臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第40號

上　訴　人　蔡金池
訴訟代理人　吳漢成律師
被上訴人　趙秀燕
訴訟代理人　傅爾洵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年6月11日臺灣臺東地方法院107年度訴字第192號第一審判決提起上訴，本院於108年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決⑴主文第三項關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣壹萬貳仟肆佰零貳元本息；⑵主文第四項關於命上訴人自民國107年11月1日起至遷讓返還第一項之房地之日止，按月給付被上訴人之金額逾新臺幣肆仟壹佰參拾肆元部分，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、第一審(除確定部分外)及第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之五，餘由上訴人負擔。

事實與理由

壹、程序部分：

一、被上訴人於本院已撤回其於原審就請求上訴人遷出戶籍部分准予假執行之聲請，故此部分假執行之聲請(即原判決主文第8項部分)不在本院審理範圍，先此敘明。

二、本件無裁定停止訴訟之必要：

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。民事訴訟法第182條第1項固規定訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序。但為本訴訟先決問題之法律關係是否成立，在本訴訟法院本可自為調查審認，若他訴訟是否成立之法律關係，並非本訴訟之

先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止(最高法院97年度台抗字第742號裁定意旨參照)。上訴人於原審主張依民法第1017條第1項規定，坐落臺東縣○○市○○段○○○○○○○○號土地及其上同段00建號房屋（門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○○巷○○弄○號，上開房屋與土地以下合稱系爭房地）推定為兩造共有，在兩造間夫妻剩餘財產分配之家事事件未終結前，上訴人對於系爭房地乃有權占有，被上訴人提起本件訴訟，用意在迫使上訴人在系爭家事事件讓步，有違誠信原則，故在兩造間家事事件確定前，請停止本件訴訟之訴訟程序等語。查兩造間於原審法院另因夫妻剩餘財產分配事件，由原審法院以107年度家訴字第11號審理中，然該事件之訴訟標的為民法第1030條之1之夫妻剩餘財產分配請求權，有上開事事件卷宗影本可按，而本件訴訟就系爭房地所有權究為兩造何人一節，本院可自為調查判斷，前開夫妻剩餘財產事件之判斷並非本件訴訟之先決問題，依前開說明，本件訴訟即無庸停止；另就本件訴訟及前開家事事件卷內事證觀察，並未有何違反誠信原則之情事，上訴人辯以被上訴人本件訴訟應停止訴訟云云，尚非可採，先此敘明。

貳、實體部分：

甲、被上訴人方面：

一、被上訴人起訴主張：

(一)兩造原為夫妻，已於民國107年2月9日離婚。系爭房地為被上訴人所有。上訴人應自兩造婚姻關係解消時起即喪失居住、使用系爭房地之權源，但上訴人繼續占有系爭房地，拒絕返還，被上訴人乃依民法第767條第1項規定，請求上訴人遷讓返還系爭房地，並將戶籍自上開門牌號碼遷出。系爭房地坐落位置之生活機能便利，每月租金約新臺幣（下同）2萬元，被上訴人得對上訴人請求自107年2月9日兩造離婚之日起至107年10月31日止，每月2萬元之相當於租金之不當得利174,286元；並得請求自107年11月1日起至遷讓返還系爭房地及遷出戶籍之日止，按月給付相當於租金之不當得利2萬

元，爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟。

(二)對上訴人抗辯之陳述：

1.兩造間雖另於原審法院家事庭進行夫妻剩餘財產分配事件（原審法院107年度重家訴字第1號、107年度家訴字第11號，前者業經撤回，兩造之剩餘財產紛爭併於後者處理，前者下稱系爭家事事件），然而夫妻剩餘財產分配請求權之爭訟，僅係金錢之債權請求權（參照最高法院105年度台上字第1750號民事判決），不會變動兩造之物權權利歸屬，因此系爭家事事件之裁判，不會影響本件之進行。

