

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第540號

原告 劉林玉鳳  
訴訟代理人 陳鵬宇律師  
被告 林錦龍

0000000000000000  
訴訟代理人 林逸晉律師  
被告 楊凱雄

0000000000000000  
林伯榮

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於中華民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時以林錦龍、楊凱雄為被告，訴之聲明為：「(一)被告林錦龍應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷00號房屋（面積以實測為準）騰空返還原告。(二)被告楊凱雄應自前項聲明所示房屋遷出。(三)林錦龍應給付原告新臺幣（下同）2萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)林錦龍應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項聲明房屋之日止，按月給付原告1萬元。」嗣迭為聲明之變更及追加，並就聲明第一項部分追加併以林伯榮為共同被告（本院卷第149、275、386頁），最終聲明如後貳之□(一)至(五)所示（本院卷第423頁）。查原告就聲明第三、四項請求林錦龍給付金額、利息起算日之變更，核各屬擴

01 張、減縮應受判決事項之聲明；至就聲明第一項追加林伯榮  
02 為共同被告，並請求林錦龍、林伯榮遷出戶籍部分，核原告  
03 追加前後主張之事實，仍以原告與林錦龍、林伯榮之被繼承  
04 人即訴外人林逸雄間有無使用借貸契約關係等情為據，追加  
05 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  
06 可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進  
07 行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請求之審理予  
08 以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同  
09 一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛  
10 爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。另原告特定聲明  
11 第一項請求林錦龍、林伯榮騰空返還房屋及聲明第二項請求  
12 楊凱雄遷出房屋之坐落位置及面積，核屬補充及更正事實上  
13 陳述，依民事訴訟法第256條規定，非為訴之變更或追加，  
14 亦併敘明。

15 二、本件被告楊凱雄經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論  
16 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原  
17 告之聲請，由其對楊凱雄部分一造辯論而為判決。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○路○段○○巷00號房  
20 屋（下稱系爭房屋），未辦理建物所有權第一次登記，但為  
21 原告於民國84年11月間，出資委請訴外人蕭慶松（已歿）興  
22 建，嗣於86年間興建完成而原始取得所有權。系爭房屋興建  
23 完成後，因原告之胞弟林逸雄及其子即被告林錦龍當時無家  
24 可住，原告基於至親情誼，乃將系爭房屋交林逸雄、林錦龍  
25 借用居住，而與林逸雄、林錦龍間存有使用借貸契約關係。  
26 嗣林逸雄於99年4月間過世，林錦龍、林伯榮為林逸雄之全  
27 體繼承人，經原告屢次請求林錦龍遷出、騰空返還系爭房  
28 屋，均未獲置理。詎林錦龍竟於113年4、5月間將系爭房屋  
29 出租予楊凱雄居住使用；則原告基於親屬情誼、念及林錦龍  
30 無家可歸而將系爭房屋借貸之目的已完成，爰依民法第470  
31 條第1項、第2項規定請求林錦龍、林伯榮返還借用物即系爭

01 房屋（本院卷第71至73頁，原告不再主張終止使用借貸契  
02 約）；又被告為無權占有系爭房屋，原告自得本於系爭房屋  
03 所有權人之地位，依民法767條第1項前段規定請求林錦龍、  
04 林伯榮騰空返還系爭房屋，並將戶籍自系爭房屋遷出，及依  
05 同條第1項中段規定，請求楊凱雄自系爭房屋遷出。另依民  
06 法第179條規定，請求林錦龍給付無權占有系爭房屋所受相  
07 當於租金之不當得利，以林錦龍將系爭房屋出租予楊凱雄所  
08 收租金每月1萬6,000元計算，爰請求林錦龍給付自訴訟繫屬  
09 前即113年5月1日起至113年6月30日止之3萬2,000元及法定  
10 遲延利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋  
11 之日止，按月給付1萬6,000元等語。而聲明求為判決：

12 (一)林錦龍、林伯榮應將系爭房屋（坐落位置及面積如附圖編號  
13 A、B、C、D、E部分所示，共計158平方公尺）騰空返還原  
14 告，並將戶籍自上開房屋遷出。

15 (二)楊凱雄應自系爭房屋遷出。

16 (三)林錦龍應給付原告3萬2,000元，及自114年3月31日表示意見  
17 狀繕本送達翌日即114年4月10日起至清償日止，按年息5%計  
18 算之利息。

