臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第195號

上　訴　人　王熙瑛

　　胡容銜

000000000000000000

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　方文献律師

被　上訴人　張駿顥

訴訟代理人　陳柏涵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年2月13日臺灣臺中地方法院113年度訴字第838號第一審判決提起上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：伊於民國109年10月14日向訴外人○○○買受取得如原審判決附表一所示房地（下分別以系爭土地、系爭房屋稱之，或合稱系爭房地）之所有權（下稱系爭買賣），並自109年10月14日起至112年6月30日止出租予訴外人○○○前夫○○○（下分別以姓名稱之，或合稱○○○夫妻）。前開租期屆滿後，○○○已搬離系爭房屋，詎○○○之姑姑即上訴人王熙瑛（下以姓名稱之）竟持續占用系爭房地，拒不遷離，並與上訴人胡容銜（與王熙瑛合稱上訴人）之戶籍仍設於系爭房屋址，妨害伊對系爭房地之所有權。爰依民法第767條第1項規定，請求王熙瑛騰空遷讓返還系爭房地、上訴人應將戶籍遷出系爭房屋，並依民法第179條規定，請求王熙瑛自112年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1萬5000元等語（原審為被上訴人前開請求勝訴之判決，上訴

人不服，提起上訴。原審駁回被上訴人關於遷出戶籍請求部分之假執行聲請部分，未據聲明不服，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：王熙瑛之胞妹○○○於買受系爭房地後，自80年間起即無償借予上訴人居住至今，○○○於93年11月29日以買賣為原因借名登記予○○○，但○○○夫妻未曾入住，系爭房地之所有權狀由伊保管中並繳納稅款，系爭房地實際所有權人仍為○○○。系爭買賣契約係由○○○無權代理○○○簽名，亦無地政士簽名或蓋章，契約無效，○○○辦理系爭房地移轉登記屬無權處分，效力未定，被上訴人並未取得系爭房地所有權。另被上訴人與○○○間之系爭買賣債權行為及物權行為均係通謀虛偽，蓋被上訴人稱買房卻不看屋，且未持有系爭房屋鑰匙，亦未點交，違反經驗法則；否認○○○、○○○有積欠被上訴人200萬元，自無可能以系爭房地抵債；被上訴人以系爭房地向新光銀行南台中分行申辦220萬元貸款（下稱系爭房貸）後，第1、2期本息與○○○（○○○）於原審判決附表二（下稱附表二）編號5、8所示匯款金額吻合，○○○於附表二其他筆匯入被上訴人新光銀行南台中分行帳戶之款項亦足繳系爭房貸本息，足認○○○、○○○是系爭房貸之實際繳交者；被上訴人雖稱將系爭房地出租予○○○，○○○並於每月匯款租金云云，惟雙方未簽立書面契約，亦未結算水、電、瓦斯等費用，無給付押金之證明，且依被上訴人所稱，○○○、○○○在財務不佳之情況下，竟預付4個月租金，違反常情，足證明被上訴人僅為人頭，被上訴人與○○○間確實有通謀虛偽買賣。縱認上訴人無法舉證證明前開通謀虛偽意思之事實，被上訴人亦事前知悉○○○非實際系爭房屋所有權人，只是借名登記之事實，非登記公示制度所保障交易之善意第三人，不能再主張出名人是有權處分。縱認伊無權占有，被上訴人請求相當於租金之不當得利應以土地法第97條為限等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部

分，被上訴人在第一審之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、查系爭房地原為○○○所有，於93年11月29日移轉登記至○○○名下，嗣於109年10月14日以買賣為登記原因，移轉登記至被上訴人名下。自112年7月1日起迄今，系爭房地由王熙瑛持續占用中，王熙瑛與上訴人胡容銜之戶籍均設於系爭房屋址等情，為兩造所不爭執，並有土地所有權狀、建物所有權、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本（見原審113年度沙補字第10號卷第5-15頁、原審卷第141-145頁）、戶口名簿（見原審卷第45頁）、臺中市龍井地政事務所函送之系爭房地87年迄今所有權移轉異動清冊、109年間登記申請書件資料、現行土地建物登記謄本（見原審卷第77-99頁）附卷可稽，堪先認定。

