

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第372號

原告 陳慧芬

訴訟代理人 李怡貞律師

被告 洪英傑

訴訟代理人 王培安律師

上列當事人間返還房屋事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段00號5樓之3之房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參佰玖拾伍萬貳仟零伍拾伍元，及其中新臺幣參佰玖拾貳萬柒仟貳佰零壹元自民國一百一十二年十二月二十六日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年一月一日起至返還第一項之房屋予原告為止，按月給付給原告新臺幣貳萬伍仟肆佰陸拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸佰貳拾貳萬元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣壹仟捌佰陸拾伍萬伍仟零參拾捌元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰參拾貳萬元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣參佰玖拾伍萬貳仟零伍拾伍元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第三項於原告按月以新臺幣捌仟肆佰玖拾元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣貳萬伍仟肆佰陸拾玖元為原告預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

兩造於民國97年間訂立買賣契約，由原告取得門牌號碼為臺北市○○區○○街0段00號5樓之3房屋（下稱系爭房屋）及其所坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍160/10000，下稱系爭土地）。原告平時雖無居住於系爭房屋，但亦未與他人訂立租賃契約，惟於98年12月間，被告未經原告之同意，逕自搬遷至系爭房屋居住，持續竊占系爭房屋數年。礙於被告為原告之舅舅，原告多年來均未敢施行強制或大動作之手段，而僅善意請求被告返還系爭房屋，卻未獲置理。嗣經原告於112年11月23日委請訴訟代理人向被告寄發律師函，被告仍未有所回應，被告之上開行為，致原告受有無從使用收益系爭房屋之損害，而被告無法律上原因受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條前段、第179條前段、第181條之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）392萬7,201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。(三)除前項給付外，被告應另自112年12月1日起至返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告5萬700元。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

兩造就系爭房屋係以被告為借名人、原告為出名人成立借名登記契約，若原告主張兩造成立者係買賣契約，自應就兩造確實有買賣並移轉所有權之意思表示負舉證責任。又系爭土地於97年前為被告單獨所有，斯時被告欲於系爭土地興建房屋，便與全陽建設股份有限公司（下稱全陽建設）商議簽訂委託興建契約，而由被告取得包括系爭房屋在內之部分房屋所有權。然因斯時被告名下資產甚多，遂與原告母親即被告之妹妹洪淑娥商議，將系爭房屋借名登記予原告，以達分散不動產稅務風險之目的，此由系爭土地第一類謄本登記原因雖為買賣，然被告並未因此收受任何買賣價金即足證明。是兩造既就系爭房屋成立借名登記契約，被告自98年間起占用系爭房屋自屬有法律上原因。退步言之，兩造間亦有使用借

01 貸關係或附負擔之買賣，原告同意被告占用至自願離去系爭  
02 房屋為止。不當得利之計算如以10%過高等語置辯。並聲  
03 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告  
04 免為假執行。

05 三、系爭房屋登記所有權人為原告，被告為原告之舅舅，而系爭  
06 房屋座落之土地被告原為共有人之一，其委託全陽建設興建  
07 系爭房屋，目前為被告占有中，此為兩造所不爭。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)、原告為系爭房屋之所有權人，被告不能證明借名登記契約存  
10 在：

11 1. 按借名登記為契約之一種，須當事人間就借名登記之意思表  
12 示合致，始能成立。主張借名登記關係存在之當事人，須就  
13 此項利己之事實，證明至使法院就其存在達確信之程度，始  
14 可謂已盡其舉證責任，此觀民事訴訟法第277條本文規定自  
15 明。被告主張系爭房地係其借用原告名義登記云云，為原告  
16 所否認，被告應就系爭借名登記契約存在之事實，負舉證責  
17 任。

