

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第609號

原告 王募節
訴訟代理人 巫家佑律師
被告 王募雅

0000000000000000
訴訟代理人 陳士綱律師
陳德弘律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣30萬8,550元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國113年2月3日起，按月給付原告新臺幣5,143元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之4，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣10萬2,850元供擔保後，得假執行；但被告得以新臺幣30萬8,550元預供擔保而免為假執行。

本判決第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣1,714元供擔保後，得假執行；但被告每期得以新臺幣5,143元預供擔保而免為假執行。

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。本件原告起訴時原聲明：(一)先位聲明：(1)被告應將新北市○○區○○路000號2樓房屋及基地，於民國102年5月20日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。(2)被告應給付新臺幣(下同)268萬8,905元，暨自111年7月9日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息。(二)備位聲明：(1)被告應給付444萬7,483元，暨自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。(2)被告應給付原告新台幣268萬8,905元，暨自111年7月
04 9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣原告數次
05 變更聲明後，於113年2月1日具狀變更聲明，並追加民法第1
06 79條請求被告給付房屋租金請求如下（本院卷(二)第49頁）。
07 原告上開訴之變更及追加，均係基於該房屋所有權、使用權
08 之爭議所生之同一基礎事實，揆諸首揭規定，應予准許。至
09 民法第179條請求被告給付房屋租金部分，雖被告表示不同
10 意，然觀諸原告就此部分所為主張均與上開房屋之管理、使
11 用有關，堪認其請求之基礎事實要屬同一，依上說明，自不
12 在禁止之列，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)關於2樓房屋價金：

16 兩造姊弟因父親王蔭眾於89年4月間逝世，而共同繼承新北
17 市○○區○○路000號（下稱179號建物）之2樓及5樓房屋
18 （下稱2樓房屋、5樓房屋）。嗣被告因開店而急需用錢，故
19 原告將名下2樓房屋之應有部分1/2暫時移轉被告，供被告得
20 向銀行貸款周轉資金。兩造遂於102年4月22日簽立不動產買
21 賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金444萬7,483元
22 （含土地價金427萬9,883元及房屋價金16萬7,600元），於1
23 02年5月20日辦理所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）。
24 惟被告當時並未給付買賣價款，可見兩造均無移轉房屋所有
25 權之真意。是系爭買賣契約及系爭移轉登記行為，均屬通謀
26 虛偽意思表示而無效，原告仍為2樓房屋之共有人。被告卻
27 於111年7月18日將2樓房屋全部出售予訴外人蕭明宗，並收
28 受買賣價金1,550萬元，致使原告無法請求塗銷移轉登記或
29 辦理返還登記予原告，被告並收取本應歸屬於原告之價金。
30 故原告依民法第179條、第184條第1項前段、第226條第1
31 項，先位請求被告給付所取得買賣價金之半數即775萬元

01 (計算式： $1,550萬元 \times 1 / 2 = 775萬元$)。又如認系爭買賣
02 契約及系爭移轉登記並非無效，則因被告迄未給付當初兩造
03 間2樓房屋之買賣價金444萬7,483元，故原告依民法第367條
04 及買賣契約，備位請求被告給付444萬7,483元。

05 (二)關於5樓房屋貸款：

06 又被告因生意失敗欠缺資金，故兩造於107年7月25日將5樓
07 房屋全部設定最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），由被告
08 以原告名義向玉山銀行貸款350萬元（下稱系爭貸款），並
09 全數由被告使用，且該筆貸款之00000000000000帳號帳戶
10 （下稱系爭帳戶）之存摺、印章、及密碼皆由被告管理。至
11 今被告尚餘268萬8,905元之貸款未清償，兩造間之借貸契約
12 雖未約定還款期限，但原告已於111年6月9日定一個月之期
13 限催告返還，故原告得依民法第478條規定，請求被告返還
14 該筆借款268萬8,905元。

