

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3522號

原告

即反訴被告 黃秋甄

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 曹家銘律師

被告

即反訴原告 周恩念

訴訟代理人 林士勛律師

上列當事人間請求終止借名登記事件，經本院於民國111年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路00號18樓房屋騰空返還予反訴原告。

四、反訴被告應給付反訴原告新臺幣(下同)21萬6,677元，及自民國110年10月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、反訴被告應自民國110年4月21日起至騰空返還第三項房屋之日止，按月給付反訴原告3萬1,932元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、反訴原告其餘之訴駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴被告負擔3/4，餘由反訴原告負擔。

八、本判決第三項於反訴原告以159萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以479萬2,500元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第四項所命給付，於反訴原告以7萬2,000元為反訴被告供擔保後，得假執行，但反訴被告如以21萬6,677元為反訴原告供擔保後，得免為假執行。

十、本判決第五項所命各期已到期部分之給付，於反訴原告每期各以1萬元為反訴被告供擔保後，得假執行，但反訴被告如

01 按月以3萬1,932元為反訴原告供擔保，得免為假執行。

02 十一、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
06 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
07 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
08 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
09 文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
10 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
11 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
12 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。查原告起訴主張
13 兩造就坐落新北市○○區○○段000地號土地上，建號為新
14 北市○○區○○段0000號建物，門牌號碼為新北市○○區○
15 ○○路00號18樓房屋(下稱系爭不動產)有借名登記之法律關
16 係，類推適用民法第549條第1項規定終止借名登記之意思表
17 示後，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告。被告
18 則否認兩造間就系爭不動產存在借名登記之約定，提起反訴
19 請求原告騰空遷讓返還系爭不動產，並給付相當租金之不當
20 得利，查本訴標的之法律關係與反訴標的之防禦方法之法律
21 關係，兩者間有牽連關係，是本訴被告即反訴原告提起本件
22 反訴，核與前揭規定相符，應予准許。

23 貳、實體部分：

24 一、本訴部分：

25 (一)原告主張：

26 1、兩造為朋友關係，被告前因承購門牌號碼新北市○○區○○
27 路0段000號19樓不動產（建案名稱SKY1，下稱19樓房屋），
28 恐申請貸款之額度不足而無法辦理過戶登記，遂請求伊基於
29 朋友之情誼，將19樓房屋過戶登記至伊名下，並以伊之名義
30 申辦貸款等事宜。經伊同意後兩造便著手處理19樓房屋樓過
31 戶及申辦貸款事宜。

01 2、嗣因被告資金情況好轉，被告於民國107年12月間便向伊建
02 議承購系爭不動產，伊考量後認為因先前業已協助被告承購
03 19樓房屋而申請房屋貸款之故，故再承購房屋恐有困難。被
04 告便建議將系爭不動產過戶予被告名下，並以被告之名義申
05 辦房屋貸款，且被告願協助伊與系爭不動產之代銷人員洽談
06 買賣等事宜，伊考量後決定同意被告之建議，而被告便著手
07 協助伊承購系爭不動產等相關事宜，並適時回報承購系爭不
08 動產細節、費用及與何人接洽予伊知悉，並於系爭不動產過
09 戶完成後交付相關交屋文件予伊，足見兩造間就系爭不動產
10 確存在借名登記關係。

11 3、然系爭不動產過戶完成後，兩造便對系爭不動產之裝潢費及
12 伊協助被告承購19樓房屋所墊付之貸款、是否將19樓房屋出
13 租等事項發生爭執，伊便向被告要求雙方應互相終止借名登
14 記關係以免日後產權等問題再生爭議。詎料，被告竟扭曲雙
15 方之真意，於109年9月17日寄發存證信函說明系爭不動產係
16 被告所有，並要求伊應將系爭不動產騰空遷讓，伊唯恐系爭
17 不動產遭被告擅自辦理移轉或增貸，爰類推適用民法第549
18 條第1項規定，以本件起訴狀繕本送達於被告之日，作為終
19 止上開借名登記之意思表示，並類推適用民法第541條第2項
20 及依民法第179條之規定，請求被告將系爭不動產之所有權
21 移轉登記予伊。

