臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第322號

原　　告　林家宏

訴訟代理人　顏世翠律師

被　　告　徐士榮

訴訟代理人　孫治平律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告，並騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾萬元，及自民國一百一十一年九月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十一年九月二十三日起至騰空遷讓返還第一項不動產之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項後段騰空遷讓返還部分於原告以新臺幣貳佰參拾參萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰零壹萬伍仟捌佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項之各期給付於到期後，於原告每期以新臺幣柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各期以新臺幣貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告起訴時之聲明為：「㈠被告應將附表所示之不動產(下稱系爭不動產)所有權移轉登記予原告，騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）281,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還第一項不動產之日止，按月給付原告4,698元。」等語，有原告之民事起訴暨訴訟繫屬登記聲請狀可佐（見本院卷第11頁），嗣原告於本院審理時數度變更給付不當得利部分之聲明，最終將第二項、第三項聲明變更為：「㈡被告應給付原告120萬元，及自民國111年9月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被告應自111年9月23日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付原告2萬元。」等語，有原告民事辯論意旨狀可憑(見本院卷第257頁)。經查，原告所為之訴之聲明變更，係將相當於租金之不當得利金額擴張，利息減縮自被告於111年9月22日言詞辯論當庭收受原告民事準備㈡狀之翌日起算(見本院卷第171頁)，核屬擴張或減縮應受判決事項聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠兩造於101年4月19日就系爭不動產，訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約)，簽約時，因被告向原告表示恐無法一次清償買賣價金，原告遂同意先將系爭不動產過戶交予被告使用，惟被告應於簽約後10年內即111年4月19日前將買賣價金500萬元清償完畢，惟簽約過戶後，被告即對上開應支付之買賣價金均置之不理，迄於111年4月19日清償期屆至，被告均分文未付，原告無奈，乃於同年月20日寄發存證信函，請被告於文到3日內清償，詎被告於同年月21日收受存函後，仍未清償上開價金，原告遂於同年月25日發函解除系爭買賣契約，而被告業已於同年月26日收受上開存函，是兩

造間之系爭買賣契約業已於111年4月26日合法解除。

㈡系爭買賣契約既經原告合法解除，被告並無正當權源占有系爭不動產，依民法第259條第1款規定，被告自負有返還買賣標的物即系爭不動產之義務，其占有系爭不動產之權源，即因系爭買賣契約之解除而解消，是被告於系爭買賣契約解除後持續占有系爭房地，即屬無權占有。從而，原告爰依民法第259條、第767條或第179條規定，請求擇一認定被告應將系爭不動產所有權移轉予原告，自系爭不動產遷出，騰空返還予原告。

㈢原告得請求相當於租金之不當得利部分：

1.原告於111年4月25日發存函請求被告返還系爭不動產，且經被告於同年月26日收受存函，業如上述，可認被告已於111年4月26日收受原告請求履行債務之意思，是原告請求回溯五年即自106年4月27日起至111年4月26日止之相當於租金的不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占有系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利。

2.系爭不動產位於新北市○○區○○路000巷00號2樓，位於市中心，近亞東醫院，交通便利，生活機能完整，又原告查詢各出租網之紀錄後發現系爭不動產附近相類似坪數之建物出租價格均高於2萬元，甚且坪數小於系爭建物之標的出租價格均高於2萬元，故原告認系爭不動產相當於租金之不當得利至少應為2萬元，原告願僅請求被告按月給付2萬元，另以2萬元計算回溯5年之相當於不當得利之租金為120萬元。

