

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5655號

原告 顧雅云

訴訟代理人 陳盈州律師

被告 許瑋軒

許勝雄

共同

訴訟代理人 王子文律師

黃靖雯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表編號1所示之房屋遷讓返還予原告。

二、被告乙○○應將如附表編號2至5所示之房屋遷讓返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣柒萬捌仟零捌拾柒元，及自民國一百一十三年十一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告應自民國一百一十二年十一月九日起至騰空遷讓返還如附表編號1所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬零柒佰肆拾陸元。

五、被告乙○○應自民國一百一十三年十二月七日起至騰空遷讓返還如附表編號2至5所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆佰肆拾肆元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告乙○○負擔十分之九，餘由被告丙○○負擔。

八、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬元為被告供擔保，得假執行；但被告以新臺幣捌拾萬玖仟玖佰伍拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 九、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰零捌萬元為被告乙○○供
02 擔保，得假執行；但被告乙○○以新臺幣參佰貳拾參萬捌仟
03 玖佰壹拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 十、本判決第三項於原告以新臺幣貳萬柒仟元為被告供擔保，得
05 假執行；但被告以新臺幣柒萬捌仟零捌拾柒元為原告預供擔
06 保，得免為假執行。

07 十一、本判決第四項於原告就各到期部分以新臺幣參仟陸佰元為
08 被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分以新臺幣
09 壹萬零柒佰肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 十二、本判決第五項於原告就各到期部分以新臺幣壹佰伍拾元為
11 被告乙○○供擔保後，得假執行；但被告乙○○就各到期
12 部分以新臺幣肆佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執
13 行。

14 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面

17 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
18 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
19 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：一、被告應
20 將如附表所示之房屋騰空遷讓返還予原告。二、被告應自民
21 國112年3月8日起至騰空遷讓返還如附表編號1所示之房屋
22 （下稱系爭文山房）予原告之日止，按月連帶給付原告新臺
23 幣（下同）10,746.33元。三、被告應自112年3月8日起至騰
24 空遷讓返還如附表編號2至5所示之房屋（下稱系爭新店房）
25 予原告之日止，按月連帶給付原告888.88元。嗣經數次變更
26 聲明，最終聲明為：一、被告應將如附表所示之房屋騰空遷
27 讓返還予原告。二、被告應連帶給付原告78,445元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息。三、被告應自112年11月9日起至騰空遷讓返還系爭文山
30 房予原告之日止，按月連帶給付原告10,746元。四、被告應
31 自113年12月7日起至騰空遷讓返還系爭新店房予原告之日

01 止，按月連帶給付原告888元。經核原告上開所為訴之變
02 更，屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：原告於112年3月8日向訴外人甲○○購買系爭文
05 山房、系爭新店房，並於112年3月30日辦理移轉登記，被告
06 卻無權占有系爭文山房、系爭新店房內，並受有相當租金不
07 當得利，致原告受有損害，應遷讓返還予原告，就系爭文山
08 房、系爭新店房應分別依申報地價年息5%、4%計付相當租
09 金之不當得利，期間自原告取得系爭文山房翌日即112年3月
10 31日起至起訴前一日即112年11月8日，應連帶給付原告78,4
11 45元，及分別自112年11月9日、113年12月7日起按月連帶給
12 付系爭文山房10,746元、系爭新店房888元之相當租金不當
13 得利等語。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，提
14 起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將如附表所示之房屋騰空遷
15 讓返還予原告。(二)被告應連帶給付原告78,445元，及自起訴
16 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息。(三)被告應自112年11月9日起至騰空遷讓返還系爭文山房
18 予原告之日止，按月連帶給付原告10,746元。(四)被告應自11
19 3年12月7日起至騰空遷讓返還系爭新店房予原告之日止，按
20 月連帶給付原告888元。(五)願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：被告乙○○為系爭文山房、系爭新店房之實質所
22 有權人，並與被告丙○○為父子關係，乙○○因債信不佳，
23 遂將系爭文山房、系爭新店房借名登記在其子丙○○名下，
24 嗣因乙○○所擔任負責人之萬裕營造工程股份有限公司（下
25 稱萬裕公司）因承攬工程發生爭議，致對正道工業股份有限
26 公司（下稱正道公司）有高達49,622,199元債權，訴外人黃
27 麒全表示願意負責解決對萬裕公司之債務，嗣乙○○為求安
28 家與黃麒全協商，以系爭文山房、系爭新店房向銀行申辦貸
29 款，黃麒全負責繳納貸款本息，待日後黃麒全處理對正道公
30 司之債務時再為互抵結算，黃麒全並推薦其妻之胞弟即訴外
31 人丁○○擔任借名登記出名人，便於98年間簽立丙○○與丁

