臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度原上字第8號

上　訴　人　呂士豪
　　林秀美
上二人共同
訴訟代理人　黃健弘律師（法扶）
被上訴人　呂雪梅
　　高橋英子
　　呂春美
上三人共同
訴訟代理人　吳秋樵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於臺灣花蓮地方法院107年度原訴字第26號中華民國108年6月28日第一審判決提起上訴，本院於民國108年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

㈠、原判決不利於上訴人部分廢棄。

㈡、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

㈢、除確定部分外，第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、被上訴人方面：

一、原審主張略以：

㈠、花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○號土地、花蓮縣○○鄉○○段0000建號房屋（下稱系爭土地、房屋，或合稱系爭房地）原為被上訴人3人及訴外人呂則賢（原名：呂秋雄）之父呂加鑾所有及居住，呂加鑾於民國（下同）86年10月28日死亡，系爭房地由被上訴人3人、訴外人呂則賢共同繼承，嗣呂則賢於105年8月間死亡，其就系爭房地公同共有之權利，先由上訴人呂士豪，訴外人呂曉薇（後改名為呂奕葳）、呂曉婷依法繼承並登記，後於107年4月19日經調解（上訴人呂士豪，訴外人呂曉薇〈後改名為呂奕葳〉、呂曉婷與上訴人林秀美間之調解）後，納入上訴人林秀美而為繼承，依據上開繼

承之法律關係，各該潛在之應有部分為被上訴人3人各1/4、上訴人2人各1/16。惟呂加鑾死亡後，於約90年間，上訴人2人未經共有人之同意，居住於系爭房地，且未支付任何對價或補償，被上訴人3人要求其等遷出系爭房地，均未獲正面回應。上訴人2人未經全體公同共有人之同意，即占用系爭房地之全部拒不返還，顯屬無權占有，爰請求上訴人2人應自系爭房地遷出，並將系爭房地返還與兩造及其他全體共有人。上訴人雖抗辯有「使用借貸契約」為其占有之權源，被上訴人否認之，縱使認為使用借貸契約關係存在，亦在呂加鑾死亡時或於呂則賢死亡時消滅，縱使認為尚未消滅，仍因被上訴人於107年（註：108年）4月23日當庭表示終止使用借貸契約而終止，上訴人2人仍屬無權占有。

㈡、上訴人2人占有系爭房地亦受有相當於租金之利益而致被上訴人3人及其他公同共有人受有租金之損害，又此為公同共有債權（公同共有物遭侵害之侵權行為損害賠償請求權），故由兩造及其他公同共有人共同受領；又共同侵權行為應負連帶責任，故由上訴人2人連帶負擔。而系爭房地土地面積為144平方公尺，房屋總面積為212.06平方公尺，房地面積均大，依據目前市價查訪，租金約在新臺幣（下同）15,000元至20,000元之間，故以每月租金15,000元計算，復以本件起訴前5年，應連帶給付900,000元（計算式：15,000元x 12月x 5年x＝ 900,000元）。又系爭房地已於107年11月22日移轉登記與訴外人王嘉駿所有，故關於不當得利之部分，所得主張相當於租金之不當得利，僅得計算至107年11月21日，自107年6月13日起至107年11月12日止，共計5個月，可再請求相當於租金之不當得利75,000元（計算式：15,000元x 5月x＝ 75,000元），自107年11月13日起至107年11月21日止，共計9日，每日500元（15,000/30)，共計9日，可再請求4,500元，合計979,500元（不當得利之計算數額，後於本院同意引用原審判決之計算方式）。爰依民法第767條、第821條、第828條、第184條、第185條、第179條規定提起本

訴等語。

二、本院補充略以：

㈠、呂加鑾於生前（86/10/28）與呂則賢就系爭房地無使用借貸法律關係存在。

㈡、此「使用借貸」法律關係之舉證責任在上訴人。

㈢、證人黃阿達之證詞不足作為有「使用借貸」法律關係之證據：

1、依據證人黃阿達於原審所述，呂加鑾所謂「住在系爭房屋」中，係希望「與呂加鑾同住」，未必是要將系爭房屋以「使用借貸」之關係，借與呂則賢及其配偶及子女居住。再者，其復證稱：他跟我說他只有1個兒子，要不然要住哪裡，所以他跟兒子媳婦住在一起。換言之，僅係因為親情及傳統與長子同住關係才為此主張，並無使用借貸之意。

2、證人黃阿達於原審並未證稱於呂加鑾死亡前，呂加鑾有同意「呂加鑾死後」仍由「呂則賢一家繼續居住」。

3、證人黃阿達對於呂加鑾之財產狀況不清楚，遺產如何分配亦不知悉，故難以此認定有使用借貸法律關係存在。

㈣、證人呂寶珠之證詞不足作為有使用借貸法律關係存在之證據：

1、依據證人呂寶珠之證詞可知，被繼承人呂加鑾縱有表示要與「呂則賢一家人同住」，其原因就是「我只有一個兒子想與兒子同住」或者「照顧病情」所需，未必是使用借貸的法律意思。