19 (四)林錦龍應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋之日  
20 止，按月給付原告1萬6,000元。

21 (五)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

## 22 二、被告方面：

23 (一)楊凱雄未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
24 述。

25 (二)林錦龍則以：系爭房屋之一樓，係由林逸雄於84年11月6日  
26 與蕭慶松簽訂系爭房屋興建契約，並由林逸雄先付35萬元，  
27 嗣於84年12月1日、84年12月21日再給付工程款，歷次工程  
28 款均由林逸雄所支付；系爭房屋興建完成後，林逸雄即將之  
29 贈與林錦龍，由林錦龍取得一樓部分之事實上處分權；而系  
30 爭房屋二樓則係由林錦龍在林逸雄過世後二年自行出資36萬  
31 元興建，故系爭房屋並非由原告出資興建。另否認與原告間

01 有使用借貸契約關係等語，資為抗辯。

02 (三)林伯榮則抗辯：對於原告為系爭房屋所有權人，沒有意見，  
03 亦同意遷出房屋及戶籍等語。

04 (四)林錦龍、林伯榮均答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均  
05 駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、原告主張林錦龍將系爭房屋於113年5月間出租予楊凱雄居住  
07 使用，每月租金為1萬6,000元之事實，有楊凱雄於本院勘驗  
08 期日現場提出之房屋租賃契約書可證（本院卷第187至196  
09 頁）；另有新北市政府警察局新店分局114年2月13日新北警  
10 店刑字第1144077575號函附之查訪表足稽（本院卷第61至67  
11 頁），為被告所不爭執，堪信為真實。

12 四、原告另主張其出資興建系爭房屋而原始取得所有權，且與林  
13 逸雄、林錦龍間就系爭房屋存有使用借貸契約關係，因林錦  
14 龍將系爭房屋出租楊凱雄，借用目的已完成，另林錦龍、林  
15 伯榮為林逸雄之全體繼承人，爰依民法第767條第1項前段、  
16 中段、第470條第1項、第2項及第179條規定，請求林錦龍、  
17 林伯榮騰空返還系爭房屋並將戶籍遷出，另請求楊凱雄遷出  
18 系爭房屋，並請求林錦龍就無權占有系爭房屋給付相當於租  
19 金之不當得利等情。但為林錦龍、林伯榮所爭執，並以前開  
20 情詞置辯。茲分述如下：

21 (一)查系爭房屋現況為兩層樓結構，一樓為鋼筋混凝土造，二樓  
22 為鐵皮牆壁及屋頂；一樓內部隔有一客廳、一廚房、三間房  
23 間及一套衛浴，且坐落於新北市○○區○○○段○○○段  
24 00000○000000○000000地號等四筆土地上，上情業經本院  
25 至現場勘驗屬實，並囑託地政事務所測量，有勘驗筆錄、新  
26 北市新店地政事務所114年5月23日新北店地測字第  
27 1146107457號函附之複丈成果圖可稽（本院卷第181至185  
28 頁、第257至259頁）；另有原告、林錦龍所提現場照片足參  
29 （本院卷第217至223頁、第299至311頁），上情應堪認定。

30 (二)按不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固  
31 為民法第758條所明定，如非依法律行為而取得者，雖不以

01 登記為取得所有權之要件，但其取得所有權之原因須經相當  
02 確實之證明，方可認為有所有權之存在。而房屋之原始取  
03 得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得  
04 房屋所有權而言，並不以登記為生效要件（最高法院89年度  
05 台上字第1480號判決參照）。是以，自己出資建築之建築  
06 物，其取得係原始取得性質，與依法律行為而取得者有別，  
07 故於建築完成時，為其所有權取得之時。準此，就未經保存  
08 登記即建物所有權第一次登記之房屋，其原始取得所有權人  
09 之認定，須以實際出資且以自己所有之意思興建者為準。且  
10 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
11 民事訴訟法第277條前段定有明文。查：

