臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第754號

原　　告　陳成文
訴訟代理人　蔡文斌律師
　　吳俊宏律師
　　林冠廷律師
　　林亭宇律師
複　代理人　林韋甫律師
被　　告　震鋼企業有限公司
兼法定代理人　陳立仁
訴訟代理人　李政儒律師
　　洪梅芬律師
　　涂欣成律師
　　王紹雲律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國108年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告震鋼企業有限公司應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號房屋之一樓騰空返還原告。

被告陳立仁應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號房屋之二樓騰空返還原告。

被告震鋼企業有限公司、陳立仁應給付原告新臺幣陸拾壹萬零參佰陸拾捌元，及自民國108年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告震鋼企業有限公司、陳立仁應自民國108年3月5日起至騰空返還第1、2項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬零陸佰捌拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）門牌號碼：臺南市○○區○○路○○○號房屋（以下簡稱系

爭房屋）為原告所有，惟被告震鋼企業有限公司（以下簡稱震鋼公司）自100年起均以原告為出租人而申報系爭房屋一樓店面之租金每年新臺幣（下同）165,000元，並據以使用系爭房屋一樓店面為營業處所；然原告與被告震鋼公司間實未就系爭房屋成立任何租賃契約或使用借貸契約，被告之法定代理人即被告陳立仁擅自將系爭房屋一樓店面作為營業處所，並虛偽申報原告收取租金，卻未實際給付任何租金，被告震鋼公司顯屬無權占用系爭房屋之一樓店面，受有相當於租金之利益，並妨害原告對於系爭房屋之使用收益，原告就此部分仍須補繳稅款，致原告就系爭房屋一樓之所有權及財產權受有損害。又原告就系爭房屋二樓亦未與被告陳立仁成立任何租賃或使用借貸契約，詎遭被告陳立仁無權占用作為居住區域，其因此受有相當於租金之利益，並妨害原告對於系爭房屋之使用收益，致原告就系爭房屋二樓之所有權及財產權受有損害。

（二）原告為此已於108年1月19日以存證信函催告被告震鋼公司及被告陳立仁，限期騰空遷讓返還系爭房屋一、二樓併回溯五年所受相當於每月租金之不當得利。而系爭房屋業已重新翻修，所在位置面臨道路，且交通便利，更具有觀光經濟利益，附近一樓店面每月可收取35,000元至38,000元之租金，二樓亦可每月收取15,000元之租金，爰請求被告震鋼公司返還自起訴時起回溯五年所受相當租金之不當得利2,100,000元（計算式：35,000元Ｘ60個月＝2,100,000元），請求被告陳立仁返還自起訴時起回溯五年所受相當租金之不當得利900,000元（計算式：15,000元Ｘ60個月＝900,000元）。又被告震鋼公司及被告陳立仁自起訴時起至騰空遷讓返還系爭房屋一、二樓之日止，仍持續占用系爭房屋，自應分別按月返還所受相當租金之不當得利。

（三）系爭房屋為原告一人所有，與被告並未成立使用借貸關係：

1.系爭房屋為原告一人所有，有建物登記謄本可稽。

2.被告固辯稱：系爭房屋於65年間由兩造母親陳莊秀環出資興建完成云云，然陳莊秀環不識字，又未外出工作，並無收入來源，系爭房屋乃兩造之父親出資，由陳立三、陳成文、父親並聘請部分工人合力建造；父親死亡後，將系爭房屋及坐落臺南市○○區○○路○○○號房屋（權利範圍1/2，以下簡稱系爭250號房屋）分配給兄弟四人，84年間，訴外人陳成武回家拿錢要求買房，母親表示金錢為原告提供，要求陳成武需將系爭房屋2分之1移轉登記給原告，才提供金錢給陳成武，陳成武遂將系爭房屋2分之1移轉登記給原告，系爭房屋確為原告所有。

