臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上易字第334號

上　訴　人　吳金條

訴訟代理人　劉哲宏律師

　　吳昌坪律師

被上訴人　　吳秋源

訴訟代理人　孟士珉律師

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10月15日臺灣臺南地方法院113年度訴字第850號第一審判決提起上訴，本院於115年3月11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

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）及其地上同段000建號即門牌號碼同區館前二路29號房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），為伊於民國109年1月間向訴外人陳泰成所購入，並於109年2月26日辦畢所有權移轉登記。上訴人無任何合法權源，竟未經伊同意，擅自占用系爭房屋迄今，並因此受有相當於租金之不當得利等情，爰依民法第767條第1項前段、第179條之規定，求為命上訴人自系爭房屋遷出將之返還予伊，並給付新臺幣（下同）27萬4,774元及自113年6月5日起算之法定遲延利息，及自113年6月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付6,034元之判決（原審就被上訴人之上開請求為其勝訴判決，並駁回被上訴人於原審之其餘請求；上訴人就原審所命上開給付部分聲明不服，提起上訴，被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服；未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房地原為被上訴人配偶王迎彤胞姐王悅均（即王有菁，已死亡）配偶陳泰興之兄長陳泰成所有，伊因

與王有菁熟識，自103年起透過王有菁向陳泰成承租系爭房屋居住。嗣於108年間，伊有意以1,800萬元向陳泰成買受系爭房地，但因伊資力不符合銀行規定，無法貸款，伊遂與被上訴人、王迎彤協商，約定以被上訴人之名義購買系爭房地，並以被上訴人名義辦理貸款，貸款本息則由伊負責攤還，故伊始於108年11月22日匯款220萬元至被上訴人名下元大銀行開元分行帳號00000000000000號帳戶(下稱被上訴人元大銀行帳戶)，並於當日提領120萬元現金交予王迎彤，以支付系爭房地之頭期款；且於108年11月間，將名下元大銀行開元分行帳號00000000000000號帳戶（下稱上訴人元大銀行開元帳戶）之存摺及印鑑交由王迎彤保管，該帳戶於交付時存款餘額約800萬元，以支付系爭房地貸款本息。是伊為系爭房地之事實上權利人，並非無權占有等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地於109年2月26日以買賣（109年1月20日）為原因登記於被上訴人名下。

㈡108年12月8日所簽訂系爭房地之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）上所載之賣方為陳泰成，買方為被上訴人，系爭買賣契約約定買賣價款1,800萬元，簽約用印給付200萬元、完稅200萬元、尾款1,400萬元。

㈢上訴人所有之元大商業銀行安南分行帳號00000000000000號帳戶（下稱上訴人元大銀行安南帳戶）於108年9月6日之存款餘額為812萬0,304元，於108年11月12日匯出77萬元並手寫註記「宥慎怪手」，於108年11月12日網路轉帳4,363元，於108年11月13日轉帳523萬元至其所有元大商業銀行開元分行帳號00000000000000號帳戶，並於108年11月13日提款100萬4,363元。

㈣被上訴人由其臺南市○○區○○○○○○○號00000000000000000號帳戶於109年3月3日轉帳2,236元支付系爭房屋之住火

險、於110年3月4日轉帳2,236元支付系爭房屋之火震險、於109年3月3日電匯223萬230 元入陳泰成元大帳戶、於109年3月10日電匯976萬9,770元入陳泰成彰化銀行帳戶，以支付系爭房屋之價金，其後以每月5萬5,155元至5萬8,444元攤還本息。

㈤被上訴人於108年12月20日向臺南市永康區農會申請貸款1,400萬元，並於109年3月3日撥款1,200萬元；系爭房地於109年2月26日設定本金1,440萬元最高限額抵押權登記予臺南市永康區農會。

㈥1.被上訴人曾於109年2月13日自其新光商業銀行東臺南分行帳號0000000000000 號帳戶（下稱被上訴人新光銀行帳戶）匯款300萬元入被上訴人元大銀行帳戶。