二、被上訴人主張系爭房地為伊所有，王熙瑛自112年7月1日起無權占有系爭房地，並與上訴人胡容銜之戶籍均設於系爭房屋址，妨害伊對系爭房地之所有權等語，上訴人則以前詞置辯。故本件爭點為：㈠被上訴人是否為系爭房地之所有權人？（系爭買賣契約是否因○○○無權代理○○○或通謀虛偽而無效？系爭房地是否係○○○借名登記予○○○，且為被上訴人所知悉，○○○係無權處分而效力未定？）㈡王熙瑛有無占有系爭房地之正當權源？上訴人有無設籍於系爭房屋址之合法權源？㈢被上訴人請求不當得利有無理由？

三、關於被上訴人是否為系爭房地之所有權人部分：

(一)被上訴人主張伊於109年10月14日自○○○買受取得系爭房地之所有權乙節，有前述不動產公示登記相關資料（詳參第一段所載）可證。

(二)上訴人雖抗辯稱：原證3不動產買賣契約書（見原審卷第203-210頁）係○○○無權代理○○○簽立，應屬無效云云。但依原證3不動產買賣契約書第7頁（見原審卷第209頁）立契約書人簽名欄所示，出賣人雖載有「代理人○○○」，且被上訴人陳稱：伊沒有看到○○○自己簽名蓋章，伊當庭看該

頁字跡，覺得應該是○○○寫的等語（見本院卷二第145頁），惟原證3不動產買賣契約書之形式真正，業經本院勘驗查明，並為上訴人所不爭執（見本院卷二第90、145-146頁），堪先認定。被上訴人復稱：買賣過程我是和○○○商談系爭房地的買賣細節，後來找○○○代書，我、○○○、○○○都有一起到○○○代書事務所去辦理過戶手續文件等語（見本院卷二第96頁）。而系爭房地於109年間過戶予被上訴人之相關申辦文件（見原審卷第85-99頁）亦顯示：係由○○○代理買賣雙方申辦系爭房地買賣所有權移轉登記事宜，並有提出○○○之印鑑證明、身分證正反面影本、○○○於104年領得之土地所有權狀、建物所有權狀等情。衡情，○○○之印鑑證明需由本人申辦提出，且○○○使用之印鑑字體特殊，並非一般便章，堪認係由○○○親自申辦提出，並有同意辦理系爭房地買賣之所有權移轉手續。基此，原證3不動產買賣契約書雖非○○○本人親自簽名，但於第7頁出賣人欄所蓋用之「○○○」印文既與○○○提出之上開印鑑證明吻合，○○○並參與系爭房地買賣所有權移轉登記申辦過程，提供過戶所需之出賣人相關文件，將爭房地所有權移轉登記予被上訴人，足見○○○確有同意○○○代理簽立原證3不動產買賣契約書，○○○並非無權代理。

(三)上訴人另抗辯稱：系爭買賣契約係通謀虛偽買賣云云，為被上訴人所否認，則依舉證責任分配原則，自應由上訴人就○○○與被上訴人通謀而為虛偽買賣之意思表示乙節，負舉證之責。若上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦無從採認上訴人之主張。經查：

1、上訴人提出被證4、被證6之訊息截圖及原審卷第181-184頁訊息內容為證。被上訴人雖否認前開書證之形式真正，但被證6第1頁（即原審卷第123、181頁）之內容及原審卷第181-184頁訊息內容，均為相關人員之對話乙節，業經證人○○○於原審結證明確（見原審卷第264-267頁）；另被證6第2

頁（即見原審卷第125頁)之截圖畫面，核與王熙瑛庭提之手機畫面相符，亦經本院當庭勘驗符實（見本院卷二第132頁）；又被證4顯示之對方稱謂「0000 0000」及大頭貼，核與被證6○○○所使用之稱謂及大頭貼相同，且被證4與被證6、原審卷第181-184頁訊息談論之內容均係○○○質問○○○關於系爭房地過戶他人、○○○積欠債務等相同內容。據上，堪認被證4、被證6之訊息截圖及原審卷第181-184頁訊息內容具形式真正。惟依前開訊息內容，○○○雖提及「…關於小套房的事很抱歉沒告訴你，我是找人頭來貸款，我們本身貸不了，所以找了人頭，貸款錢繳了，隨時都能在過戶回來的，真的很對不起告訴您，但，我真的不是把小套房賣了，還請知悉」等語（見原審卷第47、135頁），但並未敘述所謂「找人頭來貸款」、「貸款錢繳了，隨時都能在過戶回來的」之具體內容為何（包括是何人、何時、何地，如何約定等細節），且僅係○○○之單方說詞，無從證明○○○與被上訴人締結之系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示。