2.系爭房地登記於被上訴人名下，並以被上訴人名義貸款合計350萬元；而104年9月30日期間，為經營民宿，復以被上訴人為債務人名義，將系爭房地抵押借款60萬元；105年5月17日因上訴人為購買賓士車輛，又以被上訴人為債務人名義，將系爭房地抵押借款150萬元。上開貸款，於兩造婚姻期間，乃由兩造共同經營齒模工作、被上訴人以系爭房地經營民宿之收入加以負擔，因此被上訴人乃同時必須照顧子女、家務、處理民宿、分擔齒模工作。兩造離婚後，上訴人占有系爭房地，被上訴人乃與3名子女租屋在外，且上開抵押貸款均以被上訴人名義借貸，為維護信用，被上訴人必須一人獨力負擔上開貸款。

3.系爭房地自初即為被上訴人所有，當時因上訴人發生如戶籍謄本所示事件，亦有意以系爭房地作為被上訴人及小孩之生活保障。

(三)並聲明：1.上訴人應將系爭房地遷讓返還。2.上訴人應將戶籍自上開門牌號碼遷出。3.上訴人應給付被上訴人174,286元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.上訴人應自107年11月1日起，至遷讓返還系爭房地及遷出戶籍之日止，按月給付被上訴人2萬元，暨以供擔保為條件之假執行宣告。

二、被上訴人於本院之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略

以：

(一)系爭房地於93年9月6日以買賣為原因，登記為被上訴人所有，準此，關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理著，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明(最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照)，則系爭房地既登記為被上訴人所有，堪認被上訴人依法已取得系爭房地之所有權甚明。

(二)上訴人主張系爭房地係借名登記在被上訴人名下云云，無可採信：

1.兩造婚後育有3子，分別於86年、88年、00年出生，兩造共同從齒模製作工作，因上訴人有相關證照，故對外係以上訴人之名義接工作，然被上訴人於該共同生活期間，除需照顧年幼子女、負責家務外，齒模製作工作大部分由被上訴人承擔，並由被上訴人負責與牙醫師連繫、接洽，2人婚姻關係存續期間，從事齒模製作之工作收入，實係2人之共同收入。

2.93年間購入系爭房地時，兩造係夫妻關係，同居並共同生活，當時被上訴人尚獨自照顧3名年幼子女，故由上訴人代理與建商溝通，以及地政士將辦理買賣之文件資料交付予上訴人等情，於婚姻關係存續期間實屬常見，故縱認上訴人提出之上證一、上證二為真，亦無從據此推斷兩造間就系爭房地確曾有借名登記關係存在，況且，觀之上訴人所提出之上證二，僅係一牛皮紙袋封面，實難以認定與系爭房地有何相關連性。

3.被上訴人購入系爭房地，係以被上訴人自己名義，以系爭房地設定抵押權向銀行借款，並實際負借款之償還責任，被上訴人為償還前揭貸款及扶養3名年幼子女，除與上訴人共同製作齒模外，並將系爭房地申請作為合法民宿，由被上訴人獨立負責民宿之經營，增加收入以清償銀行貸款，有被上訴人貸款資料、存摺明細等在卷可稽。

4.雙方婚姻關係存續期間，上訴人在外持續有超友誼之男女關

係，且被上訴人在次子於00年出生後，尚在坐月子期間，知悉上訴人外遇之事而詢問上訴人，竟反遭上訴人斥罵，從此，上訴人返家面對被上訴人及3名婚生子女經常莫名苛責、言語暴力，彼等長期飽受精神壓力，惟當時被上訴人慮及3名子女尚年幼而隱忍，遲至103年間，長女申請戶籍謄本，始發現上訴人早於92年7月7日即已認領外遇所生之訴外人沈○○為次女，上訴人違背婚姻忠貞義務外遇生子，至遲自92年間起迄至雙方107年2月9日離婚時止，長達16年之期間，上訴人以雙方婚姻關係存續期間收入，用於上訴人與其外遇對象，以及非婚生之女部分，就被上訴人而言，上訴人之所為實係減少上訴人之婚後剩餘財產且有浪費之情，對被上訴人顯屬不公在先。

