

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第838號

原告 張駿顥

訴訟代理人 蕭隆泉律師

複代理人 韓國銓律師

被告 王熙瑛

胡容銜

共同

訴訟代理人 方文獻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王熙瑛應將如附表一所示之房地騰空遷讓返還原告。

二、被告應將戶籍遷出如附表一所示之房屋。

三、被告王熙瑛應自民國112年7月1日起至騰空遷讓返還如附表一所示之房地與原告之日止，按月給付原告新臺幣1萬5000元。

四、訴訟費用由被告王熙瑛負擔4分之3，餘由被告胡容銜負擔。

五、本判決第一項，如原告以新臺幣84萬元為被告王熙瑛供擔保後，得假執行；但被告王熙瑛如以新臺幣252萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第三項已屆期部分，得假執行，但被告王熙瑛如按月以新臺幣1萬5000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、事實部分：

一、原告主張：

原告之友人王天浩及其妻陳芯瑀（原名陳珮詩）前積欠其債務，於民國109年1月13日結算後，尚有新臺幣（下同）200萬元未清償（下稱系爭借款），王天浩、陳芯瑀並於109年9月15日將陳芯瑀所有如附表一所示之房屋（下稱系爭房地）

01 以320萬元售予原告（下稱系爭買賣契約），後於109年10月
02 14日移轉所有權登記予原告，王天浩則自109年10月14日起
03 向原告承租系爭房地至112年6月30日止，約定每月租金1萬
04 5000元（下稱系爭租約）。不料系爭租約到期後，王天浩之
05 大姑即被告王熙瑛仍持續占用系爭房地且拒不騰空遷讓返
06 還，並與其子即被告胡容銜之戶籍仍設於系爭房地。爰依民
07 法第767條第1項規定，請求被告王熙瑛騰空遷讓返還系爭房
08 地及被告將戶籍遷出系爭房地，並依民法第179條規定，請
09 求被告王熙瑛自112年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房地之
10 日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬5000元。並聲
11 明：(一)如主文第一項至第三項所示。(二)願供擔保請准宣告得
12 為假執行。

13 二、被告抗辯：

14 系爭房地係被告王熙瑛之妹王美瑛於79年12月15日買受取得
15 所有權，早於80年間已無償借予被告王熙瑛居住使用迄今，
16 且由被告王熙瑛保管系爭房地之所有權狀及繳納稅款，被告
17 並於100年4月6日將戶籍遷入，期間並未有他人包含王天
18 浩、陳芯瑀在內居住該處，王美瑛於93年11月29日以買賣為
19 原因借名登記予陳芯瑀，系爭房地所有權人仍係王美瑛，王
20 天浩並曾於111年7月24日以微信通訊軟體（下稱微信）告知
21 王美瑛已將系爭房地過戶給人頭以便貸款，並未將系爭房地
22 出售之內容，且原告無法提出系爭租約的契約書，原告主張
23 王天浩、陳芯瑀之租金給付、系爭借款償還之金流紀錄均與
24 常情有違，足證原告即係王天浩所稱：為貸款而與之通謀虛
25 偽意思表示之人頭，故原告並非系爭房地所有權人，其所稱
26 與王天浩成立系爭租約一節實屬子虛烏有，自不得對被告主
27 張系爭房地之物上請求權及占用之不當得利。爰聲明：(一)原
28 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
29 請准得免為假執行。

30 貳、得心證之理由：

31 一、原告主張其與王天浩、陳芯瑀於109年1月13日結算後，尚有

200萬元未清償，有王天浩、陳芯瑀簽發，發票日期109年1月13日、本票金額200萬元，本票號碼WG0000000號之本票在卷可稽（下稱系爭本票，見本院卷第309頁），王天浩、陳芯瑀於109年9月15日以320萬元將陳芯瑀名下之系爭房地售予原告，雙方並約定簽約款10萬元、用印款20萬元於109年9月23日給付、完稅款40萬元於109年10月16日給付、尾款250萬元於109年10月30日給付，有雙方簽訂之不動產買賣契約書在卷可佐（下稱買賣契約書，見本院卷第203至210頁）。但因王天浩、陳芯瑀在外積欠甚屬多債務，原告恐系爭房地於過戶前遭王天浩、陳芯瑀另行處分或遭查封拍賣，故約定於給付買賣價金前先於109年10月14日移轉所有權登記予原告，亦有系爭房地之土地所有權狀、土地登記第一類謄本、建物所有權狀、建物登記第一類謄本附卷可證（見沙補卷第7至15頁），原告嗣後分別於110年1月11日匯款30萬元（即簽約款10萬元與用印款20萬元）、於110年1月18日匯款40萬元（即完稅款40萬元）給陳芯瑀，有台中銀行國內匯款申請書回條2紙為憑（見本院卷第211頁），至尾款250萬元則由原告於110年2月1日向新光銀行南台中分行（下稱新光南台中分行）貸款220萬元（下稱220貸款），並於同日代償系爭房地原由王天浩、陳芯瑀積欠借款174萬6576元，有原告申辦之新光銀行南台中分行00000000000000號帳戶（下稱新光南台中帳戶）存摺存款對帳單可資佐證（見本院卷第214頁），剩餘75萬3424元（計算式：250萬元-174萬6576元=75萬3424元），則自系爭借款額度內扣除。而原告取得系爭房地後，即自行分期清償220貸款之本金利息，嗣後於111年2月7日向新光南台中分行貸款215萬元（下稱215貸款），並於同日清償220貸款剩餘之款項212萬6407元，自行分期清償215貸款之本金利息，原告於111年5月20日另向新光南台中分行增貸102萬元以及48萬元（下稱增貸貸款），亦由原告自行分期清償增貸貸款本金利息，前揭原告向新光南台中分行之220貸款、215貸款、增貸貸款，均係由原告自行繳付如