○○系爭文山房、系爭新店房之買賣契約，惟實際上丁○○未支付買賣價金，而是用以與銀行申請貸款，改由丁○○擔任借名登記之出名人，然日後黃麒全因拒絕解決對萬裕公司之債務，乙○○對黃麒全提出訴訟請求給付上開債務，黃麒全即於102年1月間指示丁○○將系爭文山房、系爭新店房移轉登記給訴外人甲○○，原告則為丁○○之外甥媳婦，明知系爭文山房、系爭新店房存有借名登記情形，仍與甲○○為通謀虛偽辦理移轉登記系爭文山房、系爭新店房，上開移轉登記情形均屬通謀虛偽意思表示，均為無效，丁○○違背借名人即乙○○之意思移轉登記系爭文山房、系爭新店房，且甲○○、原告均為惡意第三人，原告並無取得系爭文山房、系爭新店房之所有權，乙○○既為系爭文山房、系爭新店房之實質所有權人，為有權占有等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告是否得基於系爭文山房、系爭新店房之所有權人為本件請求？(二)被告是否均無權占用系爭文山房、系爭新店房？(三)原告可請求之相當租金不當得利為若干？茲分述如下：

(一)原告是否得基於系爭文山房、系爭新店房之所有權人為本件請求？

1.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。該登記之推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院113年度台上字第2205號民事判決意旨參照）。經查，原告為系爭文山房、系爭新店房之登記所有權人，有系爭文山房、系爭新店房之建物登記第一類謄本附卷可查（見本院卷(一)第77頁、第

85頁），是被告雖抗辯原告與甲○○間買賣之債權行為與移轉所有權之物權行為均係基於通謀虛偽意思表示所為，而屬無效，依上開說明，於依法定程序塗銷原告之所有權登記前，被告尚不得否認其所有權，原告自可本於所有權人地位為本件請求。

2.又按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院100年度台上字第415號民事判決意旨參照）。是以，被告抗辯甲○○與原告間就系爭文山房、系爭新店房所為買賣債權行為、移轉所有權之物權行為，均係基於通謀虛偽意思表示所為，而屬無效，應由被告負舉證責任。惟查：

(1)證人甲○○於本院審理時證稱：我為了替女兒買學區房，想要與丁○○購買系爭文山房，丁○○向我告知有人居住在內，且必須連同系爭新店房一併購買，但因總價比市價便宜，且學區為主要考量，我便同意向丁○○購買，成交前後我有去貼單子、按門鈴都找不到居住在內的人而無法請他離開，就這樣我繳了系爭文山房、系爭新店房10年貸款，直至111年間我實在不想繳了想要出售，卻一直賣不掉，便由丁○○介紹原告給我，雖主要由原告丈夫黃琪晃跟我洽談，但原告本人也在一旁，我也收到訂金約現金260萬元，但因後來銀行貸款需至屋內拍照核貸，可是屋內有人占有在內而無法辦理貸款，原告曾表示不買了，但我也不願解除契約，協商後達成協議，由原告支付我的系爭文山房、系爭新店房之貸款，我則將系爭文山房、系爭新店房移轉登記予原告等語（見本院卷(二)第395至401頁）。