2、被上訴人3人之訴訟代理人問及：你哥哥（指呂加鑾）有沒有說要讓呂則賢、林秀美、呂士豪住到什麼時候，呂寶珠答：沒有說期限。換言之，其實呂加鑾僅係因為自己病情及與長子同住之傳統觀念才要求呂則賢一家同住，尤其並未交代「其往生後」是否繼續出借給上訴人林秀美。

3、若上訴人2人與呂加鑾已經同住，其實沒有必要再對證人為此陳述。且若有使用借貸之合意，根本無需在加護病房特別再將此事交代。

㈤、上證一（本院卷第123頁）否認形式真正。且不符合自書遺囑之形式，不發生遺囑之效力。且該文書是在呂加鑾死亡前2日所書寫（假設為真），其病情惡化且在加護病房中，其意識是否清楚，無從判斷。

㈥、依據呂寶珠證詞，該上證一內容不是呂加鑾之字跡（但其又證稱呂加鑾意識清楚，可以自己寫字）。不足認定呂加鑾是否有此意。

㈦、若系爭使用借貸法律關係存在，被上訴人主張：

1、在呂加鑾死亡時（86年10月28日）或呂則賢死亡時（105年8月23日），系爭使用借貸契約應已終止。理由如下：

⑴、若同住之目的，僅係為照顧「呂加鑾」，則呂則賢或呂加鑾其中一人死亡後，則「使用借貸」之目的即已完成。依據民法第470條之規定，應於呂加鑾死亡時（86年10月28日）即已終止。最遲，也於呂則賢死亡時（105年8月23日）終止。

⑵、本件縱有使用借貸契約存於呂加鑾與呂則賢間（假設語），呂加鑾與上訴人2人間，並無「使用借貸契約存在」，至多僅係占有輔助人，現既然呂則賢之使用借貸契約已終止，當無繼續占有之權利可言。

⑶、若呂加鑾真有意永久借給呂則賢一家居住，其實等同將系爭房屋單獨遺贈給呂則賢一家，然呂加鑾並未處分其遺產，且各繼承人間仍按一般繼承法律關係繼承系爭房屋，足見並無讓上訴人永久居住之意思。

2、若本院仍認系爭使用借貸契約未於呂加鑾死亡時或呂則賢死亡時終止，被上訴人3人之訴訟代理人已於107年〈註：108年〉4月23日開庭時表達終止系爭使用借貸契約（理由：民法第472條第1款：貸與人自己需用借用物者、民法第472條第4款：借用人死亡者），故仍得依民法第767條之規定，請求上訴人2人返還房屋。

㈧、若系爭使用借貸法律關係不存在，被上訴人請求返還相當於租金之不當得利：

1、被上訴人3人為系爭房地之共有權人，依據民法第767條之規

定，具有使用、管理、收益之權限。

2、系爭房地並無分管契約存在，上訴人2人使用系爭房地之全部，即屬無法律上之原因而受有利益，為不當得利。

3、不當得利之計算數額，同意引用原審判決之計算方式等語。

三、聲明：

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

乙、上訴人方面：

一、原審答辯略以：

㈠、依最高法院86年度台上字第3310號判決意旨，系爭房地為兩造及訴外人公同共有，被上訴人3人未得其他共有人之同意，提起本件訴訟，不應准許。

㈡、系爭房地原為上訴人林秀美之夫呂則賢與被上訴人3人之父親所有，上訴人林秀美於64年9月6日與呂則賢結婚，嗣於67年9月5日離婚，復於79年3月29日結婚，上訴人林秀美、呂士豪於斯時即遷入系爭房屋，與呂則賢、呂加鑾共同居住於系爭房地。嗣於80年1月29日呂則賢全家在同一門牌另創新戶，持續居住至今。上訴人林秀美、呂士豪及呂則賢既於呂加鑾生前即共同居住於系爭房地，呂加鑾亦同意上訴人林秀美、呂士豪及呂則賢使用系爭房屋，渠等間已有使用借貸關係存在，並將系爭房地視為永久居住使用之住所，呂加鑾死亡後，其繼承人自應繼承上開使用借貸關係，上訴人2人占用系爭房屋，自非無權占有。且呂加鑾於86年10月28日死亡後，上訴人林秀美、呂士豪及呂則賢仍繼續居住於系爭房屋，顯見被上訴人3人亦有默示同意呂則賢及上訴人2人使用系爭房屋之意，兩造間亦有使用借貸關係存在，否則，被上訴人3人豈有於呂則賢105年8月間死亡前，長達將近20年之期間，均不曾向呂則賢及上訴人2人要求遷出系爭房屋之理，被上訴人3人於呂則賢死亡後，要求上訴人2人遷出系爭房屋，顯屬無理。兩造間既有使用借貸關係存在，被上訴人3人同意上訴人2人無償使用系爭房屋，上訴人2人占用系爭房屋

自無不當得利及侵權行為可言，被上訴人3人請求上訴人2人給付不當得利及損害賠償亦屬無據。縱認被上訴人3人就不當得利部分請求有理由，亦認被上訴人3人計算標準太高，應依土地法第97條第1項規定計算，又呂加鑾生前亦有表示要將系爭房地過戶與上訴人林秀美等語。