01 附表二編號3、4、6、9、12、15、18、20、21、23、24、
02 26、28、30、31、33、35至38、40至42、44至49、51至82所
03 示之本金利息，亦有如附表二編號3、4、6、9、12、15、
04 18、20、21、23、24、26、28、30、31、33、35至38、40至
05 42、44至49、51至82所示之證據可證為真。至王天浩、陳芯
06 瑀嗣後並有依約清償如附表三所示之系爭借款及給付系爭租
07 約之租金，亦有如附表二編號1、2、5、7、8、10、11、
08 13、14、16、17、19、22、25、27、29、32、34、39、43、
09 50所示之證據為據。基此，原告主張其自陳芯瑀購得系爭房
10 地，而為系爭房地所有權人一節，應堪認定。

11 二、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
13 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
14 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
15 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又稱
16 借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
17 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
18 登記之契約。所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借
19 名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之
20 財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，
21 是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
22 立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多
23 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任
24 （最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833
25 號判決意旨參照）。次按不動產借名登記契約為借名人與出
26 名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之
27 約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，
28 然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三
29 人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處
30 分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3
31 次民事庭會議決議內容參照）。本件被告主張被告王美瑛與

01 陳芯瑀間就系爭房地成立借名登記契約及原告與王天浩、陳
02 芯瑀基於通謀虛偽意思表示為系爭買賣契約及移轉系爭房地
03 所有有權登記，既為原告所否認，自應由被告就借名登記契
04 約存在及原告與王天浩、陳芯瑀有通謀虛偽意思表示之事
05 實，負舉證之責。

06 三、被告固辯稱：系爭房地係其妹王美瑛於79年間買受取得，早
07 於80年間已無償借予被告王熙瑛居住使用迄今，且由被告王
08 熙瑛保管系爭房地之所有權狀正本及繳稅稅款，並於100年4
09 月6日將戶籍遷入等語，並提出系爭房地建築改良物登記簿
10 （見本院卷第39、41頁）、系爭房地所有權狀影本3紙（所
11 有權人為陳芯瑀之舊名陳珮詩，發狀日期均為93年11月30
12 日，見本院卷第141、143、145頁）及系爭房地104年度至
13 108年度地價稅繳款書、房屋稅繳款書、109年度房屋稅繳款
14 書為據（見本院卷第147至167頁），又依系爭房地土地建物
15 異動清冊所載內容，王美瑛確有於93年11月29日以買賣為原
16 因移轉所有權登記予陳芯瑀（見本院卷第81、82頁），證人
17 王天茹亦證稱：伊小時候就知道系爭房地是王美瑛的，都是
18 由被告居住使用等語（見本院卷第265頁），是被告辯稱系
19 爭房地原係王美瑛所有，供其無償居住使用，王美瑛於93年
20 間以買賣為原因，將所有權移轉登記予陳芯瑀後，由其保管
21 陳芯瑀之系爭房地所有權狀，並由其繳納104年度至109年度
22 之系爭房地地價稅、房屋稅之事實，堪信屬實。惟上開證據
23 僅能證明王美瑛於買受系爭房地後，有供被告無償居住使
24 用，並由被告王熙瑛繳納系爭房地之稅賦至109年度止，及
25 王美瑛於93年間將系爭房地移轉登記予陳芯瑀名下後，由被
26 告王熙瑛保管系爭房地土地權狀等事實，核與國內無償借用
27 他人房地居住由其負擔房地相關稅賦常情無違，況原告於買
28 受系爭房地，即由原告繳納系爭房地之地價稅、房屋稅，亦
29 有原告提出之系爭房地111年度至113年度房屋稅繳款書為憑
30 （見本院卷第241至246頁），而持有保管他人房地所有權狀
31 原因繁多，未必代表非持有房地所有權狀之房地登記所有人

01 即非實際所有權人，是依上開證據，尚無從證明王美瑛有將
02 系爭房地借名登記予陳芯瑀之事實。

03 四、證人王天茹雖證稱：系爭房地係王美瑛所有，都是由被告居
04 住使用，王天浩、陳芯瑀未住過該處等語，惟其亦證稱：伊
05 不知道被告居住在該處之原因為何，也不知道系爭房地登記
06 在何人名下及王美瑛有將系爭房地過戶登記給陳芯瑀、陳芯
07 瑀有過戶登記給原告，伊只知道王天浩有欠很多錢，但系爭
08 房地之貸款及王美瑛是否有協助王天浩清償債務，伊都不知
09 情等語（見本院卷第264至268頁），依王天茹上開證詞，亦
10 僅能證明王美瑛為系爭房地前所有權人及曾無償借予被告居
11 住使用之事實，亦無從證明王美瑛有將系爭房地借名登記予
12 陳芯瑀及王天浩、陳芯瑀與原告基於通謀虛偽意思表示買賣
13 及移轉系爭房地所有權登記之事實。