2.被上訴人之母親吳林金美曾於109年3月23日匯款350萬元入被上訴人元大銀行帳戶。

3.陳泰興曾於109年3月31日匯款兩筆50萬元共100萬元入被上訴人元大銀行帳戶。

4.被上訴人曾於109年2月13日、同年3月24日、同年3月31日自被上訴人元大銀行帳戶匯款300萬元、200萬元、100萬元入陳泰成之帳戶。

㈦109年12月14日之請款單據（原審卷第43頁）及請款單上半部（原審卷第45頁）均係由王迎彤製作，交給上訴人。

㈧上訴人於108年11月22日自上訴人元大銀行開元帳戶匯款220萬元至被上訴人元大銀行帳戶。

㈨上訴人於108年11月22日自上訴人元大銀行開元帳戶提領120萬元。

㈩訴外人宥慎工程有限公司（下稱宥慎公司）於109年4月17日以192萬元向訴外人姚有財購買20T酒槽。

㈠原審卷第121、207、209頁之譯文為王迎彤於112年12月22日在臺南市永康區中華路多那之咖啡廳與上訴人女兒吳佳玲之對話。

㈡109年至112年之房屋稅均由被上訴人繳納。

四、兩造爭執事項：

㈠1.兩造就系爭房屋有無借名登記關係？

2.被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

㈡被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，是否有據？

五、本院之判斷：

㈠1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。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。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名人）經他方（出名人）同意，就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，除另有約定外，仍由借名人自己管理、使用、處分之契約。其次，借名登記契約之成立，側重於借名人與出名人間之信任關係，其契約性質應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人就借名登記契約必要之點相互為意思表示之一致，其契約始克成立。且借名登記契約之重要特徵，在於借名人無使出名人取得實質所有權之意思。因此，雙方當事人就特定標的是否成立借名登記契約，自應綜合觀察當事人之整體權利義務關係為判斷。查系爭房地原登記為陳泰成所有，被上訴人與陳泰成訂立日期記載為108年12月8日不動產買賣契約，買賣價金為1,800萬元。系爭房地嗣於109年2月26日以買賣為原因，將所有權移轉登記予被上訴人，為兩造所不爭執之事實（見兩造

不爭執事項㈠、㈡），揆諸上開規定，已足推定被上訴人為系爭房地之所有權人。上訴人辯稱系爭房地實為其所有，僅借名登記於被上訴人名下一節，既為被上訴人所否認，自應由上訴人就所辯借名登記之事實負舉證之責。經查：

⑴如前述系爭房地買賣價金為1,800萬元，而被上訴人曾於109年2月13日自被上訴人新光銀行帳戶匯款300萬元入被上訴人元大銀行帳戶；吳林金美曾於109年3月23日匯款350萬元入被上訴人元大銀行帳戶；陳泰興曾於109年3月31日匯款兩筆50萬元共100萬元入被上訴人元大銀行帳戶；其則分別於109年2月13日、同年3月24日、同年3月31日自其上開元大商業銀行帳戶匯款200萬元、300萬元、100萬元入陳泰成之帳戶等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈥），並有客戶往來交易明細及取款憑條在卷可憑（見原審卷第157、159、427至431頁），堪信為真實；又被上訴人於108年12月20日向臺南市永康區農會申請貸款1,400萬元，並於109年3月3日撥款1,200萬元；系爭房地於109年2月26日設定本金1,440萬元最高限額抵押權登記予臺南市永康區農會；被上訴人則由其臺南市○○區○○○○○○○號00000000000000000號帳戶於109年3月3日轉帳2,236元支付系爭房屋之住火險、於110年3月4日轉帳2,236元支付系爭房屋之火震險、於109年3月3日電匯223萬230 元入陳泰成元大帳戶、於109年3月10日電匯976萬9,770元入陳泰成彰化銀行帳戶，以支付系爭房屋之價金各事實，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈣、㈤），並有土地建物登記謄本、臺南市永康區農會授信申請書等房屋貸款相關文件、貸款明細查詢、存摺附卷足憑（見原審補字卷第21至23頁，原審卷第263至305、371、377、379頁），亦堪信為真；佐以證人王迎彤證稱：系爭房地係被上訴人以1,800萬元購入，頭期款600萬元，貸款1,200萬元，頭期款來源係向被上訴人母親借款350萬元，另向其姊夫借款，分2次或3次匯款給賣家等語（見原審卷第100至102頁），核與上開款項轉移之情形相符。依上，足見被上訴人