二、本院補充略以：

㈠、呂加鑾於生前（86/10/28前）與呂則賢、上訴人林秀美、呂士豪就系爭房地有締結使用借貸法律關係：

1、呂加鑾生前均係與呂則賢及上訴人林秀美共同居住，並由渠等負責照顧伊，被上訴人等人鮮少返家，更未曾照顧呂加鑾，可證呂加鑾生前確有同意呂則賢、上訴人林秀美、呂士豪居住使用系爭房屋，而與渠等就系爭房地締結使用借貸法律關係。

2、而：

⑴、證人黃阿達於原審證稱：

（問：你是否知道呂加鑾生前與何人同住？）答：跟他大兒子呂則賢及其媳婦子女同住。（問：你有無聽呂加鑾說過他有同意他兒子住在那裡？）答：有，因為他大兒子也是做生意，很多東西都放在家裡。（問：呂加鑾是如何跟你說他同意兒子住在○○○街的房子？）答：他跟我說他只有一個兒子，要不然要住那裡，所以他跟兒子及媳婦住在一起（原審卷第143頁）。

⑵、證人呂寶珠於本院證稱：

（問:呂加鑾是在86年10月28日死亡，在呂加鑾死亡之前，是否跟他兒子呂則賢〈即呂秋雄〉、林秀美及呂士豪住在○○○街00號房屋？）答：是的，並且照顧我哥哥。（問：你哥哥是否有同意他兒子呂則賢可以繼續使用這個房屋，即住在房屋的意思？）答：是的，有跟我說過。（問：他是何時跟你說過？）答：我哥哥有一天到我爸爸的家裡（○○○街00號）跟我講說我的孩子呂則賢可以繼續住在○○○街這邊，這是我很明確的回答。（問：呂則賢〈註：呂加鑾〉在86

年就住院了，那是在86年前還是之後？）答：還很好的時候就有去我那邊。還沒住院的時候就跟我講了，我也有問他身體狀況（本院卷第206頁、第207頁）。

㈢、均可證：呂加鑾因僅有呂則賢1名兒子，且與伊同住並照顧伊，其餘均係女兒，且已出嫁鮮少返家探視伊，故伊同意呂則賢及上訴人林秀美、呂士豪居住使用系爭房地。

㈣、呂加鑾生前有同意於伊死後，呂則賢及上訴人林秀美、呂士豪可繼續居住使用系爭房地之意，本件上訴人林秀美、呂士豪就系爭房屋借貸之目的尚未使用完畢：

1、呂加鑾於86年10月28日死亡後，上訴人林秀美、呂士豪與呂則賢仍繼續居住於系爭房屋，迄至呂則賢105年8月間死亡前，長達將近20年之期間，被上訴人3人均不曾向呂則賢及上訴人2人要求遷出系爭房屋，顯見被上訴人3人亦知悉呂加鑾有同意呂則賢一家人居住使用系爭房屋之情，否則，被上訴人3人豈有多年來均不要求呂則賢一家人遷出系爭房屋之理。

2、而：

⑴、證人黃阿達於原審證稱：

（問:呂加鑾是否有說過他過世以後他兒子及媳婦也可以繼續住在該處？）答：呂則賢有跟他妹妹講，雖然我不在場。在老人家住院時，原告三人（即被上訴人三人）都不去看老人家，呂加鑾夫婦過世的時候都是我在幫忙處理喪事，原告（即被上訴人）都不知道，所以呂則賢也很尊重我。（問：你剛剛說呂則賢跟他妹妹講呂加鑾過世後他們還可以繼續住在該處，此話是否有聽呂加鑾跟你說過？）答：還沒有住院前，呂加鑾就跟我講過呂家就只有一個長孫，一定是他大兒子也就是呂則賢要住在家。（問：你是否知道呂加鑾死前，他是否有特別跟你提到這棟房子要給誰？）答：沒有口頭上跟我說，但我知道要給呂則賢住在該處。（問：呂加鑾跟你說要呂則賢住在那裡的時間點為何？）答：這棟房子蓋好後，呂則賢就住在那邊，三個妹妹嫁出去了也沒有經常回來。

