臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第278號

原　　告　李佳儀（HIRABAYASHI・KAKO）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　沈崇廉律師

　　馬啓峰律師

被　　告　高秋琴

000000000000000000

訴訟代理人　陳偉仁律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地（權利範圍七八八○分之三八）、同段四八九九建號建物（權利範圍全部）及同段四九六七號建號建物（權利範圍：一萬分之五二）之所有權移轉登記予原告。

被告應將前項房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳仟伍佰伍拾元。

被告應自民國一百一十二年一月十日起至返還第一項所示房地之日止，按月給付原告新臺幣陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣貳仟伍佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項各期清償期屆至部分，得假執行。但被告如以每期新臺幣陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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。查原告起訴時之聲明為：一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地權利範圍7880分之38、其上建物門牌號碼臺中市○○區○○路000號7樓之6（建號：臺中市○○區○○段0000○號建物）權利範圍全部，及前開建物共同使用部分建號4967號建物（權利範圍待確認）之所有權移轉登記予原告。二、被告應將前項房屋騰空返還原告。三、被告應給付原告新臺幣（下同）84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前開房地之日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自起訴狀送達翌日起至騰空返還前項地上物之日止，按月給付原告8,750元。四、願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本件審理中迭次變更聲明，最終聲明為：一、先位聲明：(一)如主文第1、2項所示。(二)被告應給付原告77萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自111年2月10日起至返還第1項所示房地之日止，按月給付原告8,750元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告應給付原告150萬元及民事準備(五)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。經核原告所為訴之聲明變更，均係本於上開房地買賣關係所生之同一事實，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造於102年12月24日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以150萬元將門牌號碼臺中市○○區○○路000號7樓之6房地，即臺中市○○區○○段000地號土地、權利範圍7880分之38，同段4899建號建物、權利範圍全部，及前開建物共同使用部分4967號建號建物、權利

範圍：10000分之52（下稱系爭房地)出售予被告，系爭房地嗣於103年1月9日移轉登記並交付占有予被告。被告依系爭契約第2條約定，應於102年12月24日、103年1月10日、103年1月20日，分別交付20萬元、50萬元、80萬元予原告，卻未給付。原告遂於110年11月17日寄發存證信函，催告被告於函達後10日給付前開150萬元價金，被告於110年11月23日收受，仍未給付，原告復於110年12年10月寄發存證信函予被告為解除系爭契約之意思表示。為此，爰依民法第229條、第254條、第259條第1款及第179條規定，先位請求被告將系爭房地移轉所有權登記並騰空返還予原告。並參考同社區12樓及5樓之出租價格為8,750元，請求被告返還自103年1月9日取得系爭房屋所有權起，至原告111年1月10日起訴止其中88個月期間所獲取之租金收入770,000元。又因原告已於110年12月16日解除系爭契約，是被告應自111年2月10日日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告相當租金之不當得利8,750元。苟認原告為前開催告或解除契約之意思表示不生效力，則因被告迄今尚未依系爭契約給付價金150萬元予原告，爰以備位請求被告給付系爭房地之買賣價金等語。並聲明：(一)先位聲明：1.被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。2.被告應將前項房屋騰空返還原告。3.被告應給付原告77萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.被告應自111年2月10日起至返還第1項所示房地之日止，按月給付原告8,750元。5.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應給付原告150萬元及民事準備(五)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於簽約之初即無意依系爭契約約定之付款方式辦理，否則原告豈會於未取分毫之情形下，將相關房屋產權移轉資料全數交付予被告，再依兩造之line對話內容更可證，兩造就系爭房屋價金之給付方式已另為約定，即以為原

告代墊系爭房屋過戶、修繕費5萬元，並交付共24萬元作為原告或其子女返台之生活費，另分別匯款20萬元、1萬元、1萬元入原告帳戶，用於保險費及生活雜費，以扣抵房屋價款。被告已提出為原告支出系爭房屋過戶費用，並於原告或其子女返臺期間匯款或現金交付生活費予原告之證據，用以佐證兩造確實有就系爭房屋價款給付方式另為約定，否則被告何以為原告之利益支出如此鉅額之款項，且被告對於原告之付款方式長期以來均無意見，甚至對被告於line上主張已給付51萬等語未為爭執。退步言，倘認原告之主張有理，則就借款及代墊稅賦，被告以民事答辯(五)狀催告原告於1個月內返還，否則主張應於本件予以抵銷。又系爭房屋於103年10月、11月為空租期間，被告未收取租金，105年3月6日至107年7月31日間，被告將系爭房屋出借予其姪女馬詩婷為準備國家考試所借住。再者，系爭房屋為每月6,000元。而被告依兩造約定之付款方式，已支付51萬元予原告，就餘款99萬元，被告亦以書狀表明願即刻支付予原告，並請原告提供匯款帳戶，惟遲未見原告回應，原告追加備位之訴，要求被告給付房屋價款，尚無必要。又縱如原告所述，51萬元款項為借款性質，被告併就前開款項主張與原告備位聲明之請求互為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於102年12月24日簽立系爭契約，約定原告以150萬元將系爭房地出售予被告，系爭房地嗣於103年1月9日移轉登記並交付占有予被告，及原告於110年11月17日寄發存證信函，催告被告於函達後10日給付前開150萬元價金，被告於110年11月23日收受，原告再於110年12年10月寄發存證信函予被告為解除系爭契約之意思表示，被告於110年12月16日收受等情，業據提出系爭契約、建物及土地登記謄本、存證信函及傳真查詢國內各類掛號郵件查單等件為證（見本院卷第31至67頁），亦為被告所不爭執，應堪信為真