㈣綜上，爰依民法第259條、第767條第1項及第179條規定，起本件訴訟，並聲明：1.被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，並騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告120萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告應自111年9月23日起至騰空遷讓返還第一項不動產之日止，按月給付原告2萬元。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告主張系爭不動產移轉登記予被告之原因為買賣，但實則係贈與，原告之前經營樺融有限公司（下稱樺融公司），與被告之前夫即訴外人蘇文龍經營之豐根企業有限公司（下稱豐根公司）彼此有貿易往來，嗣於90年間豐根公司因經營不善倒閉積欠大量債務，蘇文龍便到樺融公司工作，原告乃派遣蘇文龍前往上海為樺融公司設立據點，蘇文龍在樺融公司工作期間幫助原告拓展大陸地區及海外業務，賺了非常多錢。另幫原告在上海市購置一棟房屋增值16倍，且該房屋出租他人，租金收入已超過1000萬元。蘇文龍被派駐在上海工作期間結識被告並與被告結婚，結婚後被告來臺定居，並居住在原告提供之系爭不動產即樺融公司之宿舍中。嗣樺融公司在蘇文玲幫忙下業務蒸蒸日上，原告財產暴增，原告乃慷慨捐款南投縣靈巖山寺2,500萬元、捐贈慈濟500萬元、並在臺北市承德路為念佛會購置佛堂，同時原告為感謝蘇文龍之付出，也因蘇文龍沒有房子，乃表示願意將原本為員工宿舍即被告及蘇文龍居住之系爭不動產贈與給蘇文龍。

㈡因蘇文龍有積欠債務，為不讓系爭不動產贈與後遭債權人查封，原告與蘇文龍商議後決定將系爭不動產移轉登記至被告名下，又被告係大陸新娘，原告及蘇文龍為避免被告會帶孩子跑回大陸而將系爭不動產賣掉，是原告乃與蘇文隆基於通謀虛偽意思表示，於系爭不動產設定抵押權，並要求被告簽本票，並簽立系爭買賣契約書及協議書。而被告當初剛嫁來臺灣不諳法律，就系爭不動產之贈與亦無話語權，便依照蘇文龍之要求簽立上開文件。嗣於106年被告發現蘇文龍有外遇，便協議離婚並約定系爭不動產歸被告所有，由被告帶著小孩繼續居住。於107年間蘇文龍與原告因經營理念不合而屢生爭執，蘇文龍負氣離開樺融公司，致樺融公司業績一落千丈，原告即對蘇文龍極為不滿，二人因而交惡。

㈢原告所提出之系爭買賣契約、協議書、本票及最高限額抵押權登記應資料等，並非兩造間真正意思，實則係避免蘇文龍之債權人之追索所為，即屬通謀而為虛偽意思表示，依民法

第87條第1項前段之規定為無效，原告雖提出上開文件，但細究其所提出之協議書內容，兩造竟係約定由原告先行將系爭不動產移轉登記至被告名下，交付被告使用，並寬限10年內付清，此協議顯與正常之買賣不動產情形不符，顯然雙方另隱藏其他目的。又依證人蘇文龍及丁秀梅證詞可證被告上開所言並非虛妄。且原告除贈與係爭不動產予蘇文隆外，亦贈與南投靈巖山寺2,500萬元、慈濟500萬元，另在臺北市承德路購買房屋做為佛堂供信徒參拜等情，可見原告贈與蘇文龍系爭不動產並登記在被告名下一情，並非無稽，尚有其他贈與例證可佐。是被告所辯之事實，在評價上可信度即優於原告之主張。

㈣綜上，本件之不動產買賣契約書、協議書等文件，均為通謀而為虛偽意思表示，無效，原告即無解除權可言，縱鈞院認定非屬通謀虛偽，然解除契約之法律效果並非自始無效，而係互負回復原狀之義務，被告僅應返還系爭不動產並移轉登記。又依協議書第1條約定：「乙方（即原告）願先行將上述不動產過戶於甲方（即被告），並交付使用，但自交屋日起，相關稅費，例如水、電費或地價、房屋等費用，皆由甲方自行負擔」，且原告並未解除此份協議。是依該條約定，原告願意先行將系爭不動產交付被告使用，則被告使用系爭不動產並無欠缺法律上之原因，原告不得向被告請求不當得利等語置辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利益判決，願供擔保免予宣告假執行。