(2)再核以112年3月6日簽收單、112年3月14日協議書、匯款交易明細資料（見本院卷(一)第279至281頁、第283至285頁、本院卷(二)第355至370頁），足見甲○○確有出賣系爭文山房、系爭新店房之意思，原告亦有支付系爭文山房現金180萬訂金、系爭新店房現金85萬訂金予甲○○，但因被告占有在內致銀行無法進入屋內拍照進而無法核准貸款，原告與甲○○

01 遂達成協議改由原告每月分別就系爭文山房、系爭新店房匯
02 款27,411元、11,281元予甲○○作為買賣價金，原告亦委由
03 其丈夫黃琪晃每月確實各匯款上開金額予甲○○，是證人甲
04 ○○○上開證言，堪信屬實。

05 (3)從而，原告與甲○○間確係基於真實買賣關係，而為移轉登
06 記系爭文山房、系爭新店房。是以，被告抗辯甲○○僅收取
07 少許買賣價金即移轉登記系爭文山房、系爭新店房有悖常
08 情，而係基於通謀虛偽意思表示云云，然實與被告占有在內
09 有關，始不得已改由上開模式支付買賣價金，上開所辯，實
10 難可採。

11 (二)被告是否均無權占用系爭文山房、系爭新店房？

12 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
13 民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己
14 之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條亦有
15 明文。是以無權占有為原因，請求遷讓返還房屋者，應先證
16 明占有人現占有房屋之事實。至占有人以非無權占有為抗辯
17 者，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。
18 原告主張被告共同無權占有系爭文山房、乙○○占有系爭新
19 店房等節，為被告所不爭執（見本院卷(一)第228頁），堪信
20 原告此部分主張為真實。至原告主張丙○○亦有占有系爭新
21 店房等節，為被告所否認，然原告未能提出任何證據證明丙
22 ○○○亦有占有系爭新店房，揆諸上開說明，原告主張丙○○
23 占有系爭新店房乙節，並非可採。

24 2.被告雖抗辯乙○○為系爭文山房、系爭新店房之實質所有權
25 人，實際係與丁○○間成立借名登記關係，而具有正當占有
26 權源云云，但查：

27 (1)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
28 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
29 出名登記之契約。借名契約之借名人無使出名人終局取得所
30 有權之意思。主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉
31 證責任（最高法院110年度台上字第3042號民事判決意旨參

照)。

(2)證人丁○○於本院審理時證稱：乙○○於出售系爭文山房、系爭新店房前，因債信不佳而借用我的名義向第一銀行貸款約7、800萬元，然而乙○○只繳納了2至3期就未再繳納，每期約10萬多元，因為貸款是以我的名義辦理，我只好繼續償還約1至200萬元貸款，當時仍有600多萬元貸款未能償還，乙○○就賣系爭文山房、系爭新店房給我抵債，買賣契約上雖是載為賣方丙○○，但我並未見過丙○○，都是乙○○跟我接觸，後來我有依照買賣契約支付系爭文山房價金250萬元、系爭新店房150萬元，並向臺灣銀行分別就系爭文山房、系爭新店房各貸款400萬元、250萬元，貸得之金額400萬元、250萬元我就支付予乙○○，而是用於償還乙○○之前以我的名義向第一銀行貸得而尚未償還之貸款約650萬元，且乙○○並未向我表示系爭文山房、系爭新店房是要借名登記給我等語（見本院卷(二)第376至394頁）。