5.又上訴人於婚姻關係存續期間長期外遇，返家又經常無端責罵被上訴人及三名婚生子女，甚對被上訴人動手，被上訴人長期處於羞辱、折磨中，致無法忍受始被迫攜帶三名子女搬離系爭房地，被上訴人係兩造婚姻關係中家庭暴力之受害者，殊非上訴人所稱被上訴人將系爭房地「交由」上訴人實際管領。嗣後，雙方協議離婚，婚姻關係消滅後，上訴人占有使用系爭房地即屬無權，且迄今仍拒絕返還系爭房地予被上訴人，致被上訴人因此無法繼續經營民宿而無收入，然被上訴人仍需持續繳納系爭房地貸款按月應攤還之本息，且被上訴人目前與3名子女在外租屋居住，同時尚需支付外租屋之租金，皆屬被上訴人沉重之負擔。

6.雙方離婚後，上訴人旋於107年3月5對被上訴人提出夫妻剩餘財產分配之請求，系爭家事事件中，上訴人於107年3月5日之起訴狀、108年2月21日之準備二狀、108年8月2日之準備四狀，以及多次準備程序、言詞辯論程序中，皆未見上訴人主張系爭房地係借名登記於被上訴人名下，且皆係將系爭房地之價額計算至被上訴人之婚後財產，據此向被上訴人請求給付一定之金錢，足證上訴人清楚知悉並自認系爭房地之所有權人確為被上訴人甚明。

(三)被上訴人並非僅係擔任家庭主婦，純獲上訴人給予一切生活所需，雙方婚後係共同從事齒模工作，被上訴人從事齒模工作甚至比上訴人更早，應係上訴人之學姊，僅因顧及家庭而自己放棄去考證照，讓上訴人有時間去準備考試，故上訴人才得以擁有相關證照，因此開業自係以上訴人擔任負責人，故對外係以上訴人之名義接工作，從事齒模製作之工作收入當係由上訴人申報所得，故亦無需函調被上訴人86年迄93年之報稅所得資料，況且，未申報所得未必即等同無收入，兩造婚姻關係存續期間，被上訴人於上訴人從事之齒模製作亦有提供相當之勞務(即包含協助大部分之齒模製作工作，以及與牙醫師連繫、接洽等之外務)，本即應獲得相當之薪資報酬，僅因當時2人係夫妻關係而未加計較，實無法以被上訴人之所得多寡，作為兩造間就系爭房地曾成立借名登記之證明。

(四)系爭房地位於台東火車站附近，屋況優、週邊生活機能佳、居住環境品質良好，建物坐落之土地面積有216.14平方米，依建物謄本所載，建物一樓面積72.25平方米、二樓面積為73.28平方米、三樓則為40.98平方米，復於頂加蓋，整棟樓層共計有六間房間，由被上訴人依法申請為合法民宿，民宿名稱為「○○○民宿」、負責人為被上訴人，當時被上訴人將其中4間房間作為經營民宿之用，另2間房間為被上訴人及家人居住使用，又於建物旁之空地上搭建鐵皮屋作為製作齒模之場所，且上訴人於離婚後仍持續經營「○○○民宿」，此有Google網站上「○○○民宿」之評論留言，及上訴人於107年2月1日至107年8月持續以註銷之統編開立收據予入住旅客，經財政部臺東國稅局查獲，上訴人亦承認屬實而書立之承諾書可稽，此部分上訴人訴訟代理人於鈞院108年8月22日行準備程序時亦稱「那是為剛好去年選舉期間，臨時有人說要代促銷，附近的房間不足，請(指上訴人)來協助。這是去年十一月的事情」等語，足證上訴人確實持續將系爭房地作為民宿經營使用，基此，系爭房地偌大之土地及室內、外

空間，除自住外，復進行商業經濟行為，再衡以系爭房地附近之租金行情，整棟之月租金有35,000元者，亦有套房之租金7,000至9,000元不等，故上訴人表示系爭房地月租金以5,000元計算，顯然背離市場行情，則系爭房地每月租金以20,000元計算與常情無違，實無不當之處。

(五)並聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

乙、上訴人方面：

一、上訴人答辯則以：

(一)兩造於86年結婚，被上訴人於93年前並未從商、就業，無能力購買房屋，而上訴人從事齒模製作，婚後持續以此養家、儲蓄，93年間始有資力購買系爭房地，因上訴人當時名下另有門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○巷○○號房地，為適用首購房貸優惠利率，始借用被上訴人名義購買系爭房地，權狀正本仍由上訴人持有，故被上訴人僅是系爭房地之形式上登記名義人，無實質所有權。上訴人主張依民法第1017條第1項規定，系爭房地推定為兩造共有，故在系爭家事事件未終結前，上訴人對於系爭房地乃有權占有，而被上訴人提起本件訴訟，用意在迫使上訴人在系爭家事事件讓步，有違誠信原則，故在系爭家事事件確定前，請停止本件訴訟之訴訟程序。