18 2. 系爭房屋坐落之土地雖被告曾為共有人之一，曾委託全陽建  
19 設興建，原告主張其向被告預購系爭房屋，於94年至97年間  
20 陸續匯款至被告帳戶1,585萬元，並提出匯出匯款回條、國  
21 泰世華銀行帳戶明細等為證(本院卷第136頁至第163頁)，此  
22 為被告所不爭，且被告於97年6月12日通知全陽建設將起造  
23 人變更為原告、訴外人陳慧芳、陳玟君(原告之姊妹)，全陽  
24 建設依據被告之指示將被告得分配之房屋車位登記給其指定  
25 之人，有全陽建設113年12月3日(113)全字第1131203號函可  
26 考(本院卷第110頁至第114頁)，故原告稱係向被告購買系爭  
27 房屋，業經提出匯款證明如上。另原告之姊妹陳慧芳、陳玟  
28 君均匯款給被告1,585萬元，亦有匯出匯款回條可證(本院卷  
29 第188頁至第212頁)。職是，原告及其姊妹陸續給付買賣價  
30 金後，被告指定委建房屋之起造人變更為原告、陳慧芳、陳  
31 玟君，系爭房屋興建完畢後，原告登記為所有權人，準此，

01 原告主張係因買賣取得系爭房地非無憑據。此外，原告自行  
02 繳納房屋稅等，亦提出房屋稅單為證(本院卷第164頁至第16  
03 8頁)。是以被告抗辯其與原告間為借名登記契約，為真正所  
04 有權人云云，然未提出任何證據證明之，不能採信。

05 (二)、被告應遷讓返還系爭房屋：

06 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
08 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占  
09 有為原因，請求返還土地，占有人對土地所有權存在之事實  
10 無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地  
11 被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係  
12 有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號  
13 判決意旨參照）。次按，稱使用借貸者，謂當事人一方以物  
14 交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法  
15 第464條定有明文。

16 2. 被告並非系爭房屋之所有權人，業如前述，自應證明其有占  
17 有權利，其抗辯與原告間有使用借貸契約，同意被告居住至  
18 死亡或自行遷出為止；或稱附負擔之買賣，原告同意被告繼  
19 續居住等語，均為原告所否認，自應由被告舉證。然被告未  
20 提出任何證據證明，自無法採信，故原告請求被告遷讓返還  
21 系爭房屋自屬有據。

22 (三)、被告應給付原告不當得利：

23 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  
24 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返  
25 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有  
26 明文。又無權占用他人之不動產，可能獲得相當於租金之利  
27 益為社會通常之觀念，城市地方房屋之租金，以不超過土地  
28 及其建築物申報總價年息10%，為土地法第97條第1項所明  
29 定。另房屋不能離開土地而單獨存在，占有房屋必然占有土  
30 地。經查，被告自98年12月1日起無權占用系爭房屋，業如  
31 前述，是原告依民法第179條、土地法第97條第1項規定，請

01 求被告給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。查：

02 2. 系爭房屋位於臺北市北投區最主要之幹道上，緊鄰捷運石牌  
03 站，附近有石牌國中、國小、陽明交通大學陽明校區、榮總  
04 醫院、振興醫院等大型建物，商圈、賣場、公園、餐廳等更  
05 是琳瑯滿目，足徵系爭房屋所處位置之交通、就學及生活機  
06 能均屬便利，本院參酌系爭房屋之坐落位置、工商業繁榮程  
07 度、經濟價值等情狀，認定以系爭房屋所座落系爭土地之申  
08 報地價及建築物申報總價額年息10%計算本件不當得利金  
09 額，應屬允當。

10 3. 據此計算，原告占用系爭房屋自98年12月1日起至112年11月  
11 30日止相當於租金之不當得利為393萬7,202元，但原告僅請  
12 求392萬7,201元(司補卷第8、21頁)：

13 (1)查系爭土地96至98年期間之公告地價為每平方公尺4萬8,671  
14 元，99年至101年之公告地價為每平方公尺4萬9,775元，102  
15 年至104年之公告地價為每平方公尺5萬906元，105年至106  
16 年之公告地價為每平方公尺6萬5,220元，107年至108年之公  
17 告地價為每平方公尺6萬267元，109年至110年之公告地價為  
18 每平方公尺5萬9,850元，111年112年之公告地價為每平方公  
19 尺6萬2,096元，此有臺北地政雲「不動產價格資訊-地價查  
20 詢」資料可資佐證，按平均地權條例第16條前段規定，申報  
21 地價為公告地價百分之80，故系爭不動產基地96年至98年之  
22 申報地價應為「每平方公尺3萬8,937元」、99年至101年之  
23 申報地價則為「每平方公尺3萬9,820元」、102年至104年之  
24 申報地價則為「每平方公尺4萬725元」、105年至106年之申  
25 報地價則為「每平方公尺5萬2,176元」、107年至108年之申  
26 報地價則為「每平方公尺4萬8,214元」、109年至110年之申  
27 報地價則為「每平方公尺4萬7,880元」、111年至112年之申  
28 報地價則為「每平方公尺4萬9,677元」，另依臺北市稅捐稽  
29 徵處房屋稅籍證明書，系爭房屋評定現值為97萬1,600元。  
30 而系爭土地之總面積為2,529.87平方公尺、原告之權利範圍  
31 為160/10000，故系爭房屋所佔之基地面積為40.47792平方

