

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1130號

原告 楊正利

訴訟代理人 林世昌律師

複代理人 陳姝蓉律師

被告 張維德

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國108年9月26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、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原以民法第767條第1項、第470條第1項規定為訴訟標的（本院卷第9、11頁）。嗣於本院審理中追加民法第470條第2項規定為訴訟標的，並更正其原請求權基礎之規定為民法第767條第1項前段、第470條第1項但書（本院卷第367、411頁）。經核原告追加訴訟標的前後主張之事實，仍以被告無權占有坐落臺北市○○路○段○○○號8樓房屋等情為據，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。至特定以民法第767條第1項前段、第470條第1項但書規定為請求權基礎部分，核屬更正法律上陳述（民事訴訟法第256條參照），併

予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於民國101年2月22日向訴外人向商企業股份有限公司（下稱向商公司）購買臺北市○○區○○段0○段0000○號之建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號8樓，下稱系爭房屋）及其坐落土地即臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），於101年3月26日辦畢所有權移轉登記，系爭房地皆為原告所有。原告於購置系爭房屋後，於101年3月26日基於兩造為朋友之情誼，因被告無其他住處，原告乃將系爭房屋無償交付被告使用，而與被告成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約），且兩造並未約定使用期限。嗣原告於106年、107年間因有資金需求，擬出售系爭房地，而系爭使用借貸契約並未定有期限，且無法預期被告何時可有其他地方居住，故亦無法依其借貸目的認定何時使用完畢，原告自得依民法第470條第2項規定，隨時請求被告返還系爭房屋；再者，被告自101年起即居住於系爭房屋，迄今已長達7年，在此期間，被告均得以另覓他處居住，故應可推定被告已使用完畢系爭房屋，依民法第470條第1項但書規定，原告亦得請求被告返還系爭房屋，且原告已於107年1月8日以上開事由發函依照民法第472條第1款規定終止系爭使用借貸契約，並同時向被告為返還系爭房屋之請求。再者，兩造於101年3月27日就系爭房地另成立買賣契約，被告並簽立承諾書（下稱系爭承諾書）約定由被告分期支付原告前就系爭房地貸款之本息作為價金，向原告買回系爭房地；惟因被告未依系爭承諾書約定繳納貸款本息連續3期以上，是系爭承諾書所訂之買賣契約因該解除條件成就而失其效力。是被告已無權占有系爭房屋，然迄今仍持續占用系爭房屋且拒絕搬遷，為此，爰依民法第767條第1項前段、第470條第1項但書、第470條第2項規定，請求被告自系爭房屋遷出並將系爭房屋騰空返還予原告等語。並聲明：

01 (一) 被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予原
02 告。

03 (二) 願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：被告為向商公司之負責人，系爭房地原登記於向
05 商公司名下，並由被告居住使用。嗣向商公司因積欠債務，
06 導致系爭房地於100年間遭債權人查封，而為避免系爭房地
07 遭到拍賣，被告遂與原告商議將系爭房地借名登記至原告名
08 下，且因原告為上市公司鈞寶電子工業股份有限公司負責人
09 ，信用良好且財力雄厚，故原告有能力以系爭房地向銀行抵
10 押借款以代償向商公司積欠之債務，兩造並約定以系爭房地
11 向銀行抵押借款所生之貸款本息應由被告清償，原告僅出名
12 登記為系爭房地所有權人並出名向銀行貸款，不負責清償貸
13 款本息，系爭房屋仍由被告繼續居住使用，兩造遂於101年
14 3月26日辦理系爭房地所有權移轉登記及抵押權設定，故系
15 爭房屋自始即由被告自行使用，原告未曾占有。系爭房屋之
16 所有權既係被告借名登記於原告名下，原告即非實際所有權
17 人，兩造間就系爭房屋僅有借名登記之約定，並無使用借貸
18 契約存在，原告自無權對被告行使系爭房屋之所有權人或貸
19 與人之權利，原告請求被告返還系爭房屋並無理由等語，資
20 為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如
21 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、原告主張系爭房地自101年3月26日起登記於原告名下，有
23 系爭房地土地及建物登記謄本、所有權狀可稽（本院卷第23
24 至29頁、第113至127頁），且為被告所不爭執（本院卷第
25 165頁），自堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 (一) 按使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以
28 物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之
29 點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法
30 第153條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字
31 第3034號判決參照）。又「借名登記」契約云者，謂當事

