族遷入原門牌號碼新竹市○○路○○○號戶籍謄本、系爭房屋原始建物登記謄本及1128、1128-1、1128-2、1128-8、1130-11、1130、1130-10、1130-11地號土地登記謄本為證，惟上開文書均不能證明系爭房屋係訴外人楊金木借名登記為原告所有之事實。又證人楊色棟雖證稱伊與與原告均為楊家第21代，伊知道系爭房屋之前身係訴外人楊金木之父蓋2棟平房，2個兒子，1個人1棟，後來把平房拆掉改建成現在的房子，系爭房屋係訴外人楊金木拿錢出來蓋的。訴外人楊金木是道上的混混，為了保護配偶子女，所以用原告的名字蓋的。伊所以知道此事，是大概4、5

年前，伊有居中協調原告出具切結書把系爭房屋歸還過戶給訴外人楊金木，當時被告處理南大路的房子，拿了500萬給原告，所以原告才簽立切結書，切結書是伊拿給訴外人楊金木的，伊就叫訴外人楊金木過戶，但是訴外人楊金木說不急，結果還沒過戶之前，訴外人楊金木就過世了云云；然另證人楊澤南則證稱伊是楊家第20代，平房拆掉重蓋的時候，伊不在新竹，那時不知道，但是伊知道當時起造是用楊金土的名義蓋了房子，伊是聽人家說的，而且他們兄弟投資後來拆夥，楊金土說楊金木這邊還他500萬，楊金土說三更半夜都要把房子過戶還給楊金木，當時在場的人有楊金土、楊金木、楊色棟和我，還有其他人，500萬應是10年左右的事，500萬是被告賣房子交給楊色棟，楊色棟交給楊金土的，伊不知道楊金土有無出具什麼證明，但是伊有聽說楊金土好像有打切結書給楊色棟，伊沒有看過，但是楊金土為了這件事情沒有履行，他錢收了，房子沒有過戶，聽說有打切結書，但伊沒看過，楊色棟還叫楊金木打官司，但是楊金木說不好，傳出去很難聽云云，顯然證人楊色棟、楊澤南彼此間之證述大相逕庭，均不足以採信。此外，被告復未再舉出其他事證證明系爭房屋係訴外人楊金木借名登記為原告所有之事實，自應逕為不利於被告之認定，應認被告所辯系爭房屋係訴外人楊金木借名登記為原告所有之事實，尚不足採信。

（四）再者，原告主張系爭房屋係無償借予訴外人楊金木居住使用，然訴外人楊金木已亡故，使用借貸目的已完畢，被告係無權占有系爭房屋，原告遂於108年3月27日寄發存證信函限期被告遷出，惟被告仍置之不理等情，並提出新竹南勢郵局9號存證信函暨被告親收之回執影本為證。而被告雖辯稱縱認系爭房屋非訴外人楊金木所有，係原告無償借與使用，然系爭房屋自興建以來即提供與訴外人楊金木及其配偶、家人居住，原告同意得使用系爭房屋之使用人應含括訴外人楊金木及其配偶、家庭成員在內，其使用目的

即有生之年居住於系爭房屋，使用目的尚存在云云。然揆諸前揭說明，原告係以無權占有為原因請求被告返還所有物，如被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，則原告於被告無權占有之事實，並無舉證責任。反之，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，即應逕認原告之請求為有理由。據此，被告辯稱原告同意得使用系爭房屋之使用人應含括訴外人楊金木及其配偶、家庭成員在內，其使用目的即有生之年居住於系爭房屋云云，被告自應就原告係同意含括訴外人楊金木之配偶即被告、家庭成員在內有生之年使用居住於系爭房屋之事實，負舉證之責任，惟被告自始至終未就此有利於己之事實舉證以實其說，自亦應逕為不利於被告之認定，應認被告所辯不足採信。

（五）綜上，系爭房屋確係原告所有，則原告以無權占有為原因，請求被告返還系爭房屋，原告就被告無權占有之事實，自無舉證責任。而被告雖抗辯非無權占有系爭房屋，然不能舉證證明有何正當權源取得占有系爭房屋，自應認原告之請求為有理由。據此，原告依民法第767條第1項前段之規定請求被告將系爭房屋全部遷讓返還原告，即屬有據，為有理由，應予准許。

四、假執行宣告：本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

新竹簡易庭　　法　官　汪銘欽

以上正本係照原本作成。

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。如

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　周育瑜