公尺【計算式： $2,529.87 \times (160/10000) = 40.47792$ 】。

(2)依此計算，98年12月1日至98年12月31日相當於租金之不當得利為2萬1,231元【計算式： $(38,937 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \div 12 = 21,231 \text{元}$ ，元以下四捨五入】、99年1月1日至101年12月31日相當於租金之不當得利為77萬5,029元【計算式： $(39,820 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \times 3 = 775,029 \text{元}$ ，元以下四捨五入】、102年1月1日至104年12月31日相當於租金之不當得利為78萬6,019元【計算式： $(40,725 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \times 3 = 786,019 \text{元}$ ，元以下四捨五入】、105年1月1日至106年12月31日相當於租金之不當得利為61萬6,715元【計算式： $(52,176 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \times 2 = 616,715 \text{元}$ ，元以下四捨五入】、107年1月1日至108年12月31日相當於租金之不當得利為58萬4,640元【計算式： $(48,214 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \times 2 = 584,640 \text{元}$ ，元以下四捨五入】、109年1月1日至110年12月31日相當於租金之不當得利為58萬1,937元【計算式： $(47,880 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \times 2 = 581,937 \text{元}$ ，元以下四捨五入】、111年1月1日至112年11月30日相當於租金之不當得利為57萬1,631元【計算式： $(49,677 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\% \div 12 \times 23 = 571,631 \text{元}$ ，元以下四捨五入】，故原告占用系爭房屋自98年12月1日起至112年11月30日止相當於租金之不當得利共計為393萬7,202元【計算式： $21,231 + 775,029 + 786,019 + 616,715 + 584,640 + 581,937 + 571,631 = 3,937,202$ 】。但原告僅請求392萬7,201元，自無不可。

4.另原告請求被告給付自112年12月1日起至返還系爭房屋為止按月之不當得利每月5萬700元，然原告未能證明被告受有利益為每月5萬700元，實價登錄資料並非系爭房屋，故應以土地法第97條規定計算之。基上，112年12月1日至12月31日不當得利金額為2萬4,854元【計算式： $49,677 \text{元} \times 40.47792 \text{平}$

01 方公尺+971,600元) $\times 10\% \div 12 = 24,854$ 元，元以下四捨五  
02 入】。113年起之公告地價則為「每平方公尺為6萬4,378  
03 元，申報地價為5萬1,502元」，每月不當得利為2萬5,469元  
04 (計算式： $51,502 \text{元} \times 40.47792 \text{平方公尺} + 971,600 \text{元}) \times 10\%$   
05  $\div 12 = 25,469$ 元，元以下四捨五入】。113年1月起至返還系  
06 爭房屋為止之不當得利為每月2萬5,469元，逾此範圍請求，  
07 即屬無據。

08 五、原告依民法第767條第1項前段、第179條前段、第181條之規  
09 定，請求(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應給  
10 付原告392萬7,201元、112年12月不當得利2萬4,854元，合  
11 計395萬2,055元(計算式： $3,927,201 + 24,854 = 3,952,05$   
12  $5$ )，及其中392萬7,201元自起訴狀繕本送達翌日即112年12  
13 月26日(司補卷第56頁)起至清償日止，按週年利率百分之  
14 5計算之利息。(三)及自113年1月1日起至返還第一項房屋予原  
15 告之日止，按月給付原告2萬5,469元，為有理由，應予准  
16 許。原告逾此範圍請求，為無理由，應予駁回。

17 六、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  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
21 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
22 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不  
23 予准許。

24 八、依民事訴訟法第79條，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日  
26 民事第二庭 法 官 絲鈺雲

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 7 日

