臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1152號

原　　告　林俊甫
訴訟代理人　陳銈銘律師
被　　告　郭耀仁
　　郭梁紫燕
兼上二人之
共　　同
訴訟代理人　郭義豐

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○路0段00號3樓、3樓之1房屋(即臺南市○區路○段000○000○號建物)騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告如附表一編號1所示金額。

三、被告應自民國115年6月19日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告如附表一編號2所示金額。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之95，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣71萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣66萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項已屆期部分，於原告以每期新臺幣12,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣34,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠坐落臺南市○區路○段000○000○號建物(門牌號碼：臺南市○區○○路○段00號3樓、3樓之1房屋，下合稱系爭房屋)為原告所有，被告郭耀仁、郭梁紫燕、郭義豐三人自民國93年間起，向原告母親無償借用系爭房屋居住，嗣原告因對房屋有使用之需求，遂於99年6月3日向被告寄出存證信函，表示99年6月10日起終止借用關係，並請被告於99年8月10日前遷移。

㈡然被告未予理會，繼續居住於該處，故於99年8月10日起，被告即無權占用系爭房屋，且目前仍持續占有中，被告上述行為，致原告無法行使所有權而受有侵害，原告自得依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。

㈢被告無權占用原告所有之系爭房屋，獲得相當於租金之不當得利，依附近房屋近期交易實價登錄計算，系爭房屋每月租金約新臺幣(下同)3萬5千元【計算式如附表】，故原告依民法第179條規定請求被告給付自原告起訴之日起回溯5年內，相當於租金之不當得利，合計208萬元【35,000×12×5=2,100,000】(原告僅請求208萬元)，及自起訴狀繕本送達被告等之翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬5千元等語。

㈣並聲明：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告應給付原告208萬元，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。

3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告3萬5千元。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告郭義豐答辯：

㈠系爭房屋與土地不是原告的，系爭房屋是財團法人基督教路德會(下稱路德會)與南雲建設公司(下稱南雲公司)合建的，受內政部管制，沒有核准不能移轉。嗣南雲公司將系爭房屋

借名登記移轉到我名下，以免債務人向南雲公司追償，後來因為資金斷了，所以我把房子分別移轉到其他朋友名下，最後請法院判決返還系爭房屋時，我與原告母親商量，系爭房屋移轉回南雲公司不安全，所以後來才移轉到原告名下。

㈡系爭房屋從86年南雲公司就授權交給我居住，不是原告交給我居住的，當初我幫南雲公司墊工程款，所以南雲公司才將房子交給我使用，整棟房子都是我在管理使用，目前使用3樓跟3樓之1。

㈢原告曾於本院105年度訴字第1958號判決中明確表示，其當初只是出面掛名，對於合建契約之事均不知悉，沒有看過協議書，可知雖然轉讓契約並非原告所簽，但原告對於協議進展應是同意的；對於合建案轉讓契約，南雲公司曾提出訴訟究責，後來經過原告切結聲明，只是用於產權變更登記，將所有權由公司轉為私人，為借名登記，系爭房屋仍屬於南雲公司，南雲公司才暫停訴訟。

㈣原告由吳麗珍、吳麗卿、吳蘇罔市等人處取得系爭房屋登記，也切結聲明原告與其等並不認識，沒有實質買賣，只是借名登記；原告與南雲公司亦曾就該合建土地、房屋分戶達成協議，約定於土地登記完成後即辦理土地及房屋之移轉登記，但原告事後反悔，始終不願意配合。

㈤系爭房屋所在大廈總建坪550坪，原設計是辦公室，建造成本3,000萬元左右，南雲公司於86年5月即已完工，訴外人即原告父親林仙嘉再花3,500萬元刷水泥漆、加裝玻璃，如此大的工程應該有施工合約及施工明細，但原告卻未提出；我與林仙嘉素來有資金往來，前後40幾年，也都留有憑證。

㈥上述協議書簽定後，南雲公司不再阻攔、地主路德會也願意配合，依法取得法院判決，順利完成土地移轉登記。房屋點交完成後，是經過我積極張羅，大樓水電才得以接通、裝衛浴設備，最重要的是800多萬元的土地增值稅才有著落；至於南雲公司控告侵權是因為其一直等不到原告按協議約定辦理土地房屋移轉登記，同時也證實南雲公司尚積欠我1,500