22 4、爰依民法第179條、第541條第2項等規定，請求擇一為有利
23 於伊之判決。並聲明：被告應將系爭不動產所有權移轉登記
24 予原告。

25 (二)被告則以：

26 1、系爭不動產係於107年12月8日由伊向森築開發股份有限公司
27 (下稱森築公司)委託之愛山林建設開發股份有限公司(下
28 稱愛山林公司)簽立房地買賣預約單，並於同日開立面額10
29 萬元、以伊為發票人之支票給付訂金，復於107年12月15日
30 由伊本人簽訂上開買賣契約書，同日開立面額83萬元、以伊
31 為發票人之支票給付簽約金後購買，其餘尾款則係由伊以信

01 用卡刷付。又系爭不動產之貸款係由伊向土地銀忠孝分行申
02 請核准，於108年3月8日給付649萬元予森築公司；由伊向新
03 鑫股份有限公司（下稱新鑫公司）申請核准，於108年3月19
04 日給付173萬4,700元予森築公司。至系爭不動產之裝潢係由
05 伊與設計公司簽訂工程合約書，並分別於108年3月31日、
06 108年4月10日、108年7月31日、108年9月30日開立面額各為
07 10萬元、50萬元、30萬元、31萬元，且均以伊為發票人之支
08 票，用以給付裝潢款，就系爭不動產之重要事宜，均係由伊
09 自行處理，而原告均未曾觸及，伊為系爭不動產之所有權
10 人，兩造並無借名登記之約定。

11 2、至原告主張承購19樓房屋部分，因原告轉任職於寶德利集團
12 旅遊事業體後，兩造於106年間開始有業務之配合，即由伊
13 安排飯店，提供原告所任職旅行社所承攬之旅行團入住，而
14 飯店並將因此取得之部分利潤退佣予伊，再由伊與原告及旅
15 行社共同分潤。而伊為改善原告之生活，常將該等退佣屬伊
16 部分，先交予原告或存入原告之帳戶，待伊有需用或原告有
17 大筆支出由其代墊時，始予索領或扣除。嗣於106年10月
18 間，因伊欲購置19樓房屋，然為免貸款核撥不易，乃與原告
19 合意借名登記於原告名下。迨108年12月間恰逢「新冠肺炎」
20 肆虐、大陸旅遊團禁止來臺，原告之收入遽然減少，並不
21 時抱怨自遷入系爭不動產、未與伊共同居住後，伊對原告
22 不再關心云云，因而對伊之態度日趨有異，更完全否認伊前
23 揭所為墊支、原告帳戶內有屬伊之退佣等情，並一再稱伊應
24 給予19樓房屋墊支費用云云，而伊亦不願再與原告有所糾
25 葛，乃提議出售19樓房屋，並自獲得之價款，扣除原告陳稱
26 墊支費用，視同給付系爭不動產之款項，然因原告事後就出
27 賣條件諸多意見、百般刁難，兩造難以續行，遂無疾而終。
28 甚且，原告將19樓房屋以遠低於市價之每月6,000元出租予
29 訴外人何宸皓長達20年之久，並予公證，藉以阻撓伊合法行
30 使其實質所有權人之權利等語資為抗辯。答辯聲明：原告之
31 訴駁回。

01 二、反訴部分：

02 (一)反訴原告起訴主張：

03 1、伊前因從事飯店業，於100年間認識任職於華曜旅行社之反
04 訴被告，伊待反訴被告如親妹妹一般，不僅於反訴被告有金
05 錢上困難時無償借支、給予協助，且因反訴被告當時租賃處
06 環境欠佳，經濟狀況亦非寬裕，伊乃同意反訴被告與伊同
07 住。嗣其後於107年間因大陸旅遊團來臺風氣興盛，故伊自
08 飯店取得之退佣頗豐，且恰覓得位於新北市五股區新城八路
09 之「上河園社區」，乃先後購買該社區同一門牌號碼28號18
10 樓及系爭不動產。而直至108年3月間反訴被告雖仍與伊共同
11 居住於28號18樓房屋內，惟反訴被告見伊購入系爭不動產
12 後，尚無出租或自行居住之計畫，遂向伊提出借住系爭不動
13 產之要求，而因兩造斯時相處尚稱融洽，伊乃同意反訴被告
14 要求，並出資裝潢系爭不動產由反訴被告居住、使用並自行
15 繳納水費、電費、瓦斯費及管理費。嗣108年12月間恰逢
16 「新冠肺炎」肆虐、大陸旅遊團禁止來臺，反訴被告之收入
17 遽然減少，而對伊之態度日趨有異。

