臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度重訴字第10號

原　　告
即反訴被告　洪金田
000000000000000000
反訴被告　　洪葉月珠
000000000000000000
上　二　人
訴訟代理人　陳正男律師
反訴被告　　洪忠平
　　洪忠孟
被　　告
即反訴原告　廖美華
000000000000000000
　　洪立耿
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳澤嘉律師
　　黃祺安律師

上列當事人間代位請求終止借名登記等事件，本院於民國115年6月4日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４應將坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段0000○0地號土地及其上同小段241建號建物騰空遷讓返還予反訴原告。

反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４應給付反訴原告新臺幣41,282元。

反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４應自民國115年6月5日起至

遷讓第3項所示土地、建物之日止，按月給付反訴原告新臺幣1,768元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４負擔百分之77，餘由反訴原告負擔。

本判決第3項於反訴原告以新臺幣310,000元為反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４供擔保後，得假執行。但反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４如以新臺幣920,200元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第4項於反訴原告以新臺幣14,000元為反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４供擔保後，得假執行。但反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４如以新臺幣41,282元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第5項命反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４按月給付反訴原告新臺幣1,768元部分，於反訴原告每月以新臺幣590元為反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４供擔保後，就已到期部分得假執行。但反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４如每月以新臺幣1,768元為反訴原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

壹、本訴部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件原告起訴時係以Ａ０６、Ａ０７為被告，被告Ａ０７係民國96年7月間生（見本院卷一第25頁），為未成年人，嗣至114年7月間已成年，被告Ａ０７於114年11月20日具狀聲明由其本

人承受訴訟（見本院卷二第211至212頁），原告於同日到庭表示無意見（見本院卷二第208頁），合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告於本件訴訟繫屬中，多次就其訴之聲明為變更，最後訴之聲明為：㈠被告應將坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段0000○0地號土地及其上同小段241建號、門牌號碼嘉義縣朴子市大館8之2號建物（以下合則稱系爭房地，分則稱系爭土地、建物），於112年7月6日以繼承為原因（收件字號：112年朴登普字第050520號）所為所有權移轉登記塗銷，並移轉登記給原告。㈡訴訟費用由被告負擔（見本院卷二第153至154頁）；另原告及Ａ００３備位聲明請求確認繼承權不存在及塗銷繼承登記部分，為家事事件法第3條第3項第6款規定之丙類事件，業經移由家事法庭審理）。經核原告上開所為，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

貳、反訴部分

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。又所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台上字第262號判決意旨參

照）。查本件反訴原告即被告（下稱反訴原告）於114年4月15日具狀提起反訴，主張系爭房地為被繼承人洪忠信（112年5月4日歿）所有，反訴原告為被繼承人洪忠信之繼承人，並已就系爭房地辦理繼承登記，為系爭房地之所有權人，然反訴被告即原告、Ａ００３、Ａ０４、Ａ０５等4人（下稱反訴被告）無權占用系爭房地，並因此獲得相當於租金之利益，請求反訴被告騰空遷讓系爭房地以及給付相當於租金之利益等語，反訴聲明為：㈠反訴被告應將系爭房地騰空遷讓返還予反訴原告；㈡反訴被告各應支付反訴原告新臺幣（下同）45,533元，並自反訴起訴狀送達反訴被告起至遷讓返還系爭房地之日止，各反訴被告應按月給付反訴原告443元（見本院卷一第181頁至192頁）。本件反訴標的之法律關係，與反訴原告於本訴部分作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係，故反訴原告提起之反訴，應屬合法。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。查反訴原告於本件訴訟繫屬中，多次就反訴聲明第2項為變更，最後反訴聲明第2項為：反訴被告各應支付反訴原告82,748元，並應自115年6月5日起至遷讓系爭房地之日止，各反訴被告應按月給付反訴原告3,535元（見本院卷二第213至214頁、本院卷三第21頁）。經核反訴原告上開所為，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告主張：

㈠原告與配偶Ａ００３育有Ａ０４、洪忠信（即被告Ａ０６之配偶、被告Ａ０７之父親）、Ａ０５及洪麗香等4名子女。系爭土地原係原告所有，於87年間，原告向銀行借款並在系爭土地上興建系爭建物，因原告長期在外打工，居住在新北市○○區○○街00巷0號4樓，偶爾才返回嘉義，而將系爭房