三、本院得心證理由：

原告主張：其於101年4月19日將其所有之系爭不動產出售予被告，並簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為500萬元，被告應於簽約後10年內給付，原告隨即於101年4月19日將系爭不動產，以買賣為登記原因，移轉登記予被告，並交付系爭不動產予被告占有使用，然被告屆期並未給付買賣價金，經原告解除系爭買賣契約等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是兩造間爭點為：㈠兩造間就系爭不動產究係成立買賣

契約或實係贈與蘇文龍，而由蘇文龍借名登記予被告名下？㈡原告請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，並騰空遷讓返還之爭議？㈢原告依民法179條規定，請求被告返還占用系爭不動產所生相當租金不當得利部分，有無理由？茲分述如下：

㈠兩造間就系爭不動產究係成立買賣契約或實係贈與蘇文龍，而由蘇文龍借名登記予被告名下？

1.按當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條第2項前段、第345條第1項、第2項分別定有明文。次按，關於買賣不動產之債權契約，則本為不要式行為，若雙方就房屋之標的物及價金互相同意，即不能謂其買賣之債權契約尚未成立（最高法院20年上字第1207號民事判決意旨參照）。是買賣不動產之債權契約，係為不要式行為，雙方若就房屋之標的物及價金互相同意，則不動產買賣之債權契約即屬成立。

2.原告主張：系爭不動產原為原告所有，兩造於101年4月19日簽訂系爭買賣契約，以買賣為原因，移轉所有權登記至被告下，並將系爭不動產交付被告占有使用，兩造同時就系爭不動產設定最高限額抵押權，被告亦簽立票面金額500萬元之本票1紙等情，業據原告提出不動產買賣契約書、協議書、本票等件在卷可佐（見本院卷第19至31頁），而被告亦不爭執系爭買賣契約書及本票為被告所親簽之情，並有新北市板橋地政事務所111年6月27日新北板地資字第1116020816號函暨附件系爭不動產之建物登記公務用謄本、土地登記公務用謄本附卷可參（見本院卷第109至113頁），上開事實自堪信為真正。被告雖辯稱：系爭買賣契約書係通謀虛偽所簽立為無效，原告實係將系爭不動產贈與蘇文龍，再借名登記予被告名下等語。惟查，系爭買賣契約名稱為「不動產買賣契約

書」，立契約書人記載：買方徐士榮（以下簡稱甲方）、賣方林家宏（以下簡稱乙方），系爭買賣契約前言記載：「茲為下列不動產買賣事宜，雙方達成合意.....。」、第1條約定：「不動產標示及買賣權利範圍：(如附表所示)。」、第2條約定：「買賣總價款：新臺幣伍佰萬元正。」、第3條約定：「付款方法及交屋日期：一、交屋款伍佰萬元，甲方(即本件被告)需分十年攤還，乙方(即本件原告)同意如甲方無法按時歸還，得於十年後一次付清，最後付款日期雙方合意約定於111年4月19日前。二、因甲方有居家之需求，乙方念及同事情誼，同意先行過戶及提供住宅，但甲方需設定抵押權及開立擔保商業本票，以確保乙方收取價款之保証，如甲方到期仍無法支付款項，乙方得逕提出法律訴訟，所衍生之相關費用，全由甲方付擔。」、第8條第1項約定：「甲方違反本契約各項約定時.....。如經乙方書面通知限期履行契約，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約。.....」，末尾立契約書人簽章欄亦標示「甲方徐士榮」、「乙方林家宏」及身分證統一編號、住址，由被告、原告簽章（見本院卷第19至27頁）。由此可知，系爭買賣契約之書面標題已明揭為「不動產買賣」契約書，通篇分別以「買方」(簡稱甲方)表示被告、以「賣方」(簡稱乙方)表示原告，且全文內容（本件不動產所有權移轉義務、瑕疵擔保責任、價金給付義務、風險移轉、稅費負擔）均與買賣之規定相符，又民法第98條固規定解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院17年上字第1118號民事判決闡釋甚明，系爭買賣契約性質為民法買賣契約，為有償契約，被告依系爭買賣契約負有給付約定價金之義務，殆無疑義。