2、上訴人又謂：被上訴人買屋不看屋、未取得鑰匙、不點交，與買賣之通常經驗法則不合云云。惟依不動產買賣實務，上訴人所稱買屋前看屋、買屋後取得鑰匙並交屋等情，固然常見，但買受人於購買不動產前未到現場查看標的，尤其是買受人非供自用之情形，亦非鮮有，參以被上訴人本身從事仲介不動產工作，○○○並有提出系爭房地之所有權狀，被上訴人亦可藉由不動產仲介之工作場域或網路查得系爭房地之相關資訊，則被上訴人買屋前未先看屋，尚難認與常情有違。被上訴人雖自承迄未取得系爭房地之鑰匙，但主張：伊與○○○有20多年以上之交情，且多次借款予○○○，與○○○、○○○間有諸多金錢往來，於109年1月13日結算結果，○○○、○○○尚欠伊200萬元，故○○○出售系爭房地抵償部分債務，伊並同意將系爭房地回租予○○○、○○○，而暫不予點交，否則如對○○○、○○○趕盡殺絕，伊之債權可能更難獲滿足等語，有○○○、○○○共同簽發面

額200萬元之本票（見原審卷第309頁，下稱系爭本票）、由○○○兌領之支票3紙（見本院卷一第251-253頁）及本院依上訴人聲請所調取之被上訴人、○○○金融帳戶交易明細（見本院卷一第197-428頁）可佐，參以被上訴人就系爭買賣確實為真乙節，業已提出諸多事證為證（詳後述），被上訴人上開所陳，即非全然無稽。故被上訴人於買受系爭房地後，如回租予○○○夫妻使用，其因而未取得系爭房地之鑰匙及辦理點交，即難認與情理有違。又買受人買受房地後，遲未取得鑰匙或辦理點交之原因多端，並不限於通謀虛偽買賣之情形，亦難單憑被上訴人未取得系爭房屋鑰匙及辦理點交之客觀事實，即遽認被上訴人與○○○間之系爭買賣契約為通謀虛偽買賣。

3、上訴人雖抗辯稱：被上訴人對於其與○○○、○○○間之200萬元借款債權債務關係，前後說詞不一，○○○非借款人，亦未簽發系爭本票，否認○○○、○○○有積欠被上訴人200萬元，自無可能以系爭房地抵債，被上訴人未提出繳納地價稅憑證；○○○與被上訴人間互有匯款，○○○、○○○是實際繳納房貸之人，被上訴人亦未舉證有出租系爭房地予○○○夫妻之事實云云，質疑系爭買賣契約係通謀虛偽買賣。惟上訴人上開所辯，均僅係針對被上訴人關於上訴人質疑系爭買賣契約係通謀虛偽買賣之各項說明，加以質疑，或提出個人臆測之詞，並非積極舉證自己之主張（系爭買賣契約係通謀虛偽買賣）為真實，依上開說明，被上訴人就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦無從採認上訴人之主張。況且，被上訴人主張○○○、○○○確有積欠其200萬元借款乙事，業已提出系爭本票為證，上訴人原不爭執本票之形式真正（見本院卷一第90頁），嗣雖爭執該本票非由○○○親簽或授權簽署及蓋章云云，但系爭本票原本業經本院勘驗無誤（見本院卷一第90頁），且該本票上之「○○○」印文核與○○○申辦系爭房地過戶予被上訴人所提出之印鑑證明相符，上訴人又未舉證有○○○印章被