主張其係以自身籌得之上開資金，用以支付系爭買賣價金，應堪採信。至於上訴人固質疑上開給付價款日期與買賣契約書及移轉所有權登記之時程不符，然被上訴人與陳泰成為親戚關係，雙方基於信賴關係而未如一般不動產買賣之過程為履行，非無可能，難依此即認被上訴人所述上情有所不實。另上訴人主張伊於108年11月22日匯款220萬元至被上訴人元大銀行帳戶，並於當日提領120萬元現金交予王迎彤，以支付系爭房地之頭期款云云，其中上開220萬元匯款部分，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈧），並有取款憑條及客戶往來交易明細可稽（見原審卷第125、155頁），而堪信為真；另交付120萬元現金部分，被上訴人雖否認有取得該款項，然上訴人有於108年11月22日提領120萬元之事實，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈨），並有取款憑條及客戶往來交易明細足稽（見原審卷第127、155頁），可堪採信，對照被上訴人新光銀行帳戶於同日以現金存入之方式，存款120萬元入該帳戶，有該帳戶交易明細可證（見原審卷第422頁），而可認上訴人主張有於108年11月22日提領120萬元現金交予王迎彤一節為真，然被上訴人主張其取得上開2筆款項之原因關係乃因兩造共同投資宥慎公司，上訴人所交付購買設備之款項等情，雖為上訴人所否認，但據證人王迎彤證稱：被上訴人與上訴人當時欲合夥開設宥慎公司，當時無公司帳戶，上訴人之所以匯款220萬元予被上訴人，係為宥慎公司購買鐵桶，鐵桶加稅金大概220萬元，另上訴人提領120萬元之現金，亦係因宥慎公司欲購買怪手，怪手買了好幾台等語（見原審卷第102頁），且宥慎公司於109年4月17日以192萬元向訴外人姚有財購買20T酒槽，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈩），復有契約書及報價單附卷可稽（見原審卷第183、333、341頁），足信為真，參以被上訴人主張其因此於109年5月21日加計稅款，匯款支付廠商201萬6,000元之事實，業據其提出宥慎公司元大銀行存摺為證（見原審卷第211、213頁），亦足採信，則參酌王迎彤之證詞及上開

事證，被上訴人主張上訴人匯款220萬元予被上訴人，係為宥慎公司購買鐵桶，鐵桶加稅金大概220萬元，另上訴人提領120萬元之現金，亦係因兩造共同投資宥慎公司，上訴人所交付購買設備之款項等語，即非無稽；況且被上訴人取得上訴人上開2筆款項之原因關係多端，或為投資款、借貸、贈與、清償等均有可能，自亦不得以被上訴人取得上訴人上開2筆款項，即認系爭房地之買賣價金中340萬元確為上訴人所支付，再逕以推論上訴人與被上訴人間成立借名登記之契約，則上訴人抗辯上開340萬元為其支付系爭房地頭期款之資金云云，尚難遽信。雖上訴人再主張伊於108年11月間，有將上開元大銀行開元分行帳戶之存摺及印鑑交由王迎彤保管，該帳戶於交付時之存款餘額約800萬元，用以支付系爭房地貸款本息云云。惟為被上訴人所否認，證人王迎彤亦證稱：「（在108 年間被告有無將他元大銀行存摺、印章交給你保管？）我有使用，我們有開宥慎公司，公司要用錢的時候，由我向被告拿印章，用完之後就還給被告，也會帶被告去銀行匯款給廠商，我不認為這是保管。」（見原審卷第102頁），是證人已否認保管上訴人元大銀行開元帳戶之事實，且上訴人以上訴人元大銀行安南帳戶，於108年11月13日轉帳523萬元至上訴人元大銀行開元帳戶之事實，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈢），堪以採信，而上訴人元大銀行開元帳戶於108年11月13日之存款餘額，才因此從0元變至523萬元，有存摺在卷可考（見原審卷第403頁），已與上訴人所稱交付帳戶時，存款餘額約800萬元不符；而該帳戶於支出上開2筆220萬元及120萬元之款項後，帳戶存款餘額更僅餘130萬元，亦有存摺在卷可查（見原審卷第403頁），可見上訴人所述已與客觀事實不符。雖上訴人陳稱係被上訴人將上訴人元大銀行安南帳戶內之存款800餘萬元轉入上訴人元大銀行開元帳戶內云云（見本院卷第118頁），然為被上訴人所否認，上訴人就此未舉證以實其說，自難採信。另參以被上訴人前開貸款係以每月5萬5,155元至5萬8,4

