

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第732號

上訴人 鍾思慈

訴訟代理人 高明哲律師

葉蓉茶律師

被上訴人 文揚資訊股份有限公司

法定代理人 洪清勤

訴訟代理人 吳志勇律師

龐永昌律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年4月30日臺灣士林地方法院105年度訴字第612號第一審判決提起上訴，本院於108年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人自台北市○○區○○路0段00巷00號3樓房屋遷出將房屋返還被上訴人部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、及第二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落台北市○○區○○路0段00巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋）、車牌號碼0000-00自用小客車（下稱系爭汽車）為伊所有，原由伊借予訴外人洪清泉使用，上訴人與洪清泉於民國100年間結婚後，即與洪清泉共同居住於系爭房屋內。嗣洪清泉於104年6月28日死亡，上訴人繼續占有、使用系爭房屋、汽車，伊已於104年10月16日催告上訴人返還系爭房屋、汽車，詎上訴人均置之不理，迄107年3月15日始返還系爭汽車，惟仍拒絕自系爭房屋遷讓。為此依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並請求上訴人給付自104年12月起至106年12月31日期間共計新台幣（下同）80萬9,087元，及自107年1月1日起，

01 按月以3萬2,000元計算之相當於租金不當得利。另請求上訴
02 人給付104年11月3日至107年3月15日占有使用系爭汽車期間
03 , 按月以3萬7,000元計算之相當於租金不當得利合計105萬2
04 ,033元等語。並聲明：(一)上訴人應自系爭房屋遷出，將房屋
05 返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人80萬9,087元，及
06 自107年1月1日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付被上
07 訴人3萬2,000元。(三)上訴人應給付被上訴人105萬2,033元。
08 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、上訴人則以：被上訴人公司為洪清泉所創立並為實質所有人
10 、負責人。洪清泉於92年9月22日以前女友即訴外人張麗惠
11 名義向法院標買系爭房屋在內之同門牌號碼1至4樓房屋、基
12 地（下合稱內湖路房地），嗣因張麗惠疑涉侵占，乃於93年
13 5月13日改借用其兒媳即訴外人葉淑豐名義，將內湖路房地
14 移轉登記為葉淑豐所有，再於96年7月12日將之移轉登記為
15 被上訴人名義所有。被上訴人與洪清泉間就系爭房屋、汽車
16 存有借名登記契約關係，伊為洪清泉繼承人，繼受洪清泉之
17 法律地位，自非無權占有。又伊為被上訴人持股20%之股東
18 ，亦得認有權占有系爭房屋、汽車。系爭房屋坐落於工業區
19 ，使用效能受限，且屋齡已35年8個月，相當於租金不當得
20 利以每月1萬6,200元計算始稱合理。另系爭汽車係00年12月
21 出廠，車齡顯高於一般租賃汽車，相當於租金之不當得利以
22 每年1萬2,500元計算為適當。況被上訴人主張系爭汽車於起
23 訴時之市價為25萬元，則被上訴人因伊無權占有系爭汽車所
24 受損害至多為25萬元等語，資為抗辯。

25 三、原審判決上訴人應自系爭房屋遷出，將房屋返還被上訴人，
26 上訴人應給付被上訴人如原判決附表（下稱附表）二「應給
27 付金額」欄所示金額；而駁回被上訴人其餘之訴。被上訴人
28 就敗訴部分未據聲明不服。上訴人上訴聲明：(一)原判決不利
29 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
30 訴及假執行之聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供擔保請准
31 宣告免為假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)被上訴人自96年7月17日起登記為系爭房屋所有權人，104年
03 11月28日起為上訴人單獨占有。上訴人於107年5月29日返還
04 系爭房屋。

05 (二)上訴人於107年3月15日返還系爭汽車。

06 五、兩造爭執事項：(一)被上訴人得否依民法第767條第1項前段規
07 定請求上訴人遷讓返還系爭房屋？(二)被上訴人得否依不當得
08 利法律關係，請求上訴人返還占有系爭房屋期間不當得利？
09 數額應以若干為適當？(三)被上訴人得否依不當得利法律關係
10 ，請求上訴人返還占有系爭汽車期間之不當得利？數額應以
11 若干為適當？茲分述如下：