地提供給Ａ０４、洪忠信居住使用，並由Ａ０４、洪忠信繳納銀行貸款。不久後，洪忠信因與被告Ａ０６結婚而搬出系爭房地，並自行購買嘉義縣○○鄉○○村000○00號之房地（下稱六腳房地）居住，然原告無力繳納銀行貸款，最後由Ａ０４繳納，原告並將系爭房地借給Ａ０４一家人居住迄今。原告考量銀行貸款係由Ａ０４繳納，遂於92年間，與Ａ０４成立借名登記契約（下稱甲借名契約），將系爭房地以買賣為登記原因過戶至Ａ０４名下，於92年10月21日登記完成。嗣因Ａ０４在外舉債，系爭房地多次遭到銀行查封，原告與Ａ０４擔心系爭房地有拍賣風險，便商議終止甲借名契約，本欲改登記至洪忠信名下，然洪忠信本身也有貸款問題，原告因而於105年間與被告Ａ０６就系爭房地成立借名登記契約（下稱乙借名契約），由Ａ０４將系爭房地以贈與為登記原因，過戶至被告Ａ０６名下，於105年9月20日登記完成，其中過戶所需稅賦、代書費皆由原告透過Ａ０４轉交給洪忠信，由洪忠信繳納。由上可知，上述系爭房地所有權異動原因不是出於買賣或贈與關係，而係基於借名登記法律關係。

㈡於112年間，洪忠信與被告Ａ０６因離婚問題，洪忠信考量系爭房地為原告之財產，為免系爭房地落入外人之手，遂與被告Ａ０６協議，由被告Ａ０６取得六腳房地，被告Ａ０６同意終止與原告間之乙借名契約，而將系爭房地以配偶贈與為登記原因，過戶至洪忠信名下，於112年4月28日登記完成。原告與洪忠信再就系爭房地成立借名登記契約（下稱系爭借名契約），其中過戶所需稅賦、代書費皆由洪忠信徵得原告同意，自原告帳戶提領現金後繳納。於112年4月16日，洪忠信自六腳房地搬回系爭房地居住，並於112年5月4日因病過世，然被告於112年7月6日就系爭房地辦理繼承登記。原告與洪忠信間之系爭借名契約因洪忠信死亡而消滅；縱系爭借名契約未因洪忠信死亡而消滅，原告以本件起訴狀為終止系爭借名契約之意思表示。系爭借名契約既已消滅，系爭

房地即應返還給原告，被告基於繼承法律關係，應繼承洪忠信就系爭借名契約消滅所生之返還系爭房地義務。為此，原告爰依系爭借名契約消滅之法律關係及類推適用民法第550條前段規定，請求訴之聲明所示。

㈢並聲明：

1.被告應將系爭房地，於112年7月6日以繼承為原因（收件字號：112年朴登普字第050520號）所為所有權移轉登記塗銷，並移轉登記給原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：

㈠被告否認原告與Ａ０４、被告Ａ０６、洪忠信間存在任何借名登記契約，原告於92年10月21日將系爭房地出賣給Ａ０４，Ａ０４於105年9月20日將系爭房地贈與給被告Ａ０６，被告Ａ０６於112年4月28日贈與給洪忠信，皆係有權處分，洪忠信過世後，系爭房地即由洪忠信之配偶、兒子即被告繼承，並已辦理繼承登記。其次，原告雖稱其與被告Ａ０６間成立借名登記契約云云，然起訴迄今，或謂「借名登記契約存在於Ａ０４與洪忠信之間，洪忠信未經原告同意，擅自贈與Ａ０６」，或謂「Ａ０４與Ａ０６成立借名登記契約」，或謂「原告先後與Ａ０４、被告Ａ０６、洪忠信成立借名登記契約」等語，原告主張之事實存在多數版本，且內容反覆矛盾，足徵原告此部分所述應不具可信性。再者，原告所稱其於105年間、112年間系爭房地所有權異動時有支出稅賦及代書費云云，並非事實，又依代書Ａ０１之證述，無法推論被告Ａ０６與何人間存在任何借名登記契約，而與本件待證事實無關。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

