

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第1660號

原告 張靜怡
訴訟代理人 蔡宗隆律師
複代理人 黃珮菁律師
被告 王子文具工業股份有限公司
兼法定代理人 黃坤助

共同

訴訟代理人 劉立鳳律師
複代理人 劉樹志律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。查原告起訴時原以宏震貿易有限公司（下稱宏震公司）、王子文具工業股份有限公司（下稱王子公司）、黃坤助為被告，並聲明：1.被告等應將坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地上門牌號碼臺北市○○○路○段○○號1樓房屋（下稱系爭不動產）騰空並遷讓返還原告。2.被告宏震公司應將公司地址○○○區○○○路○段○○號1樓遷出辦理變更登記。3.被告等應連帶自本起訴狀繕本送達之翌日起至其返還系爭不動產時止按月給付原告新臺幣（下同）31,170元。4.願供擔保請准宣告假執行（本院卷第9頁），嗣於107年6月7日具狀撤回對宏震公司部分之起訴（本院

卷第101頁)，並於民國108年5月15日變更聲明為：1.被告應將系爭不動產騰空，並遷讓返還原告。2.被告應連帶自本起訴狀繕本送達之翌日起至其返還前項不動產之日止，按月給付原告31,170元。3.願供擔保請准宣告假執行（本院卷第643頁）。原告撤回宏震公司部分，因該公司未為言詞辯論，發生撤回起訴之效力。原告變更聲明部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，亦應准許，合先敘明。

二、次按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第767條第1項規定請求被告將系爭不動產返還原告及給付相當於租金之不當得利，屬因不動產之物權涉訟，而系爭不動產位在本院轄區，依首揭規定，專屬本院管轄，核先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)系爭不動產原為訴外人黃坤元所有，黃坤元於104年12月1日過世後，由其配偶周玫盈及兒子黃偉恭繼承取得(周玫盈與黃偉恭下稱黃坤元繼承人)，渠等於106年11月7日與原告就系爭不動產簽訂信託契約(下稱系爭信託契約)，委託原告管理系爭不動產。原告以起訴狀終止與被告之無償使用關係，並就被告無權占用系爭不動產居住及辦公，無法律上原因而受有相當於免付每月租金31,170元利益之事實，依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭不動產，並依民法第179條規定，請求按月給付相當於租金31,170元之不當得利，另被告有共同侵害原告財產權之行為，應依民法第184條、第185條第1項規定，負連帶損害賠償責任。

(二)爰聲明：

- 1.被告應將系爭不動產騰空，並遷讓返還原告。
- 2.被告應連帶自起訴狀繕本送達之翌日起至其返還系爭不動產之日止，按月給付原告31,170元。
- 3.願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告答辯則以：

02 (一)系爭不動產之真正所有權人為黃倪寶玉，因借名登記而將之
03 移轉登記至黃坤元名下，被告均受黃倪寶玉同意而占用系爭
04 不動產，並非無權占有：

05 1.訴外人黃倪寶玉與配偶前於52年間創立宏震貿易公司，於53
06 年間購買系爭不動產坐落之97地號土地並興建同段339建號
07 建物，55年間該建物由黃倪寶玉為第一次所有權登記，嗣陸
08 續將宏震貿易公司、王子文具公司設立登記在該址，3名兒
09 子成年後娶妻生子，媳孫等人亦均設籍居住在同處。95年間
10 ，因景氣不佳，被告黃坤助欲往大陸投資設廠，擬以系爭不
11 動產向銀行辦理抵押借貸，黃倪寶玉不願發生此事，經召開
12 家庭會議後，決定將系爭不動產於98年11月25日以買賣名義
13 過戶予參子黃坤元，然真正關係為借名登記。過戶時為避免
14 稅捐機關課稅，黃倪寶玉陸續指示黃坤元將黃倪寶玉以黃坤
15 助名義儲存且已到期之定期存款，以現金方式提出，準備屆
16 期時匯款予黃倪寶玉，供為形式上支付買賣價金之證據，迄
17 至98年8月5日，黃坤元已提領現金20,635,094元，然因土地
18 公告現值甚高，最終仍無法及時籌足款項而作罷，嗣於98年
19 11月23日送件申請買賣移轉過戶予黃坤元時，仍遭稅捐單位
20 課徵贈與稅3,086,780元。