12 (一)被上訴人得否依民法第767條第1項前段規定請求上訴人遷讓
13 返還系爭房屋？

14 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 民法第767條第1項前段定有明文。次按被上訴人以無權占有
16 為原因，提起返還所有物之訴，上訴人爭執兩造間存有契約
17 關係，非無權占有為抗辯者，上訴人即應就其占有權源之存
18 在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號裁判意旨參
19 照）。又主張有借名委任關係存在事實之一方，於他方未自
20 認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之
21 程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證
22 行為責任（最高法院98年度台上字第863號、103年度度台上
23 字第1637號裁判意旨參照）。

24 2.被上訴人主張其自96年7月17日起登記為系爭房屋所有權人
25 ，上訴人自104年11月28日起至107年5月29日返還止單獨占
26 有系爭房屋，業據其提出與所述相符之建物登記謄本及房屋
27 點交證明為證（見調解卷第38頁、本院卷第41頁），且為上
28 訴人所不爭執（見原審卷二第49頁、本院卷第176頁），自
29 堪認為真實。至上訴人雖抗辯與被上訴人間就系爭房屋存有
30 借名登記關係（繼承自洪清泉），其非無權占有，因洪清泉
31 於91年間創立被上訴人公司，被上訴人公司為其所有並實際

經營，91年9月22日係其以張麗惠名義標買內湖房地，93年6月8日、96年7月12日依序借用葉淑豐、被上訴人之名義登記為內湖房地之所有權人，並以張麗惠、黃瑞宏（洪清泉女婿）、洪翠蓮（洪清泉女）等人證言，及黃筱媛（洪清泉外孫女）存摺為其立證。然查：

- (1) 內湖房地係以張麗惠名義，於92年9月22日參與台灣士林地方法院（下稱士林地院）91年度執助字第1086事件標買取得所有權，有上訴人所提士林地院強制執行案款收據、投標書可憑（見原審卷一第84頁、卷二第142頁），並經原審調取前開執行事件案卷核閱屬實。然觀諸張麗惠就內湖房地標買、移轉過程所為證述：資金來源是被上訴人，其當時為被上訴人負責人，繳付標買內湖房地的錢是公司會計開票，當時由總經理洪清泉主導使用，之後因公司重組，洪清泉說公司跟房子（內湖房地）都要換人等情（見原審卷一第236至239頁），對照其後葉淑豐於93年6月1日登記為內湖房地所有權人，並於93年6月2日起擔任被上訴人董事長（見原審卷二第164頁不動產異動索引、卷一第46頁公司變更登記表），足徵洪清泉當時意欲內湖房地所有權人與被上訴人董事長合一，而張麗惠亦係認知資金係被上訴人「總經理」洪清泉以被上訴人資金支付標買款項，因經理人本有為公司管理事務之權限（公司法第31條第2項），則綜合上開情狀，上開借名契約之合意，毋寧認係洪清泉以被上訴人總經理之地位，代理被上訴人與張麗惠合意成立借名契約，借名契約並非存在洪清泉個人與張麗惠間。上訴人所述標買內湖房地過程及張麗惠之證言，尚無從據為有利上訴人之認定。
- (2) 況其後內湖房地已於93年6月1日移轉登記為葉淑豐所有，上訴人並未進一步舉證洪清泉個人與葉淑豐間繼續有借名登記之意思表示合致。參以張麗惠曾與葉淑豐就內湖房地訂立買賣契約，約定由葉淑豐以1,700萬元向張麗惠價購內湖房地，雖張麗惠證稱未受領任何款項，然徵諸內湖房地以買賣為原因移轉登記為葉淑豐所有後，葉淑豐即以其名義向安泰商

業銀行（下稱安泰銀行）貸款1,550萬元，經該行於93年6月8日撥款，翌日張麗惠所設定序號4之抵押權即以「清償」為原因經塗銷（見原審卷二第164至165頁），其後葉淑豐並自93年7月8日起，陸續自其帳戶清償前開借貸，於96年7月9日清償完畢，有安泰銀行結欠餘額證明書、放款當期交易明細表、存款取款憑條、支出傳票、聯行間代收款項發電書、收入傳票、匯入款項查詢單可稽（見原審卷二第187頁、第239至254頁）。足見葉淑豐係以向安泰銀行「借新還舊」之方式，將應給付張麗惠價金中之1,550萬元，以另行貸款之所得，代張麗惠向安泰銀行清償，實質上確有價金給付之事實。另細繹葉淑豐陸續向安泰銀行所為諸筆匯款清償，亦無任何源自洪清泉之資金，反係有大量源於被上訴人之資金挹注，上訴人復未進一步舉證洪清泉個人與葉淑豐間有借名登記之意思表示合致，是上訴人上開所為洪清泉係內湖房地借名人之相關推論，實乏直接或間接事證可資證明。