15 (三)關於5樓房屋租金：

16 被告自述於108年9月間將貸得之款項，用於5樓房屋之裝
17 潢，並出租以支應各種費用。惟因5樓房屋既屬兩造共有，
18 被告將該房屋出租並收取租金，取得應歸屬於原告之利益。
19 故原告得依民法第179條前段，以鄰近坪數相似之租金行
20 情、約每月2萬6,000元之 $1 / 2$ 為準，請求被告給付其所收取
21 租金之 $1 / 2$ 半數共計78萬元（計算式： $1萬3,000元 \times 12月 \times 5$
22 年=78萬元），以及自追加聲明狀繕本送達翌日起，應按月
23 給付1萬3,000元。

24 (四)爰提起本件訴訟，先位聲明：(1)被告應給付原告775萬元，
25 及自112年2月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
26 息；(2)被告應給付原告268萬8,905元，及自111年7月9日
27 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(3)被告應給付原
28 告78萬元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息；(4)被告應自追加訴之聲明
30 狀繕本送達翌日起，按月給付原告1萬3,000元，及自各期應
31 給付翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(5)願

01 供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(1)被告應給付原告44
02 4萬7,483元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息；(2)被告應給付原告268萬8,905元，
04 及自111年7月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息；(3)被告應給付原告78萬元，及自追加訴之聲明狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(4)被告
07 應自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，按月給付原告1萬3,0
08 00元，及自各期應給付翌日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息；(5)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)關於2樓房屋價金部分：

12 兩造繼承2樓房屋及5樓房屋後，因原告移民至香港居住，故
13 將其對於2樓房屋之1 / 2所有權贈與被告。惟原告為避免遭
14 國稅局課徵高額之贈與稅，故兩造同意以「低於市價」、
15 「買賣價金符合避稅金額（即102年度之土地公告現值23萬
16 5,456元，乘以2樓房屋面積＝427萬9,883元）」之金額，假
17 買賣、真贈與之方式移轉2樓房屋所有權予被告，以藉此達
18 到節稅之目的，依民法第87條第2項規定，屬於隱藏贈與之
19 法律關係，所隱藏之他項法律行為仍屬有效，兩造間之移轉
20 所有權之物權行為，並非通謀虛偽意思表示。兩造既不爭執
21 買賣契約為通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項應為無
22 效。故被告不負有給付義務，原告亦不得備位請求被告給付
23 買賣價金。

24 (二)關於5樓房屋貸款部分：

25 1.又因原告已久住香港，僅被告一人無法負擔開銷，故經兩造
26 同意以5樓房屋抵押貸款用於5樓房屋之維護、管理、修繕、
27 稅賦等相關事務。兩造約定以原告名義向玉山銀行申請貸
28 款，並由原告將存放該筆貸款之系爭帳戶交給被告使用。被
29 告將貸得之款項用於5樓房屋之裝潢隔間，並出租該房屋收
30 取租金、以支應房屋之管理、稅賦各種開銷費用。是在兩造
31 均同意之情形下，該貸款之目的係為整修5樓房屋始為之，

01 並非被告係基於私人因素向原告借貸，兩造間並無借貸意思
02 合致。原告雖有交付貸款予被告，然係用於兩造合意之5樓
03 房屋裝潢隔間，而非借貸物所交付，兩造間不成立消費借貸
04 之法律關係，原告不得請求被告返還關於5樓房屋之系爭貸
05 款。

06 2.縱認定兩造間就系爭貸款具有借貸關係，但被告將貸款全部
07 用於5樓房屋裝潢隔間，使5樓房屋得以出租收取租金，亦有
08 增加原告之財產價值，並造成被告需支付該筆金額予原告之
09 損害。是被告就此部分對原告具有不當得利請求權，而於被
10 告裝修5樓房屋增加原告財產價值之限度內、即原告請求給
11 付之268萬8,905元之範圍內，亦得依不當得利主張抵銷。況
12 且本件與銀行成立借貸契約者應為被告、原告僅為出名之
13 人，因本件長久以來僅有被告償還貸款，可見借貸關係存在
14 於被告及銀行間，原告僅為出名之人。是縱認定兩造間具有
15 借貸契約存在，惟因玉山銀行之擔保債權確定日為137年7月
16 22日，亦應以銀行之貸款時間作為還款時間，否則反使原告
17 享有額外利息之期限利益。故本件借貸之期限尚未到期，原
18 告亦無法請求返還借款。