14 五、被告雖辯稱：王天浩、陳芯瑀尚積欠200萬元之系爭借款，
15 惟系爭買賣契約約定之320萬元價金，原告實非不得以200萬
16 元抵付，僅需再給付120萬元給王天浩、陳芯瑀即可，卻實
17 際給付244萬6576元（計算式：174萬6576元+30萬元+40萬元
18 =244萬6576元）予王天浩、陳芯瑀，僅就系爭借款中之75萬
19 3424元為買賣價金之抵付，實與房屋買賣交易常情有違，且
20 王天浩、陳芯瑀至110年6月9日即系爭租約第8個月，依約只
21 須給付12萬元（計算式：1萬5000元×8個月=12萬元），惟
22 王天浩、陳芯瑀自系爭租約成立後，已匯款附表二編號1、
23 2、7、10、13、16之租金總計18萬元（計算式：5萬元+2萬
24 元+3萬元+3萬元+2萬元+3萬元=18萬元），原告既主張
25 王天浩、陳芯瑀財務狀況不佳，為何會預付4個月之租金？
26 （計算式：18萬元-12萬元÷1萬5000元=4個月），又王天
27 浩、陳芯瑀自110年6月9日匯款上開租金後，即未再給付原
28 告租金，原告至系爭租約結束前，卻未曾再向王天浩、陳芯
29 瑀催討租金甚至解約，原告既主張王天浩、陳芯瑀財務狀況
30 不佳，王天浩、陳芯瑀卻可預付4個月之租金，而原告對王
31 天浩、陳芯瑀欠租毫無作為，亦與國內租賃常情有違，況依

01 附表二陳芯瑀之匯款金額，完全未有符合系爭租約租金1萬
02 5000元之金額，原告無法提出系爭租約契約書或王天浩、陳
03 芯瑀交付之押租金，系爭租約是否真實存在，實非無疑，又
04 原告雖主張，係其自行繳付系爭房地之貸款，惟依附表二編
05 號5、6、編號8、9、編號11、12、編號14、15、編號17、
06 18、編號19、20、編號22、23、編號25、26、編號27、28、
07 編號29、30、編號32、33、編號34、35、編號39、40、編號
08 43、44、編號50、51等系爭房地放款本息之繳款金額與陳芯
09 瑀之匯款兩兩比對，顯可確定原告繳付貸款之資金來源既係
10 來自王天浩、陳芯瑀之匯款，足證系爭房地貸款為王天浩、
11 陳芯瑀實際負擔，原告確為貸款之人頭無疑等語。原告則主
12 張：曾要求王天浩、陳芯瑀分期償還系爭借款之金額不得低
13 於原告每月需繳納之房貸金額，因此陳芯瑀轉帳至原告帳戶
14 之還款金額才会有幾筆與原告每月需繳納之房貸金額相同。
15 王天浩、陳芯瑀匯給原告之款項除了給付租金外，另亦有清
16 償借款，並無預付租金之情事。是被告辯稱：「王天浩、陳
17 芯瑀財務狀況極糟，依常情，則豈可能預付租金？豈可能甚
18 至預付4個月的租金？」云云，洵屬無稽。原告與王天浩自
19 年輕迄今已有20多年之交情，雖王天浩積欠原告系爭借款
20 200萬元，然而，原告考量王天浩在外另背負其他債務，且
21 亦有生存之需，因此並未苦苦相逼，趕盡殺絕，而同意將系
22 爭買賣契約之價金當中70萬元匯款給王天浩夫婦以維持其生
23 存，另代償原先之貸款174萬6576元，只將尾款75萬3424元
24 用以扣抵系爭借款，此乃出於人情之常。是被告辯稱：「原
25 告竟不以系爭借款全額抵付價金，反匯款70萬元予王天浩、
26 陳芯瑀並承擔貸款174萬6576元，僅以75萬3424元抵付價金
27 尾款，此實極不合常理」云云，亦不可採。經查：原告主張
28 其與王天浩、陳芯瑀結算債務後，尚有系爭借款未清償，並
29 自陳芯瑀購得系爭房地，為系爭房地所有權人一節，業已認
30 定如前，是原告如何給付買賣價金，如何清償其向銀行借款
31 之本金利息，如何與王天浩、陳芯瑀約定清償系爭借款之金

01 額，如何使用王天浩、陳芯瑀給付之租金、還款，本由原告
02 基於其自身經濟能力，財務狀況及與王天浩、陳芯瑀2人情
03 誼之考量而定，縱認原告係以王天浩、陳芯瑀之匯款繳付貸
04 款，亦無從據以反推王天浩、陳芯瑀即為貸款實際繳交之
05 人，況王天浩、陳芯瑀自附表二編號50匯款後，之後即未再
06 匯款予原告，而由原告自行繳付如附表二編號51至82之貸款
07 本金利息，自難遽認原告僅係王天浩、陳芯瑀為辦理貸款之
08 人頭。而原告雖未能提出系爭租約之契約書，核與國內一般
09 租賃常情有違，惟租賃契約依民法規定本非要式契約，且不
10 動產所有人出於財務規劃、資金週轉之動機，將不動產出售
11 後再回頭承租使用亦非罕見，而原告購入系爭房地後，即承
12 擔原先之貸款並繳納稅款，王天浩、陳芯瑀亦確有匯款予原
13 告之行為，原告於其主張之系爭租約期間，均未對王天浩、
14 陳芯瑀或被告主張所有權人之權利，是原告主張其於購入系
15 爭房地後再轉租予王天浩、陳芯瑀一節，尚非全然無憑，應
16 堪採信。被告既無法舉證證明系爭房地係由王美瑛借名登記
17 予陳芯瑀及陳芯瑀未有移轉所有權予原告之真意等事實，亦
18 未能提出王天浩、陳芯瑀對原告系爭買賣契約、系爭租約之
19 主張有何反對表示或相反意見之證明，實無從單憑原告與王
20 天浩、陳芯瑀之上開資金往來紀錄，認定系爭買賣契約、系
21 爭租約均為虛妄不實。