3.被告雖辯稱：系爭不動產係原告贈與蘇文龍，而由蘇文龍借名登記予被告，是系爭買賣契約係原告與證人蘇文龍通謀虛偽訂立，真意為贈與，被告自無須給付價金等語。惟按虛偽

意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第2項定有明文。而是否隱藏他項法律行為，亦須由當事人予以主張，法院始得加以審究。又當事人就其有利於己之事實，應負舉證之責。是主張隱藏有他項法律行為之人，自應就此利己之事實，負舉證責任（最高法院85年度台上字第2114號判決意旨參照）。被告抗辯：原告與蘇文龍係通謀虛偽成立系爭買賣契約、真意為贈與等語，既為原告所否認，則依前述，被告就此項有利於己之事實自有舉證之義務，被告固以證人蘇文龍為證，然證人蘇文龍於本院審理時證稱：「(問：你是否認識本件原告林家宏？)。認識，大約從80年認識，我是原告的供應商。」、「(問：你是否認識本件被告徐士榮？)認識，大約90年認識，在上海工作認識的，大約92-93年結婚，106、107年離婚。」、「(問：你是否曾在林家宏經營之公司上班？)有，上班16年，大約從90年到106年。」、「(問：擔任何職位？)業務經理。」、「(問：你任職期間居住在何處？)在台灣的話住在系爭板橋房屋，上海的話是住在原告在上海的房子。」、「(問：住在該處時有無給付租金？)無。」、「(問：該房屋及座落之土地之所有權後來登記到被告徐士榮名下，你知道原因為何嗎？)主要是在台南經營豐根企業經營有問題，原告要將該房產過戶給我，因為那時候我幫他賺很多錢，且公司很多事情都是我處理，所以他說要把系爭房地給我，原告老婆也知道，因為我幾乎破產，外面欠很多錢，名下不能有不動產，所以原告才過戶給被告，我有同意，因為我那時和被告還有婚姻狀況。」、「(問：依你所述，既然是原告贈與給你為何當初還要簽原證1之買賣契約書、原證2之協議書、原證3之本票，並在系爭房屋上設定最高限額抵押權？〈提示原證1、2、3〉）因為原告考慮到我的債務問題，而我和被告還是夫妻關係怕房子被我的債權人查封，所以原告建議登記在被告名下，且用買賣原因登記，都是原告的建議，因為他是我老闆，所以我就同意，全權委託代書處理，