18 (2)伊於109年8月20日接獲何宸皓之訊息，何宸皓表示與反訴被
19 告有200萬元借貸關係，且系爭不動產係借名登記予伊，故
20 要求伊出面處理等語，惟因伊當時認為此純屬反訴被告個人
21 債務，故不予理會。詎料，何宸皓於109年9月6日與伊相約
22 會面，竟告知反訴被告以價金785萬元將系爭不動產出售予
23 何宸皓之妹妹何語芯，作為抵償前開債務，然此一價格，不
24 僅遠低於市行情甚多，更不足清償系爭不動產已設定之抵押
25 權。伊遂於109年9月9日寄發存證信函要求反訴被告應於函
26 到後10日內即109年9月20日自系爭不動產遷離，惟反訴被告
27 迄今仍未遷離，自屬無權占用，反訴原告自得依民法第470
28 條第2項、第767條第1項前段等規定，請求反訴被告自系爭
29 不動產遷離，並將系爭不動產騰空返還予反訴原告。

30 (3)又反訴被告非系爭不動產之所有權人，無權占有系爭不動
31 產，因而獲有相當於租金之不當得利，反訴原告亦得依民法

第179條、土地法第97條及土地法施行法第25條等規定，請求反訴被告給付不當得利。而系爭不動產屋齡僅5年，鄰近台64線東西向快速公路、國道一號高速公路、新五路，交通便利，距便利商店約50公尺，距疏洪圳邊公園約250公尺，生活機能完善，應以土地申報地價及房屋現值年息10%為適當。準此，反訴被告應給付反訴原告之不當得利數額為27萬0,569元，另自110年4月21日起按月給付3萬9,840元。

(4)爰依民法第470條第2項、第767條第1項前段、第179條等規定為請求。並聲明：(1)反訴被告應將系爭不動產騰空返還予反訴原告。(2)反訴被告應給付反訴原告27萬5,862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。反訴被告應自110年4月21日起至騰空遷讓返還系爭不動產予反訴原告之日止，按月給付反訴原告4萬0,631元，及自各月20日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

2、反訴被告則以：

伊為系爭不動產之實質所有權人，兩造約定將系爭不動產借名登記反訴原告名下，故占有使用系爭不動產有合法權源，反訴原告請求伊騰空遷讓返還系爭不動產，並給付相當於租金之不當得利並無理由等語資為抗辯，答辯聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)系爭不動產於108年3月5日以買賣為登記原因，登記為被告所有（見本院卷一第419頁）。

(二)系爭不動產目前由原告占有中。

四、得心證之理由：

(一)本訴部分：

原告主張兩造就系爭不動產存在借名登記之約定，於終止系爭借名登記契約後，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是兩造關於本訴部分之爭點為：兩造就系爭不動產是否存在借名登

01 記之約定？原告主張終止系爭借名登記契約後，請求被告將
02 系爭不動產所有權移轉登記予原告，有無理由？

03 1、按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產
04 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
05 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
06 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
07 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
08 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
09 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
10 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
11 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
12 其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意
13 旨參照）。又主張有借名登記契約存在事實之當事人，於對
14 造未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到
15 確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定
16 之舉證責任。

17 2、經查，關於系爭不動產買受之過程，業經證人即愛山林公司
18 代銷人員張家宏到院證稱：伊為系爭不動產的代銷人員，從
19 頭到尾與伊接洽買賣系爭不動產之人均為被告，包括買賣價
20 金磋商、付訂金、第一次看屋、付簽約金等都是由被告所為
21 及交付，簽訂買賣契約也是只有被告到場，原告沒有到，買
22 賣不動產的契稅等伊也是跟被告接洽，也是被告前來驗屋。
23 印象中伊只有見過原告一次，就是原告與被告一起來看屋討
24 論裝潢事宜等語（見本院卷二第192-195頁），佐以被告提出
25 之107年12月8日房地買賣預約單、107年12月15日系爭不動
26 產房屋土地買賣契約書、被告所開立發票日為107年12月8
27 日、票面金額為10萬元、受款人為森築公司之支票，及發票
28 日為107年12月15日、票面金額為83萬元、受款人為森築公
29 司之支票（見本院卷一第495-506、673頁），足徵系爭不動產
30 係由被告簽立房地買賣預約單，並於同日開立面額10萬之支
31 票給付訂金，復於107年12月15日由被告簽訂上開買賣契約