22 六、被告雖另以：王美瑛、王天浩有如下微信通訊紀錄：((一)至
23 (九)為微信群組「Group Chat(6)」之通訊內容，(十)至(廿)為王美
24 瑛與王天浩微信帳號「ALan. Wang」之通訊內容，見本院卷
25 第123、127至139頁)

26 (一)時間：111年7月17日20時5分

27 王美瑛：王天浩，還有，我仍然在等你告訴我，我的小套房
28 目前你拿去貸款的金額是多少？

29 (二)時間：111年7月17日20時26分

30 王天浩：我在外面工作要星期三才能回到台中，星期四我會
31 拿給王天茹

01 王天浩：小套房貸款要我去銀行申請才会有正確精準的數
02 字，我這禮拜的工作都排滿了，要下禮拜才有空檔
03 去申請。

04 王美瑛：好！等到星期四及下禮拜！

05 (三)時間：111年7月17日20時38分

06 王美瑛：你確定你的債主有將那張100萬元的本票還給你嗎？
07 為何沒有照規定你一還錢拿到本票的時候當天就交
08 給王天茹呢？那本票現在在什麼地方呢？有的話，
09 應該在你住家，那為何不可以叫珮詩拿去給王天茹
10 呢？你一定要完全坦白誠實，否則我的援助計畫就
11 失效！你也知道我查得出來這本票是真的還是假的

12 (四)時間：111年7月18日22時14分

13 王天浩：好的，我知道了，我回到台中會跟大姑姑聯絡，會
14 把本票拿給大姑姑，抱歉因為都在開車不是很方便
15 回訊息

16 (五)時間：111年7月18日22時43分

17 王美瑛：王天浩，現在一切都結束了，什麼都不用再了，
18 我這個60萬就是最後的肉包子打狗，你的那個生動
19 黑底洞我都不知道，阿黑阿升到多少我也不知道，
20 我也不想再弄清楚了你，你到從頭到尾都不交代清
21 楚，都不是一個誠實的人，闖了大禍也不知道用誠
22 實的態度來面對，來來請求人家的幫忙，我到此為
23 止結束了，OK？下面什麼都沒有了，我一切被你坑
24 的，被你污的，被你弄的，我就算我今生欠你的，
25 OK，我前世欠你的還還清了。OK，你把我的小套房
26 都已經過戶給別人了，你還在這邊支支吾吾，還在
27 掩藏，我一直問你，我小套房到底你貸款多少？原
28 來你在2020年的九月份已經轉給別人一個姓張。

29 王天浩：姑，抱歉因為都在開車不是很方便回訊息。

30 (六)時間：111年7月18日22時43分

31 王美瑛：（語音留言）

01 王美瑛：你都已經把我的小套房轉掉了，你要搞得大姑姑都
02 沒地方住，你什麼事情都幹得出來，到此為止沒有
03 了，你看其他下面什麼都不要，再餓都不要再再再
04 來跟我談了，我我知道我救不了你，沒有辦法，你
05 你是一個，你你真的相當可怕，我覺得這個你可以
06 今天弄成這個樣子，我而且到這種節骨眼兒，我還
07 一再跟你講，不要再騙人哦，你。你只要被我發
08 現，你所有都是在騙的，OK，連這三個本票都是騙
09 的，你全部都是在騙我，不知道你什麼時候才能夠
10 用真實的面孔來面對，面對外面的人，除了你以外
11 的人，我不知道你要這樣過活，你要這樣過一輩子
12 下去，你能過到多，你能活到多長我都不知道，你
13 你，你自己做個決定吧，你自己。己做個決定

14 (七)時間：111年7月18日22時49分

15 王美瑛：（語音留言）

16 王美瑛：（語音留言）

17 王美瑛：我也要說抱歉了，後面無能為力再跟王天浩攪和在
18 他無止境的謊言之中了！我撒手不再管王天浩的事
19 了！

20 (八)時間：111年7月18日22時55分

21 王美瑛：（語音留言）

22 (九)時間：111年7月23日9時41分

23 王美瑛：王天浩，你現在是什麼打算呢？你還是不能把你
24 實際債務的狀況和我們講明清楚，不再有任何隱
25 瞞欺騙嗎？

26 王美瑛：我仍然希望你能把實際真實的情況告訴我們（我和
27 你的父母親），或許我才能幫你！只要你還是有任何
28 的一點點說謊隱瞞，我都一定不會幫你！這一
29 點，我希望你一定要明白！