㈠反訴原告Ａ０６自105年9月20日起取得系爭房地，系爭房地當時為反訴被告所占用，反訴原告Ａ０６及配偶洪忠信礙於家族情誼，未向反訴被告討要。反訴原告Ａ０６於112年4月28日將系爭房地贈與給洪忠信後，洪忠信於112年5月4日心臟病發過世，系爭房地由反訴原告繼承，並已辦理繼承登記，反訴原告即係系爭房地之所有權人，反訴原告認為系爭房地於112年5月5日起即遭反訴被告無權占用迄今，反訴被告屬於無法律上原因受有相當於租金之利益，致使反訴原告受有損害。關於反訴被告受有相當於租金之利益之金額，參照土地法第97條第1項規定，係以系爭房地申報總價年息百分之10計算，系爭土地遭占用面積為175平方公尺、114年度申報地價為每平方公尺304元，系爭建物核定現值為371,000元，故反訴原告得請求反訴被告給付相當於租金之不當得利，即自112年5月5日至114年4月15日共712天，合計82,748元【計算式：（175×304＋371,000）×10%×712/365】，及自115年6月5日起至遷讓系爭房地之日止，各反訴被告應按月給付反訴原告3,535元【計算式：（175×304＋371,000）×10%÷12】。另系爭房地並無使用借貸關係，即便有，也已經終止。反訴原告爰依民法第821條、第767條、第179條規定，請求如反訴聲明所示。

㈡並聲明：

1.反訴被告應將系爭房地騰空遷讓返還予反訴原告。

2.反訴被告各應支付反訴原告82,748元，並應自115年6月5日起至遷讓系爭房地之日止，各反訴被告應按月給付反訴原告3,535元。

3.如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

4.訴訟費用由反訴被告等人負擔。

二、反訴被告方面：

㈠反訴被告Ａ０２、Ａ００３答辯略以：系爭房地最終係由反訴被告Ａ０２借名登記在洪忠信名下，於112年4月28日登記

完成，反訴被告Ａ０２並將系爭建物提供給反訴被告Ａ０４全家居住使用，因而成立未定期限之使用借貸關係。洪忠信過世後，系爭借名契約終止，系爭房地自然回歸反訴被告Ａ０２所有，反訴原告當然無法繼承系爭房地並取得所有權，是反訴原告之請求均無理由。縱使反訴原告請求有理由，亦應繼受使用借貸關係，另反訴原告請求10%太高了等語。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；反訴訴訟費用由反訴原告負擔；如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

㈡反訴被告Ａ０４答辯略以：反訴原告Ａ０６無權繼承系爭房地，系爭房地是父親即反訴被告Ａ０２所建造，是我們的祖產，貸款也是反訴被告Ａ０４在繳。洪忠信為了給反訴被告Ａ０２、Ａ００３養老，才會跟反訴原告Ａ０６互換。系爭建物門牌為8之2號，現由反訴被告Ａ０４居住使用，反訴被告Ａ０５則住在隔壁之門牌8號平房，沒有住在系爭建物，其餘意見即如反訴被告Ａ０２、Ａ００３所述等語。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；反訴訴訟費用由反訴原告負擔；如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

㈢反訴被告Ａ０５答辯略以：反訴原告Ａ０６無權繼承系爭房地，所有款項都是反訴被告Ａ０２繳納，系爭房地是父母的，反訴原告Ａ０６並沒有給付任何金錢，為何可以取得系爭房地，反訴被告Ａ０５住在隔壁之8號平房，目前系爭建物係由反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４在使用，其餘意見即如反訴被告Ａ０２、Ａ００３所述等語。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；反訴訴訟費用由反訴原告負擔；如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