44元攤還本息，為兩造所不爭執，並有貸款明細查詢報表及存摺在卷可參（見原審卷第371、377、379頁），堪信屬實，對照上訴人元大銀行開元帳戶存摺（見原審卷第399至409頁），其係以每次3萬元及1萬元之方式提領，與上開貸款攤還之時間與數額均不相符，則果若如上訴人所辯系爭房地僅係借名登記於被上訴人名下，何以占總價約67%價款之貸款本息，於貸款後仍由被上訴人繳納，顯見其所辯與事實不符，遑論上訴人陳稱上訴人元大銀行開元帳戶係於109年12月14日取回，然自109年7月3日起，該帳戶內即有扣除上訴人不爭執為其電話費之費用，有上訴人元大銀行開元帳戶存摺可查（見原審卷第409頁），此外，上訴人就此未能再舉證以實其說，是上訴人主張其有交付上訴人元大銀行開元帳戶給王迎彤保管，用以支付系爭房地貸款本息云云，亦難採信。再者，姑不論被上訴人所辯上開情節是否為真，上訴人就兩造間就系爭房地有借名登記契約存在之事實，既應負舉證之責，縱認被上訴人上開辯解所為舉證尚有疵累，亦難逕認上訴人就此已盡舉證之責。況不論上開2筆款項340萬元，其餘頭期款仍有260萬元，乃被上訴人以其自有資金支付，另用以支付尾款1,200萬元之貸款債務人亦為被上訴人，業據上述，則衡諸常情，被上訴人倘與上訴人訂立借名登記契約、出借名義登記為系爭房地之所有權人，系爭房地買賣所需各項費用均應實際由真正權利人即上訴人負擔，而無自簽約時起即由被上訴人支付所有相關費用及上開頭期款，並為該房貸之債務人及繳納每月房貸之理，自難僅據上訴人曾交付340萬元甚或交付僅餘存款130萬元之帳戶資料給被上訴人，即逕認上訴人為系爭房地之實際買受人及事實上權利人，僅借名登記於被上訴人名下。

⑵參以承辦系爭房地買賣及過戶登記之地政士助理員即證人高銘泰於原審證稱：本件係王迎彤找伊來草擬系爭買賣契約，系爭買賣契約所記載之日期108年12月8日係伊所記載，但買賣雙方實際簽約日期係晚於該日。因為賣方陳泰成人在北