當時有一筆20幾萬的交易所得稅，也是原告代繳，然後在我的薪水扣1萬元，時間太久沒有留扣款證明。至於抵押權登記及本票，都是原告建議，原因就是要保障系爭房地，如果被我其他債權人查封，他可以主張權利第一順位債權人，幫我保住系爭房地。」、「(問：原告當初除了將系爭房屋送給你之外，還有沒有贈與什麼東西給他人？)聽會計說，原告還有贈與南投靈巖山寺2500萬、慈濟功德會500萬，過了2-3年原告在承德路四段買一個佛堂供其他信徒修佛，買佛堂是原告太太跟我講的。」、「(問：你後來是否有與原告林家宏交惡？)有，因為意見不合，還有原告猜疑心太重，我當時負責原告公司的售後服務及採購、維修、安裝，售後服務講求時效性，但原告要求透過公司電子信件處理，這樣太慢客戶不能接受，我不同意他的處理方法，所以原告覺得我別有用心，所以我就跳槽。因為我是跳槽到同性質的公司，所以原本客戶也跟我一起走了，對原告公司造成巨大損害，這也是原告要收回房子的原因。」等語（見本院卷第192至194頁），觀諸證人蘇文龍所證情節，可知證人蘇文龍係證稱其幫原告經營之公司賺取大量利潤，以致原告心生感激而贈與系爭不動產，然於本院詢問其為公司執行多少案子？賺取多少金額？竟證稱：不可能記得那麼多之詞（見本院卷第195頁），則證人蘇文龍就其為公司執行何種案件之業務，為公司帶來多少利潤，以致公司負責人即原告願意贈與不動產予證人表示謝意，此一重大工作表現均無從證述清楚，則其所證是否屬實，顯非可疑，難以遽信。況證人蘇文龍亦證稱：當時原告經營之公司有4名員工，原告僅將贈與證人蘇文龍系爭不動產，其他公司員工則只有年終獎金、三節獎金，這些固定員工福利等語（見本院卷第196頁），何以公司業績良好，僅有證人蘇文龍一人獲得原告贈與不動產此一重大額外福利，而其餘員工僅有固定年終及三節獎金，而證人蘇文龍就其得以獲得如此重大額外員工福利之工作表示卻無從證述明確，顯與常情至屬相違，且證人蘇文龍又證稱其

幾乎破產，在外積欠甚大債務，如何在己身幾近破產之財務能力下，為原告經營之公司賺取大量利潤？再者，證人蘇文龍證稱係將系爭不動產借名登記予被告名下，然就借名登記一情，亦無提出任何事以資佐證，且證人蘇文龍嗣亦與被告離婚，亦未見證人蘇文龍終止所謂系爭不動產之借名登記契約，請求將系爭不動產移轉至自己名下，在在足徵證人蘇文龍所證，顯與事實不符，難以採信。

4.被告固再以證人丁秀梅為證，然依證人丁秀梅於本院審理時證稱：「(問：你是否認識被告徐士榮？)認識，我孫子跟他兒子是同學。」、「(問：你是否見過原告林家宏夫妻？)有，原告太太也有見過，是一塊去拜拜朝山見過。」、「(問：你是否去過系爭房屋新北市○○區○○路000巷00○0號房屋？)有去過，去好多次。」、「(問：你去該處拜訪時被告有無跟你提到，在當時居住的房子不敢裝潢的原因，你又如何回應？)有，當時被告說還沒過戶，被告表示原告要把系爭房地送給被告但是還沒有過戶，所以不敢裝潢，我說你可以問原告能不能先隔一間房間，過幾天，被告約我參加原告主辦的朝山拜拜，有認識原告夫妻，原告太太有說反正房子要送給被告要怎麼隔就怎麼隔，被告說還沒過戶，原告太太就說過幾天就找代書辦理過戶。」、「(問：後來是否果真有過戶？)最後是被告去我家時，有跟我提到後來有過戶。」、「(問：有無跟我見面？幾次？幾分鐘？)只有見過一次，就朝山拜拜那次，兩三分鐘。」、「（問：依你所述，你在朝山拜拜遇見原告夫妻的日期為何？）是我孫子幼稚園大班的時候，現在他已經17歲了，他是94年次。」等語（見本院卷第200至201頁），可知證人丁秀梅與原告並不相識，而依證人丁秀梅所證，其僅係陪同被告至朝山拜拜時與原告夫妻見過一次面，時間短短不到2、3分鐘，並僅與原告妻子談及幾句話，是衡諸常情，證人丁秀梅係因與被告相識而一同前去朝山拜拜，此一事件發生距今已約10年之久，何以證人丁秀梅就10年前僅接觸2、3分鐘之人所為之1、2句對

話，竟有深刻印象而記憶至今？又交淺言深向初見面之人詢問他人不動產贈與事項，在顯與常情有悖，是證人丁秀梅前述證詞，是否屬實，亦非無疑，而被告就此復未能提出任何積極事證足資佐證，是證人丁秀梅所證，同無可採。