21 2.因黃倪寶玉與黃坤元之真意並非買賣或贈與，黃坤元死亡後
22 ，其繼承人即周玫盈、黃偉恭均不知此情，未將系爭不動產
23 所有權移轉登記予黃坤元，反於106年12月18日信託登記予
24 原告，但被告既經真正所有權人黃倪寶玉同意而使用與居住
25 系爭不動產，即非無權占有，原告之請求自屬無據。

26 (二)爰聲明：

27 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

28 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、查系爭不動產第一次登記為黃倪寶玉所有，嗣於98年11月25
30 日以買賣為原因，移轉登記為黃坤元所有後，因繼承而由周
31 玫盈、黃偉恭取得所有權，再於106年12月18日以信託為原

01 因，移轉登記為原告所有，而系爭不動產現由被告占用等事
02 實，並有登記謄本與黃坤元繼承人之遺產稅繳清證明書等件
03 可稽(本院卷第83、163、22717、18頁)，均為兩造所不爭
04 執者，堪信為真實。

05 四、得心證理由：

06 原告主張被告無權占有使用系爭不動產，惟被告否認之，並
07 以前詞置辯，本件爭點厥為黃倪寶玉與黃坤元間有無借名登
08 記關係、被告有無占用系爭不動產之正當權源。茲就本院判
09 斷析述如下：

10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條定有明文。次按，所有人對於無權占有
12 或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段
13 定有明文。是以無權占有為原因，請求返還土地者，土地所
14 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
15 就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院72年度
16 台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上字第
17 1164號判決要旨參酌)。本件原告主張被告無權占有系爭不
18 動產，被告否認其事，揆諸上開說明，應由被告就其占有具
19 備正當權源之事實負舉證責任。

20 (二)次按，所謂借名登記，謂當事人約定一方將自己之財產以他
21 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
22 產為出名登記之契約，倘其內容不違反強制、禁止規定或公
23 序良俗者，即應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民
24 法委任之相關規定。本件原告主張黃坤元為系爭不動產所有
25 權人，前於98年11月13日以買賣為原因自黃倪寶玉處取得所
26 有權之事實，固提出系爭不動產第一類謄本3件、國稅局核
27 發之遺產稅繳清證明書、106年地價稅核定稅額通知書影本
28 、系爭房屋之鑰匙照片等件為佐(本院卷第17、18、83、417
29 、655、657頁)，惟被告否認之，辯稱黃倪寶玉僅借名登記
30 於黃坤元名下，系爭不動產仍為黃倪寶玉管理使用，黃倪寶
31 玉仍係真正所有權人等情。經查，被告辯稱系爭不動產仍為