書，並於同日開立面額83萬元之支票給付簽約金。再者，系爭不動產之買賣價金為864萬元，定金10萬元及簽約金83萬元均由被告開立支票支付外，系爭不動產之房屋貸款係由被告向土地銀行忠孝分行申請核准，於108年3月8日給付649萬元予森築公司；另被告向新鑫公司申請房屋貸款190萬元核准，於108年3月19日由新鑫公司給付173萬4,700元予森築公司等情，有森築公司陳報狀可參(見本院卷一第695-697頁)。再系爭不動產之裝潢係由被告與設計公司簽訂工程合約書，並分別於108年3月31日、108年4月10日、108年7月31日、108年9月30日開立面額各為10萬元、50萬元、30萬元、31萬元，且均以伊為發票人之支票，用以給付裝潢款，亦據被告提出工程合約書1份及支票4紙影本為證(見本院卷一第507-512頁)，堪認被告接洽處理系爭不動產之貸款及裝潢簽約、付款事宜，被告抗辯其為系爭不動產之所有權人，兩造並無借名登記之約定，並非虛妄。

- 3、原告雖主張被告承購系爭不動產期間之貸款及核貸過程均會向伊回報，可認兩造間有借名登記之約定云云。然觀諸兩造間於107年12月14日討論買受系爭不動產之line對話紀錄內容，原告：「我擔心貸款如果又是房+信貸我真的一定負荷不了.....還有如果是你名字那利率會是多少。SKY(按指19樓房屋)會賣多少也沒人知道，所以我一直好掙扎」。被告：「利率都是一樣，因為都是第二房，房貸、信貸都是1.7左右」、「晚上我們再研究一下」。原告：「房貸+信貸二筆錢我肯定3年後我繳不起~4.5萬的東西」。被告：「信貸可能93萬左右，想辦法3年內還清。我們一起加油打拼。SKY1下來你還有一筆錢拿。」、「現在重點要銀行有貸款給我們才有後續」.....。被告：「我剛剛跟森聯建商的潘小姐連繫了。他會幫我們找永豐或土銀。但我的條件比較好，貸到的成數比較高。」.....原告：「我想說上次SKY1貸的時候台企是800的房貸」、「如果不管是誰貸都一樣要房+信那我就明白了」「那就麻煩用你的名字貸囉」(見本院卷一第23

頁)，足徵兩造間於購置系爭不動產前，原告即擔憂無法負擔系爭不動產後續貸款，經由被告聯繫及確認貸款成數後，兩造合意以被告名義辦理貸款，復由被告稱「信貸可能93萬左右想辦法3年內還清、我們一起加油打拼」等語，堪以推認被告亦有參與決定系爭不動產買賣與否及資金籌措、與銀行洽談核貸事宜，而與借名登記契約之出名者單純為出名登記之情形尚屬有間。

- 4、原告復主張購置系爭不動產貸款所需繳納之款項，均係由伊每月固定將應繳金額匯款至被告帳戶，再由銀行自被告帳戶扣款，故系爭不動產系由伊出資云云，固提出原告遠東國際商業銀行三重分行定期儲蓄存款明細、永豐銀行存摺影本、line對話紀錄為憑（見本院卷一第51-73頁），而依上開line對話紀錄為兩造間108年5月至11月間之對話，被告於對話過程提及「8號的土銀房貸我已經先繳了，晚上再對一下」、「好，我有一筆裕隆的信貸，我先扣掉，到時候算給你看」、「153824－房貸46971－信用卡120862＋賭資6000＝8007」（見本院卷一第53頁），然兩造所購置除系爭不動產外，尚包括19樓SKY1房屋，上開對話無從遽認原告確已支付系爭不動產之貸款。再者，原告提出永豐銀行存摺影本，雖109年1月至11月間每月約有2萬2千餘元、2萬4千餘元不等之匯款紀錄，惟對照兩造間自108年12月30日之對話紀錄內容，原告：「另外SKY1部分從2020年1月開始所有的開銷（房貸、管理費、水電費、稅金等）要麻煩你自己這邊開始繳了，因為我已經沒有錢了，我支出的部分就截至2019年12月底。出租的部分還在進行中，如果有適合的人會儘快通知你。」（見本院卷一第205頁）。另兩造109年1月5日之對話紀錄內容，原告：「另外再提醒你一下。8月前要麻煩你存入SKY1的房貸到新光銀行的帳戶，存摺裡已經歸零讓你從新存入」，被告「好，包括1月要繳保險，那土銀跟永豐的也要麻煩你匯款了，也一樣會告知你日期及費用」（見本院卷一第207頁）。兩造109年1月7日之對話紀錄，被告：「土銀：229

