

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第5651號

原告 林湘霏

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

被告 大曜房屋仲介企業股份有限公司

法定代理人 許錦雲

訴訟代理人 陳家慶律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號二樓房屋騰空遷
讓返還予原告。

被告給付原告新臺幣柒萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自民國一百一十
二年三月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應自民國一百一十二年三月二十五起至騰空遷讓返還上開房
屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬玖仟玖佰陸拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾陸萬柒仟貳佰壹拾
參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣柒萬玖仟捌佰肆拾壹元
為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月屆期後得假執行。但被告如按月各以新臺幣
壹萬玖仟玖佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：

「（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街000號2樓房屋（下稱系爭2樓）騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）38萬5,104元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至系爭2樓騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告9萬6,276元。」（見本院卷(一)第9頁），嗣於民國112年5月18日具狀變更為：「（一）被告應將系爭2樓騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告9萬9,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至系爭2樓騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬4,950元。」（見本院卷第99頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於111年11月18日以買賣為原因，登記取得坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，權利範圍：1/3）及其上同區段第969建號建物即系爭2樓（下合稱系爭不動產，權利範圍：全部）之所有權。詎料，被告無正當權源於原告取得系爭不動產後仍持續占有使用系爭2樓，經原告於112年2月10日委請律師發函限期被告在112年2月28日前騰空遷讓返還系爭2樓，被告並未置理。又被告無權占有系爭2樓，被告自應給付原告相當於租金之不當得利，而依土地法第97條、第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條前段規定，以系爭土地申報地價及系爭2樓課稅現值週年利率10%為計算基準，被告應按月給付原告相當於租金之不當得利為2萬4,950元【計算式：

（〈系爭土地公告地價10萬7,230元×80%×面積102平方公尺×權利範圍1/3＝系爭土地申報地價291萬6,656元〉＋房屋課稅現值7萬7,400元＝每年度系爭不動產申報價額299萬4,056

元) $\times 10\% / 12\text{月} = 2\text{萬}4,950\text{元}$ ，元以下4捨5入】。另被告尚應給付自111年11月18日起至本件訴訟起訴日即112年3月17日止，共4個月之相當於租金之不當得利計9萬9,800元（計算式： $2\text{萬}4,950\text{元} \times 4\text{月} = 9\text{萬}9,800\text{元}$ ）。爰依民法第179條及第767條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭2樓騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告9萬9,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至系爭2樓騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告2萬4,950元。

二、被告則以：系爭不動產之所有權人為訴外人吳萬來，而吳萬來借名登記予訴外人吳義芳名下後，吳義芳又移轉登記於原告，而吳萬來係於63年12月29日向訴外人劉汪美珍購入系爭土地（權利範圍：全部）及其上同區段第969建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街000號（下稱系爭1樓）、系爭2樓、同址3樓（下稱系爭3樓）（下合稱系爭3層房地）後，為節稅需要而分別為下列借名登記行為：（一）於64年2月4日將系爭1樓登記於訴外人吳武彥名下。（二）於64年2月4日將系爭2樓登記於訴外人吳義芳名下。（三）於64年2月4日將系爭3樓登記於訴外人吳義珍名下。（四）於68年4月16日將系爭土地分別登記各1/3於吳武彥、吳義芳、吳義珍名下。（五）於69年6月28日將系爭土地1/3以買賣為原因自吳武彥名下過戶至吳萬來之配偶即訴外人林選名下。（六）於69年7月28日將系爭土地1/3以買賣為原因自林選名下過戶至吳義芳名下。（七）於69年8月30日將系爭土地1/3以買賣為原因自吳義珍名下過戶至林選名下。（八）於69年10月23日將系爭土地1/3以買賣為原因自林選名下過戶至吳義芳名下（九）於69年10月29日將系爭1樓以買賣為原因自吳武彥名下過戶至吳義芳名下。（十）於70年3月1日將系爭3樓以贈與為原因自吳義珍名下過戶至吳義芳名下。又吳萬來於購入系爭3層房地後，均按時繳納地價稅，且於系爭3層房地全部借名登記於吳義芳名下，迄至吳義芳於109年