實。

(二)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，得解除其契約；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，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。經查，依系爭契約第2條約定，被告應於102年12月24日、103年1月10日、103年1月20日，分別交付20萬元、50萬元、80萬元予原告（見本院卷第31頁），被告未依約於上開期日給付，為被告所不爭執，自已陷於給付遲延，原告於110年11月17日寄發存證信函，催告被告給付系爭房地買賣價金，被告於110年11月23日收受後猶未給付，原告嗣於110年12月10日寄發存證信函予被告為解除系爭契約之意思表示，被告於110年12月16日收受，是被告既未依約給付系爭房地之買賣價金，原告自得於催告後解除系爭契約。又契約解除後，依上開規定，被告即應負回復原狀之責，將系爭房地之所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋騰空返還原告。

(三)次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條本文定有明文。復按事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院105年度台簡上字第16號判決意旨參照）。本件被告抗辯兩造已合意以被告為原告代墊於臺灣之支出（回國期間生活費、保險費）方式扣抵房屋價款，為原告所否認。則不動產買賣以買方依契約約定期日給付期款為常態，被告上開所辯要屬變態事實，依前揭說明，應由被告就此有利於己之事實負舉證之責。雖被告提出兩造間之對話紀錄，以其中被告表示：如果來不及就給你90萬囉，原告則回覆：好等語（見本院卷第101頁），辯稱兩造確有另行約定給付價金方式，惟被告自認未給付之款項應為99萬元，而非90萬元，是被告上

開抗辯是否屬實，已非無疑。且細譯該對話內容，兩造係在談論原告計畫於子女就讀大學後返國之居住、就業問題，言談中雖提及房屋，但均未論及系爭房地買賣價金，而被告於對話中固曾表示若來不及就給原告90萬等語，然該90萬元究為何款項不明，再由兩造嗣後之對話內容，原告亦質疑自己分文未取，為何系爭房地買賣價金僅餘90萬元等情觀之（見本院卷第109頁），自難僅以上開對話，逕認兩造間確有由被告為原告代墊部分支出，以作為買賣價金給付方式之合意。被告復抗辯若非兩造有此約定，被告何以為原告支出鉅額款項等語，然據兩造歷次書狀及對話紀錄，可知兩造原本私交甚篤，被告因兩造交情同意為原告代墊款項，非無可能，亦難憑此逕為有利於被告之認定。

(四)再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。本件系爭契約業經原告合法解除，已如上述，則契約之解除溯及訂約時失其效力，被告自始即無取得系爭房屋所有權，卻將系爭房屋出租他人收取租金，自屬無法律上之原因受有取得房屋租金之利益，侵害本應歸屬於原告之權益，原告依上開規定請求被告返還所收取之租金，於法自無不合。本件原告請求被告返還自103年1月9日起至111年1月10日止其中88個月租金收益，則依被告自認出租他人每月收取之租金為6,000元，上開期間確有出租他人者為103年1月至同年9月之9個月、103年12月至105年2月之15個月、107年10月至108年9月之12月個月、108年10月至111年1月之28個月，共計64個月計算（見本院卷第367頁），被告應返還之不當得利數額為384,000元（計算式：6,000元×64個月＝384,000元）。雖原告主張參考同社區12樓及5樓之出租價格分別為9,500元及8,000元，認系爭房地每月出租之價格應為8,750元，且依系爭房屋之用電、用水狀況，主張系爭房地出租期間應為88個月等語。惟原告提出同社區12樓房屋出租面積為17.77坪，5樓房屋出租面積為15.12坪（見本