叁、本院之判斷：

一、本訴部分

㈠原告與配偶Ａ００３育有Ａ０４、洪忠信（即被告Ａ０６之配偶、被告Ａ０７之父親）、Ａ０５及洪麗香等4名子女。

系爭房地原係原告所有，於92年10月21日買賣登記給ＡＯ４，ＡＯ４於105年9月20日贈與登記給被告ＡＯ６，被告ＡＯ６於112年4月28日贈與登記給洪忠信，洪忠信於112年5月4日死亡，被告2人於112年7月6日繼承登記為所有人之事實，有戶籍謄本、系爭房地登記謄本、地籍異動索引附卷可稽（見本院卷一第21、25頁、第117至139頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告與洪忠信就系爭房地未成立系爭借名契約：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；又借名登記係契約行為，原告主張借名登記關係存在，應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任，若其先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院87年度台上字第562號判決同此意旨參照）。再者，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。因此，需借名者與出名者之間，於登記之初有借名之意思合致，而將屬於借名者現在或將來之財產，登記在出名者名義下，並由借名者自己管理、使用、處分方屬之。原告主張：系爭房地原係原告所有，原告與洪忠信成立系爭借名契約等語，然為被告所否認，依上開規定，應由原告就其與洪忠信就系爭房地有系爭借名契約存在之有利事實負舉證責任。：

2.被告主張：系爭房地之所有權狀由被告保管、持有，洪忠信死亡前居住在系爭建物等語，有系爭房地之所有權狀附卷可稽（見本院卷一第207至213頁），且為原告所不爭執（見本院卷二第20頁），堪信屬實。而房地之所有權狀乃表彰房地所有權之重要憑證，衡情房地所有權狀應由所有權人自行保管為是，借名登記之當事人通常約定由借名人執有地政機關發給之不動產所有權狀，使借名之不動產不

致遭出名人擅自處分，以保借名人之自身權益。而系爭房地之所有權狀，由被告保管，並非由原告保管，業據上述，核與借名登記之常情有違。且洪忠信死亡前居住在系爭建物，為原告所不爭執，洪忠信就系爭不動產尚得管理、使用、處分，是原告主張其與洪忠信間就系爭不動產有系爭借名契約存在，並無可採。

3.Ａ０４陳稱：「（提示本院卷一第131頁至第137頁）系爭房地登記於Ａ０４名下，為何設定抵押借款給農會及彭若芸？）我的財務出狀況，兩、三個月沒有錢可以繳納房屋的貸款給農會，我只有設定給農會，我不認識彭若芸，103年時我有向他人借款，是我弟弟洪忠信和我父親Ａ０２幫我還農會和彭若芸的錢。」等語（見本院卷二第193頁），可見，Ａ０４登記為系爭房地所有人後，提供系爭房地設定抵押權先後2次向他人借錢，對系爭房地行使處分權，與借名登記契約要件不符，是原告主張其與Ａ０４間就系爭房地成立甲借名契約，尚乏依據。

4.依上開Ａ０４所述，被告Ａ０６由Ａ０４處贈與移轉登記取得系爭房地所有權，係因洪忠信清償Ａ０４之抵押債務，有支付相當代價，與借名登記契約要件不符，是原告主張其與被告Ａ０６間成立乙借名契約，尚乏依據。

5.被告Ａ０６登記取得系爭房地所有權後，洪忠信以六腳房地交換，夫妻間以配偶贈與原因，由洪忠信贈與登記取得系爭房地所有權，被告Ａ０６贈與登記取得六腳房地所有權之事實，為證人即代書Ａ０１證述明確（見本院卷二第162頁），並有土地登記申請書等資料附卷可稽（見本院卷二第81至127頁），則洪忠信登記取得系爭房地所有權係由被告Ａ０６贈與而來，並非原告，且洪忠信將六腳房地贈與登記給被告Ａ０６，已支出相當代價，是原告主張其與洪忠信間成立系爭借名契約，尚乏依據。

㈢綜上所述，原告雖主張其與洪忠信就系爭房地有成立系爭借名契約，然無證據證明，既無證據證明，其主張即無可採。

從而，原告依據借名契約消滅之法律關係及類推適用民法第550條前段規定，請求被告應將系爭房地，於112年7月6日以繼承為原因（收件字號：112年朴登普字第050520號）所為所有權移轉登記塗銷，並移轉登記給原告，為無理由，應予駁回。

二、反訴部分

㈠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。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第1552號判決意旨參照）。經查：

1.系爭房地為反訴原告公同共有之事實，有系爭房地登記謄本附卷可稽（見本院卷一第117至119頁）。又系爭房地現由反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４占用之事實，為反訴被告Ａ０４、Ａ０５所自承（見本院卷一第239頁、卷二第18頁），均堪信為真實。