人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，即應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。另借名登記契約屬於「非典型契約」之一種，於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約自屬成立（最高法院100年度台上字第1972號判決參照）。且借名登記契約為債權行為，借名人對於標的物，不以有處分權為必要。

1.原告主張其係基於與向商公司間之買賣契約，而登記取得系爭房地所有權，為實質所有權人，兩造於101年3月26日成立系爭使用借貸契約云云（本院卷第368頁），惟為被告所否認，並抗辯：兩造間係約定由原告出名登記為系爭房地所有權人，並出名向銀行貸款以代償向商公司積欠銀行之債務，且約定原告因此所負貸款本息由被告清償，系爭房地仍由被告居住使用，兩造間並無使用借貸等語（本院卷第167、369頁、第339至345頁）。

2.查：

（1）被告為向商公司之代表人即負責人，有向商公司基本資料可稽（本院卷第177頁），而向商公司自82年2月12日起即登記為系爭房屋之所有權人，迨至101年3月26日始將系爭房屋所有權移轉登記予原告，則有系爭房屋異動索引可查（本院卷第179至183頁）。

（2）原告與向商公司就系爭房地之買賣契約（下稱系爭房地買賣契約）雖約定買賣價金為新臺幣（下同）7800萬元（本院卷第253至258頁），惟原告自陳上開7800萬元係由原告以系爭房地設定抵押向彰化

銀行貸款6300萬元（下稱彰銀貸款），另以原告名義向京城銀行辦理個人信用貸款1500萬元（下稱京城銀貸款）等語（本院卷第243至244頁）。

（3）而原告曾由其員工以101年4月3日電子郵件通知被告，應於每月26日將前揭彰銀貸款、京城銀貸款之利息匯入原告分別開立於彰化銀行吉林分行、京城銀行桃園分行帳戶內，有該電子郵件可參（本院卷第195頁）；被告亦果於101年4月間至10月間，分別將彰銀貸款、京城銀貸款之利息按月匯款至原告指定之上開彰化銀行吉林分行、京城銀行桃園分行帳戶內，有匯款申請書代收入傳票可證（本院卷第199至225頁）；惟自101年11月起被告即未再繳納彰銀貸款、京城銀貸款本息，亦為被告所自認（本院卷第351頁）。原告嗣以104年1月12日電子郵件列表向被告表示自101年11月27日起至103年12月27日止係由原告代被告「墊付」系爭房地之彰銀及京城銀貸款本息，104年起原告不再墊付，並要求被告自104年起應按時支付該等貸款本息，若未按時支付，請被告於104年農曆過年搬離系爭房屋，若系爭房屋被拍賣，原告概不負責等語，有該電子郵件可稽（本院卷第197頁）。

（4）再觀諸原告提出之101年3月27日被告所簽署系爭承諾書記載略以：「張維德（即被告）承諾，按時繳交授信銀行規定貸款所需繳交之銀行利息，若有逾期，張維德同意支付該筆逾期利息金額之兩倍（含該筆逾期利息金額），做為逾期賠償金。張維德應依授信銀行之規定，按時繳交授信銀行貸款所需繳交之銀行利息與本金攤還；若張維德連續三期未依授信銀行之規定繳交銀行利息與本金攤還，則喪失不動產（即系爭房地）的所有權利。」（本院卷第259頁）。益徵，原告自始即無依與向商公司間