(二)從被上訴人於系爭家事事件之陳述，可知悉系爭房地之貸款，在兩造離婚前是由上訴人負擔，僅上訴人有牙體技術師資格，故被上訴人無法從事齒模工作；至於民宿則是兩造及子女共同經營。上訴人於婚姻期間，所得均交付被上訴人支用，每年僅向被上訴人領取6,000元零用金。兩造離婚後，因被上訴人更換貸款存摺，以致上訴人無法繳納貸款。

(三)聲明：被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回，暨以供擔保為條件之免為假執行宣告。

二、上訴人不服原判決提起上訴，其於本院之陳述除與原判決相

同者予以引用外，補充略以：

(一)系爭房地係由上訴人購買，借名登記在被上訴人名下：

1.系爭房地為預售屋，由上訴人向訴外人永建建設股份有限公司(下稱永建公司)購買，但在預售屋施工期間由上訴人向永建公司要求工程追加，包括水塔、深水馬達、房屋左側空地水泥磨平、廚房後空地貼磁磚、平台前和旁邊空地植草皮、化糞池等，均由上訴人與永建公司協調出具同意書。

2.購買系爭房地時，承辦之建設公司代書為廖月瑛地政士，其各項買賣文件、資料均交付上訴人，在牛皮紙袋外觀書立者為上訴人蔡金池，並非借名登記名義人即被上訴人趙秀燕。

3.被上訴人在86年到93年間並無收入，可向國稅局函查其報稅資料佐證。相對的，上訴人自88年1月23日起即開設「東龍齒技研所」，迄101年11月8日共13年10月8日均負責台東市大安牙醫診所之牙冠、牙橋、嵌體、矯正裝置、義齒之製作、修理或加工。

4.上訴人嗣取得「牙體技術生特種考試及格」並在系爭房地開業成立「禾美牙體技術所」營業迄今。

5.兩造離婚時，雖未對系爭房地之所有權分配，然被上訴人搬離系爭房地，將系爭房地交由上訴人實際管領並繼續經營禾美牙體技術所，足證實際管領系爭房地之人為上訴人。

6.被上訴人離婚後未曾再主張為系爭房地實際所有權人，反而於1個月後之107年3月19日委請律師代繕提起系爭家事事件，其主要分配之財產即為系爭房地，經原審以系爭家事事件受理在案，雖後來撤回起訴，然此案件正可佐證被上訴人對系爭房地向來不主張有實際管領使用。

7.被上訴人於系爭家事事件107年3月19日民事起訴狀中表示：「五、尤有進者，本件民宿抵押貸款自民國106年12月起至107年3月，上訴人均不繳納，而由被上訴人先行墊繳」等語，可知系爭房地房貸106年11月以前皆是上訴人繳納，106年12月至107年3月雖由被上訴人繳納，但被上訴人係為上訴人「墊繳」，益見被上訴人主觀上亦認為房貸應由上訴人繳納

，系爭房地實為上訴人所有。被上訴人稱房貸是被上訴人在繳云云，顯非可採。

(二)倘若認被上訴人為系爭房地之所有權人，原審認定系爭房地每個月租金為20,000元亦顯屬過高：

查系爭房地是由上訴人使用，但系爭房地旁有增建之部分，此為上訴人原始處分之未辦保存登記建物。而系爭房地及旁邊增建之部分都是由上訴人在使用，增建的部分並不在系爭訴訟標的請求範圍內，因為該部分為獨力且有獨立出入口，具有遮風蔽雨功能，有原始處分權，只是未辦理保存登記，此部分認為原審認定將保存登記之系爭房地連同一旁未辦保存登記建物一併計算每個月租金為20,000元自屬過高，應按照土地法100條以下之規定調整為每個月租金5,000元方為適當。