- 12 1.原告主張系爭房屋係未辦建物所有權第一次登記之建物，為  
13 其單獨出資興建之事實，僅提出設計圖一紙以佐（本院卷第  
14 27頁）。就此林錦龍已抗辯：設計圖係由林逸雄在84年11月  
15 6日與蕭慶松所簽，並由林逸雄先付35萬元，嗣於84年12月1  
16 日、84年12月21日再給付工程款，系爭房屋並非由原告出資  
17 興建等語（本院卷第157頁）。則關於系爭房屋係由原告出  
18 資興建而原始取得所有權之利己事實，自應由原告負舉證責  
19 任。
- 20 2.經查，與林錦龍同為林逸雄繼承人之林伯榮雖陳稱：對於原  
21 告為系爭房屋所有權人，沒有意見等語（本院卷第424  
22 頁）。然按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，  
23 共同訴訟人中一人之行為有利於共同訴訟人者，其效力及於  
24 全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第  
25 1項第1款定有明文。而自認乃當事人對於他造主張不利於己  
26 之事實，在訴訟上承認其為真實或積極而明確的表示不爭執  
27 之謂，是以就訴訟標的必須合一確定之共同訴訟人中之  
28 一人，對於他造主張不利於己之事實為自認者，乃不利於共同  
29 訴訟人之行為，依上開規定，對於共同訴訟人全體應不生效  
30 力（最高法院112年度台上字第296號判決參照）。原告係以  
31 林逸雄為使用借貸契約借用人之一，為其主張之原因事實；

01 基此，林伯榮上開就原告為系爭房屋所有權人此一事實之自  
02 認，既不利於林逸雄之繼承人即林錦龍、林伯榮，對林錦  
03 龍、林伯榮應不生自認之效力，合先敘明。

04 3.經查，觀之原告所提設計圖（本院卷第27頁），其上所載之  
05 甲方為林逸雄、乙方為蕭慶松（見圖面右下角），已載明契  
06 約當事人為彼二人。原告固然陳稱：設計圖是由林逸雄以甲  
07 方名義簽名，但是否確實係由林逸雄親自簽名，原告無法確  
08 定等語（本院卷第158至159頁）；惟仍無礙於單憑此份設計  
09 圖，並未能證明係由原告以其名義委託蕭慶松興建系爭房  
10 屋、即以自己之意思興建房屋一事。

11 4.再者，該設計圖上之工程款歷次收款紀錄，固有部分款項係  
12 記載「向劉林玉鳳（即原告）收」之文字，然各該工程款是  
13 否確係全由原告支付，並未據原告再提出其他付款資料舉證  
14 以為證明（本院卷第158至159頁、第263、278頁）；則原告  
15 主張興建系爭房屋全部工程款項均係由其支付一節（本院卷  
16 第71頁），亦非可採。況付款原因眾多，即令原告有給付工  
17 程款，惟是否係出於自己興建系爭房屋之意思，亦有未明；  
18 自難僅以該付款之事實行為，遽認原告有以自己所有之意思  
19 而興建系爭房屋。

20 5.又原告聲請訊問之證人羅蘇月英，已到場具結證稱：系爭房  
21 屋位於何處，伊並不知悉，另該屋係由何人出錢興建亦不知  
22 道、忘記了；蕭慶松有來蓋房子，但該屋地址為何、是否為  
23 系爭房屋亦均不知情等語（本院卷第369至370頁），自無從  
24 證明原告為出資興建系爭房屋之人。

25 6.次按證人固為一種證據方法，但必須在場確實見聞待證事  
26 實，且其證述又非虛妄者，始得予以採信，若僅就待證事實  
27 推測其可能性，即屬臆測之詞，核與在場見聞事實之陳述尚  
28 屬有間，若無其他相當證據證明與事實相符，法院不得遽予  
29 採取此項證言（最高法院113年度台上字第264號判決參  
30 照）。查證人林腰固證稱：系爭房屋是原告的，蓋的時候伊  
31 有去做小工，幫忙砌磚、拌混凝土，是慶松（台語發音）請