01 63每月7號。永豐:24008每月18日」 「土銀是房貸。永豐是
02 信貸。保險我查一下再跟你說」(見本院卷一第207頁)。由
03 上對話內容，可徵原告於109年1月至11月間將系爭不動產貸
04 款匯給被告，係本於兩造約定自109年1月起由原告繳付系爭
05 不動產貸款，而由被告繳付19樓SKY1房屋貸款。況且原告係
06 於109年1月間經由被告告知系爭不動產每月房貸及信貸之金
07 額及扣款日期，而系爭不動產為108年3月間買受，倘原告為
08 系爭不動產之實際所有權人，被告僅為出名人，原告應無自
09 購置系爭不動產後，近1年期間均不知悉繳付貸款數額及貸
10 款情形之可能，佐以被告稱原告自110年3月起未再匯款予被
11 告，如系爭不動產確為原告所有而借名登記被告名下，原告
12 應無不繼續繳納後續貸款之理，益徵原告主張其為系爭不動
13 產之實質所有權人，兩造就系爭不動產有借名登記之約定云
14 云，並非可信。

- 15 5、再參諸兩造間108年12月30日之line對話紀錄內容，原告：
16 「SKY1費用支出明細我已經做好了，都是有單據的，你看一
17 下如果有問題我們可以拿單據再核對一次。我希望你們可以
18 把SKY1的錢先結清給我，然後找個人頭轉過去，因為我媽一
19 直叫我把上河園的名字換過來自己的」(見本院卷一第205
20 頁)。原告：「你這樣說就不對了吧，當初SKY1也是因為我住
21 進去你家為了報答你們，不讓你們房子被建商收走，每個人
22 有每個人當初的好意。買22號也是因為你當初跟我說22號不
23 錯.....SKY1的風水不好...所以我也覺得那好吧...就買22
24 號。我的第一次優惠貸款也是用在SKY1上面了，如果說是誰
25 因房子損失或獲利，我想沒有人從中得到什麼。我都是你說
26 什麼我都聽你的建議，因為我相信你一定是為我好才會建議
27 我。聽到你現在講這些我也不想為了這些事去爭論，因為根
28 本沒必要，我只希望這些公與私的事能平安落幕」(本院卷
29 一第211頁)。原告：「SKY1不是我的，也是要歸還給你，你
30 明知道我對房子完全不懂，什麼殘不殘值我完全不曉得可以
31 從中獲利到什麼。就算我獲利了什麼，這二年我們合作關係

所賺的錢應該你得到的遠超過這些吧」(本院卷一第211頁)，可認兩造自108年12月底後，開始針對SKY1房屋及系爭不動產之結算及移轉登記事宜產生歧見，縱使兩造間於購置系爭不動產時，約定將系爭不動產登記被告名下，亦難逕認被告就系爭不動產僅為單純出名之人，原告為系爭不動產出資、使用、收益之實質所有權人。

6、綜前，原告未能舉證證明兩造就系爭不動產存在借名登記之約定。原告主張終止系爭借名登記契約後，類推適用民法第541條第2項規定，及依民法第179條之規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，自無理由。

(二)反訴部分：

反訴原告請求反訴被告應將系爭不動產騰空返還予反訴原告，及請求反訴被告給付相當於租金之不當得利，是否有據？

1、反訴原告請求反訴被告騰空遷讓返還系爭不動產部分：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。經查反訴原告為系爭不動產所有權人，且反訴被告主張兩造就系爭不動產存在借名登記法律關係，其有權占有系爭不動產云云不足為採，已如前述，又反訴原告主張反訴被告係經其同意始居住於系爭不動產內，兩造就系爭不動產存在使用借貸之法律關係，反訴原告前已委由律師以台北公館000219號存證信函通知反訴被告「為代當事人周恩念函知台端於文到後10日內遷離並返還其房屋及停車位，詳如說明，請查照。」，該存證信函已於109年9月10日送達反訴被告(見本院卷一第545-549頁)，是以反訴被告已無繼續占有使用系爭不動產之合法權源，故反訴原告請求反訴被告應將系爭不動產騰空遷讓返還與反訴原告，為有理由，應予准許。