萬元，而原告什麼都不知道。

㈦系爭房屋之地價稅、房屋稅、維護管理費都是我們自己繳的，當時匯款給原告母親，我都有留證據，這些事情都是原告母親出面我才會幫忙，不然我與原告父親也不熟等語。

㈧並聲明：

1.請求駁回原告之訴。

2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之認定：

㈠系爭房屋於91年4月4日、91年4月12日均以買賣為登記原因，分別由吳麗卿、吳麗珍移轉登記所有權予原告，原告現仍為系爭房屋所有權人等事實，有系爭房屋之登記第一類謄本、買賣移轉契約書、契稅繳款書在卷可證，應先堪認為真實。

㈡原告主張兩造間前有使用借貸關係，經原告以99年6月3日台南大同路存證號碼第140號存證信函送達被告，通知被告使用借貸關係於99年6月10日終止、被告應於99年8月10日前搬離等語；而被告抗辯原告與南雲公司就系爭房屋為借名登記關係，由南雲公司借名登記予原告，南雲公司全權授權被告郭義豐管理、使用，故原告請求被告騰空、遷讓並返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，為無理由等語。經查：

1.借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常是指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方式，成立該約定內容之借名登記契約(最高法院114年度台上字第393號判決意旨參照)。又不動產為登記名義人所有屬常

態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任。

2.據此，被告主張系爭房屋是借名登記於原告名下，自應該就借名登記之事實負舉證責任。

3.被告就抗辯事實提出89年5月26日轉讓契約書(本院卷第43頁)、91年4月22日切結書、90年10月22日協議書、90年10月22日房屋點交清冊(本院卷第395頁)等文書為證，惟經原告否認曾看過並簽署該等切結書、協議書及房屋點交清冊，亦否認曾授權他人代為簽署，而被告亦不否認原告未親自簽署該等文書，則被告自應就該等文書是否為原告授權他人所簽署、效力是否及於原告等事實負舉證責任。惟經本院於言詞辯論期日當庭闡明被告就此事實之舉證責任後，被告未就此提出其他證據證明，依現存證據，難認該等文書確為原告本人或授權他人代為簽署，亦難認對於原告有何效力或原告與南雲公司間有何借名登記之合意。

4.次查，原告所提出之上列89年5月26日轉讓契約書、91年4月22日切結書、90年10月22日協議書、90年10月22日房屋點交清冊，其中轉讓契約書記載南雲公司轉讓系爭房屋及同建案工程權利是為抵償原告處理本工程墊付之營運費用等語，核與切結書、協議書記載系爭房屋僅是借名登記於原告名下、南雲公司授權由郭義豐全權使用、處理等文字明顯矛盾；被告雖主張該轉讓契約書內容為虛偽，原告與南雲公司之印文均是原告之母林郭春菊所製作蓋印，其再拿去臺灣臺北地方法院等語，並經被告於本院言詞辯論期日當庭提出該轉讓契約書正本，經本院核閱後確認與其提出之影本相符，惟倘該轉讓契約書記載之內容確實為虛偽，則被告既有持用該不實之轉讓契約書之情事，其餘切結書、協議書、房屋點交清冊記載文字是否為真實，已非無疑，縱認切結書、協議書、房屋點交清冊所載內容為真正，惟依現存證據尚難認定確實為原告授權他人所簽署，已如前述，亦難認對原告發生效力；

而倘該轉讓契約書記載內容為真正，則其餘切結書、協議書、房屋點交清冊與轉讓契約書所載內容亦不相符，難以採信為真實。

5.況查，被告郭義豐前於另案偵查中陳稱：因其向不知情之原告之父林仙嘉借款，為償還對於林仙嘉之債務，故將系爭房屋及同建案其他房屋移轉登記予林仙嘉及林仙嘉不知情之子即原告，其曾替曾興泉繳納一年多抵押權利息，因為是向吳麗珍借款才抵押給吳麗珍，因為吳麗珍追討債務，就將該等房屋過戶予吳麗珍，後來又因為債權人一直追債、銀行無法放款，其沒辦法就請林仙嘉出面處理債務，林仙嘉說以原告名義登記以後就不用再移轉等語；林仙嘉於另案偵查中陳稱：郭義豐欠其1000多萬元，後來其又幫忙還房屋擔保的900多萬元民間貸款，9間房屋(含系爭房屋)在其買來時結構完整但沒有油漆、內部完全沒有鋪水泥、有門但沒有窗戶即玻璃等語；原告則於另案偵查中陳稱：房屋是林仙嘉辦理到其名下等語。有臺灣臺南地方法院檢察署(現改為臺灣臺南地方檢察署，下稱臺南地檢署)98年度調偵字第634號不起訴處分書(本院卷第61、67頁)、臺灣高等法院臺南分院檢察署(現已改為臺灣高等檢察署臺南檢察分署)98年度上聲議字第1059號處分書、臺南地檢署99年度偵字第17615號不起訴處分書(本院卷第95-99頁)在卷可參。核與被告抗辯之借名登記事實亦有出入。