3.被告雖另辯稱：兩造間有使用借貸關係等語，然被告僅係基於親情與人倫，將系爭房屋交由母親使用，並無與被告締結使用借貸契約之意思，且自一般家人間相處之情形觀之，一方基於親情同意他方使用房屋，自交易習慣及當事人利益觀之，倘未能認為出借一方及借用之他方均具有成立使用借貸契約法律關係之法效意思存在時，應認為原告與被告間僅成立不具備契約拘束力之「好意施惠」關係。

（四）退步言，縱認兩造間成立使用借貸關係，原告以民法第472條第1項終止兩造之使用借貸關係：縱認有使用借貸關係存在，原告因身體狀況，而有自己需使用系爭房屋1、2樓之情況，並已於108年1月28日通知被告需自用之事實，特以此狀以民法第472條第1項終止使用借貸關係，被告應將系爭房屋之1、2樓騰空返還給原告。

（五）對證人證述之意見：

1.證人陳成武雖稱其對系爭房屋有2分之1所有權，係借名登記於原告名下云云，惟其就借名登記之過程卻證稱：「…我就跟陳立仁說我名下的那邊先登記在大哥那邊，這就是我沒有見過代書的原因，因為都是我大哥幫忙處理，我並不是要給我大哥的意思，只是先登記他的名字…」、「因為我都在宜蘭，都不是我辦的，到底是誰處理的我也不清楚，但是我有交代先把我的持份先轉給我大哥陳成文。」

，借名登記之意思表示係對被告陳立仁為之，並向其表示登記為原告之名義，然究如何與原告互相表示一致，達成將系爭房屋借名登記於原告名下之契約卻隻字未提，顯然借名登記之契約並不存在。另證人賴文懿亦證稱：「是陳立仁來找我，陳成文、陳成武我都不認識，辦理的過程也都沒有見過，都是陳立仁在處理。我知道的就是這樣。」倘若原告與證人陳成武之借名登記關係存在，則何以相關程序均為與借名登記契約當事人無關之第三人辦理？

2.證人陳成武證稱為系爭房屋之共有人，與原告所主張對系爭房屋有全部所有權相牴觸，利害關係相反且未經具結，故其證述證明力均嫌薄弱，自難依其證言遽認兩造間就系爭房屋有借名登記之約定。又證人賴文懿證稱：「是陳立仁來找我，陳成文、陳成武我都不認識，辦理的過程也都沒有見過，都是陳立仁在處理。我知道的就是這樣。」顯見證人賴文懿並無在場親自見聞借名登記契約之成立，針對借名登記關係存在與否，僅為聽聞被告陳立仁之轉述，其證述不足以作為借名登記存否之證據。

（六）原告既為系爭房屋之登記所有權人，自得以所有權人之地位，向被告本於所有權請求返還房屋及無權占用系爭房屋之不當得利。縱認原告與訴外人陳成武之借名登記關係存在，則借名登記契約當事人針對系爭房屋管理、使用、收益、處分權利之約定，僅為出名人與借名人間之內部約定，基於債之相對性原則，對於非契約當事人之第三人並不發生拘束力。從而，依法系爭房屋之權益仍歸屬於登記所有權人即原告，被告不得援引原告與陳成武間之借名登記關係，主張不當得利之金額應依據原告之實際持分減少為2分之1。

（七）並聲明：

1.被告震鋼公司應騰空返還門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號房屋（即系爭房屋）之一樓予原告。

2.被告陳立仁應騰空返還門牌號碼臺南市○○區○○路○○○

號房屋（即系爭房屋）之二樓予原告。

3.被告震鋼公司及被告陳立仁應分別給付原告210萬元、90萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