（問：你是否聽過呂加鑾說○○○街的房子要留給特定人？）答：呂加鑾說他只有一個兒子，三個女兒都嫁出去了（原審卷第143頁及反面、第145頁）。

⑵、證人呂寶珠於本院證稱：

（問：你哥哥除了跟妳說呂則賢可以繼續住在那裡之外，還有沒有跟你說別的事情？）答：沒有。只敘述一些家庭狀況跟病況，然後說上訴人林秀美可以住在那個地方。（問：所以你是說除了呂則賢以外，林秀美也可以住在那裡嗎？）答：我的哥哥說他的孩子呂則賢對他不太孝順，媳婦林秀美很照顧他，所以他要讓林秀美繼續住在這裡。（問：你哥哥有沒有提到說他的孫子呂士豪也可以住在這個地方？）答：是的，（強調）我的哥哥確實有這樣說。（問：在開庭之前，林秀美此造有沒有告訴妳開庭要怎麼說？）答：（搖頭）沒有。（強調之前哥哥說過的話）。（問：妳哥哥說要讓他的兒子呂則賢、呂士豪住這邊，有沒有要收〈、〉提到租金的情況？）答：我沒有聽到過這樣的說詞。（問：妳哥哥86年去住加護病房時有沒有跟妳講過什麼話？）答：在哥哥進入加護病房的時候，他的家人打電話給我，我去醫院時，我哥哥有跟我再強調說呂則賢、林秀美、呂士豪可以繼續住在○○○街。（問：妳哥哥有沒有說要讓呂則賢、林秀美、呂士豪住到什麼時候？）答：沒有說期限（繼續強調之前所說要讓他們繼續住的事）。（問：妳哥哥有沒有說過為何要讓她們三人住在○○○街房子的原因？）答：因他們以前就一直住在那裡，我哥哥說我只有一個男孩，不給他我要給誰。（問:妳哥哥跟你講到說房子要給呂則賢、林秀美、呂士豪三人住，是呂則賢他們已經搬到○○○街房子住了，還是還沒有搬進去？）答：是的，已經住在房子裡面了，沒有離開過。因為是他們在照顧我哥哥，而且持續居住（本院卷第207頁、第208頁、第209頁）。

⑶、可證：呂加鑾於生前確有同意呂則賢、上訴人林秀美、呂士豪於伊死後可繼續居住、使用系爭土地及房屋，且並無期限

。

3、呂加鑾於死前數日，在花蓮慈濟醫院加護病房，因對被上訴人3人於伊病重之際，始終未來探視伊深感痛心，且掛心呂則賢一家人於伊死後能繼續保有居住使用系爭房屋之權利，而書立一紙遺言，交代伊斯時之女友孫嬌美將系爭房屋「交給長子（即呂則賢）」（亦即將系爭房屋歸呂則賢所有，並讓呂則賢一家人居住使用之意，見上證一），呂加鑾旋於數日後過世，不及辦理系爭房屋移轉登記手續，上情亦有證人呂寶珠於本院證稱：（問：〈提示本院卷第17頁〉這張是誰寫的？）答：我有看過這張，在他病情很嚴重的時候。（問：是在加護病房看到的嗎？）答：是在醫院看到的。（問：妳知道這張是誰寫的嗎？）答：我知道我哥哥的字，但裡面大的字就不知道是誰寫的。（問：〈法官再次提示本院卷第17頁〉）答：我跟我哥哥說不要用說的，最好是用寫的，但是第17頁這幾個字我無法確認是誰寫的。（問:妳哥哥在加護病房的時候，呂加鑾的精神狀況如何？）答：是的，我去加護病房的時候，我哥哥的語言能力很清楚。（問：妳哥哥在加護病房時可以寫字、簽名嗎？）答：是的，他可以。當時我聽我哥哥跟我講的時候，我的情緒已經有一點悲傷，所以我沒有聽很多，只叫我跟林秀美他們這家討論（本院卷第208頁、第209頁）。可證，呂加鑾確有同意於伊死後將系爭房屋之所有、使用、收益之權交付與呂則賢及上訴人林秀美、呂士豪之意。

4、民法第470條第1項規定：「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。」呂加鑾生前既有同意呂則賢、上訴人林秀美、呂士豪於伊死後繼續居住使用系爭土地、房屋，渠等間之使用借貸契約並未約定期限，上訴人林秀美、呂士豪就系爭房屋之借貸目的尚未使用完畢，被上訴人請求上訴人返還系爭房屋，自屬無據等語。