30 (十)時間：111年7月23日8時56分

31 王美瑛：王天浩，你現在是什麼打算呢？你還是不能把你實

01 際債務的狀況和我們講明清楚，不再有任何隱瞞欺
02 騙嗎？我這個短信昨天發給你的line，你沒有回
03 覆，讓我有點擔心你！

04 (二)時間：111年7月23日9時39分

05 王美瑛：我仍然希望你能把實際真實的情況告訴我們(我和
06 你的父母親)，或許我才能幫你！只要你還是有任何
07 的一點點說謊隱瞞，我都一定不會幫你！這一
08 點，我希望你一定要明白！

09 (三)時間：111年7月24日18時20分

10 王天浩：抱歉，前天跟昨天上午前都在山裡面，沒有網路訊
11 號，到昨天下午下山才看到訊息，真的很抱歉不是
12 不回訊息

13 王天浩：我真實的情況都已經告訴你了，關於小套房的事很
14 抱歉沒告訴你，我是找人頭來貸款，我們本身貸不
15 了了，所以找了人頭，貸款錢繳了，隨時都能在過
16 戶回來的，真的很對不起沒告訴您，但，我真的不
17 是把小套房賣了，還請知悉

18 (三)時間：111年7月24日18時42分

19 王美瑛：好，請把你全部的債務一五一十老老實實地用文字
20 在紙張上記錄列表式的列明出來給我和你父母看，
21 當然是包括了小套房的詳細情況，你找的人頭是
22 誰？目前總共貸了多少錢？.....，一五一十地說
23 清楚，還要說明為何直到那時也仍然要欺騙隱瞞
24 我？若非我拆穿你，你是什麼心態死不說明???。
25 你仍然希望我們進行買賣過戶你的房子的事情/安
26 排嗎？我一直是誠懇地想盡辦法看能怎樣用最好的
27 方式來解決幫助你的問題！你不要一錯再錯了！你
28 要認認真真誠誠懇懇的認錯改過自新了！否則你永
29 遠無救了！

30 (四)時間：111年7月24日20時4分

31 王天浩：好，我星期三的時候會列出來給你們，也會說明小

套房的事，真的很對不起沒跟你說，但真的不是什麼企圖或不好的，我會跟您說明的

王美瑛：好！你一定要承諾我和我的爸爸媽媽，你會徹頭徹尾的改過自新！重新做人！

(丑)時間：111年7月26日19時57分

王天浩：小姑姑，抱歉了，今天實在沒辦法跟你報告這些事，我確診了，人不舒服，在家隔離，等過幾天比較好了再來說，可以嗎

王天浩：確診單照片

王天浩：我已經線上看過醫生也拿藥了

(寅)時間：111年7月26日20時23分

王美瑛：那你好好休息！等你好了再給我！你也要小心，現在染疫了，之后還是會有再被傳染的可能性！

(卯)時間：112年2月18日20時16分

王天浩：（債務清單照片）

另被告王熙瑛則有以LINE通訊軟體（下稱LINE）與王美瑛通訊：（見本院卷第125頁）

時間：111年7月19日13時20分

（美國時間：111年7月18日22時20分）

王熙瑛：我有重大事情告訴你

王美瑛：那就說呀！用語音說

王熙瑛：小套房的所有權人已經被變更了

王美瑛：語音通話

王熙瑛：語音通話

被告辯稱：依上開微信、LINE通訊紀錄，可見王天浩確係為借貸信用不佳，而以系爭房地移轉張姓人頭，再以張姓人頭名義貸款之事實，而張姓人頭即為原告，原告與王天浩、陳芯瑤間顯屬「通謀虛偽房屋買賣」及「通謀虛偽房屋移轉登記」，均屬無效之行為等語。查查，證人王天茹證稱：上開微信通訊群組伊也有加入，確係王天浩與王美瑛之通訊內容，群組中都用小套房稱呼系爭房地等語（見本院卷第264

至266頁），是原告主張上開通訊紀錄無從認定通訊對象為何人一詞，即無足採。又王美瑛於上開微信通訊中，雖多次提及「我的小套房」，而王天浩亦陳稱：伊是找人頭來貸款，伊等本身貸不了了，所以找了人頭，貸款錢繳了，隨時都能在過戶回來的，…，伊真的不是把小套房賣了等語，惟王美瑛本為系爭房地之所有權人，其以「我的小套房」稱呼系爭房地，尚與常情無違，且王美瑛於通訊中，亦未要求王天浩應將系爭房地予以返還，自難以此認定王美瑛仍為系爭房地之所有權人或推論其與陳芯瑀間有成立借名登記之法律關係之事實，又王天浩雖稱係「找人頭來貸款」、「隨時都能過戶回來」、「真的不是把小套房賣了」等語，惟原告確已依系爭買賣契約給付買賣價金並取得系爭房地所有權登記，且由原告繳付系爭房地之貸款分期本金利息、稅賦，而取得系爭房地所有權，業已認定如前，則王天浩上開通訊內容，亦無法排除係為安撫王美瑛之情緒所為之不實陳述，此觀諸王天浩於上開微信通訊中，對曾以系爭房地申辦貸款及債務清償情形對王美瑛多所欺瞞，其理自明。且證人王天茹既證稱：伊不認識原告，未曾告知原告上開微信通訊內容，原告也不在上開微信群組裡面等語（見本院卷第268、269頁），被告亦未能舉證證明原告對王美瑛與王天浩、陳芯瑀對系爭房地是否有內部約定之法律關係一節，亦未有何認識或知悉，縱認王美瑛與陳芯瑀就系爭房地成立借名登記法律關係，依上開最高法院106年度第3次民事庭會議決議意旨，該借名登記契約亦僅為借名人與出名人間之債權契約，為渠等之內部約定，其效力不及於第三人。則陳芯瑀既登記為系爭房地之所有權人，其將系爭房地出售予原告，並已完成所有權移轉登記，自屬有權處分，原告取得系爭房地所有權，當屬無疑。基此，自難單以上開微信、LINE通訊紀錄，對被告辯詞為有利之認定依據。