(四)並聲明：

1.原判決不利於上訴人部分廢棄。

2.上開廢棄部分，被上訴人在原審之訴駁回。

3.第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

丙、兩造不爭執事項(本院卷第110、19-20頁)：

一、兩造原為夫妻，於107年2月9日離婚，然婚姻關係存續中，以買賣為原因，購入座落臺東市○○段○○○○○○○○○號土地與其上建物即門牌號碼臺東市○○路○段○○○巷○○弄○號房屋(即系爭房地)，目前為上訴人居住使用中。

二、兩造另於原審法院因夫妻剩餘財產分配事件(原審法院107年度訴字第11號)訴訟中。

三、105年5月17日被上訴人將系爭房地設定抵押借款150萬元供上訴人購買轎車。

丁、本件爭執之重點(本院卷第110、20頁)：

一、系爭房地是否在婚姻關係中由上訴人借名登記予被上訴人？

二、被上訴人請求上訴人遷讓房屋並按月支付相當租金之不當得利有無理由？

戊、本院之判斷：

一、上訴人不能證明兩造間就系爭房地有借名登記關係存在：

(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。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有規定。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任(最高法院86年度台上字第891號判決意旨參照)。而土地及建物所有權之登記名義人，依民法759條之1第1項之規定，應推定為適法的土地及建物所有權人，此堪認為常態事實，則主張登記名義人非真正所有權人者，所主張者乃有利於己之變態事實，依前揭民事訴訟法第277條之規定，自應就其主張有利於己之變態事實，負舉證責任。

(二)次按稱「借名登記」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，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(最高法院106年度台上字第2678號判決意旨參照)。

(三)查兩造間原為夫妻關係，於107年2月9日離婚等情，為兩造所不爭執，並有被上訴人戶籍謄本(見原審卷第7頁）在卷可按，被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，兩造離婚後上訴人喪失居住、使用系爭房地之權源，但上訴人拒絕返還系爭房地等情，並提出系爭房地之第一類登記謄本為證(見原審卷第5、6頁），已就其主張有利於己之事實為證明，上訴人予以否認，並以：被上訴人並無收入，上訴人為系爭房地之真正所有權人，僅借名登記在被上訴人名下等語置辯，則依前揭說明，上訴人就其抗辯系爭房地為借名登記於被上訴人名下之有利於己事實，自應負舉證責任。上訴人雖提出得應牙體技術人員特種考試服務證明書、牙醫師何正義出具之證明書影本、行政院衛生署審查得應牙體技術生特種考試人

員資格證明、牙體技術所開業執照、永建公司房屋買賣合約書附件工程追加同意書影本、廖月瑛地政士事務所牛皮紙袋封面照片、系爭房地照片等證據，然查：

1.上訴人提出之得應牙體技術人員特種考試服務證明書、牙醫師何正義出具之證明書影本、行政院衛生署審查得應牙體技術生特種考試人員資格證明、禾美牙體技術所開業執照等證據，固可證明上訴人確有牙體技術人員之資格並開設禾美牙體技術所等情，被上訴人亦不爭執上訴人因從事齒模製作而有相關收入之事實，可認兩造婚後上訴人確有從事齒模製作而有相當之收入無訛。然被上訴人主張：兩造係共同從事齒模製作工作，因上訴人有證照，故對外以上訴人名義接工作，被上訴人承擔大部分齒模製作工作並與牙醫師連繫、接洽；有以系爭房地設定抵押權向銀行借款，並以系爭房地申請作為合法民宿，獨立負責民宿之經營等情，參以上訴人陳稱：不否認婚姻關係存續中是被上訴人在持家，2人共同經營牙技室的收入主要是被上訴人管理；上訴人於婚姻期間，所得均交付被上訴人支用；兩造及子女有共同經營民宿：被上訴人曾跟上訴人一同學習齒模，但沒多久就離開了，去經營傳銷事業等語(見原審卷第74、84頁、本院卷第107頁)，足認兩造於婚後確有共同經營牙技室，於購買系爭房地之後被上訴人亦以之經營民宿等事實，且兩造婚後上訴人牙技室之收入既均交被上訴人管理、支用，未另就被上訴人從事家事及共同經營牙技室之勞務部分計算被上訴人應得之薪資，足認兩造就上開所得實際上不分彼此，難因此即認被上訴人於婚後毫無資力可購買系爭房地或支付貸款；又系爭房地於93年間購買時，兩造已結婚多年並育有3子，家庭、工作及財務關係緊密，上訴人既已將所得全權均交被上訴人管理、支用，縱使被上訴人再以牙技室之營業所得支付系爭房地之價金或貸款，亦難認被上訴人非立於系爭房屋所有人之地位而購買。至於上訴人所辯因另有其他房產而有借名登記之動機一節，以兩造購買系爭房地時之家庭、工作及財務關係而言