三、聲明：

㈠、原判決不利於上訴人部分廢棄。

㈡、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

㈢、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

丙、不爭執事項（本院卷第210頁至第213頁、第255頁）：

㈠、關於○○鄉○○段○○○○○○號土地部分（原審卷第26頁至第28頁）：

1、面積144平方公尺，（107年1月）公告土地現值27,700（元）/平方公尺；107年1月，當期申報地價2,960元/平方公尺。

2、地上建物：○○段0000（建號）。

3、因繼承原因成為公同共有人如下（潛在應有部分如下）：

1	呂雪梅1/4
2	高橋英子1/4
3	呂春美1/4
4	林秀美1/16
5	呂士豪1/16
6	呂曉薇（後改名為呂奕葳）1/16
7	呂曉婷1/16

㈡、關於○○鄉○○段0000建號（門牌號碼○○○鄉○○○街○○

號，門牌整編前為花蓮縣○○鄉○○路○○○○○號）（原審卷第29頁至第31頁、第54頁、第36頁）：

1、總面積216.06（註：212.06）平方公尺。

2、現值：422,400元。

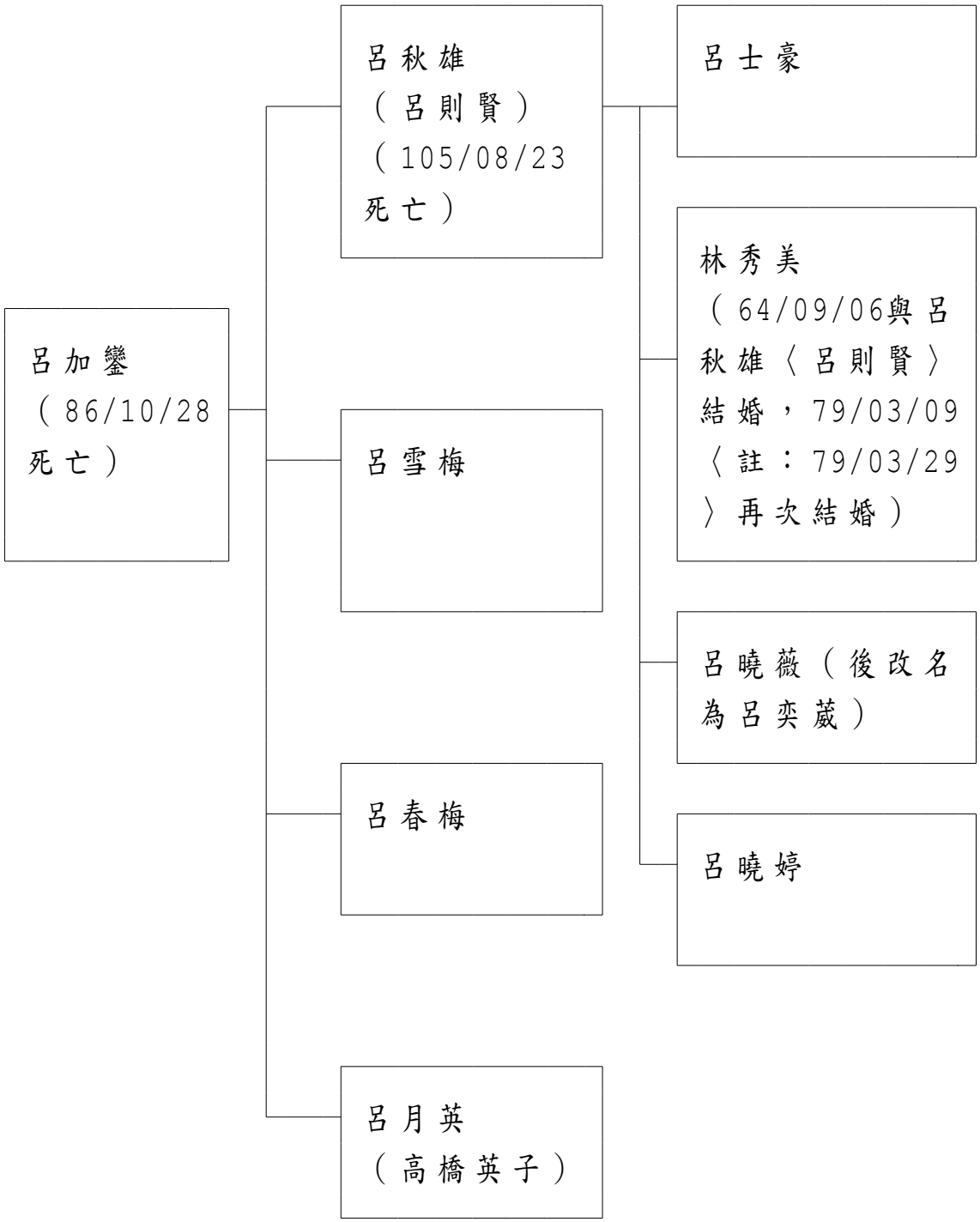
3、因繼承原因成為公同共有人如下（潛在應有部分如下）：

1	呂雪梅1/4
2	高橋英子1/4
3	呂春美1/4
4	林秀美1/16
5	呂士豪1/16
6	呂曉薇（後改名為呂奕葳）1/16
7	呂曉婷1/16

㈢、林秀美（93年7月23日戶籍遷入○○0街00號）、呂士豪2人目前設籍於○○鄉○○○街○○號，且目前仍住居於系爭土地、房屋→原審卷第25頁、第110頁、第146頁反面。

㈣、系爭土地、房屋（全部）業於107/11/22以買賣為原因（原因發生日期107/08/22），移轉登記給訴外人王嘉駿→原審卷第104頁、第105頁、第68頁至第73頁。

㈤、本件繼承關係如下（原審卷第39頁至第46頁、第47頁、本院卷第31頁、原審卷第167頁正面）：



丁、本院的判斷：

一、呂加鑾生前（86/10/28死亡）與上訴人2人間應有建立使用借貸關係：

㈠、關於證人呂寶珠的證詞部分：

1、證人呂寶珠於本院108年9月27日行準備程序時證稱如下：（

「問：呂加鑾是在86年10月28日死亡，在呂加鑾死亡之前，是否跟他兒子呂則賢〈即呂秋雄〉、林秀美及呂士豪住在○○○街00號房屋？」是的，並且照顧我哥哥）；（「問：妳哥哥是否有同意他兒子呂則賢可以繼續使用這個房屋，即住在房屋的意思？」是的，有跟我說過）；（「問：他是何時跟你說過？」我哥哥有1天到我爸爸的家裡〈○○○街00號〉跟我講說我的孩子呂則賢可以繼續住在○○○街這邊，這是我很明確的回答）；（「問：呂加鑾在86年就住院了，那是在86年前還是之後？」還很好的時候就有去我那邊。還沒住院的時候就跟我講了，我也有問他身體狀況）。