4.被告震鋼公司應自起訴時起至騰空返還第1項聲明所示之房屋一樓之日止，按月給付原告35,000元。

5.被告陳立仁應自起訴時起至騰空返還第2項聲明所示之房屋二樓之日止，按月給付原告15,000元。

6.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

（一）兩造間存有默示之不定期限使用借貸契約，被告非屬無權占有，且非無法律上原因而受有利益：

1.原告與被告陳立仁為兄弟關係，原告名下坐落臺南市○○區○○路○○○號房屋（即系爭房屋）與相鄰之被告陳立仁所有坐落臺南市○○區○○路○○○號房屋（即系爭250號房屋）均為兩造母親陳莊秀環於65年間出資興建完成。系爭房屋係以原告及訴外人陳成武為起造人，系爭250號房屋則係以被告陳立仁及訴外人陳立三為起造人；兩棟房屋之內部空間乃打通，互可往來通行，生活空間亦互相使用，舉如原告亦有使用被告陳立仁所有系爭250號房屋之餐廳及客廳。被告震鋼公司亦係兩造母親陳莊秀環於68年4月20日所出資設立，並以系爭房屋為營業處所，之後始於98年底由被告陳立仁向兩造母親陳莊秀環購買而擔任負責人。而直至兩造母親陳莊秀環107年4月13日過世前，長達42年期間，被告陳立仁及震鋼公司從未支付系爭房屋之對價，原告亦對被告之使用、經營毫無異議，足證雙方就系爭房屋有默示之不定期限使用借貸契約存在，且契約目的係供被告陳立仁生活居住至被告陳立仁無繼續居住使用系爭房屋或該房屋不堪使用時止，以及供被告震鋼公司使用系爭房屋至經營關係消滅為止。

2.參諸最高法院87年度台上字第2095號判決意旨，兩造間就

系爭房屋既有未定期限之使用借貸關係，而被告借用系爭房屋之目的，係為生活居住及公司營運為目的，自以被告使用系爭房屋之目的完畢，即被告陳立仁無繼續居住使用系爭房屋或該房屋不堪使用時止，以及被告震鋼公司停止營業止，返還期限始屆至。倘原告未能證明被告陳立仁已不使用系爭房屋以供居住或系爭房屋已不堪住用或被告震鋼公司已無繼續營業之事實，縱兩造間未訂立借用之期限，原告亦不得任意終止兩造間之借貸關係，其所為終止契約之意思表示，不能認為有效。準此，被告自屬有權占用系爭房屋，且非無法律上原因而受有利益。

3.另被告震鋼公司申報原告之租金所得，係因依所得稅法第14條第1項第5類第4款規定：「將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入繳納所得稅。」，縱被告震鋼公司與原告間為無償使用借貸關係，然因係供營業使用，故仍須依法申報。

（二）退步言之，原告就系爭房屋僅有2分之1所有權，另2分之1為訴外人陳成武借名登記於原告名下，原告應僅得請求系爭房屋相當於租金之不當得利數額之一半：

1.系爭房屋原登記所有權人為原告及訴外人陳成武，權利範圍各2分之1。系爭房屋坐落之臺南市○○區○○段000地號土地（以下簡稱系爭房屋坐落土地）所有權人亦為原告及訴外人陳成武，權利範圍各2分之1。嗣因訴外人陳成武於84年間為購買其他不動產，基於購屋貸款利率考量，始將其對於系爭房屋之所有權移轉借名登記於原告名下。此借名登記事實，由原告配偶王瑞瑜曾於高雄橋頭地方法院108年度審訴字第85號事件中提出108年3月4日民事答辯狀陳稱：「我先生從67年爸爸過世所分到的勝利路1/4房產及安平路252號1/2房產外。我先生什麼也沒有了。」等語，可證原告就系爭房屋僅有2分之1所有權，故縱認原告可向被告請求相當於租金之不當得利，亦僅得請求一半之數

額。

2.系爭房屋坐落土地自102年1月至105年1月之申報地價為8,160元，自105年1月起迄今之申報地價為10,640元，而系爭房屋之課稅現值則為566,200元。故縱認原告得請求自起訴時起回溯五年相當於租金之不當得利，然103年至105年1月期間，原告至多僅得請求每月6,932元計算相當於租金之不當得利金額【計算式：（8,160元×134.49＋566,200元）×10%÷12÷2≒6,932元】；105年1月起，至多僅得請求每月8,322元計算相當於租金之不當得利【計算式：（10,640元×134.49＋566,200元）×10%÷12÷2≒8,322元】。