6.綜上，依現存證據尚難認定兩造間或原告與南雲公司間具有借名登記關係存在，被告抗辯被告郭義豐經借名人南雲公司授權，其等為有權使用系爭房屋之人，難認有據。

㈢原告主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋及給付不當得利，為有理由：

1.兩造間就系爭房屋之使用借貸契約已合法終止，原告依民法第767條第1項前段、中段請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由：

⑴借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人

得隨時請求返還借用物。又貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終止契約。民法第470條第2項、第472條第1款分別定有明文。而使用借貸契約終止後，貸與人除得本於借用物返還請求權，請求返還借用物外，倘貸與人為借用物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還借用物。又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、中段亦有明定。

⑵經查，原告主張兩造間前曾成立使用借貸契約並於99年6月10日終止，被告亦不爭執自99年6月10日前起已無償居住、使用於系爭房屋，迄今均尚在居住、使用中，被告既不能證明其等就系爭房屋具有合法占有之權源，應認原告主張兩造間於99年6月10日之前已就系爭房屋成立使用借貸契約乙節堪可採信。而原告於99年6月3日以台南大同路存證號碼第140號存證信函向被告送達自99年6月10日起終止系爭房屋使用借貸契約之意思表示，經被告於99年6月9日以台南大同路存證號碼第151號存證信函予以回復，堪認兩造間使用借貸契約於99年6月10日已終止。

⑶從而，原告為系爭房屋之所有權人，被告自99年8月10日起為系爭房屋之無權占有人，已如前述，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

2.原告請求被告應給付不當得利如附表一所示，為有理由：

⑴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。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。另請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。

⑵經查，被告自99年8月11日起(原告供被告遷出之期間末日之翌日)無權占有系爭房屋，已如前述，原告主張被告無法律

上之原因而受有占有使用系爭房屋之利益，且在被告返還系爭房屋前，原告就系爭房屋仍繼續受有無法使用收益之損害，故依民法第179條規定，請求被告給付起訴之日115年4月20日回溯5年內之相當於租金之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，應屬有據。

⑶無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。無權占有他人房屋可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，僅相當於法定最高限額租金之數額（相同見解參最高法院97年度台上字第2343號判決）。

⑷城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築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。土地法第97條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條亦有明定。而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地法定地價，是指該土地之申報地價。又房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準(土地法第97條參照)。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。

⑸查系爭房屋所坐落之臺南市東區路東段808、808-1地號土地於109年1月至114年12月申報地價為每平方公尺23,840元、115年1月起申報地價為每平方公尺24,560元，有申報地價查詢表可參，另系爭房屋114年期課稅現值分別為408,800元、297,300元(參114年期房屋稅轉帳繳納通知)；而系爭房屋之總面積共為204.41平方公尺(參本院卷第29、31頁土地建物

查詢資料，計算式參附表二)，但因系爭房屋所坐落之同段808、808-1土地於訴外人吳麗卿、吳麗珍移轉系爭房屋予原告時，未併同移轉，嗣後始因另案訴訟判決確定後由財團法人中華福音道路德會移轉該等土地之應有部分予原告，但原告於同棟建物中另有同段881等建號建物之所有權，故無從查知系爭房屋占用所坐落土地之應有部分為多少，然查，系爭房屋所在之建物，為地上七層、地下一層(參本院卷第378頁本院105年度訴字第1958號民事判決原告主張欄、第403頁原告提出之新舊建號對照表)，共八層樓，本院依據系爭房屋總面積204.41平方公尺，除以樓層數八層樓後，估算得系爭房屋占所坐落之同段808、808-1土地之應有部分換算為面積約為25.55平方公尺(計算式參附表二)，以此計算系爭房屋按土地法第97條第1項規定之土地及其建築物申報總價年息百分之10，估算出110至114年、115年之年租金金額上限分別為131,521元、133,361元(計算式參附表二)，115年月租金金額上限為11,113元。