，被上訴人亦有購買系爭房地之動機及能力，仍不足以認定系爭房地是借名登記在被上訴人名下。從而，上訴人辯稱：被上訴人婚後無業、被上訴人在86年到93年間並無收入，上訴人另有其他房產方以借名登記方式登記為被上訴人所有云云，均不足採，難以認定兩造間就系爭房地有借名登記之意思合致。

2.上訴人雖提出永建公司房屋買賣合約書附件工程追加同意書影本、廖月瑛地政士事務所牛皮紙袋封面照片，以證明系爭房屋雖以被上訴人名義購買，但均由上訴人向永建公司要求工程追加、各項買賣文件亦均交付上訴人等情。然兩造於被上訴人購買系爭房地時既為夫妻，且有共同經營牙技室之事實，系爭房地復為兩造日後婚姻生活共同居住之住所，上訴人於興建過程中為被上訴人而出面與建設公司或地政士接洽房屋興建相關事宜，在社會生活上實屬常見，自難以此認上訴人方為真正所有權人。

3.上訴人雖以：兩造離婚時，被上訴人搬離系爭房地，將系爭房地交由上訴人實際管領並繼續經營禾美牙體技術所，所有權狀亦在上訴人持有之中，實際管領系爭房地之人為上訴人；被上訴人離婚後亦未主張為系爭房地實際所有權人，反而於系爭家事事件中表示本件民宿抵押貸款自106年12月起至107年3月，上訴人均不繳納，而由被上訴人先行墊繳等語，可知被上訴人主觀上亦認為房貸應由上訴人繳納，主要分配之夫妻剩餘財產亦為系爭房地，足認系爭房地實為上訴人所有等語置辯。然兩造於離婚前共同生活居住於系爭房地，彼此家庭、工作及財務關係緊密，收入亦均交由被上訴人支用、管理等情，已如前述，上訴人輕易即可取得系爭房地所有權狀；而兩造既已離婚，被上訴人搬離系爭房地之可能原因甚多，無從以此逕認被上訴人有將系爭房地交予上訴人管理、處分之事實。另兩造離婚後，被上訴人選擇搬離系爭房地，其生活、工作及財務在客觀上發生重大變化，其認為上訴人有較穩定之工作收入，應依離婚前生活模式，繼續以其收

入支付貸款，核屬人之常情，尚難因其認為貸款應由被上訴人墊繳即認被上訴人並非系爭房地之所有權人。再者系爭家事事件中，被上訴人之民事起訴狀記載略以：依兩造現存之財產總額為1545萬元，扣除房貸、勞工紓困貸款10萬，兩造分配剩餘財產各二分之一即為614萬3130元；考慮兩造婚後所購買之房地作為民宿之用，現由上訴人使用，如上訴人欲取得該民宿所有權，則除被上訴人應將該房地所有權移轉登記與上訴人，而由上訴人給付剩餘財產差額614萬3130元，蓋如由被上訴人分得系爭民宿所有權，被上訴人無此能力給付上訴人614萬3130元等語(詳見系爭家事事件原審卷第2-3頁民事起訴狀)，可知被上訴人意在表明其無法給付上訴人鉅額之夫妻剩餘財產一事，始就系爭房地宜如何分配表達意見，且其亦未明確主張非系爭房地所有權人，自不足以被上訴人於系爭家事事件中之上開陳述即認定系爭房地係借名登記在被上訴人名下。