19 (三)關於5樓房屋租金部分：

20 依玉山銀行回函所附之借款契約書，兩造以5樓房屋設定抵
21 押向玉山銀行共同借貸350萬元，由被告以共同借貸之350萬
22 元，全權處理兩造合意之整修5樓、出租事宜，並以收取之
23 租金償還貸款。則依土地法第97條，應以土地及建物申報價
24 額年息3%為基準，即每月租金5,157元。而原告擁有5樓房
25 屋應有部分1/2，故原告每月所得請求之租金為2,579元。且
26 被告已將5樓房屋之租金收入，扣除為共同所有房屋所為之
27 修繕、稅金及養狗之費用後，而全數用於每月償還貸款約1
28 萬7,000元，被告並無因而獲取任何利益，並無任何不當得
29 利之情形等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
30 請均駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

- 01 (一)兩造之父親王蔭眾逝世後，兩造於89年4月共同繼承新北市
02 ○○區○○路000號建物之2樓房屋、5樓房屋。
- 03 (二)兩造於102年4月22日就2樓房屋簽立系爭買賣契約，約定買
04 賣價金444萬7,483元（含土地價金427萬9,883元及房屋價金
05 16萬7,600元），原告並於102年5月20日移轉系爭2樓房屋之
06 二分之一所有權予被告，被告當時未給付上開買賣價款。
- 07 (三)兩造間就2樓房屋買賣契約之債權行為，係屬通謀虛偽意思
08 表示。
- 09 (四)兩造於107年6月19日共同向玉山銀行借貸350萬元，並於107
10 年7月25日將5樓房屋設定最高限額抵押權予玉山銀行。
- 11 (五)玉山銀行於107年7月26日放款350萬元至原告名下之系爭帳
12 戶，原告並將上開帳戶之帳號密碼提供於被告。
- 13 (六)原告於111年6月9日以LINE通訊軟體定一個月期限，催告被
14 告返還上開借款350萬元。
- 15 (七)被告自102年5月20日起持有2樓房屋之土地權狀，並單獨負
16 擔2樓房屋之管理、使用、賦稅。
- 17 (八)5樓房屋於起訴前5年間均由被告管理、使用、出租、收取租
18 金並負擔賦稅。

19 四、本院之判斷：

- 20 (一)原告先位請求被告給付2樓房屋之轉賣價金775萬元，以及備
21 位請求被告給付2樓房屋之買賣價金444萬7,483元，均為無
22 理由：

23 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
24 效，民法第87條第1項前段固有明文；惟虛偽意思表示，如
25 隱藏他項法律行為者，應適用關於該項法律行為之規定，為
26 同條第2項所明定（最高法院105年度台上字第1683號判決要
27 旨參照）。民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必
28 須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬
29 虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此
30 項意思表示為無效。此與同條第2項所定「虛偽意思表示隱
31 藏他項法律行為」之隱藏行為，當事人雙方仍須受該隱藏行

01 為拘束之情形有間。前者為無效之行為，後者所隱藏之他項
02 行為仍屬有效，兩者在法律上之效果截然不同（最高法院10
03 1年度台上第1722號判決要旨參照）。次按各當事人就其所
04 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之
05 證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。而所謂
06 證明，不以證明直接事實為必要，苟能證明在經驗法則或論
07 理法則上，足以推認直接事實存在之間接事實，亦無不可
08 （最高法院19年上字第2354號判例、104年度台上字第2250
09 號判決要旨參照）。

10 2. 經查，兩造間就2樓房屋買賣契約之債權行為，係屬通謀虛
11 偽意思表示，且被告當時未給付買賣價款等節，業據兩造不
12 爭執，已如前述，原告雖另主張兩造間就2樓房屋權利範圍2
13 分之1之移轉登記行為，亦為表意人與相對人通謀虛偽之意
14 思表示而為無效等語，惟按債權契約而成立物權移轉行為，
15 該債權行為雖為物權行為之原因，惟基於物權行為之無因性
16 及獨立性，物權行為不因基礎原因之債權行為有無效、撤銷
17 或不存情形而失其效力（最高法院105年度台上字第1140
18 號判決要旨參照），則兩造間所為買賣之債權行為與移轉登
19 記之物權行為，應分別判斷有效成立與否。