(3) 又葉淑豐於96年7月17日移轉登記為被上訴人所有，經協助辦理移轉登記手續之地政士蔡正美證稱：整個（內湖房地）移轉過程都是其與葉淑豐在被上訴人公司處理，確定是葉淑豐所委託，有被上訴人所提蔡正美偵查中訊問筆錄可憑（見原審卷二第291至292頁），此部分更無從認定洪清泉借用被上訴人名義登記。至上訴人所稱洪清泉借用外孫女黃筱媛帳戶，曾於92年9月18日自該帳戶提領600萬30元乙節，其支出用途、流向未明，實無從逕為穿鑿附會之推論；另黃瑞宏、洪翠蓮之相關證述（見原審卷二第59至70頁），均僅係「轉述」洪清泉一方生前之片面陳述，且僅得證明張麗惠確僅為內湖房地之「出名人」而非實質所有權人，尚無從證明被上訴人與洪清泉間就內湖房地存有借名登記契約關係。

(4) 又系爭房屋原雖供作洪清泉居住使用，期間由洪清泉或上訴人支付水、電、瓦斯費，然以被上訴人為家族公司，洪清泉前為被上訴人實際經營人，被上訴人之董、監事均為家族成員，洪清泉之媳（葉淑豐）、弟（洪清勤）接續出任董事長

(見調解卷第15至31頁公司變更登記表)，以國內家族企業習見之公司、個人界線不清之經營模式，被上訴人將系爭房屋借予洪清泉及其配偶使用，實與常情不悖，而借用人有使用者負擔占有期間所發生之水、電、瓦斯費等保管費用，更與法律規定無違（民法第469條第1項前段參照），是上訴人實無從以占有系爭房屋或支付水、電、瓦斯費之事實，執為被上訴人與洪清泉間存有借名關係之證明。況上訴人係抗辯內湖房地均係借名登記於被上訴人，然除系爭房屋外，其他1、2、4層及頂樓增建現均為被上訴人占有（含間接占有）使用中，而非洪清泉或其繼承人占有，是上訴人欲以「占有」之客觀事實推論不動產借名關係之存在，尚非可採。

(5)再上訴人抗辯洪清泉曾主導系爭房屋翻修乙節，以洪清泉長期實質經營被上訴人之情，已出借洪清泉使用之系爭房屋，再由借用人洪清泉主導翻修、裝潢，要與經驗法則無違，況多張估價單客戶均記載「內湖洪董事長」（見原審卷一第89至91頁）、「文揚」（見原審卷一第94、97頁）、「文揚資訊股份有限公司洪清泉總經理」（見原審卷一第98、99頁），96年4月間所訂立之「冷氣空調工程」合約書，更係洪清泉代理「被上訴人」所訂立（見原審卷一第100、101頁），此更足認洪清泉亦認知系爭房屋為被上訴人所有，始以被上訴人而非個人名義訂立相關裝修工程契約。

2.又公司與股東間分屬不同權利主體，公司所有之物並非股東按其持股比例所共有，是上訴人辯稱：其為被上訴人持股20%之股東，應得認有權占有內湖房地（含增建為5層）20%云云，應屬無稽，自非可採。

3.依上所述，本件被上訴人為系爭房屋所有權人，其以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，上訴人爭執兩造間存有借名契約關係，非無權占有為抗辯，然未能就借名契約關係之存在舉證，自難認有合法占有權源，自為無權占有。惟按原告之權利保護要件是否具備，在第二審應以第二審言詞辯論終結時之狀態定之。原告之權利保護要件，雖於第一審起訴

時具備，然至第二審言詞辯論終結時，已不備該項要件，法院仍應為其敗訴之判決（最高法院67年台上字第1020號判例要旨可參）。查上訴人已於107年5月29日將系爭房屋返還被上訴人，有房屋點交證明為證（見本院卷第41頁），且為被上訴人所不爭執（見本院卷第176頁），上訴人既已將系爭房屋返還被上訴人，被上訴人依民法第767條第1項前段請求上訴人遷讓返還系爭房屋，即不備權利保護要件，自應為被上訴人敗訴之判決。