二、被上訴人請求上訴人返還系爭房地、遷出戶籍為有理由：

承前所述，被上訴人既為系爭房地之所有權人，上訴人復不能證明就系爭房地與被上訴人間有借名登記之法律關係存在，而兩造間已不具婚姻關係，無共同生活之法律上依據，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人返還系爭房地並將戶籍遷出，為有理由，應予准許。惟兩造於93年間購買並居住於系爭房地，至107年2月9日離婚時已有相當時日，被上訴人復於系爭房地經營牙技室，離婚後衡情需有合理期間供其尋覓合適處所、處理搬遷事宜，原審乃認被上訴人請求上訴人自離婚之日起即自系爭房地搬遷，乃現實上不可能，上訴人應於107年7月31日前完成搬遷，方屬適當；並認上訴人應自107年8月1日起，其占有系爭房地已無正當權源，應將系爭房地遷讓返還被上訴人，並將戶籍自系爭房屋門牌號碼遷出等語，被上訴人亦未提起上訴加以爭執，則被上訴人主張上訴人自107年8月1日起為無權占有，請求上訴人返還系爭房地，並將戶籍自系爭房屋門牌號碼遷出

，為有理由，應予准許，逾此範圍，尚非可採，不應准許。

三、被上訴人請求上訴人按月支付2萬元相當於租金之不當得利，有無理由？

(一)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上第1695號判決、106年度台上字第747號判決要旨參照）。被上訴人主張上訴人自107年8月1日起至同年10月31日止相當於租金之不當得利，而上訴人自107年8月1日已無權占有系爭房地，其無法律上之原因而受有利益，致被上訴人受有損害，依前開規定及說明，被上訴人自得請求上訴人給付相當租金之不當得利。

(二)按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決要旨參照）。另土地法第97條第1項所謂之土地總價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條第1項所謂之土地總價額，即指該土地之申報地價。被上訴人雖以上訴人以系爭房地經營民宿，坐落位置之生活機能便利，應以每月2萬元計算相當於租金之不當得利等語，並提出GOOGLE網站上「○○○民宿」之評論留言、兩造出具給國稅局之承諾書等、臺東新站附近不動產出租行情網路擷取資料等為證。然上開GOOGLE網站上之評論留言，並無法看出評論留言之確切日期或評論人實際住宿之日期；而兩造出具給國稅局之承諾書是就107年8月以前以註銷之統編開立收據給旅客一事為說明，並無法認定上訴人於107年8月1日以後每月之民宿租金收入如何；而不動產

出租行情因出租標的物之個別條件本會有不同之租金價格，難以其他租賃物之租金金額認定上訴人應給付相當於租金之利益為何。是以被上訴人主張上訴人就系爭房地受有每月2萬元相當於租金之不當得利等語，尚非可採。

(三)查系爭土地於107年當期之申報地價為每平方公尺880元，有土地登記謄本在卷可查（原審卷第5頁），系爭房屋之課稅現值則為636,500元，而系爭房屋屋齡約14年，為3層樓透天住宅，附近有臺東棒球村棒球場、臺東火車站、卑南遺址公園等設施生活圈，行政、商業及交通便利性均普通等情，有系爭房地鑑估報告書影本可按，而系爭房屋為兩造婚姻生活之住所，兩造住居於系爭房屋之期間相當長，系爭房地復應計入兩造婚後可分配之剩餘財產範圍內，爰認以系爭土地及房屋申報總價6%計算相當於租金之不當得利較為合理。故上訴人自107年8月1日至10月31日止共3個月，每月應給付相當租金之不當得利為4,134元（計算式：【｛（216.14平方公尺x 880元）+636,500元｝x 6%】÷12＝4,134元，元以下四捨五入），合計共12,402元，及自107年11月1日起，至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人4,134元，尚屬適當，應予准許，逾此範圍則屬無據，不應准許。

四、綜上所述，被上訴人主張依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，請求上訴人遷讓返還系爭房地、遷出戶籍，並給付被上訴人相當於租金之不當得利12,402元暨自起訴狀繕本送達翌日即107年11月29日起至清償日止；及自107年11月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付被上訴人4,134元部分，為有理由，逾此部分之請求，為無理由。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未合。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　王紋瑩

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　11　　月　　27　　日

書記官　徐珮綾

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。