2、（「問：妳哥哥除了跟妳說呂則賢可以繼續住在那裡之外，還有沒有跟妳說別的事情？」……說上訴人林秀美可以住在那個地方）；（「問：所以你是說除了呂則賢以外，林秀美也可以住在那裡嗎？」我的哥哥說他的孩子呂則賢對他不太孝順，媳婦林秀美很照顧他，所以他要讓林秀美繼續住在這裡）；（「問：妳哥哥有沒有提到說他的孫子呂士豪也可以住在這個地方？」是的，〈強調〉我的哥哥確實有這樣說）；（「問：妳哥哥說要讓他的兒子呂則賢、呂士豪住這邊，有沒有要收〈、〉提到租金的情況？」我沒有聽到過這樣的說詞）；（「問：妳哥哥86年去住加護病房時有沒有跟妳講過什麼話？」在哥哥進入加護病房的時候……我去醫院時，我哥哥有跟我再強調說呂則賢、林秀美、呂士豪可以繼續住在○○○街）。

3、（「問：妳哥哥有三個孩子，他說房子要給呂則賢及他的太太還有孫子呂士豪居住，那有沒有說到其他女兒會怎樣？」我哥哥說嫂嫂已經過世了，兒女都不孝沒在照顧他，只有上訴人這家在照顧他，所以並沒有提到女兒的反應）；（「問：妳哥哥有沒有說要讓呂則賢、林秀美、呂士豪住到什麼時候？」沒有說期限〈繼續強調之前所說要讓他們繼續住的事〉）；（「問：妳哥哥有沒有說過為何要讓他們三人住在○

○○街房子的原因？」因為他們以前就一直住在那裡，我哥哥說我只有一個男孩，不給他我要給誰）。

4、（「問：妳哥哥跟妳講到說房子要給呂則賢、林秀美、呂士豪三人住，是呂則賢他們已經搬到○○○街房子住了，還是還沒有搬進去？」是的，已經住在房子裡面了，沒有離開過。因為是他們在照顧我哥哥，而且持續居住）；（「問：妳知道呂加鑾是何時開始生病，需要人家照顧呢？」沒有特別敘述，只是一直強調子女不孝，林秀美他們很照顧他）；（「問：妳哥哥在加護病房的時候，呂加鑾的精神狀況如何？」是的，我去加護病房的時候，我哥哥的語言能力很清楚）（本院卷第206頁至第209頁）。

5、所以，從證人呂寶珠的證詞可以知道，呂加鑾在他生前，就有同意要讓上訴人2人住在系爭房屋，且一再地強調上訴人2人可以繼續住在系爭房屋，無須支付租金，並在加護病房時，再次強調上訴人2人可以繼續住在系爭房屋。所以，將這樣的歷史社會事實歸攝到法律構成要件，應認上訴人2人與呂加鑾間即應有建立使用借貸法律關係，而非僅是呂則賢的占有輔助人而已。

㈡、基於以下的理由，應認證人呂寶珠的上開證詞，應是有信用性的：

1、證人呂寶珠為被上訴人3人的姑姑（本院卷第206頁），為上訴人呂士豪的姑婆，與上訴人林秀美則為姻親關係，所以從他（她）們彼此間的關係來看，證人呂寶珠與上訴人2人間，相對於證人呂寶珠與被上訴人3人間，應難認為較為親近，所以，從他（她）們彼此間的關係來看，證人呂寶珠並沒有必要偏袒上訴人2人，而故為不實的證詞。

2、證人呂寶珠於同日準備程序另證稱：（「問：妳跟妳哥哥這4個小孩或他們的家人平常有沒有聯繫？」我出嫁以後就很少聯繫，只有到我哥哥家的時候才會見到面）（本院卷第210頁），可見，證人呂寶珠與二造間並沒有什麼特別的親誼

關係，準此，她應該不會為了袒護上訴人2人，而故為不實的證詞。

3、證人呂寶珠同日準備程序復證稱：（「問：在開庭之前，林秀美此造有沒有告訴妳開庭要怎麼說？」〈搖頭〉沒有。〈強調之前哥哥說過的話〉）（本院卷第207頁），可見，證人呂寶珠上開㈠、1至4的證詞，應沒有受到外部的干擾或誘導，她的證詞應是乾淨的。

4、證人呂寶珠與呂加鑾2人為兄妹至親關係，因此，呂加鑾在他生前向證人呂寶珠提到他名下財產的使用情形，以及同意上訴人2人繼續住在系爭房屋，從他（她）們2人間的兄妹關係來看，呂加鑾談及個人財產如此私密的情形，應難認有反於自然性，而會與社會常情有悖。