01 伊做小工，大概蓋好有2、30年了；但伊並不知道是誰出錢  
02 蓋系爭房屋，慶松是受誰委託建築系爭房屋，伊亦不知道，  
03 亦未曾見聞慶松因建築系爭房屋而向屋主收錢、簽約的過  
04 程；對於原告與慶松就系爭房屋之關係為何，亦不知情等語  
05 （本院卷第371至373頁）；此至多僅能證明係由蕭慶松負責  
06 系爭房屋之興建工程，然就蕭慶松與委託人簽約、交付工程  
07 款之過程，證人林腰並未曾親自見聞，故其證稱系爭房屋為  
08 原告所有云云，自不足採。至於證人林腰再證稱：是原告叫  
09 蕭慶松去蓋系爭房屋等語（本院卷第373頁），惟因其未曾  
10 參與原告與蕭慶松議約之過程，已如前述，則其此部分證詞  
11 似出於其主觀臆測，既無其他相當證據證明與事實相符，自  
12 無從遽予採信，仍難為有利於原告之認定。

13 7. 況系爭房屋係由林錦龍於96年8月14日向新北市政府稅捐稽  
14 徵處新店分處申報房屋稅籍迄今，歷年房屋稅亦係由林錦龍  
15 繳納，除據林錦龍提出房屋稅籍證明書、房屋稅繳納證明書  
16 為證外（本院卷第225至247頁），併據新北市政府稅捐稽徵  
17 處新店分處於114年3月11日以新北稅店二字第1145468571號  
18 函覆明確，另附有房屋稅籍申報資料、房屋稅籍證明書及  
19 111年至113年房屋稅課稅明細表足參（本院卷第117至133  
20 頁）。且系爭房屋之用電，係由林逸雄於87年12月18日向台  
21 灣電力股份有限公司申請新設用電，嗣於96年8月9日過戶為  
22 林錦龍一節，亦經台灣電力股份有限公司台北南區營業處以  
23 114年3月10日北南字第1141506103號函覆本院綦詳（本院卷  
24 第101至114頁）。準此，系爭房屋稅籍申報、用電申請，  
25 全然與原告無涉，尤無從認定原告為系爭房屋之所有權人。  
26 是原告空言其為系爭房屋原始取得之所有權人，實乏所據。

27 8. 綜合觀察上述事證，均不足以認定原告係以自己之意思而出  
28 資興建系爭房屋，故無從認定原告有原始取得系爭房屋所有  
29 權。從而，原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告無權占  
30 有系爭房屋，林錦龍並受有相當於租金之不當得利，被告應  
31 依民法第767條第1項前段、中段騰空、遷出返還系爭房屋，

01 林錦龍、林伯榮並應將戶籍自系爭房屋中遷出，另林錦龍應  
02 給付相當於租金之不當得利等各節，均無理由。

03 (三)復按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他  
04 方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。  
05 次按同法第153條規定，契約之成立，須當事人就契約必要  
06 之點，互相為一致之意思表示。是原告主張其與林逸雄、林  
07 錦龍間就系爭房屋存有使用借貸契約成立乙節，應就約定借  
08 用物之內容、範圍，約定使用方式、借貸期限起迄時點及雙  
09 方如何為合致之意思表示等契約成立必要之點，並貸與物之  
10 交付即系爭房屋之點交，舉證以實其說。經查，林錦龍已否  
11 認其與林逸雄有與原告成立使用借貸契約關係（本院卷第  
12 157頁）；此外，原告就其與林逸雄、林錦龍係於何時達成  
13 如何之使用借貸合意等上開要件事實，迄未能詳為主張並予  
14 舉證，則原告此部分之主張，亦難採信。綜此，原告依民法  
15 第470條第1項、第2項規定請求林錦龍、林伯榮騰空返還系  
16 爭房屋，並將戶籍自系爭房屋遷出（本院卷第389頁），自  
17 無理由。

18 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第470條第1  
19 項、第2項及第179條規定，請求(一)林錦龍、林伯榮應將系爭  
20 房屋（坐落位置及面積如附圖編號A、B、C、D、E部分所  
21 示，共計158平方公尺）騰空返還原告，並將戶籍自上開房  
22 屋遷出；(二)楊凱雄應自系爭房屋遷出；(三)林錦龍應給付原告  
23 3萬2,000元，及自114年3月31日表示意見狀繕本送達翌日即  
24 114年4月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)林錦  
25 龍應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，  
26 按月給付原告1萬6,000元，均為無理由，應予駁回。又原告  
27 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

28 六、本件為判決之基礎已臻明確，原告、林錦龍及林伯榮其餘之  
29 陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果  
30 無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘  
31 明。

01 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條  
02 第1項前段、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日  
04 民事第七庭 法官 賴錦華

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日  
09 書記官 周筱祺