七、至被告辯稱：陳芯瑀雖於109年10月14日系爭房地已移轉登記至原告名下，惟系爭房地樓下住戶理想國浸信會於111年7

01 月29日委託律師發函內容如下：「受文者：王小姐(房屋現
02 居住者) 發文日期：民國111年07月29日 主旨：為代理理
03 想國浸信會函請台端於文到三日內與本所聯繫，協商上下樓
04 層漏水處理事宜....說明：....二、...(一)本教會...與張
05 先生所有位於龍井區藝術北街27號3樓之一房屋為上下樓
06 層，日前本教會發現一二樓牆壁、樓梯間有嚴重滲水之情
07 形，...本教會人員多次向現居者王小姐說明前情，請求協
08 同處理，.....正本：張先生 彰化縣○○鄉○○路○段
09 000巷00號。王小姐 台中市○○區○○○街00號3樓之
10 一。」之內容，當時被告約於111年8月5日電話聯絡發函之
11 黃靖閔律師，黃靖閔律師告知：王天浩已經打過電話來了，
12 教會的人會跟他約漏水檢測的時間等語。但上述律師函根本
13 未通知王天浩，被告於111年8月26日發簡訊予王天浩告知：
14 「你跟樓下理想國教會談漏水問題談得怎樣了？他們若跟你
15 約說要來小套房檢測漏水、請務必提早一兩天告訴我時間。
16 大姑姑」之內容，而王天浩則以簡訊回覆：「有，我已經回
17 他們了，如果真的有需要進屋看漏水的位置，請三天前跟我
18 約，不過後來就沒再跟我聯絡了」之內容，顯見縱使系爭房
19 地已過戶予原告名下，系爭房地仍由其實際居住，王天浩、
20 陳芯瑀並未實際居住於該處，系爭租約顯屬虛假不實等語，
21 原告則主張：因為當時王天浩向原告承租系爭不動產，原告
22 乃請王天浩先就近聯繫處理等語。經查：被告上開辯詞，固
23 提出維權法律事務所於111年7月29日，以111年維閔字第
24 0000000號發函函文及被告王熙瑛與王天浩之簡訊通訊內容
25 為據（見本院卷第423至427頁），惟觀諸上開律師函文內
26 容，其中說明二（一）亦記載：「本教會...與張先生所有位
27 於龍井區藝術北街27號3樓之一房屋為上下樓層，...」、說
28 明二（二）則記載：「情非得已，乃委請貴律師代為函知張
29 先生及王小姐，...」之內容（見本院卷第423頁），足見系
30 爭房地樓下住戶亦以原告為所有權人，又上開律師函並未寄
31 送王天浩（見本院卷第425頁），王天浩卻知悉樓下漏水需

01 配合進入系爭房地檢測漏水之事，並告知被告王熙瑛已有跟
02 樓下住戶聯絡，核與原告主張有請王天浩就近聯繫處理一
03 詞，相符一致。故既未能排除王天浩係基於供被告繼續居住
04 之目的，而向原告承租系爭房地，及向原告告知有與被告同
05 住系爭房地之可能，自難以此遽認被告所辯系爭租約為虛假
06 不實一詞有所憑據。

07 八、從而，被告既無法證明王美瑛為系爭房地實際所有人，其與
08 陳芯瑀間就系爭房地成立借名登記之法律關係，亦未能舉證
09 證明王天浩、陳芯瑀與原告間就系爭買賣契約及移轉系爭房
10 地所有權登記有何基於通謀虛偽表示所為之情，則原告於購
11 買系爭房地時無從知悉王天浩、陳芯瑀與王美瑛之內部關係
12 為何或王天浩如何與王美瑛及被告王熙瑛告知系爭房地買賣
13 緣由內容，故原告主張其係善意信賴登記而買受系爭房地而
14 取得系爭房地所有權等語，堪予採信。此外，被告抗辯原告
15 係貸款人頭而與王天浩、陳芯瑀為通謀虛偽買賣及租賃系爭
16 房地等情，並未提出證據加以證明，是其抗辯既無所據，委
17 無足採。

18 九、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
19 民法第767條第1項前段定有明文。查原告為系爭房地之所有
20 權人，並自承與王天浩、陳芯瑀成立系爭租約，租賃期間至
21 至112年6月30日止，被告自112年7月1日起就系爭房地已無
22 合法權源可對原告主張，被告既自承戶籍仍設於系爭房地且
23 被告王熙瑛仍居住在系爭房地之事實，自屬對於原告所有權
24 有所妨害，從而，原告主張被告無權占有其所有之系爭房
25 地，依此規定，請求被告王熙瑛騰空返還之，及被告應將戶
26 籍遷出，自屬有據，應予准許。