01 之系爭房地買賣契約如數支付價金7800萬元之意，
02 並認被告負有按月繳納彰銀貸款、京城銀貸款本息
03 之義務甚明。

04 (5) 況被告抗辯：系爭房屋自始均由被告居住使用，原
05 告未曾占有系爭房屋等語（本院卷第341頁），原
06 告就此並未爭執（本院卷第368、377頁），足認
07 原告從未占有並管理使用系爭房屋，系爭房屋自始
08 均由被告管理使用。綜此，堪認系爭房屋均由被告
09 管理使用，原告未曾管理使用系爭房屋，且被告嗣
10 並借用原告名義以系爭房地登記為原告所有之方式
11 ，由原告向彰化銀行設定抵押辦理貸款，另由原告
12 申辦京城銀貸款，然貸款之本金、利息由兩造以系
13 爭承諾書約定應由被告繳納，是被告抗辯其係將登
14 記於向商公司名下之系爭房屋借用原告名義，登記
15 於原告名下，兩造間就系爭房屋於101年2月22日
16 以被告代表向商公司與原告簽訂系爭房地買賣契約
17 之方式成立借名登記契約，被告是基於兩造間借名
18 登記契約而占有系爭房屋，非無權占有等語（本院
19 卷第341頁），自屬有據。則原告主張兩造間自10
20 1年3月26日起成立系爭使用借貸契約，原告於106
21 年、107年間有出售系爭房地之計畫，遂於107年
22 1月8日發函被告終止系爭使用借貸契約，而依民
23 法第767條第1項前段、第470條第1項但書、第
24 470條第2項規定，請求被告自系爭房屋遷出並將系
25 爭房屋騰空返還予原告，為無理由。

26 (二) 原告復主張：縱令兩造就系爭房屋成立借名登記契約，然
27 依系爭承諾書約定，於被告連續3期未繳納彰銀貸款、京
28 城銀貸款本息時，被告喪失系爭房屋之所有權利，乃兩造
29 約定系爭房屋之借名登記契約因該解除條件成就而失效，
30 且同時因該停止條件成就使兩造約定類似流抵契約之無名
31 契約生效，發生系爭房屋所有權歸原告所有之效果，同時

兩造間就系爭房屋成立使用借貸契約云云（本院卷第413至415頁、第432頁）。查兩造間就系爭房屋有借名登記契約存在，業認定如前，且被告自認：其自101年11月間即未繳納彰銀貸款、京城銀貸款本息，至102年2月起原告即得依系爭承諾書約定向被告主張權利等語（本院卷第351頁），而系爭承諾書有關被告連續3期未繳納彰銀貸款、京城銀貸款本息之法律效果之約定記載略以：「若張維德（即被告）連續三期未依授信銀行之規定繳交銀行利息與本金攤還，則喪失不動產（即系爭房地）的所有權利。」（本院卷第259頁），固堪認兩造約定被告連續3期未繳納彰銀貸款、京城銀貸款本息，係屬兩造間就系爭房屋借名登記契約所約定之解除條件（民法第99條第2項參照），借名登記契約因此而消滅，由原告終局實質取得系爭房地所有權。惟原告對於其所主張：斯時同時兩造有另行再就系爭房屋成立使用借貸合意一節（本院卷第414、432頁），並未舉證以實其說，且遍閱系爭承諾書全文，亦未見有約定再由被告繼續無償使用系爭房屋之文字內容，自難認兩造於被告102年2月連續3期未繳納貸款本息之時，存有另一使用借貸契約之情。是以，原告主張其於前揭解除條件成就而使系爭房屋借名登記契約失效後，兩造間就系爭房屋同時成立使用借貸契約，原告於107年1月8日發函被告終止該使用借貸契約（本院卷第432頁），自得依民法第767條第1項前段、第470條第1項但書、第470條第2項規定請求被告返還系爭房屋云云，亦屬無據。

五、從而，原告依民法第767條第1項前段、第470條第1項但書、第470條第2項規定，請求被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案

之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。
七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 賴 錦 華
法 官 吳 佳 薇
法 官 許 峻 彬

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 108 年 10 月 31 日
書 記 官 李 真 萍