㈣本院審酌系爭房屋雖為民國86年間起造，屋齡已29年，惟其位於臺南市東區大同路，鄰近健康路、林森路等臺南市重要道路，周圍亦有學校、商店等，交通便利且工商繁榮，房屋交易價值非低，為本院職務上所已知，並參酌原告提出之交易實價登錄紀錄，並考量系爭房屋總面積為204.41平方公尺，本院認為依據前述土地法規定，本件應以土地及其建築物申報總價年息百分之9計算系爭房屋之不當得利為適當，故110年至114年之每年相當於租金之不當得利金額為118,369元【計算式：1,315,212元×9%≒118,369元，元以下4捨5入，下同】，115年起之每年相當於租金之不當得利金額為120,025元【計算式：1,333,608元×9%≒120,025元】、每月相當於租金之不當得利金額為10,002元【計算式：11,113元×90%≒10,002元】。

㈤從而，原告請求起訴之日起回溯5年內之相當於租金之不當得利，於592,344元範圍內為有理由(計算式參附表二)，逾

此範圍則予駁回。

㈥利息請求：原告就起訴時已到期之相當於租金之不當得利592,344元，併予請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即115年6月19日起(本院卷第25頁)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，亦屬有據，應予准許。

㈦另原告請求自起訴狀送達翌日即115年6月19日起至被告遷讓系爭房屋之日止，按月給付35,000元，於上述每月相當於租金之不當得利金額10,002元範圍內為有理由，逾此範圍則予駁回。

㈧至於原告雖主張以591房屋交易網站之周圍房屋近期交易實價登錄金額計算系爭房屋每月租金金額應為35,000元，惟原告提出之實價登錄交易資料無從知悉各該買賣之房屋屋齡、屋況為何、是否系爭房屋相類似，且該實價登錄資料均為買賣交易金額，而非租金金額，況衡以常情，出賣人或出租人於出售、出租房屋前，多會先行修繕、裝潢，以使屋況良好、吸引他人購買或承租，而系爭房屋原為被告自住使用，屋況是否能直接與其他已出售、出租房屋等價觀之，難謂無疑，又原告主張之每月租金金額，已超過前述土地法第97條所定金額，則其主張之租金金額逾上述範圍部分自難予以准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並依民法第179條前段規定，請求被告給付已到期之相當於租金之不當得利及其利息，及請求被告自起訴狀繕本送達翌日起按月給付各期已到期之相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，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。

六、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請求宣告假執

行，與民事訴訟法第390條第2項規定相符，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許；並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權及被告聲請，酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告本件敗訴部分，該部分之請求既無理由，假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第五庭　法　官　陳郁婷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　石秉弘

【附表一】

編號		應給付金額
1	【訴之聲明第二項】 起訴時**已到期**之相當於租金之不當得利	被告應給付原告592,344元，及自115年6月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	【訴之聲明第三項】 起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，**各月已到期**之相當於租金之不當得利	被告應自115年6月19日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告10,002元。

【附表二】

系爭房屋總面積204.41平方公尺。換算為所坐落土地之應有部分面積，約為25.55平方公尺	計算式： 一、884建物總面積100.46平方公尺+陽台14.18平方公尺 +883建物總面積71.11平方公尺+陽台18.66平方公尺 =204.41平方公尺 二、204.41平方公尺÷8≒25.55平方公尺
年、月租金金額上限	計算式： 一、[110年至114年] ①23,840元x25.55平方公尺=609,112元【土地申報地價】

	②609,112元+706,100元=1,315,212元【加計房屋課稅現值】 ③1,315,212元×10%≒131,521元(元以下4捨5入，下同)【年租金金額上限】 ④131,521元÷12≒10,960元【月租金金額上限】 二、[115年1月後] ①24,560元x25.55平方公尺=627,508元【所占土地申報地價】 ②627,508元+706,100元=1,333,608元【加計房屋課稅現值】 ③1,333,608元×10%≒133,361元【年租金金額上限】 ④133,361元÷12≒11,113元【月租金金額上限】
110年4月21日至115年4月20日之已到期相當於租金之不當得利	一、[110年4月21日至114年12月31日](4年8月11日等於4年又255日，約4.00000000年)： 118,369元×4.00000000年≒556,172元。 二、[115年1月1日至115年4月20日](共110日，約0.000000000000000年)： 120,025元×0.0000000000000000年≒36,172元 三、556,172元+36,172元=592,344元。