盜蓋之事實，應認該本票上之「○○○」印文係屬真正，並經○○○授權蓋用，○○○自應與○○○同負系爭本票之發票人責任。又○○○欠債頗多，財務狀況不佳，此可由被證4、被證6及原審卷第181-184頁訊息內容可見端倪；另由本院所調取之被上訴人、○○○金融帳戶交易明細（見本院卷一第197-428頁）及附表二，可知被上訴人與○○○夫妻之金錢往來繁頻，且均是利用○○○之帳戶，依上訴人自行統計，○○○自109年2月29日起至112年5月31日止，共匯給被上訴人逾500萬元以上（見本院卷二第150頁筆錄第26-31列），而自110年2月26日起至111年9月30日止，○○○匯至被上訴人新光銀行南台中分行帳戶之金額，除附表二編號5、8係與系爭貸款分期款金額吻合外，附表二編號11為19,660元，其餘則為19,000元，均高於系爭貸款分期款金額。故被上訴人稱：伊會借給○○○那麼多錢，是因為伊知道○○○夫妻有2棟房子（含系爭房地），○○○家裡開工廠，伊的往來帳戶都是○○○的帳戶，伊相信○○○不會不處理。後來因為疫情爆發，○○○夫妻無法如期給付利息，伊才勉強接受以屋（即系爭房地）抵償部分欠債，他們繼續跟伊承租，且因擔心系爭房地有其他民間抵押借貸，影響伊之債權受償，故伊要求買受系爭房地時，要先過戶到伊名下，伊才要陸續給付買賣價金。因為伊之資金亦不寬裕，○○○又不依約清償，故伊要求○○○至少在伊承擔房貨部分，要繳納分期款前，必須先給付伊該部分款項，讓伊可以繳貸款，故○○○自110年2月26日至111年9月30日按月在系爭房貸本息扣繳日前1日或數日匯入款項，匯入之金額包括利息及租金。○○○於111年8月8日匯款240萬元是清償○○○夫妻所積欠之借款，之後之匯款應該是支付租金，又○○○夫妻仍有差欠伊若干款項，所以他們有一點錢就補給伊等語（見本院卷二第91-96、145-150頁），即非全然無憑。

4、再者，被上訴人於登記為系爭房地之所有權人後，係自行保管持有系爭房地之所有權狀（見原審113年度沙補字第10號卷

第5、7頁），並於110年1月11日匯款系爭買賣契約第3條之簽約款10萬元、用印款20萬元合計30萬元、於110年1月18日匯款完稅款40萬元給○○○，此有台中銀行國內匯款申請書回條2紙為憑（見原審卷第204、211頁）。至於系爭買賣契約之尾款250萬元，則由被上訴人於110年2月1日先向新光銀行南台中分行貸款220萬元（即系爭房貸），並於同日代償系爭房地之原抵押借款174萬6576元，有被上訴人申辦之新光銀行南台中分行帳號0000000000000號帳戶存摺存款對帳單可證（見原審卷第214頁）。而系爭房貸之分期款，自111年10月份起，均由被上訴人清償，被上訴人並於111年2月7日另向新光銀行南台中分行貸款215萬元，並於同日清償上開220萬元貸款之剩餘本息212萬6407元，有存摺交易明細可佐（見原審卷第224頁），再由被上訴人自行分期清償上開215萬元貸款本息。而後，被上訴人於111年5月20日另向新光銀行南台中分行增貸102萬元以及48萬元，亦由被上訴人自行分期清償增貸貸款本息，有原審判決附表二編號3、4、6、9、12、15、18、20、21、23、24、26、28、30、31、33、35至38、40至42、44至49、51至82所示之證據可證為真。故上訴人聲請再向新光銀行函調○○○以系爭房地申辦貸款之相關資料及自100年1月1日至114年12月31日所有往來明細（見本院卷二第125頁），本院認並無調查之必要。再者，被上訴人自行繳納111-114年度系爭房屋之房屋稅，亦有臺中市政府地方稅務局房屋稅繳款書、信用卡電子帳單、繳稅交易成功截圖等件為憑（見原審卷第241-246頁、本院卷第17-27頁）。據上，被上訴人於取得系爭房地之所有權後，既自行保管所有權狀，並如數給付系爭買賣契約所約定之簽約款、用印款、完稅款，復代償系爭房地原本之抵押貸款，再自行負擔自己申貸之絕大部分貸款本息，且遍觀本案全卷，亦無證據顯示被上訴人所申貸之各筆貸款有流供○○○或○○○使用之情形，被上訴人更自行繳納111-114年度之房屋稅，在在顯示被上訴人是以系爭房地之所有權人地位而為上開種種舉措，核與○○○