(3)互核丙○○與丁○○間就系爭文山房、系爭新店房之買賣契約（見本院卷(一)第29至35頁、第37至43頁），賣主載為「丙○○」，買主則為「丁○○」，系爭文山房買賣價金為650萬元，系爭新店房買賣價金為400萬元，可見乙○○與丙○○間就系爭文山房、系爭新店房原為借名登記關係。然依證人丁○○上開證述可知，丁○○因與乙○○間借貸關係，而基於真實買賣之意思表示而與乙○○成立系爭文山房、系爭新店房之買賣契約，乙○○即以其子丙○○之名義出賣系爭文山房、系爭新店房，至有關係爭文山房、系爭新店房申辦房貸之尾款雖未支付予乙○○，乃為抵償乙○○以丁○○名義向第一銀行貸得之借款約650萬元，基上各節，難認乙○○與丁○○間有達成借名登記之合意。

(4)被告雖抗辯實為丁○○之姊夫黃麒全所促成交易，丁○○係擔任其人頭云云，但查，證人丁○○於本院審理時證稱：乙○○因債信不佳請我姊夫黃麒全幫忙，黃麒全就拜託我以我的名義去幫乙○○貸款，並提供房屋作為抵押品，我就向第

一銀行貸款，但因乙○○未依約還款，我又是出名的借款人只好幫乙○○繳納貸款1年多，後來我實在撐不住請黃麒全處理，黃麒全就表示乙○○也有欠「阿水哥」黃貴源錢，可以請黃貴源一起處理債務，就決定將系爭文山房、系爭新店房賣給我解決債務，黃貴源與乙○○談妥後便就通知我去簽署買賣契約，但於取得系爭文山房、系爭新店房後，乙○○多次派小弟騷擾我，我只好讓其繼續居住在內等語（見本院卷(二)第378至392頁），可知黃麒全雖有為處理乙○○之債務，而請丁○○協助貸款，然日後卻因乙○○無法償還貸款，始有後續系爭文山房、系爭新店房之買賣，尚難以黃麒全有協助處理債務乙節，逕以推認黃麒全指示丁○○擔任人頭與乙○○成立借名登記關係。至於被告雖提出協議書、因工程爭議之各該判決及卷證節本等件為證（見本院卷(二)第127至131頁、第133至181頁、第183至253頁），惟僅可證明乙○○與黃麒全間有因工程爭議而涉有其他民事爭訟，均難證明黃麒全指示丁○○之行為，實屬被告之主觀臆測，尚難採認。

(5)被告另抗辯丁○○與甲○○間之買賣契約屬通謀虛偽意思表示，並無移轉系爭文山房、系爭新店房之合意云云。經查，證人甲○○於本院審理時證稱：我與丁○○是因做工程而認識，當時我因女兒有學區需求，打算購買臺北市文山區的房子，就要向丁○○購買系爭文山房，但丁○○表示必須連同系爭新店房一同購買，且目前均有人居住在內，但因為售價比市價便宜，且我是為了學區需求而買房，最終仍決定與丁○○購買系爭文山房、系爭新店房，並依買賣契約支付買賣價金給丁○○，尾款部分則向臺灣銀行申辦貸款，然而辦理移轉登記後我本想請居住在內的人離開，雖去貼單子、留電話，卻有5、6個黑衣人到我公司來說要買回房子，我在持有系爭文山房的10年間管理費也是我在繳，仍無法請居住在內之人離開，也只能拿去做抵押貸款、增貸等語（見本院卷(二)第395至403頁）。證人丁○○於本院審理時證稱：甲○○向

01 我表示他想購買系爭文山房作為學區用途，然因系爭文山
02 房、系爭新店房裡面均有住人，我也無法請他們離開，我就
03 考慮連同系爭新店房便宜售出給甲○○，並跟甲○○告知有
04 人占有在內，甲○○表示他有辦法處理，甲○○也依約交付
05 買賣價金給我，並辦理移轉登記等語（見本院卷(二)第385至3
06 87頁）。互核證人甲○○、丁○○上開證述以及甲○○與丁
07 ○○間就系爭文山房、系爭新店房之不動產買賣契約書（見
08 本院卷(一)第45至51頁、第53至59頁）可知，丁○○因乙○○
09 居住在內而欲以低於市價出售系爭文山房、系爭新店房，甲
10 ○○亦因學區需求等原因，而與丁○○達成系爭文山房、系
11 爭新店房之購買合意，並支付買賣價金予丁○○，具真實買
12 賣關係存在，是被告抗辯丁○○、甲○○間之買賣關係屬通
13 謀虛偽意思表示，尚難可採。