部，王迎彤係郵寄契約書給賣方簽署，辦理移轉登記所需之文件亦是由王迎彤轉交的，擬定契約、辦理土地移轉登記及代書費均係由王迎彤所支付，又伊處理本案買賣、過戶過程中，沒有聽過Ａ０１的名字，伊只有與買方碰過面。另本件移轉登記之前，並沒有確認買方是否確實已經將合約所記載的簽約款及完證款給賣方，因為其等是親戚關係，說他們會自己處理，至於系爭房地之貸款，也是王迎彤找伊向農會接洽承作，最後貸款1,200萬元，貸款成數不足之200萬元，係由買賣雙方自行處理。過戶完畢後之所有權狀，伊也是交付王迎彤等語（見原審卷第320至325頁）；證人陳泰成證稱：伊要出售系爭房地時，有透過伊弟陳泰興詢問上訴人有無購買的意願，如果上訴人要買的話，伊就賣給上訴人，但伊當時要賣1,800萬元，上訴人因資金上沒有辦法，後來是被上訴人夫妻向伊買房子，簽約過程是與被上訴人配偶聯絡，伊沒有聽過上訴人是借被上訴人夫妻名字來買屋等語（見原審卷第355、357頁），可見系爭房地買賣洽談、簽約及辦理過戶手續等，均由被上訴人配偶王迎彤出面處理，上訴人從未參與其中，則陳泰成非唯有將系爭房地出賣並移轉予被上訴人之意思，並已與被上訴人意思表示合致、簽立不動產買賣契約及所有權移轉書面，於109年2月26日完成所有權移轉登記，被上訴人自109年2月26日起為系爭房地之所有權人，堪以認定。又系爭房地之所有權狀係由高銘泰交付被上訴人，被上訴人並將之提出為證（見原審補字卷第25、27頁），且上訴人對於所有權狀由被上訴人實際保管亦未為爭執，堪信系爭房地之所有權狀均由被上訴人所保管，復參酌109年至112年之房屋稅均由被上訴人繳納之事實，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈢），並有房屋稅繳納證明書足憑（見原審卷第449至455頁），倘若系爭房地為上訴人所購買，亦無由被上訴人繳納房屋稅賦之理，是依上開各情以觀，更難認系爭房地實為上訴人所有。

⑶證人吳丞哲雖在原審證稱：上訴人想要購買系爭房地，但買

賣價金要1,800萬元，因上訴人只有800多萬元現金，無法貸款，所以上訴人來詢問伊有什麼辦法可協助他。我請教代書朋友後，建議上訴人可以借用伊的名義來買房子，如果他擔心伊不把房子還給他，可以去律師事務所或代書事務所辦理公證。後來上訴人說以前有一位癌症病患幫他管錢，該病患的妹妹即王迎彤也知道管錢的事，就委託他們來處理，之後上訴人有提到是借用王迎彤先生即被上訴人名義來購屋等語（見原審卷第97、98頁），惟證人就其所稱上訴人借用王迎彤先生即被上訴人名義來購屋一節，係片面聽聞上訴人所述，未另向被上訴人查證確認兩造間就系爭房地之法律關係為何，即無法以此聽聞自上訴人之傳聞，遽而認定兩造就系爭房地有借名登記之法律關係。又觀證人既已證稱：如果他擔心伊不把房子還給他，可以去律師事務所或代書事務所辦理公證等語，顯然上訴人依證人陳述，已可知借名登記可以簽訂契約並公證，以保障借名人之權利，而兩造至多僅為朋友關係，倘上訴人確實因自有資金不足而借用被上訴人名義，則系爭房地既非登記於上訴人名下，資金亦有來自於被上訴人，則就日後如何計算價金及辦理該房地所有權移轉細節，自應以書面契約載明甚若公證，然兩造就此竟未簽訂任何書面契約，亦未見有如何計算價金及何時辦理所有權移轉登記之書面約定，要與常情相違。況依證人吳丞哲所證情節，亦尚不足以證明兩造就借名登記契約有關之買賣價金之支付、借名登記期間、期間屆滿後產權如何取回等有關其他借名登記契約必要之點，意思業已合致。因此，本件尚難僅憑證人吳丞哲上開證詞，而遽認兩造間就系爭房地確有借名登記存在。

⑷上訴人另提出109年12月14日請款單據2紙為證（見原審卷第43、44頁），又其中原審卷第43頁之請款單據及第45頁請款單據上半部均係由王迎彤製作後，交給上訴人，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈦），固堪信為真，惟據證人王迎彤於原審審理時證稱：原審卷第43頁所示請款單，其右邊表