5.被告又稱：原告除贈與系爭不動產予證人蘇文龍外，另贈與南投靈巖山寺2500萬元、慈濟500萬元，並於臺北市承德路購買房屋做為佛堂供信徒參拜等情，可見原告贈與證人蘇文龍系爭不動產並借名登記在被告名下一情，並非無稽，尚有其他贈與例證可證。然原告捐獻宗教廟宇、醫院與本件認定原告與證人間是否有贈與契約無涉，縱認屬實，此亦僅為原告個人信仰與道德，無從憑此即得逕認原告與證人蘇文龍間就系爭不動產存有贈與契約。

6.綜上，被告辯稱：原告與證人蘇文龍間就系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示，真意為贈與，並經證人蘇文龍借名登記至被告名下，被告無須支付買賣價金等語，並無可採。原告主張：兩造間就系爭不動產係成立買賣契約之情，自屬有據。

㈡原告請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，並騰空遷讓返還之爭議：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第229條第1項、第254條、第259條第1款分別定有明文。

2.查，系爭買賣契約第3條第1項約定：「一、交屋款伍佰萬元，甲方(即本件被告)需分十年攤還，乙方(即本件原告)同意如甲方無法按時歸還，得於十年後一次付清，最後付款日期雙方合意約定於111年4月19日前。」、第8條第1項約定：「甲方違反本契約各項約定時.....。如經乙方書面通知限期履行契約，逾期仍不履行時，乙方得解除本契

約。.....」等語，有前揭系爭買賣契約可參（見本院卷第21、23頁），則兩造間於系爭買賣契約既已約定被告應於111年4月19日給付買賣價金500萬元，堪認兩造就被告給付買賣價金之義務已定有給付之確定期限。惟被告迄未依上開約定給付買賣價金500萬元，此為被告所不爭執，堪認被告應負給付遲延之責。次查，原告前於111年4月20日寄發臺北南陽郵局484號存證信函對被告為3日內應依約給付買賣價金之催告，被告亦未於相當期限內給付買賣價金，則原告以被告遲延給付買賣價金，經原告定相當期限催告其履行，亦未於期限內履行為由，於111年4月25日以臺北南陽郵局511號存證信函對被告表示解除系爭買賣契約等情，亦經原告提出郵局存證信函、限時掛號函件執據、國內快捷掛號包裹查詢等件為證（見本院卷第33至55頁），揆諸上開說明，自屬有據，而生解除契約之效果。

3.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之…。此有民法第259條第1、2款規定定有明文。查系爭買賣契約既經原告合法解除，原告依民法第259條第1款規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，並返還系爭不動產，自屬有據。至原告依民法第767條第1項、第179條規定為同一聲明之請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判(見本院卷第267頁)，而原告依第259條第1項請求部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，附此敘明。

㈡原告主張被告應給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，則相當於租金之不當得利數額應為多少之爭議：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又按不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故

其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，又無權占有他人土地，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號裁判意旨可資參照）。又無權使用他人土地者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。再按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，至於終止租約後之賠償與其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不因其契約終止或未成立而謂其時效之計算應有不同（最高法院49年台上字第1730號裁判意旨參照）。

2.查，系爭買賣契約業經原告依法解除，已甘如前述，則被告於前揭買賣契約解除後，即自始無法律上原因，被告受有占有原告對系爭不動產之利益，而被告就系爭房屋並無正當占用權源，自屬無法律上原因而受有利益，參照上開說明，被告受領房屋已居住相當期間，於系爭買賣契約解除後，自應估計與租金額相當之金錢返還原告，是原告自得依民法第179條規定，請求被告應返還自106年4月27日起至111年4月26日止之相當於租金之不當得利，自有理由。另被告自解除系爭買賣契約後，即無權占用系爭不動產，被告迄今仍未交還系爭不動產予原告，而繼續占有使用收益，原告請求被告應返還占有使用收益之不當利益，於法亦屬有據。是原告請求被告自111年9月23日起，至騰空遷讓返還系爭不動產之日止之使用利益，自有理由。至被告辯稱：兩造另有簽訂協議書，約定原告願將系爭不動產過戶予被告，並交付使用，是被告係依系爭協議書使用居住系爭不動產，並非無法律上原因等語。惟依系爭買賣契書第3條第2款約定：「因甲方（即被告）有居家之需求，乙方（即原告）念及同事情誼，同意