院卷第69、71頁），與系爭房屋面積為20.36平方公尺即6.1589坪（計算式：20.36平方公尺× 0.3025＝6.1589坪）相差甚多，自不宜以原告提出之資料計算系爭房屋租金。又系爭房屋每月固有水、電之費用，然房屋之水電本有基本費，且縱有人居住或使用水電，亦非必為租賃，遍查全卷尚無證據證明系爭房屋出租他人88個月且每月租金為8,750元，是原告主張應以每月租金8,750元計算88個月作為被告應返還不當得利之數額，尚嫌無據。

(五)又按依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；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。系爭契約於110年12月16日解除後，被告迄今仍未將系爭房地返還予原告，即屬無權占有，被告自因無權占有系爭房地，而可能獲得相當於租金之利益，原告亦因系爭房地遭被告無權占有，致無法使用系爭房地，而受有相當於租金之損害。又原告主張以系爭房屋出租之收益，作為計算被告無權占有系爭房地可能獲得相當於租金之利益，應為可採，則系爭房屋之租金既為每月6,000元，業如上述，因此，原告得請求被告自111年2月10日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告6,000元。

(六)第按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本文、第335條第1項分別定有明文。經查：

1.原告就被告於105年8月18日、106年3月2日、3月10日、9月26日、107年5月7日，分別匯款10萬元、10萬元、20萬、1萬

元、1萬元予原告，並無爭執，且同意被告此部分之抵銷抗辯（見本院卷第491頁），是被告得就上開共計42萬元之數額（計算式：10萬元＋10萬元＋20萬＋1萬元＋1萬元＝42萬元=）與應給付予原告之金額，互為抵銷。

2.被告復以為原告代墊系爭房屋過戶、修繕費共42,247元、郵資50元、車資共2,660元及交付現金4萬元為抵銷等語，為被告所否認。則：

⑴被告提出之門鎖1,800元、感應扣200元、換紗網（鐵絲）1,200元、雙用水龍頭800元、洗衣軟管300元、電燈、毛巾架、插座1,800元之費用，是否用於系爭房屋及花費原因不明，自難逕採（見本院卷第187、194、195頁）。

⑵就系爭房屋102年7月18日至同年9月17日之電費收據656元、400元、20元、102年9月18日至同年11月18日之電費收據507元，102年11月水費收據8元、土地增值稅25,456元、地價稅403元部分（見本院卷第189至193頁、第197、199頁），審酌被告既能提出繳費收據，且原告對於收據之形式真正亦無爭執，堪認上開費用係由被告繳納。而上開稅賦之納稅義務人為原告，自應由原告繳納；又上開水電費發生期間，系爭房屋所有人仍為原告，衡諸常情，該期間之水電費應係原告使用所生，自應由原告負擔。是被告主張上開費用係為原告代繳並就相關債權主張抵銷，應屬可採。

⑶另就印花稅116元、契稅6,966元及地政規費314元之納稅義務人及申請人均為被告（見本院卷第196、198、200頁），且系爭契約亦約定由被告負擔（見本院卷第33頁），自不得將該等費用加諸於原告。

⑷至於被告就其他所提出之各項費用，並無相關證據證明，亦無從為有利於被告之認定。

3.基上，被告得主張抵銷之金額為447,450元（計算式：42萬元＋656元＋400元＋20元＋507元＋8元＋25,456元＋403元＝447,450元）。

4.本件被告對原告447,450元之債權，可與原告請求被告返還收取之租金384,000元，及自111年2月10日起按月給付原告相當於租金之不當得利6,000元，相互抵銷，其中租金384,000元可全額抵銷，並可抵銷自111年2月至同年11月份相當於租金之不當得利6萬元（計算式：6,000元×10個月＝6萬元），餘3,450元（計算式：447,450元－384,000元－6萬元＝3,450元）得再抵銷111年12月份之部分不當得利金，從而，原告得請求被告給付111年12月份相當於租金之不當得利2,550元（計算式：6000元－3,450元＝2,550元），並請求被告自112年1月10日起，按月給付原告相當於租金之不當得利6,000元。

四、綜上所述，系爭契約業經原告合法解除，原告先位聲明請求被告應將系爭房地以買賣為原因之移轉登記塗銷，回復為原告名義，並遷讓返還系爭房地，及請求被告給付2,550元，暨自112年1月10日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告6,000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本院已依先位之訴判准，則原告另備位聲明請求被告應給付買賣價金150萬元部分，即無庸再予審究，併此敘明。

五、本判決第1、2項，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，應予准許，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。本判決第3、4項所命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附為敘明。被告就其敗訴部分，陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第390條第2項、第389條第1項第5款、第392條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　30　　日

民事第六庭　　法　官　楊雅婷

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　　7　　月　　3　　日

書記官　謝其任