格所載內容，係上訴人要以1,800萬元向伊夫婦買系爭房地時，伊表示若要以原價1,800萬元賣給上訴人，伊夫婦因購買系爭房地所支出之稅金、貸款本息等成本約100萬元要上訴人負擔，伊夫婦不可能做虧本生意，但最後談不攏而作廢等語（見原審卷第103、104頁），且參以上開第43頁之請款單據，關於系爭房地部分，雖記載房租、代書收費、管帳費、住火險、利息等項目及金額，惟無從據此即證明係作為借名登記返還系爭房地費用之結算，而非如證人所述係上訴人事後欲購買系爭房地價金細項之結算，尚難憑此即推論兩造間有借名登記關係之存在。至於第45頁請款單據下半部之記載內容，被上訴人否認為其所書寫，上訴人就此並未能舉證以實其說，亦難憑信，而不足為有利於上訴人之認定。況以被上訴人上開記載內容，尚向上訴人請求租金，則上訴人於系爭房地移轉登記於被上訴人後，雖繼續居住而使用系爭房屋，但此亦係因與被上訴人間存有租賃關係，尚難據此即認兩造間就系爭房地有借名登記契約存在。

⑸上訴人主張王迎彤於112年12月22日在臺南市永康區中華路多那之與伊女兒吳佳玲對話時，自承借我的名字等語，並提出錄音檔案為證（見原審卷第119頁），且有兩造整理之錄音譯文可稽（見原審卷第121、207頁），兩造對於兩造有如譯文所示之對話內容不爭執（見兩造不爭執事項㈡），而堪認為真，被上訴人爭執該錄音屬不法取證之證據而無證據能力，惟審酌吳佳玲與王迎彤之對話地點在公開場合之咖啡店，對話時間在營業時間內，且對話過程平和，無刻意降低音量或採取其他方式以避人聽聞之情形，所談論之內容未涉及王迎彤個人私密資訊，王迎彤亦出於自由意思任意為之，無受不當誘導或有截取片斷之情事，對話雙方亦未採取任何阻隔措施以確保其談話內容之隱密性。依雙方談話之內容觀之，亦涉及吳佳玲父親之權利甚鉅，但因未能以書面或其他方式留下可資共同遵循之證明，若未錄音存證，將來有不能舉證之虞；且吳佳玲為對話當事人之一，其以錄音錄影方式

存證，係出於防衛權利而未逾社會相當性之手段，尚難認有何侵害王迎彤之隱私權，上開錄音內容非不得作為證據，固堪認被上訴人主張該錄音無證據能力，不可採取，惟細究該錄音譯文之對話前後內容，王迎彤先稱「住3年了」、「一毛錢你老爸都沒給我」、「我還要繳我的貸款」、「你們要賣1000…好，我賣2000給你們」、「賣原價給你們…對不對」、「賣原價給你們」，始接續稱「應該借我的名字，借問一下這算什麼？要還我吧！我用我的名字買的房子利息要不要還給我」，吳佳玲在王迎彤質稱貸款利息一直調漲，要求還利息等語下，方稱：「以借名來說，這是我們要給你的」，王迎彤復表示：「你跟你爸爸說，你登記去你的名字可以，但你欠我的錢還給我吧!」、「以當時來說，你的土地增值稅、不管你怎麼分，律師費土地代書費都是你要付的，是我的名字對吧!」、「土地代書收我2萬你也要還我2萬」、「你買房子要有過戶證明，要有土地代書證書，對不對」等語，是依其語句脈絡，可見王迎彤係以系爭房地原價1,800萬元出售上訴人之立場下，與吳佳玲展開對話，並要求上訴人償還其已支付之房貸利息、土地增值稅及律師費土地代書費等費用，則衡諸事理常情，倘若兩造就系爭房地已成立借名登記關係，王迎彤豈有可能一再陳稱原價賣屋給上訴人等語，是實難以對話錄音中王迎彤有說「借我的名字」、「我的名字」之片段詞句，即認系爭房地係上訴人所有而借名登記在被上訴人名下。

⑹綜上所述，上訴人就系爭房地為其所有，借名登記予被上訴人一節，並未能舉證以實其說，自難憑信。揆諸上開說明，自仍應認系爭房地為被上訴人所有。

2.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、中段分別定有明文。查系爭房地於109年2月26日以買賣為原因，移轉所有權登記予被上訴人，且被上訴人為系爭房地之所有權人，均據上述，上訴人仍繼續占有使用系爭房屋