2.反訴原告雖主張反訴被告Ａ０５有占用系爭房地，然為反訴被告Ａ０５所否認，反訴原告又未舉證證明反訴被告Ａ０５有占用系爭房地，既無證據證明，其主張即無可採，則反訴原告請求反訴被告Ａ０５騰空遷讓系爭房地及返還不當得利，為無理由，應予駁回。

3.反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４抗辯：系爭房地最終係由反訴被告Ａ０２借名登記在洪忠信名下，於112年4月28日登記完成，反訴被告Ａ０２並將系爭建物提供給反訴被告Ａ０４全家居住使用，因而成立未定期限之使用借貸關係。洪忠信過世後，系爭借名契約終止，系爭房地自然回歸反訴被告Ａ０２所有，反訴原告當然無法繼承系爭房

地並取得所有權。且縱使反訴原告請求有理由，亦應繼受使用借貸關係云云。然反訴被告Ａ０２與洪忠信就系爭房地並不成立系爭借名契約，已如上述，且反訴被告未舉證證明渠等與洪忠信間就系爭房地成立使用借貸關係，既無證據證明有使用借貸關係，反訴原告自無繼承使用借貸關係之可言。

4.綜上所述，反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４占有系爭房地，並未舉證證明渠等有正當權源。從而，反訴原告本於物上請求權之法律關係，請求反訴被告應將系爭房地騰空遷讓返還予反訴原告，為有理由，應予准許。

㈡又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條前段定有明文。而無權占有他人土地、房屋，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年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

1.反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４無權占有系爭房地，依照上開說明，自屬獲得相當於使用土地、房屋租金之不當利益，並致反訴原告受有相同之損害，反訴原告請求被告返還所受利益，於法有據。

2.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年息百分之十為限。土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。故土地法第97條所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。是原告請求被告返還相當於租金之不當得利之金額，自應受上揭土地法第97條規定之限制。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭

房地位於嘉義縣朴子市，供居住使用等情，認本件應以相當於系爭房地申報總價年息5%計算相當於租金之不當得利較為妥適，原告超過上開部分之主張，並無可採。又系爭土地面積175平方公尺，111年1月之申報地價為每平方公尺288元、113年1月之申報地價為每平方公尺304元，系爭建物之課稅現值為371,000元等情，有系爭房地登記謄本、嘉義縣財政稅務局房屋稅主檔查詢、公告土地現值及公告地價查詢附卷可稽（見本院卷一第117頁、卷二第139至141頁，卷三第25頁）。

3.茲就反訴原告請求反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４應給付自112年5月5日（反訴原告繼承之翌日）至114年4月15日共712日，及自115年6月5日起至遷讓系爭房地之日止，應按月給付相當於租金之不當得利，分述如下：

⑴112年5月5日至112年12月31日計241日相當於租金之不當得利為13,912元：

計算式：【（175平方公尺x288元）＋371,000元】x5%x241/365＝13,912元（元以下四捨五入，下同）

⑵113年1月1日至114年4月15日計471日相當於租金之不當得利為27,370元：

計算式：【（175平方公尺x304元）＋371,000元】x5%x471/365＝27,370元

⑶以上，13,912元＋27,370元＝41,282元

⑷自115年6月5日起至遷讓系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利為1,768元：

計算式：【（175平方公尺x304元）＋371,000元】x5%÷12＝1,768元

⑸系爭房地係由反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４共同占有，已如前述，應認反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４係因共同無權占有系爭房地而對反訴原告負有返還前揭相當於租金之不當得利之給付義務，其發生原因相同，應共同返還相當於租金之不當得利，反訴原告主張

反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４應各給付上開准許之相當於租金之不當得利，並非可採，超過部分，應予駁回。

4.綜上所述，反訴原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４應給付反訴原告41,282元，及自115年6月5日起至遷讓系爭房地之日止，應按月給付反訴原告相當於租金之不當得利1,768元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈢反訴原告及反訴被告Ａ０２、Ａ００３、Ａ０４分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免假執行，就反訴原告勝訴部分經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至於反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請，已無所據，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　9　　日

民二庭法　官　黃茂宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）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10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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　　115　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　王嘉祺