20 3. 原告就此雖提出兩造辦理上開所有權移轉登記時所檢附之立
21 約日期為102年4月22日之土地買賣契約書、建物買賣契約書
22 為證（見調解卷第19至22頁），然觀諸該契約書所載土地、
23 房屋價額分別為427萬9,883元、16萬7,600元，顯然低於當
24 時相同條件之建物售價，又與財政部臺北國稅局就此移轉核
25 發之「非屬贈與財產同意移轉證明書」上所載本件土地、房
26 屋之核定價額完全相同，而符合稅捐機關審核免課贈與稅之
27 最低標準乙節，業據被告提出102年度內政部不動產交易實
28 價查詢系統查詢結果、2樓房屋土地公告現值查詢結果在卷
29 可憑（見本院卷(-)第175至177頁）。再參以原告提出之兩造
30 間對話紀錄擷圖，可看出被告曾於106年3月16日向原告表
31 示：「欸，我想跟你商量一件事」、「之前我們開店的時候

01 有一陣子賠錢，我現在想用我們的房子貸款」，原告回答：
02 「但你不是有一個全層房子可以貸嗎？」，被告稱：「之前
03 貸過做生意阿」、「那時貸很少，我再貸就會變二胎」，原
04 告回答：「如果投資賠錢了，還不出來這樣我是不是也要負
05 責」，被告答稱：「對哈哈哈哈哈」等情，有兩造間之對話紀
06 錄擷圖附卷可查（見調字卷第29頁），上開對話紀錄中所稱
07 「我們的房子」係指5樓房屋、「全層房子」係指2樓房屋乙
08 節，業據兩造所不爭執（見本院卷(二)第123至124頁），足認
09 兩造間已明確知悉2樓房屋當時已為被告單獨所有，始會以
10 「被告有一全層房子即2樓房屋可以貸款」、「5樓房屋為兩
11 造共有」為前提進行後續對話，是被告既為2樓房屋之所有
12 權人，其自得以自由處分2樓房屋。由上各節綜合以觀，足
13 認被告抗辯本件兩造於102年間所為之2樓房地所有權移轉，
14 並非真實之買賣契約關係，係基於贈與稅申報考量，以形式
15 上買賣、實為贈與之方式將原告所有2樓房地之應有部分2分
16 之1移轉登記予被告等情，並非無據。是以，原告既係出於
17 己意將2樓房屋權利範圍2分之1贈與被告，並辦理2樓房屋之
18 移轉登記，則該物權行為部分，兩造間既已相互意思表示合
19 致，即非屬通謀虛偽之意思表示。又原告未能舉證此物權行
20 為另有其他無效原因，故其上開主張，並非可採。

21 4. 綜上，兩造間就移轉2樓房屋權利範圍各2分之1之債權行為
22 及物權行為均有效成立並生效，原告即已非2樓房屋之所有
23 權人，其先位請求被告給付出售2樓房屋之價金之半數即775
24 萬元，自屬無據。至原告雖備位請求被告給付兩造間就2樓
25 房屋之買賣價金等語，然兩造間就2樓房屋買賣契約之債權
26 行為，係屬通謀虛偽意思表示無效乙節，已如前述，則原告
27 主張依2樓房屋買賣契約請求被告給付買賣價金，自非可
28 採。

29 (二)原告請求被告給付5樓房屋之貸款268萬8,905元，為無理
30 由：

31 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；

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原
02 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
03 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
04 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
05 （最高法院106年度台上字第298號民事判決意旨參照）。再
06 按消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有
07 權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之
08 契約，民法第474條第1項定有明文。又消費借貸者，於當事
09 人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之
10 所有權於他方之行為，始得當之。倘當事人主張與他方有消
11 費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款
12 業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明有金錢之交
13 付，未能證明借貸意思表示合致者，仍不能認為有該借貸關
14 係存在（最高法院98年度台上字第1045號判決意旨參照）。