於被證4、被證6之訊息內容中向○○○所稱：「找人頭來貸款」之情形迥異，上訴人另以○○○自110年2月26日至111年9月30日均按月在系爭房貸本息扣繳日前1日或數日匯入被上訴人繳納系爭房貸之帳戶，且如附表二編號5、8所示匯款金額正好與系爭貸款之第1、2期分期款金額吻合等情，即謂○○○、○○○為實際繳納系爭房貸之人云云，亦與事實不符。至被上訴人主張有將系爭房地回租予○○○夫妻乙節，雖未提出書面租約為證，但租賃契約為諾成契約，本不以簽立書面契約為必要，承租人有無給付押租金、是否結算水電瓦斯等費用，亦不影響租賃契約存否之認定，且回租與否，關涉被上訴人取得系爭房地所有權「後」之處分行為，自無從證明系爭買賣契約係通謀虛偽買賣之事實。

5、此外，上訴人又未能再提出其他證據證明系爭買賣契約確係被上訴人與○○○通謀虛偽意思表示之事實，此部分所辯，即不可採。

(四)上訴人又抗辯稱：系爭房地係○○○借名登記予○○○，且為被上訴人所知悉，○○○無權處分而效力未定，被上訴人無從取得系爭房地所有權云云，亦為被上訴人所否認。按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1定有明文。準此，上訴人應就前開借名登記及被上訴人非善意第三人等事實，先負舉證責任。上訴人雖提出其保管之系爭房地所有權狀原本（見原審卷第141-145頁，並經本院勘驗無訛，見本院卷二第33頁）、繳納房屋稅、地價稅之繳款憑證（見原審卷第147-167頁、本院卷二第67-79頁）、中華電信電話費帳單（見本院卷二第81、83頁）等件，及○○○另案對○○○、被上訴人提起塗銷所有權移轉登記及終止借名登記返還予○○○等訴訟（原法院114年度重訴字第711號，下稱另案）之民事起訴狀、準備程序筆錄（見本院卷二第193-214頁），欲佐其說。姑先不論○○○

與○○○間就系爭房地是否有借名登記關係存在，縱認非虛，上訴人仍應舉證被上訴人對於該借名登記乙事於買受前即已知曉（即非善意第三人）。惟查，上訴人所保管之系爭房地所有權狀係93年核發，與○○○提出申辦過戶予被上訴人之房地所有權狀（見原審卷第97-99頁）係104年度核發，二者不同，上訴人所持有者顯係舊的房地所有權狀；而上訴人提出之房屋稅、地價稅繳款憑證，均發生在○○○於109年10月14日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人之「前」；另中華電信費帳單則僅能證明有在系爭房屋址申設電話之事實，均無從證明被上訴人對於上訴人所稱借名登記乙事確實知曉。○○○所提另案民事訴訟則仍在爭訟中，上開民事起訴狀、準備程序筆錄亦無從證明被上訴人知悉○○○與○○○間就系爭房地有無借名登記之約定。此外，上訴人又未能提出其他證據證明被上訴人並非善意第三人，則依上開規定，被上訴人主張其因信賴○○○於於93年11月29日取得系爭房地所有權之登記公示外觀，而於109年10月14日向○○○買受取得系爭房地之所有權，即於法有據，堪予採認。

(五)據上，被上訴人主張其於109年10月14日自○○○購得系爭房地，而為系爭房地所有權人，事證明確，堪可認定。

四、關於上訴人占有及設籍有無合法權源部分：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。被告僅以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源負舉證之責（最高法院111年度台上字第1971號判決參照）。查系爭房地自112年7月1日起迄今，由王熙瑛持續占用中，王熙瑛與上訴人胡容銜之戶籍均設於系爭房屋址，業經本院審認如前，上訴人抗辯稱其非無權占有云云，依上開說明，自應由上訴人就有正當權源乙事負舉證責任。

(二)王熙瑛抗辯稱：○○○於買受系爭房地後，自80年間起即無

償借予上訴人居住至今等語，固提出前述93年核發之系爭房地所有權狀、繳納房屋稅、地價稅之繳款憑證、中華電信電話費帳單等件為證，但系爭房地業已於109年10月14日改由被上訴人取得所有權，上訴人自112年7月1日起迄今，究竟有何繼續合法占用系爭房地或設籍於系爭房屋之正當權源，始終未能具體陳明，僅一再抗辯系爭房地係○○○借名登記予○○○，被上訴人未能合法取得所有權云云，惟前開所辯業經本院審認如前，即被上訴人於109年10月14日合法取得系爭房地之所有權，王熙瑛卻仍居住占用系爭房地，上訴人並均設籍在系爭房屋址，被上訴人主張已妨害其對系爭房地之所有權，即於法有據，堪予採信。故被上訴人依民法第767條第1項規定，請求王熙瑛騰空遷讓返還系爭房地、上訴人應將戶籍遷出系爭房屋，為有理由，應予准許。