27 十、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲
30 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
31 量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104

01 年度台上字第715號判決意旨參照)。本件原告為系爭房地
02 之所有權人，被告王熙瑛又無合法權源占有使用系爭房地，
03 致原告受有無從使用系爭房地之損害，是原告依民法第179
04 條規定，請求被告王熙瑛返還因占用系爭房地所受之不當得
05 利，即屬有據。查原告與王天浩、陳芯瑀間原約定系爭房地
06 之租金為每月1萬5000元，且位於與系爭房地同路段，格
07 局、坪數相近之房屋出租行情月租約在1萬9999元至1萬5999
08 元間（見本院卷第255至259頁），則原告以此金額作為計算
09 被告王熙瑛無權占有系爭房地所受相當於租金利益之標準，
10 應屬適當。原告請求自112年7月1日起至騰空遷讓返還系爭
11 房地之日止，給付相當於每月租金1萬5000元之不當得利，
12 核屬有據。

13 參、綜上所述，原告為系爭房地所有權人，被告無占有系爭房地
14 之正當權源，原告依民法第767條第1項規定，請求被告王熙
15 瑛應騰空遷讓返還系爭房地及被告應將戶籍遷出，並依民法
16 第179條規定，請求被告王熙瑛自112年7月1日起至遷讓返還
17 系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬5000
18 元，為有理由，應予准許。

19 肆、原告如主文欄第一項勝訴部分，兩造均陳明願供擔保為假執
20 行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金
21 額後准許之。又遷出戶籍部分為意思表示，依強制執行法第
22 130條規定，須待判決確定始能為之，與假執行之宣告要件
23 不符，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。本判決第三
24 項勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，
25 此原告勝訴部分應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，
26 依職權宣告假執行，原告此部分之聲請僅係促使法院之職權
27 發動，本院就此無庸另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保
28 聲請免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許
29 之。

30 伍、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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85項第1項但書。

中華民國 114 年 2 月 13 日
民事第一庭 法官 廖聖民

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 114 年 2 月 14 日
書記官 曾惠雅

附表一：

土地部分						
編號	土地坐落				土地面積(平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	臺中市	龍井區	藝術段	584	997.97	20/1017

建物部分						
編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌	材料及房 屋層數	樓層面積	附屬建物 用途	
1	1025	同土地標 示	住家用、 鋼筋混凝 土造、5 層	第三層： 50.88	陽台： 8.45	全部
		臺中市 ○○區 ○○○街 00號3樓 之1				
	備考	共有部分： 1032建號、面積92.39平方公尺、權利範圍82/1000。				

附表二：

附表	原告歷次向銀行借款之相關款項 與 陳蕊璠匯款(即淺灰色款項)
----	--------------------------------------

二	明細表					
編號	日期 (民國)	匯出之銀行帳號帳戶	匯入之銀行帳號帳戶	金額 (新臺幣：元)	原告主張	證據
1	109年12月30日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 中國信託銀行之 056540162371帳號帳戶	50,000		中國信託銀行 存摺(本院卷第 249頁)
2	110年1月22日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 中國信託銀行之 056540162371帳號帳戶	20,000		中國信託銀行 存摺(本院卷第 250頁)
3	110年2月1日		原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	2,200,000	此為原告向新光銀行 第一次借款	新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第214頁)
4	110年2月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		1,746,576	此為原告代償系爭不動產 原來還積欠之抵押借款， 尾款剩餘753,424元則由 王天浩夫婦之前尚積欠原 告之借款扣除。	新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第214頁)
5	110年2月26日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第214頁)
6	110年3月2日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447	此為原告向新光銀行 第一次借款後之首筆清償	新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第214頁)
7	110年3月5日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 中國信託銀行之 056540162371帳號帳戶	30,000		中國信託銀行 存摺(本院卷第 251頁)
8	110年3月30日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第215頁)
9	110年4月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第216頁)
10	110年4月8日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 中國信託銀行之 056540162371帳號帳戶	30,000		中國信託銀行 存摺(本院卷第 252頁)
11	110年4月30日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,660		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第216頁)
12	110年5月3日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第216頁)
13	110年5月12日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 中國信託銀行之 056540162371帳號帳戶	20,000		中國信託銀行 存摺(本院卷第 253頁)
14	110年5月31日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第216頁)
15	110年6月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第216頁)
16	110年6月9日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 中國信託銀行之 056540162371帳號帳戶	30,000		中國信託銀行 存摺(本院卷第 254頁)
17	110年6月30日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第216頁)
18	110年7月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第217頁)
19	110年8月1日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第217頁)
20	110年8月2日	原告申設於 新光銀行之		19,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本

(續上頁)