(二)被上訴人得否依不當得利法律關係，請求上訴人返還占有系爭房屋期間不當得利？數額應以若干為適當？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，應為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件上訴人既已返還系爭房屋，被上訴人雖不得再請求上訴人遷讓返還系爭房屋，然被上訴人請求上訴人自104年12月1日起至107年5月29日無權占用系爭房屋，而受有使用、收益系爭房屋之利益，致被上訴人受有損害，請求上訴人給付上開期間不當得利，自屬有據。

2.又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）。其中計算土地申報總價額之基準，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定地價；建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額（土地法施行法第25條、土地法第148條）。而舉辦規定地價或重新規定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價（平均地權條例第16條前段）。上訴人占有系爭房屋，所受利益應對被上訴人負不當得利返還責任已如前述；又上訴人此一占有使用利益，依社會通念，應得以相當之租金計算之，並應受上開租金上限規定之限制。

01 3. 本院斟酌系爭房屋建築完成日期為69年5月2日（見調解卷第
02 38頁建物登記謄本參照），已有相當屋齡，上訴人占有使用
03 均係居家使用，及系爭房屋所在地區工商業繁榮程度（見原
04 審卷二第41頁）、上訴人利用之經濟價值及所受利益等因素
05 ，認前開計算不當得利之數額，每年以土地申報地價、房屋
06 估定價額總和8%計算之為適當。又被上訴人與上訴人間使用
07 借貸關係未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限，依前
08 揭民法第470條第2項規定，自得隨時請求返還借用物，被上
09 訴人已於104年10月16日催告上訴人於1個月返還系爭房屋，
10 該催告通知於104年10月26日到達上訴人，有送達回執可憑
11 （見調解卷第44至50頁），則其請求自104年12月1日起算不
12 當得利，亦屬有據。是被上訴人就此部分所得請求之不當得
13 利數額，應如附表二編號1欄所示。

14 (二)被上訴人得否依不當得利法律關係，請求上訴人返還占有系
15 爭汽車期間之不當得利？數額應以若干為適當？

16 1. 被上訴人主張其為系爭汽車所有權人，業據提出記載車主為
17 被上訴人之汽車新領牌照登記書（見調解卷第32頁）、以被
18 上訴人為買受人之統一發票（見調解卷第34頁），及以被上
19 訴人為發票人、分期支付購車款之票據明細表（見原審卷一
20 第172頁），足認被上訴人為系爭汽車所有權人。上訴人徒
21 以「占有」系爭汽車，及自104年起繳納系爭汽車相關稅捐
22 等情，抗辯洪清泉與被上訴人間存有借名登記關係，並由其
23 繼承占有，且其為被上訴人持股20%之股東，亦得認有權占
24 有云云，均無可採。

25 2. 又上訴人占有系爭汽車，應可獲有相當於租金之不當得利；
26 又租賃之對價，通常以租賃標的價額之一定比例核算租金，
27 是租金恆因租賃標的價值之折舊而遞減。系爭汽車為00000
28 廠牌，95年出廠之LS430款式、排氣量4,293CC，被上訴人所
29 舉排氣量較小之汽車日租金為2,500元（見原審卷二第183頁
30 ），則系爭汽車新車之日租金以3,000元推估應屬合理，然
31 以被上訴人自認之系爭汽車價額25萬元觀之（見調解卷第70

頁），應僅為原購入價格293萬元之8.5%（25萬元÷293萬元＝8.5%），則系爭汽車日租金應以255元（3000元×8.5%＝255元）推估為合理。又被上訴人已於104年10月16日存證信函催告上訴人於7日內返還系爭汽車，該催告通知於104年10月26日到達上訴人，則其請求上訴人給付自104年11月3日起算，如附表二編號2所示上訴人占有系爭汽車期間之不當得利，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人給付如附表二所示之不當得利，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、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 3 月 19 日
民 事 第 一 庭

審 判 長 法 官 林 陳 松
法 官 鄭 威 莉
法 官 曾 錦 昌

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 108 年 3 月 22 日
書 記 官 高 婕 馨