五、關於被上訴人請求不當得利部分：

(一)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，民法第179條前段定有明文。又依社會通常觀念，建物之占有人因使用建物，通常被認係基地之占有人，其無權占有使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益（最高法院103年度台上字第2578號判決參照）。查王熙瑛自112年7月1日起迄今，無權占用系爭房地，業如前述，則被上訴人主張王熙瑛獲有相當於租金之不當得利，並致被上訴人受有損害，依民法第179條規定，請求王熙瑛返還不當得利，自屬有據。

(二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築改良物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。前開所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有規定。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法所申報之地價；有關建築物價額之估定，則應依照地價調查估計規則第11條至第13條之規定為估計。又所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高

限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查系爭房地位在臺中市龍井區○○○街，臨近○○○○街商圈，有照片附卷可稽（見原審卷第25頁）；被上訴人買受系爭房地後，以系爭房地申貸之貸款金額頗多（詳前述），目前第一順位之最高限額抵押權擔保債權總金額為420萬元，系爭土地於111年之申報地價為每平方公尺2,160元、112年1月之公告土地現值為24,700元，可知申報地價達低於公告土地現值頗鉅，有土地、建物登記第一類謄本可憑（見原審113年度沙補字第10號卷第9-15頁），本院審酌系爭房地之位置、交通、繁榮程度及王熙瑛供己居住之使用狀況等一切情狀，認以系爭房地申報總價年息百分之8作為計算相當於租金之不當得利的基準，應屬適當。另依前開謄本所示，系爭土地面積為997.97平方公尺，被上訴人應有部分為1017分之20，111年之申報地價為每平方公尺2,160元；系爭房屋為5層鋼筋混凝土造之第3層，總面積為50.88平方公尺，於79年6月20日建築完成，距112年7月1日已33年之久。又依臺中市地價調查用建築改良物標準單價表，鋼筋混凝土造5層以下之標準單價為40,500元至54,500元，耐用年數為60年、折舊率為1.6%（參臺中市政府資料開放平臺網頁：https://opendata.taichung.gov.tw/search/4691fbef-17a0-46b7-a000-000000000bd5），依地價調查估計規則第12條第3項規定，以最低標準單價40,500元計算，系爭房屋之現值為97萬2622元【計算式：建物單價40,500元－[1-(折率舊1.6%×歷經年數33)]×建物面積50.88＝972,622，小數點以下四捨五入，下同】，加計系爭土地申報地價為42,392元（計算式：面積997.97×應有部分20/1017×每平方公尺申報地價2,160＝42,392），再乘以8%、除以12個月，算得王熙瑛每月所受不當得利為6,767元【計算式：(972,622＋42,392)×8%÷12月＝6,767】，被上訴人請求王熙瑛按月給付6,767元，自屬有據，應

予准許；被上訴人逾此部分之不當得利請求，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求王熙瑛騰空遷讓返還系爭房地、上訴人應將戶籍遷出系爭房屋，另依民法第179條規定，請求王熙瑛自112年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利6,767元為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為該部分假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

肆、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。

伍、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　林筱涵

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　16　　日

【附記】

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

主　文

一、本判決主文第一項應更正為：「一、原判決主文第三項關於命上訴人王熙瑛按月給付逾新臺幣6,767元，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。」、「二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。」、「三、其餘上訴駁回。」。

二、本判決主文第二項應更正為：「四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。」。

理　由

一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得依聲請或依職權以裁定更正。前項裁定，附記於判決原本及正本，民事訴訟法第232條第1項前段、第2項前段定有明文。

二、查本院前開判決有如主文所示之顯然錯誤，應予更正，爰依首開規定裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　16　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　林筱涵

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按他造人數附具繕本），並繳納裁判費新臺幣1,500元。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　16　　日