15 2.兩造於107年6月19日共同向玉山銀行借貸350萬元，並於107
16 年7月25日將5樓房屋設定最高限額抵押權予玉山銀行，玉山
17 銀行並於同年7月26日放款350萬元至原告名下之系爭帳戶，
18 原告並將上開帳戶之帳號密碼提供於被告等情，業據兩造所
19 不爭執，此部分僅能證明被告原告有將上開帳戶內之款項交
20 由被告使用，惟金錢之交付原因多端，仍不足證明兩造間有
21 消費借貸之合意。原告雖提出上開兩造間之對話紀錄擷圖及
22 其與LINE暱稱「莊曜光」之對話紀錄擷圖，然兩造間之上開
23 對話紀錄之對話日期為106年3月16日，與兩造共同向玉山銀
24 行借貸之日期即107年6月19日相隔1年以上，且該對話內容
25 並未提及兩造間有何借貸關係，並不足以證明借貸關係之存
26 在；又原告與「莊曜光」之LINE對話紀錄中，是由原告主動
27 詢問「莊曜光」：「請問您還記得當時洽談借貸的情形
28 嗎？」、「您還記得當初是我姊姊叫我幫他貸款這件事情
29 嗎」、「她有資金需求」，「莊曜光」回答：「稍微記得，
30 我記得您在香港」、「嗯嗯記得」等節，此有對話紀錄擷圖
31 在卷可查（見調解卷第31頁），然原告上開提問係以引導性

01 詢問之方式取得「莊曜光」上開答覆內容，是否可信，並非
02 無疑；況由上開對話紀錄中可看出原告是稱「我姊姊叫我幫
03 她貸款」，惟系爭貸款實係由兩造共同向玉山銀行借貸，並
04 非原告單獨向玉山銀行貸款乙節，有玉山銀行113年5月17日
05 函覆之個人貸款總約定書、借款契約書、同意書附卷可憑
06 （見本院卷二第205至210頁），亦與原告前開主張並不相
07 符，是實難以證明兩造間有消費借貸意思表示之合意，原告
08 亦未能提出任何其與被告約定借款之文書或單據，自難遽認
09 原告與被告存有消費借貸之法律關係。是原告主張兩造間有
10 消費借貸法律關係，請求被告返還剩餘未清償之貸款268萬
11 8,905元，應屬無據。

12 (三)原告請求被告給付5樓房屋相當於租金之不當得利，為有理
13 由：

14 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
15 益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不
16 能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書
17 分別定有明文。無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金
18 之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於
19 租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租
20 金之不當得利（最高法院61年台上字第169號判決先例意旨
21 參照）。請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，
22 原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台
23 上字第1094號判決意旨參照）。城市地方房屋之租金，以不
24 超過土地及其建築改良物申報總價額10%為限，土地法第97
25 條定有明文。而此租金計算之規定，向為司法實務據為計算
26 損害賠償額之標準。而基地及城市房屋租之租金之數額，除
27 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
28 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
29 與鄰地相比較，以為決定，並非必達申報總價額年息10%最
30 高額。

31 2.經查，兩造為5樓房屋之共有人，應有部分各為1/2，5樓房

01 屋於起訴前5年間均由被告管理、使用、出租、收取租金等
02 節，業據兩造所不爭執，已如前述，被告既占有5樓房屋，
03 並單獨將5樓房屋出租並收取租金，致原告未能收取5樓房屋
04 租金之半數而受有損害，則請求被告給付自民事追加訴之聲
05 明狀繕本送達翌日回溯5年即108年2月3日（見本院卷(二)第36
06 8頁）至113年2月2日止相當於租金之利益，及自113年2月3
07 日起按月給付其相當租金之利益，即屬有據。