01 黃倪寶玉管理使用之事實，業已提出其持有系爭不動產之最
02 近水費、電費、瓦斯費等單據乙批為佐(本院卷第489至513
03 頁)，其中電費、瓦斯單據均列名黃倪寶玉，而非黃坤元或
04 黃坤元繼承人，而黃倪寶玉名下電信費繳費通知，亦寄至系
05 爭不動產之址，復有中華電信股份有限公司台北營運處之繳
06 費單據可憑(本院卷第515至585頁)，堪認被告辯稱黃倪寶玉
07 仍有管理使用之行為，並非子虛。次查，黃倪寶玉結稱，系
08 爭不動產為伊財產，98年間伊因黃坤元沒有房子，就借給黃
09 坤元住，因黃坤元是伊兒子，且較合(按相處融洽之意)，就
10 用黃坤元名字登記，伊有跟黃坤元說房子要還，因為房子是
11 伊的，過戶稅金是伊繳，黃坤元也沒有給伊錢，過戶時有把
12 家裡的鑰匙給黃坤元，伊所有的兒子媳婦都知道房屋是借給
13 黃坤元的事，房屋一樓是公司在用，二至四樓都是伊在使
14 用，伊沒有把房屋送黃坤元，房屋是伊的；水電瓦斯費電話
15 費是伊在繳，繳費單上名字也是伊等情，證人黃坤江結稱，
16 媽媽黃倪寶玉當初有找黃坤助、黃坤元、黃惠玲及伊四個人
17 開會，黃倪寶玉說95年開始，公司虧損，大哥黃坤助想把系
18 爭不動產貸款拿去大陸投資，黃倪寶玉不願意，所以才會把
19 房子借名登記在黃坤元名下，打消黃坤助念頭等情，證人許
20 黃惠玲結稱，伊有被叫回去開會，因為哥哥黃坤助跟弟弟黃
21 坤江，都是在掌管王子文具，景氣不好，有賠錢，吵著要把
22 房子拿去貸款，媽媽黃倪寶玉要我們回去開家庭會議，…討
23 論黃坤助想要拿系爭房屋去借款，到大陸去投資之事，黃倪
24 寶玉很不贊成；黃坤元沒有任何職務，也沒有任何工作，先
25 把系爭不動產放在黃坤元名下，這樣黃坤助跟黃坤江就動不
26 到，那時候伊有跟黃坤元說，到時候媽媽要房子，黃坤元要
27 把房子還給媽媽，黃坤元也說好等情，證人陳秉豐結稱，黃
28 倪寶玉跟黃坤元一起來，黃倪寶玉說要把系爭不動產過戶給
29 黃坤元，要伊幫忙辦理，說要送給黃坤元，(被告訴訟代理
30 人問：這個案子過戶的時候，你有沒有幫黃倪寶玉或黃坤元
31 簽任何買賣契約的私契？)一般是有買賣付款約定，才会有

01 私契，黃倪寶玉與黃坤元間沒有付款約定。黃倪寶玉說要送
02 給黃坤元，沒有要求付款的條件等情，並有本院108年3月7
03 日言詞辯論筆錄可稽。雖證人黃坤助、許黃惠玲為黃倪寶玉
04 之子女，與本件有直接或間接財產上利害關係，惟黃坤助、
05 許黃惠玲、黃倪寶玉均一致證稱黃倪寶玉並無真正移轉所有
06 權之意思，且黃倪寶玉就移轉所有權予黃坤元之原委與證人
07 黃坤助、許黃惠玲、陳秉豐證述內容大致相符，堪信為真實
08 。再參酌黃坤元係以買賣為原因而受所有權移轉登記，但陳
09 秉豐與黃倪寶玉均證稱渠等並無買賣之真意，亦無給付價金
10 之實，且被告有如上述管理使用系爭不動產之事實，衡諸社
11 會一般通念，堪認黃倪寶玉與黃坤元間確有借名登記之委任
12 關係，黃坤元僅為出名人，黃倪寶玉仍為真正所有權人，並
13 就系爭不動產保有管理使用權能。

14 (三)本件原告就外部關係言，固因信託關係取得系爭房地所有權
15 ，但就內部關係言，原告受信託內部關係拘束，其就系爭不
16 動產有無管理使用權能，仍取決於黃坤元繼承人有無相關權
17 利。而黃倪寶玉既與黃坤元間有借名委任關係，已如上述，
18 黃坤元自無使用、收益權能，黃坤元繼承人縱有繼承之事實
19 ，亦不得對真正權利人黃倪寶玉主張無權使用，從而原告亦
20 無從對黃倪寶玉及其同意之人之占有使用主張無正當權源。
21 是被告辯稱渠等有占用之正當權源，應屬可採，原告基於黃
22 坤元繼承人為真正所有權人之基礎事實，所為各項請求，均
23 屬無據，並不可採。

24 五、綜上所述，黃倪寶玉與黃坤元間有借名委任關係，黃坤元繼
25 承人不得對黃倪寶玉主張無權占用，亦不得對受黃倪寶玉許
26 可而占用系爭不動產之被告，主張無正當使用權源，原告因
27 信託而取得系爭不動產，亦不得對被告主張無權占用，從而
28 原告依民法第767條第1項前段規定遷讓返還系爭不動產，依
29 第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，依民法第184
30 、第185條第1項規定請求被告負連帶損害賠償責任，均屬無
31 據，為無理由，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執行之

01 聲請即失所附麗，不應准許。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
03 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明
04 。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
07 民事第二庭 法官 林修平

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
12 書記官 賴靖欣