14 (6)從而，被告雖抗辯乙○○為系爭文山房、系爭新店房之實質
15 所有權人，而具正當占有權源云云，自非可採。

16 3.基上，原告本於系爭文山房、系爭新店房所有權人地位，依
17 民法第767條第1項前段規定，請求被告應遷讓返還系爭文山
18 房予原告、乙○○應遷讓返還系爭新店房予原告，為有理由
19 應予准許。至原告請求丙○○遷讓返還系爭新店房予原告部
20 分，因原告未能舉證丙○○占有系爭新店房之事實，為無理
21 由，不應准許。

22 (三)原告得請求相當租金不當得利為若干？

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其
24 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
25 第179條定有明文。復按無權占用他人房屋或土地者，依社
26 會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受
27 有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人
28 返還該利益（最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨
29 參照）。經查，原告均於112年3月30日起移轉登記取得系爭
30 文山房、系爭新店房等情，有系爭文山房、系爭新店房之建
31 物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷(一)第77頁、第85

頁），又於原告取得系爭文山房前，被告即共同占有系爭文山房等情，為被告所不爭執（見本院卷(一)第228頁），另乙○○於本院113年12月6日準備程序時亦自認單獨占有系爭新店房（本院卷(一)第228頁），是原告分別就系爭文山房部分，主張自移轉登記取得系爭文山房翌日即112年3月31日起被告受有無權占有之不當得利，就系爭新店房部分，則主張自上開準備程序期日翌日即113年12月7日起，乙○○受有無權占有之不當得利，並均致原告受有損害，為有理由。至丙○○占有系爭新店房部分，原告未能舉證丙○○確有占有在上，自不得向丙○○請求有關係爭新店房相當租金之不當得利。

2. 又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年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地、建築物之申報總價，係指法定地價，及依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之建築物價額，所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條定有明文。另就基地租金之數額，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（最高法院68年度台上字第3071號民事判決意旨參照參照）。經查，系爭文山房位在臺北市文山區，附近有公園、世新大學、景美夜市等景點，距離捷運景美站非遠，生活機能完善，系爭新店房則位在新北市新店區，則屬較為寧靜之住宅區，後方銜接牛埔頭山，本院審酌上情及基地位置、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，系爭文山房應按其坐落土地申報地價年息5%為計算，系爭新店房則應按其坐落土地申報地價年息2%為計算，應屬合理適當。

3. 經查，系爭文山房坐落之土地於111年1月之申報地價為每平方公尺41,200元，有系爭文山房坐落土地之土地登記第一類

01 騰本附卷可參（見本院卷(一)第81頁），系爭文山房面積為6
02 2.6平方公尺，有系爭文山房建物登記第一類騰本在卷可查
03 （見本院卷(一)第77頁），是就系爭文山房每月得請求之相當
04 租金不當得利金額為10,746元（計算式： $41,200\text{元} \times 62.6\text{m}^2 \times$
05 $\text{年息}5\% \times 1/12 = 10,746.33\text{元}$ ，元以下無條件捨去）。準此，
06 原告請求被告應給付自112年3月31日起至起訴前一日即112
07 年11月8日止，共計7個月8日之相當租金不當得利為78,087
08 元（計算式： $10,746\text{元} \times 7\text{個月} + 10,746\text{元} \times 8/30 = 78,087.6$
09 元，元以下無條件捨去），以及自112年11月9日起至遷讓返
10 還系爭文山房予原告之日止，按月給付原告10,746元，為有
11 理由，應予准許。另原告依民法第179條規定，主張被告共
12 同占有系爭文山房，應連帶給付上開相當租金不當得利，然
13 法律並無明文規定共同占有人須負連帶給付責任，故原告請
14 求被告為共同占有應連帶給付上開不當得利部分，核與民法
15 第272條規定不合，是以，被告共同無權占有系爭文山房，
16 就相當租金不當得利數額之返還僅需負共同給付之義務已
17 足。是原告逾此部分之請求，自屬無據，不應准許。