5、（「問：妳哥哥86年去住加護病房時有沒有跟妳講過什麼話？」在哥哥進入加護病房的時候，他的家人打電話給我，我去醫院時，我哥哥有跟我再強調說呂則賢、林秀美、呂士豪可以繼續住在○○○街）（本院卷第207頁）。查呂加鑾於86/08/12入基督教門諾會醫院，86/08/20出院，有該院診斷證明書可參（本院卷第19頁），其嗣於86/10/28死亡乙節，亦為二造所不爭（本院卷第213頁），可見，證人呂寶珠證稱，呂加鑾有於86年間住院這1點應是可信的。又呂加鑾在他生命即將終結的時候，尤其在加護病房特別向證人呂寶珠提到：上訴人2人可以繼續住在系爭房屋，足見，證人呂寶珠對於這1點應會有特別的印象，所以，證人呂寶珠的上開證詞，應不是自己隨意杜撰的。

6、上訴人林秀美自81年間起就住在系爭房屋乙節，有實際居住事實證明書乙紙可稽（原審卷第110頁），所以，證人呂寶珠證稱：因為上訴人林秀美很照顧呂加鑾，所以呂加鑾要讓上訴人林秀美繼續住在系爭房屋乙節，應認是有客觀證據可以擔保印證的（因為同住在一起，應是有照顧的可能性，加上呂加鑾與上訴人林秀美的關係，上訴人林秀美更有照顧的

可能性）。雖然上訴人林秀美係在93/07/23戶籍始遷入系爭房屋，有戶籍謄本可稽（原審卷第25頁），但戶籍登記處與實際住居地本不見得要完全相同，而且，證人黃阿達也於原審108年4月23日審理時證稱：呂加鑾生前是與他大兒子呂則賢及其媳婦子女同住（原審卷第143頁），所以尚難單憑戶籍遷入這1點，就推翻上開實際居住事實證明書的證明力，進而削弱證人呂寶珠證詞的信用性。

7、證人黃阿達也於原審108年4月23日審理時證稱：（「問：你是否知道呂加鑾生前與何人同住？」跟他大兒子呂則賢及其媳婦子女同住）；（「問：呂加鑾是如何跟你說他同意『兒子』住在○○○街的房子？」他跟我說他只有一個兒子，要不然要住那裡，所以他跟兒子及媳婦住在一起）（原審卷第143頁正面）。另參以實際居住事實證明書乙紙（原審卷第110頁），足見，上訴人林秀美於呂加鑾死亡前應確實與呂加鑾同住，加上他（她）們2人的關係（公公與媳婦），所以證人呂寶珠證稱：上訴人林秀美很照顧他（呂加鑾），所以他要讓林秀美繼續住在這裡，她去醫院時，呂加鑾跟她再強調說上訴人林秀美、呂士豪可以繼續住在系爭房屋，應堪採信。

8、呂加鑾業於86/10/28死亡（本院卷第213頁），加上系爭房屋的現值約為42萬元，有花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書可稽（原審卷第54頁），參以，系爭房屋每月租金約為4,950元乙節，為二造所不爭（本院卷第144頁第9行、第214頁、第183頁），從上面所說的來看，系爭房屋既約有42萬的價值，且每月租金亦有4,950元（即每年為59,400元），如果呂加鑾與上訴人2人間沒有使用借貸關係，為何被上訴人3人會遲至107年6月13日（也就是相隔了20年餘）（原審卷第4頁），才提起本件訴訟？

9、被上訴人固質疑：呂則賢這1家人既已與呂加鑾同住，呂加鑾就沒有必要再向證人呂寶珠說明要讓他們繼續住的理由云

云（本院卷第210頁）。但證人呂寶珠既為呂加鑾的妹妹，兄妹之間提及個人財產的管理使用收益情形，並沒有什麼反自然之情，又上訴人2人與呂加鑾同住，於邏輯上及生活經驗上，也無法推導出呂加鑾就沒有必要再向證人呂寶珠說明要讓他們繼續住的理由，所以，被上訴人這點的質疑，應不足以削弱證人呂寶珠證述的信用性。

10、被上訴人另質疑：如呂加鑾與呂則賢一家既早有使用借貸的合意，其實也沒有必要在加護病房時特別再將此事交代（原審卷第210頁）。但也就是呂加鑾因癌症住院（本院卷第19頁），或許知道自己的時日有限，才於當時向他至親的妹妹即證人呂寶珠交代、提及系爭房屋的（後續）使用、管理情形，所以，被上訴人這點的質疑，於邏輯上及生活經驗上，實在也無法推論出來。

11、雖然，上訴人2人無法提出書面字據證明與呂加鑾間有使用借貸關係，但使用借貸契約本不是要式契約，參以，上訴人2人與呂加鑾係相當至親的家屬親人，與一般他人間的交易型態有別，從而，尚難單憑這1點就遽予推翻證人呂寶珠證述的信用性。