先行過戶及提供住宅，但甲方需設定抵押權及開立擔保商業本票，以確保乙方收取價款之保證，如甲方到期仍無法支付款項，乙方得逕提出法律訴訟，所衍生之相關費用，均由甲方負擔。」等語，有系爭買賣契約書可佐（見本院卷第21頁），並佐以兩造間所簽訂之協議書內容：「立書人買方徐士榮（以下簡稱甲方，即被告）賣方林家宏（以下簡稱乙方，即原告），為板橋區仁愛段564地號土地，權利範圍：1/30及建號2172房屋，權利範圍全部之買賣契約，雙方達成合意，訂定條款如后：1.乙方願先行將上述不動產過戶於甲方，並交付使用，但自交屋日起，相關稅費，例如水、電費或地價、房屋等費用，皆由甲方自行負擔。」等語，有該協議書可考（見本院卷第29頁），可知原告係因系爭不動產出售被告，基於系爭買賣契約，而同意先行交付買賣標的物即系爭不動產予被告，因而與被告簽訂協議書，而系爭買賣契約已因被告逾期未給付價金而經原告依法解除，兩造因此互負民法第259規定之回復原狀義務，則系爭買賣契約依法即溯及於訂約時失其效力，系爭協議書亦因此失其效力，則被告占有使用系爭不動產，自失其法律上原因，是被告上開所辯，自無可採。

2.又原告主張鄰近系爭不動產之房屋租金行情，相類似坪數之建物出租價格均高於2萬元，甚且坪數小於系爭建物之標的出租價格均高於2萬元等情，業據其提出591租屋網網頁資料為佐（見本院卷第175至178頁），堪認原告請求相當於租金之不當得利每月以2萬元計算，尚屬合理。從而，原告請求自被告於111年4月26日收受原告以存證信函通知其被告返還系爭爭動產之日起回溯5年（即自106年4月27日起至111年4月26日止）相當於租金之不當得利合計120萬元（計算式：2萬元x12月x5年＝120萬元），及自民事準備㈡狀繕本送達被告之翌日即111年9月23日（見本院卷第171頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，並自民事準備㈡狀繕本送達被告之翌日即111年9月23日起（見本院卷第171

頁）至被告騰空返還遷讓系爭不動產之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2萬元，為有理由。

四、綜上所述，原告得依民法第254條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記為原告所有，及請求被告騰空遷讓返還系爭不動產，並依民法第179條規定，請求被告給付原告120萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年9月23日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付原告2萬元，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴之騰空遷讓系爭不動產及給付不當得利部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告請求移轉所有權登記部分部分，被告所為給付係為意思表示之特定行為，依強制執行法第130 條第1 項規定，於判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立時，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，故此部分乃不宜為假執行之宣告，故原告此部分假執行宣告之聲請，不應准許，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　14　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　15　　日

書記官　賴峻權

附表：

土地部分				

編號	土地坐落				地目	面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
1	新北市	板橋區	仁愛段	564		700	1/30

建物部分（基地坐落：新北市○○區○○段000地號土地）					
編號	建號	建物門牌	建物層次	建物面積(平方公尺)	權利範圍
1	同上段2172建號	新北市○○區○○路000巷00號2樓	鋼筋混凝土造5層，層次：2層	總面積：67.18 層次面積：67.18 附屬建物用途：陽臺（面積：14.40）	全部