18 4.另就系爭新店房部分，系爭新店房坐落之土地於111年1月之
19 申報地價則為每平方公尺3,280元，有系爭新店房坐落土地
20 之土地登記第一類騰本在卷可考（見本院卷(一)第89頁），系
21 爭新店房面積為81.3平方公尺，有系爭新店房建物登記第一
22 類騰本在卷可查（見本院卷(一)第85頁），是就系爭新店房每
23 月得請求之相當租金不當得利金額為444元（計算式： $3,280$
24 $\text{元} \times 81.3\text{m}^2 \times \text{年息}2\% \times 1/12 = 444.44\text{元}$ ，元以下無條件捨
25 去）。故原告請求自113年12月7日起至乙○○遷讓返還系爭
26 新店房之日止，按月給付原告444元之相當租金不當得利，
27 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，不應准
28 許。

29 5.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
31 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算

01 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
02 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
03 第1項前段、第203條分別著有明文。經查，就系爭文山房部
04 分，原告請求被告給付自112年3月31日起至起訴前一日即11
05 2年11月8日止，共計7個月8日之相當租金不當得利78,087
06 元，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為賠償時起，
07 始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於113年10月22日寄存送
08 達被告，有本院送達證書在卷可參（見本院卷(一)第137
09 頁），則就上開78,087元部分，原告請求自起訴狀繕本送達
10 之翌日即113年11月2日（經10日即為000年00月0日生效）起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。

12 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
13 請求：(一)被告應將系爭文山房遷讓返還予原告。(二)乙○○應
14 將系爭新店房遷讓返還予原告。(三)被告應給付原告78,087
15 元，及自113年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算
16 之利息。(四)被告應自112年11月9日起至騰空遷讓返還系爭文
17 山房之日止，按月給付原告10,746元。(五)乙○○應自113年1
18 2月7日起至騰空遷讓返還系爭新店房之日止，按月給付原告
19 444元。為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
20 由，應予駁回。

21 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
22 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，
23 予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
24 應併予駁回。

25 六、另被告依民事訴訟法第342條、第344條第1項第1款、第5款
26 規定，聲請本院命原告提出112年3月6日簽收單、112年3月1
27 4日協議書（即本院卷(一)第279至285頁之文書）之電腦原
28 檔，以及聲請函詢合作金庫銀行查詢帳號00000000000000號
29 帳戶於111年1月1日至114年2月6日之交易往來明細（見本院
30 卷(一)第317至318頁），以資證明上開簽收單、協議書非文件
31 上載日期所製作，而原告並無實際交付買賣價金予甲○○等

情，惟證人甲○○已到庭詳為證述確實有收受原告支付之買賣價金，以及後續因銀行無法入內拍照核貸之權宜措施，業經詳述如前，原告亦已經提出上開合作金庫帳號之詳細交易往來明細（見本院卷(二)第355至370頁），核無調查之必要，爰不予調查，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
民事第七庭 法 官 黃靖崴

以上正本係照原本作成。

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 7 月 31 日
書記官 林芯瑜

附表：

編號	建物建號	門牌號碼	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000○號建物	臺北市○○區○○路000巷0弄00號	全部
2	新北市○○區○○段000○號建物	新北市○○區○○路000巷00號3樓	全部
3	新北市○○區○○段000○號建物		373/10000
4	新北市○○區○○段000○號建物		413/10000
5	新北市○○區○○段000○號建物		601/10000