（三）由證人陳成武證稱：「250、252號兩棟房子，是在我爸媽都還在時同時蓋的，是我爸爸蓋的，我父親在世時希望兄弟和睦同住，把房子分成四分，250號、252號分別兩個人所有，…」等語，以及兩棟房屋之內部空間乃打通，互可往來通行，生活空間亦互相使用，且原告長達42年期間，對於被告陳立仁及震鋼公司從未支付使用系爭房屋之對價，以及原告對被告之使用、經營毫無異議乙情，足以推認兩造間存有默示之不定期限無償使用借貸契約，被告非屬無權占有，且非無法律上原因而受有利益。

（四）原告稱倘若原告與證人陳成武之借名登記關係存在，則何以相關程序均為與借名登記契約當事人無關之第三人辦理云云，然原告長期居住於高雄，陳成武則居住於宜蘭，而被告陳立仁與原告及陳成武為兄弟關係，且居住於系爭房屋內，則被告陳立仁基於地利之便及親誼關係，接受原告及陳成武之委託代為與代書接洽辦理所有權移轉登記事宜，自無違常情。由證人陳成武及原告均交付房屋所有權狀及印鑑章供被告陳立仁交付代書辦理所有權移轉登記程序，亦可推認原告及陳成武間內借名登記之合意。

（五）況由證人陳成武證稱：「因為我住在宜蘭，所以我不太記得那兩棟的門牌號碼各為何，但是我記得站在馬路上面對

房子，左手邊是陳成文跟我，右手邊是陳立三跟陳立文，一開始都登記的很清楚，分別兩人所有，因為我是職業軍人有職務官舍，但因為官舍太小要自己買房子，我就有看房子且有請教別人，人家跟我說如果我名下已經有房子，在購屋貸款的話利率會比較高，我就跟陳立仁說我名下的那邊先登記在大哥那邊，這就是我沒有見過代書的原因，因為都是我大哥幫忙處理，我並不是要給大哥的意思，只是先登記他的名字，等我買完房子、貸完款再處理」等語，以及證人賴文懿證稱：「當時陳立仁拿來跟我說他二哥是職業軍人要辦優惠貸款，要找一個可信任的人先把房子過戶過去等貸款辦完再處理，所以拿來我們事務所處理。（問：是否有印象當時該房屋係兩人共有，後來把陳成武的部分持份登記給陳成文？）是，就只有房子的部分，就變成陳成文自己一人所有」等語，足證系爭房屋2分之1所有權為陳成武為購買其他房屋，基於貸款利率考量而借名登記於原告名下之事實。

（六）原告稱證人陳成武對於系爭房屋欠未聞問，亦無管理、使用、處分之行為，放任出名人管理、使用系爭房屋云云，被告否認，原告應舉證以實其說。陳人陳成武回臺南時，均會與被告陳立仁一同居住、使用系爭房屋，有使用之事實。系爭房屋所有權狀亦係由陳成武所保管，此由陳成武證稱：「（問：為何84年間辦元貸款後，遲至今日未將房屋登記回自己名下？）當時沒想那麼多，兩棟房子都是自己兄弟的，連所有權狀我都一直擺在臺南，沒有帶去宜蘭過。」等語可證。

（七）並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如獲不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張系爭房屋原告登記之權利範圍為全部，系爭房屋

坐落土地原告登記之權利範圍為2分之1，而被告震鋼公司及被告陳立仁目前占用系爭房屋之1、2樓等情，有土地及建物登記謄本在卷可稽（見本院108年度補字第163號卷第19頁、本院卷第67頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。原告主張被告無權占有原告所有之系爭房屋，依物上請求權請求被告返還系爭房屋等語；惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.原告為系爭房屋之登記所有權人，依物權法定主義及土地法第43條登記之絕對效力，即應認定原告為系爭房屋之所有權人；又系爭房屋2分之1所有權是否為訴外人陳成武借用原告名義登記，此乃原告與陳成武間之爭議，並不影響原告得以系爭房屋所有權人地位對被告主張物上請求權。是被告以原告與陳成武間之爭議，據以抗辯原告並無請求被告返還系爭房屋或僅能請求一半相當租金之不當得利云云，均不足採。