01

20	110年8月2日	新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,447		存款對帳單(本院卷第217頁)
21	110年9月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第217頁)
22	110年10月3日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第219頁)
23	110年10月4日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第219頁)
24	110年11月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第219頁)
25	110年11月30日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第223頁)
26	110年12月1日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 (本院卷第223頁)
27	110年12月31日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第223頁)
28	111年1月3日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		18,447		新光銀行存摺 (本院卷第223頁)
29	111年1月27日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第223頁)
30	111年2月7日		原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	2,150,000	此為原告向新光銀行 第二次借款	新光銀行存摺 (本院卷第224頁)
31	111年2月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		2,126,407	此為原告以新光銀行第二次借款，清償第一次借款 剩餘借款	新光銀行存摺 (本院卷第224頁)
32	111年2月28日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第224頁)
33	111年3月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,675	此為原告向新光銀行 第二次借款後之首筆清償	新光銀行存摺 (本院卷第225頁)
34	111年3月30日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第225頁)
35	111年4月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,675		新光銀行存摺 (本院卷第225頁)
36	111年5月9日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,675		新光銀行存摺 (本院卷第226頁)
37	111年5月20日		原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	1,020,000	此為原告向新光銀行增貸	新光銀行存摺 (本院卷第226頁)
38	111年5月20日		原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	480,000		
39	111年5月31日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第226頁)
40	111年6月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,957		新光銀行存摺 (本院卷第227頁)
		原告申設於				

(續上頁)

01

41	111年6月20日	新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,845	此為原告向新光銀行增貸 後之首筆清償	新光銀行存摺 (本院卷第227 頁)
42	111年6月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,193		
43	111年6月29日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳 戶	19,000		新光銀行存摺 (本院卷第227 頁)
44	111年7月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,957		新光銀行存摺 (本院卷第227 頁)
45	111年7月21日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,845		新光銀行存摺 (本院卷第228 頁)
46	111年7月21日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,193		
47	111年8月8日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		10,957		新光銀行存摺 (本院卷第228 頁)
48	111年8月22日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,918		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第229頁)
49	111年8月22日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,226		
50	111年8月31日	陳芯瑀申設於 玉山銀行之 1425979046084帳號帳戶	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳 戶	19,000		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第229頁)
51	111年9月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,099		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第229頁)
52	111年9月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,918		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第230頁)
53	111年9月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,226		
54	111年10月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,099		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第231頁)
55	111年10月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,918		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第231頁)
56	111年10月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,226		
57	111年11月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,099		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第231頁)
58	111年11月21日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,990		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第231頁)
59	111年11月21日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,257		
60	111年12月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,239		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第232頁)
61	111年12月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,990		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第232頁)
62	111年12月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,257		
63	112年1月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,239		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第233頁)
64	112年1月30日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,990		新光銀行存摺 存款對帳單(本 院卷第233頁)

(續上頁)

01

65	112年1月30日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,257		存款對帳單(本院卷第233頁)
66	112年2月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,239		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第233頁)
67	112年2月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		8,056		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第233頁)
68	112年2月20日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		7,285		
69	112年3月7日	原告申設於 新光銀行之 0879500074377帳號帳戶		11,369		新光銀行存摺 存款對帳單(本院卷第234頁)
70	112年6月8日		原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶	62,663	此為原告向台北富邦銀行 借款350萬元，以整合清 償向新光銀行之借款，代 償後之差額62,663元匯入 原告台北富邦銀行 81680007500137之帳號帳戶 中	臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 237頁)
71	112年7月10日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,473	此為原告向台北富邦銀行 借款後之首筆清償	臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 237頁)
72	112年8月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,688		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 237頁)
73	112年9月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,688		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 237頁)
74	112年10月11日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,501		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 237頁)
75	112年11月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,718		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 237頁)
76	112年12月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,501		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 238頁)
77	113年1月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,688		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 238頁)
78	113年2月15日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,688		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 238頁)
79	113年3月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,257		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 238頁)
80	113年4月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,688		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 239頁)
81	113年5月8日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,473		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 239頁)
82	113年6月11日	原告申設於 台北富邦銀行之 81680007500137帳號帳戶		6,688		臺北富邦銀行 存摺(本院卷第 239頁)

02 附表三：

編號	日期 (民國)	原告債權		陳芯瑀清償	
		金額 (新臺幣：元)	原告主張	金額 (新臺幣：元)	原告主張
1	109年1月13日	2,000,000	經原告與王天浩、陳芯瑀債務結算後，王天浩、陳芯瑀共同簽發本票一紙。		
2	109年10月14日至 112年6月30日	480,000	系爭房屋之每月15,000元之租金，如暫不論不足1月之部分，共32個月，是租賃期間應支付之租金合計為480,000元【計算式：15,000×32＝480,000】。		
3	109年12月30日			50,000	匯款
4	110年1月22日			20,000	匯款
5	110年2月1日			753,424	系爭房屋及基地之尾款剩餘753,424元，由王天浩及其配偶陳芯瑀之前尚積欠原告之借款內扣除。
6	110年2月26日			18,447	匯款
7	110年3月5日			30,000	匯款
8	110年3月30日			18,447	匯款
9	110年4月8日			30,000	匯款
10	110年4月30日			19,660	匯款
11	110年5月12日			20,000	匯款
12	110年5月31日			19,000	匯款
13	110年6月9日			30,000	匯款
14	110年6月30日			19,000	匯款
15	110年8月1日			19,000	匯款
16	110年10月3日			19,000	匯款
17	110年11月30日			19,000	匯款
18	110年12月31日			19,000	匯款
19	111年1月27日			19,000	匯款
20	111年2月28日			19,000	匯款
21	111年3月30日			19,000	匯款
22	111年5月31日			19,000	匯款
23	111年6月29日			19,000	匯款
24	111年8月31日			19,000	匯款
		總計：2,480,000		總計：1,217,978	