12、以繼承為原因取得系爭房屋所有權，與呂加鑾與上訴人2人建立使用借貸關係，同意上訴人2人繼續住居使用系爭房屋，並非不能併存（這1點從土地、建物登記第一類謄本、花蓮縣地籍異動索引〈原審卷第26頁至第28頁、第105頁、第68頁至第73頁〉，及上訴人在呂加鑾於86/10/28死亡後，仍繼續住居系爭房屋達22年左右〈本院卷第212頁〉，就可以得到證明），所以以被上訴人3人有繼承系爭房屋為由，反推呂加鑾並無讓上訴人2人繼續住居系爭房屋的意思，應是無法為這樣的推論。

二、被上訴人依民法第472條第1款、第4款規定終止使用借貸契約，應難認為有理由：

㈠、呂加鑾在他生前既與上訴人2人有建立使用借貸關係，被上

訴人3人復為呂加鑾的繼承人（本院卷第213頁），依民法第1148條第1項規定，自應承受呂加鑾財產上的一切權利、義務（參照民法第472條第4款規定，使用借貸契約不會因貸與人即呂加鑾的死亡而失其效力）。

㈡、被上訴人於原審及本院審理時固主張：她們3人要依民法第472條第1款、第4款規定終止使用借貸契約（原審卷第145頁正面，本院卷第264頁），但是：

1、民法第472條第1款是規定：貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。查被上訴人就此構成要件事實，並沒有提出任何實證以佐其說，而且，系爭房屋業於107/11/22經被上訴人3人出賣並移轉登記與第3人王嘉駿（原因發生日期為107/08/22），有土地、建物登記第一類謄本（原審卷第104頁）、花蓮縣地籍異動索引（原審卷第68頁至第73頁）可稽，並為被上訴人3人所不爭（本院卷212頁至第213頁），準此，被上訴人3人是否須「用」到系爭房屋，應難認為無疑。

2、民法第472條第4款是規定：借用人死亡者。查上訴人2人現尚生存，有戶籍謄本可稽（原審卷第25頁），所以，被上訴人3人依本款規定終止使用借貸契約，應是沒有理由的。

三、關於被上訴人另主張：呂加鑾死亡後，使用借貸目的已經完成，使用借貸法律關係已經消滅，應符合民法第470條依借貸之目的使用完畢該要件（原審卷第166頁反面）：

㈠、從證人呂寶珠的上開證述（要讓上訴人2人繼續住在系爭房屋，在呂加鑾於86年住進加護病房時日無多時，仍強調要讓上訴人2人繼續住在系爭房屋，而且沒有提到期限，被上訴人3人不孝等，本院卷第207頁至第209頁），加上呂加鑾的繼承人僅有被上訴人3人及呂則賢（本院卷第213頁），再無其他人，參以系爭房屋約在79年間才蓋好，並有相當的價值，有花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書可佐（原審卷第54頁），綜合這些點來看，應難認呂加鑾死亡後，使用借貸目的已經完成，使用借貸法律關係已經消滅。

㈡、又依證人呂寶珠的證詞，本件使用借貸契約固然沒有約定期限（本院卷第209頁），但參照證人呂寶珠的上開證詞，呂加鑾的目的既係為了要讓上訴人2人繼續使用住居系爭房屋，應認上訴人2人未繼續居住於系爭房屋或該房屋不堪使用時，始應認使用目的業已成就。又從這一使用目的也可以推知本件使用借貸的期限（上訴人2人未繼續居住於系爭房屋或系爭房屋不堪使用），也就是說：並沒有「不能依借貸之目的而定其期限者」之情形，而是可以依使用目的決定其期限。

㈢、從而，被上訴人3人依民法第470條第1項、第2項規定，請求返還系爭房地，應係無理由的。

四、關於相當於不當得利的租金部分：

㈠、上訴人2人間與呂加鑾間有使用借貸關係存在。

㈡、被上訴人3人須繼承該使用借貸關係。

㈢、被上訴人3人依民法第472條第1款、第4款規定，終止使用借貸關係是無理由的。

㈣、被上訴人3人依民法第470條第1項、第2項規定，請求返還系爭房地也是無理由的。

㈤、從上面這幾點來看，上訴人2人對於被上訴人3人既然是有權占有使用收益，所以，被上訴人3人依民法不當得利法律關係請求上訴人2人返還相當於租金的不當得利，應是沒有理由的。

五、本院卷第123頁的文書（即上證一，同本院卷第17頁），被上訴人否認其形式真正等情（本院卷第261頁至第262頁），查本件依該文書以外之上開證據已足證明上訴人2人與呂加鑾就系爭土地、房屋有成立使用借貸契約關係，是該文書形式真正與否等情，不足以左右本件待證事實的認定，核無調查之必要，併此敘明。

六、綜上所述：

㈠、被上訴人3人請求上訴人2人遷出並返還系爭房地，及給付相

當於不當得利的租金，應是沒有理由的。

㈡、原審判命上訴人2人遷出並返還系爭房地，及給付相當於不當得利的租金，並為假執行的宣告，尚有未洽。

㈢、上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判，如主文第㈡項所示。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　15　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　林信旭

以上正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人得上訴，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　　15　　日

書記官　秦巧穎

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。