2、反訴原告請求反訴被告給付相當於租金之不當得利部分：

(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條前段定有明文。又按城市地方房屋之租

01 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
02 法第97條第1項定有明文。其中土地價額為法定地價，建築
03 物價額為該管縣市地政機關估定之價額；且法定地價乃土地
04 所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期
05 間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法施行
06 法第25條、土地法第25條、平均地權條例第16條前段參照。
07 另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
08 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
09 價值及所受利益等項以為決定（最高法院68年台上字第3071
10 號判決參照）。

11 (2)經查，系爭不動產位於新北市五股區新城八路，鄰近台64線
12 東西向快速公路、新五路，交通便利，距便利商店約50公
13 尺，附近有五金行、餐飲店，且距疏洪圳邊公園約250公
14 尺，生活機能完善，本院審酌上情及周邊環境、工商業繁榮
15 程度等情狀，認以系爭不動產即土地及其建築物申報總價額
16 年息8%計算反訴被告應返還之不當得利，應為適當。再
17 者，系爭新北市○○區○○段000地號土地面積為8613.66平
18 方公尺，權利範圍13/10000，109年、110年公告地價為38,4
19 00元，申報地價應為30,720元（計算式：38,400×80%，元
20 以下四捨五入，下同）等節，有土地所有權狀、土地公告地
21 價網頁查詢資料可稽（見本院卷一第75頁、卷二第183
22 頁）；且系爭房屋自109年9月至110年4月各月之估定價額分
23 別為4,178,780元(109年9月1日)、4,184,596元(109年10月1
24 日)、4,200,531元(109年11月1日)、4,260,423元(109年12
25 月1日)、4,353,052元(110年1月1日)、0000000元(110年2月
26 1日)、4,389,228元(110年3月1日)、4,445,811元(110年4月
27 1日)，有新北市政府地政局110年5月21日新北地價字第1100
28 950493號函可證（見本院卷一第561-578頁）。是反訴原告
29 得請求反訴被告返還自109年9月21日至110年4月20日間所受
30 有相當於租金之不當得利為216,677元【計算式如附表
31 一】，另自110年4月21日起至遷讓返還系爭不動產之日止，

01 按月給付反訴原告31,932元【計算式如附表二】，為有理
02 由，應予准許，逾此部分為無理由。

03 五、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項及依民法第179
04 條規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，
05 為無理由，不應准許。反訴原告依民法第767條第1項前段規
06 定，請求反訴被告將系爭不動產騰空返還予反訴原告，及依
07 同法第179條規定，請求反訴被告給付216,677元，及自反訴
08 起訴狀繕本送達翌日即110年10月27日起按年息5%計算之利
09 息，並自110年4月21日起至遷讓返還系爭不動產予反訴原告
10 之日止，按月給付反訴原告31,932元，及自各期應給付之日
11 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
12 予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

13 六、本訴原告之訴為無理由，則其假執行之聲請亦失所依據，併
14 予駁回。反訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
15 及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
16 准許之。至反訴原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其
17 此部分假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、本件本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有理由、
22 一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條、第
23 392條，判決如主文。

24 中 華 民 國 111 年 7 月 8 日
25 民事第三庭 法 官 黃繼瑜

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日
30 書記官 李依芳

附表一：109年9月21日至110年4月20日間所受有相當於租金之不
當得利

(1)109年9月21日至109年9月30日

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,178,780元】×8%×1/12×10/30=10,051元

(2)109年10月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,184,596元】×8%×1/12=30,191元

(3)109年11月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,200,531元】×8%×1/12=30,297元

(4)109年12月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,260,423元】×8%×1/12=30,696元

(5)110年1月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,353,052元】×8%×1/12=31,314元

(6)110年2月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,348,733元】×8%×1/12=31,285元

(7)110年3月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,389,228元】×8%×1/12=31,555元

(8)110年4月

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,445,811元】×8%×1/12×20/30=21,288元

(9)共計：216,677元。

附表二：自110年4月21日起每月所受有相當於租金之不當得利之
數額

【30,720元×8613.66(平方公尺)×13/10000(權利範圍)+4,445,8

01 11元】 $\times 8\% \times 1/12 = 31,932$ 元