2.按所謂默示之意思表示，必依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，始得當之；單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。原告於本件起訴前，固長期未有積極管理系爭房屋之行為，惟僅係單純未行使權利，並無以默示意思表示同意承受前開使用借貸契約之行為。本件原告既否認就系爭房屋與被告間有使用借貸關係之存在，而被告亦未另行舉證證明原告曾默示同意被告不定期限使用借貸系爭房屋，自不能以單純之沈默即認兩造就系爭房屋成立使用借貸契約。是被告以長達42年期間使用系爭房屋，原告從未異議或向被告收取租金，即據以抗辯兩造就系爭房屋

有默示之不定期限使用借貸契約存在云云，尚難憑採。

3.綜上，被告並無法證明對系爭房屋有何占有之正當權源，則原告主張被告無權占有系爭房屋，為可採信。從而，原告本於所有權，主張無權占有系爭房屋之被告震鋼公司及被告陳立仁應遷讓返還系爭房屋之1、2樓予原告，核屬有據，為有理由，應予准許。

（三）次按無正當權源而使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。就權利人而言，如無反證，其所受損害自與租金相當，兩者同以租金數額為據（最高法院58年度台上字第3717號裁判意旨參照）。查被告無正當權源占有系爭房屋，受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有損害，故原告依民法第179條規定請求被告給付自起訴時起回溯5年及自起訴時起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利，核屬有據。茲就原告請求給付之數額審究如下：

1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上開規定所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管市、縣地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦定有明文。是原告主張應依系爭房屋附近租金行情1樓店面每月35,000元、二樓每月15,000元作為計算被告占用系爭房屋所受不當得利之標準，於法不合，尚難採信。

2.系爭房屋坐落土地（原告應有部分為2分之1）自102年1月至105年1月之申報地價為8,160元，自105年1月起迄今之申報地價為10,640元，而系爭房屋課稅現值為566,200元。本院審酌系爭房屋為面積284.06平方公尺之三層樓房，位於臺南市○○區○○路上，交通、生活機能均稱便利，且近年來觀光人潮頗多，而被告占有系爭房屋是供己營業及居住使用，且經以原主張之系爭房屋坐落土地及系爭房

屋課稅現值申報地價總額之年息10%計算（被告並不爭執原告以10%計算），被告應給付原告相當租金之不當得利自103年3月4日起至104年12月31日止每月為9,291元【計算式：（8,160元×134.49㎡×1/2＋566,200元）×10%÷12＝9,291元，元以下四捨五入】，而自105年1月1日起至108年3月4日止每月為10,681元【計算式：（10,640元×134.49㎡×1/2＋566,200元）×10%÷12月＝10,681元，元以下四捨五入】，應屬允當。

3.從而，原告得請求被告給付自起訴時起回溯5年即103年3月4日起至108年3月4日共5年相當租金之不當得利為610,368元【計算式：⑴自103年3月4日起至104年12月31日為203,740元　計算式：（8,160元×134.49㎡×1/2＋566,200元）×10%×（1＋302/365）年＝203,740元，元以下四捨五入∨；⑵自105年1月1日起至108年3月4日止為406,628元　計算式：（10,640元×134.49㎡×1/2＋566,200元）×10%×（3＋63/365）＝406,628元，元以下四捨五入∨，共計610,368元】，並得請求被告自108年3月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當租金之不當得利10,681元【計算式：（10,640元×134.49㎡×1/ 2＋566,200元）×10%÷12月＝10,681元，元以下四捨五入】。

四、綜上所述，原告依物上請求權請求被告震鋼公司及被告陳立仁將系爭房屋1、2樓騰空返還原告；復依不當得利之法律關係請求被告給付原告610,368元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即108年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨請求被告自108年3月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,681元；均為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一贅述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：本院審理結果雖認原告之訴一部有理

由，一部無理由，惟該敗訴部分，僅係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，本院審酌此部分屬民事訴訟法第77條之2第2項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件訴訟費用。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法　官　王獻楠

上為正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　1　　月　　9　　日

書記官　蕭雅文