08 3.次查，5樓房屋為74年興建完成之5層樓鋼筋混凝土建物，總
09 面積為 120.65m^2 （計算式： $\text{層次面積}107.27\text{m}^2 + \text{陽台面積}1$
10 $3.38\text{m}^2 = 120.65\text{m}^2$ ），113年9月27日現值為32萬6,900元；5
11 樓房屋坐落於永和區保平段36地號（面積181.77平方公
12 尺），113年1月申報地價為每平方公尺4萬7,590.4元（應有
13 部分為10分之1），有5樓房屋之稅籍證明書、系爭5樓房屋
14 之建物及土地登記公務用謄本在卷可查（本院卷(二)第359至3
15 65頁）。再查，5樓房屋面臨永平路，供住家使用，附近有
16 永和仁愛公園、樂華夜市、永平國小、便利商店，步行可達
17 之範圍內有頂溪捷運站及公車站等情，有本院依職權上網查
18 詢列印之Google地圖可參（見本院卷(二)第331頁），且為兩
19 造所不爭執（見本院卷(二)第369至370頁）。本院審酌5樓房
20 屋所在地生活機能完足，捷運站在步行達範圍內，交通亦稱
21 便捷，及5樓房屋之屋齡近40年，目前作為住家使用，暨被
22 告所受利益等一切情狀，認應以系爭房屋之土地申報地價及
23 房屋現值總價額年息6%計算相當於租金之不當得利應為適
24 當。從而，原告請求被告給付113年2月2日回溯5年內之相當
25 於租金之不當得利金額為30萬8,550元（計算式： $【32\text{萬}6,9$
26 $00\text{元} + (4\text{萬}7,590.4\text{元} \times 181.77\text{m}^2 \times 2/10)】 \times 6\% \times 1/2 \times 5\text{年} =$
27 $30\text{萬}8,550\text{元}$ ，元以下四捨五入），以及自113年2月3日起至
28 返還系爭房屋之日止，按月給付之相當於租金之不當得利金
29 額5,143元（計算式： $【32\text{萬}6,900\text{元} + (4\text{萬}7,590.4\text{元} \times 18$
30 $1.77\text{m}^2 \times 2/10)】 \times 6\% \times 1/2 \div 12\text{月} = 5,143\text{元}$ ，元以下四捨五
31 入），逾此數額即無從准許。

01 4.復按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任，其經債權
03 人起訴而送達訴狀，與催告有同一效力；遲延之債務，以支
04 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率百分之五計算之
05 遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項、203條分別
06 定有明文。查原告上開所請求自113年2月3日起至返還系爭
07 房屋之日止，按月給付之相當於租金之不當得利金額部分，
08 係起訴後始應給付之每月不當得利，核屬將來給付之訴，此
09 部分於起訴時尚未到期，未經催告，自無遲延利息可言，是
10 原告就上開相當於租金之不當得利，請求被告給付自各期應
11 付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，
12 為無理由，應予駁回。

13 5.至被告雖辯稱其已將系爭5樓房屋之租金收入用於該屋之修
14 繕、稅金、養狗費用及償還貸款，應予以扣除等語，然觀諸
15 被告提出與「Ha Ton Guowo」之臉書對話紀錄擷圖之對話內
16 容（見本院卷二第233頁），僅可看出被告有向該人詢問寵
17 物狀況並轉帳，無從證明該對話內容與本件之關聯性；又被
18 告固另提出玉山銀行匯款申請書、IKEA電子發票證明聯、免
19 用統一發票收據、標題為「（三）額外維修與維護」、「11
20 2年11月公司給客戶的服務費用」、「IKEA（二）」之表
21 格、估價單、房屋稅轉帳繳納證明、與不詳之人之LINE對話
22 紀錄擷圖、臉書貼文擷圖等為佐（見本院卷(二)第233至265
23 頁），然上開玉山銀行匯款申請書之匯款人為「文生不動產
24 有限公司」，並非被告本人；又上開IKEA電子發票證明聯及
25 標題為「（三）額外維修與維護」、「112年11月公司給客
26 戶的服務費用」、「IKEA（二）」之表格，均未能看出與5
27 樓房屋之關聯性；再上開免用統一發票收據並無付款人之姓
28 名；另上開估價單之客戶名稱為「吳小姐」，難認與被告有
29 關；至被告提出之上開不詳之人之LINE對話紀錄擷圖及臉書
30 貼文擷圖，亦無從看出與5樓房屋之關聯性。從而，被告既
31 未能提出具體事證證明有以5樓房屋之租金收入用於上開用

01 途，自無從予以扣除。是被告前開所辯，自屬無據，應不可
02 採。

03 五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付113年
04 2月2日回溯5年內之相當於租金之不當得利金額30萬8,550
05 元，並自113年2月3日起按月給付原告5,143元，為有理由，
06 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、又本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免
08 為假執行，經核均無不合，爰均酌定相當之擔保金額宣告
09 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應予駁
10 回。

11 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
12 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

15 民事第七庭 法官 劉明潔

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

20 書記官 楊鵬逸