迄今，亦為兩造所不爭執之事實，而上訴人既非系爭房屋之所有權人，其於被上訴人取得系爭房屋所有權後仍繼續占有系爭房屋，即無占有之正當權源，自屬無權占有。被上訴人自得本於所有權請求上訴人返還系爭房屋。

㈡1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其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，自得以對方所受之利益為度，做為請求返還之範圍（最高法院61年度台上字第1695號原判例參照）。本件上訴人無權占有系爭房屋，被上訴人主張上訴人受有相當於租金之利益致其受有損害，其得依不當得利之規定，請求上訴人返還相當於租金之利益，自屬有據。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂土地價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25條所明定。又土地法第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；而依平均地權條例第16條前段規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。而土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，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條亦定有明文。又所謂年息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10%計算之，且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。經查：

⑴上訴人自被上訴人取得系爭房屋所有權之日即109年2月26日起即屬無權占有系爭房屋，被上訴人自得請求自該日起至上訴人返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利。

⑵查系爭土地109年度迄今之申報地價如附表一所示，系爭房屋課稅現值則如附表二所示，有房屋稅繳納證明書、臺南市

公告土地現值（含公告地價）、申報地價查詢結果及113年度稅務T-Road資訊連結作業查詢結果在卷為憑（見原審卷第449至455、477、479頁及密封袋）。而系爭土地面積148.61平方公尺，則有土地登記謄本在卷為憑（見原審補字卷第21頁）；系爭建物連同附屬建物陽臺、雨遮，面積共計254.78平方公尺，亦有建物登記謄本附卷可稽（見原審卷第23頁）。又系爭房屋鄰近臺灣歷史博物館，交通尚屬便利等情，有國土測繪圖資服務雲在卷為憑（見原審卷第474頁），本院審酌系爭房屋之位置、工商繁榮程度、上訴人利用系爭房屋可得之經濟價值等情事，認每年租金以系爭房屋及其坐落土地申報總價額6%為當。揆諸上開規定，被上訴人就上訴人自109年2 月26日起至113年3月27日止，得請求之不當得利為27萬4,774元（計算式如附表三）；另自113年6月5日起至返還系爭房屋之日止，得請求按月給付之不當得利數額則為6,034元（計算式如附表三）。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人遷出系爭房屋，將系爭房屋返還被上訴人；另依不當得利返還請求權之法律關係，請求上訴人給付其27萬4,774元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月5日（見原審卷第15頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自113年6月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付其6,034元，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依聲請為准、免假執行宣告，要無違誤。上訴意旨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。

七、本件事證已臻明確，上訴人聲請調查000000000000號帳號帳戶為何人（見本院卷第130頁），核無必要。又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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　王雅苑

法　官　謝濰仲

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　盧建元

附表一：系爭土地							
109年	110年		111年	112年		113年	
申報地價㎡	公告地價㎡	申報地價㎡	申報地價㎡	公告地價㎡	申報地價㎡	公告地價㎡	申報地價㎡
3,280元	4,100元	3,280元（4100×0.8=3280）	3,600元	4,500元	3,600元(4500×0.8=3600)	5,100元	4,080元（5100×0.8=4080）
備註一：無申報地價者以公告地價80%計算。 備註二：系爭土地於110、112、113年度並無申報地價，以當年度之公告地價80%計算。							

附表二：系爭房屋課稅現值				
109年	110年	111年	112年	113年
61萬3,300元	60萬6,500元	59萬9,900元	59萬3,200元	60萬0,500元

附表三：不當得利之計算（新臺幣，未滿1元部分，四捨五入）	
自109年2月26日起至113年3月27日止	自113年6月5日起每月
(3280×148.61+613300)×0.06×310/365=00000	(4080×148.61＋600500)×0.

(0000×148.61+606500)×0.06×365/365=00000 (0000×148.61+599900)×0.06×365/365=00000 (0000×148.61+593200)×0.06×365/365=00000 (0000×148.61+600500)×0.06×87/365=17259	06÷12=6034
合計27萬4,774元	6,034元
備註：以各年度之系爭房屋課稅現值(即附表二)及其基地申報地價(即附表一)之總額，按年息百分之6計算。	