01 8月17日以權狀遺失為由申請補發前，系爭3層房地之所有權
02 狀均係由吳萬來自行保管，顯見吳萬來係基於自己買受、使
03 用、管理、處分系爭3層房地之目的而實際出資購買系爭3層
04 房地，並借名登記於吳義芳名下。另系爭1至3樓均由吳萬來
05 自己或出租使用，如系爭1樓於84年起即由吳萬來之媳婦即
06 訴外人曾金蘭經營「誼潔乾洗名店」使用；系爭2樓、系爭3
07 樓及頂樓則係分別出租予被告、訴外人廖金用以收取租金，
08 均足證系爭2樓為吳萬來所有，僅係借名登記於吳義芳。再
09 者，因吳義芳明知系爭3層房地均由吳萬來保管及持有，竟
10 於109年8月17日以所有權狀遺失為由，向臺北市中山地政事
11 務所申請補發登記，並於109年9月16日未經吳萬來之同意
12 下，擅自將系爭1樓、系爭2樓設定最高限額抵押權予訴外人
13 陳智偉、訴外人許月雲，復於111年11月18日將系爭2樓以買
14 賣為原因辦理過戶予原告，故吳萬來已向臺北地方檢察署對
15 吳義芳提出偽造文書及背信等刑事告訴。此外，因原告於購
16 入系爭2樓前，從未與被告確認被告使用系爭2樓是否具有占
17 有權源，有違一般經驗法則，顯見吳義芳將系爭2樓移轉登
18 記予原告，應係通謀虛偽買賣及所有權移轉行為，其買賣及
19 移轉行為應均屬無效。況被告係經過系爭2樓之真正所有權
20 人即吳萬來之同意而長期租用系爭2樓，而原告應明知於受
21 讓系爭2樓後，倘欲行使其完整之所有權即應向系爭2樓之占
22 有人提起訴訟，其行為顯係惡意受讓系爭2樓，有權利濫用
23 及違反誠信原則之虞等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
24 回。

25 三、得心證之理由：

26 （一）有關被告抗辯系爭不動產為吳萬來借名登記予吳義芳部
27 分：

- 28 1、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。民法
29 第767條第1項前段定有明文。又不動產物權，依法律行為
30 而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。不
31 動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。依本

01 法所為之登記，有絕對效力。民法第758條、第759條之1
02 及土地法第43條亦分別定有明文。另不動產借名登記契約
03 為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間
04 借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分
05 借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約
06 定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所
07 有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權
08 處分。而出名人若違反其與借名人之內部約定，擅將借名
09 登記之不動產處分移轉所有權登記予第三人，屬違反其應
10 於借名契約終止後返還借名標的物與借名人之給付義務，
11 乃侵害對借名人債權（借名關係終止後之返還請求權）之
12 行為，僅應負債務不履行損害賠償責任。

13 2、原告主張其所有之系爭不動產，係於111年11月8日由系爭
14 不動產之原所有權人吳義芳以買賣為原因移轉所有權登記
15 予原告，業據提出系爭不動產所有權狀及建物登記謄本、
16 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及不動產買賣價
17 金履約保證申請書（下稱系爭申請書）等件為憑（見本院
18 卷(一)第41至43頁、第107頁；卷(二)第29至42頁），核屬相
19 符，堪認真實。被告雖辯稱系爭不動產實為吳萬來借名登
20 記予名下吳義芳名下，固據提出系爭不動產買賣所有權移
21 轉契約書、臺北市政府房屋稅繳納通知書及臺北市稅捐稽
22 徵處地價稅繳納通知書件為憑（見本院卷(一)第165至271
23 頁），且聲請本院傳喚之證人楊武雄亦到庭證稱：我認識
24 吳萬來，我跟他是朋友。因為我是代書，做40年了，吳萬
25 來有委託我辦理過土地或房屋過戶的事。吳萬來請我辦理
26 房屋跟土地過戶事宜中，有包括系爭3層房地。當初委託
27 我過戶系爭3層房地的過程中，吳義芳沒有跟我聯絡過。
28 本院卷第165至188頁，是由我承辦的案子。我在承辦系爭
29 3層房地過戶後，權狀是交還給吳萬來。過戶事宜都是吳
30 萬來1個人跟我接洽的。在過戶系爭3層房地時，吳萬來有
31 跟我說要辦理登記給吳義珍、吳義芳、吳武彥，他有拿這

01 3個人的身分證影本、印章，但他沒有跟我說為何要登記
02 給這3個人，但我知道他自己出資買了很多房子。當時簽
03 契約時，這3個人都沒有來，買房子的錢都是吳萬來付
04 的，都是開吳萬來的支票等語（見本院卷(一)第455至457
05 頁）。然依前揭說明，借名登記乃出名人與借名人間之內
06 部約定，其效力不及於第三人。是縱吳萬來就系爭不動產
07 確實與吳義芳間成立借名契約，然僅屬吳萬來與吳義芳間
08 之內部約定，其效力不及於第三人，故吳義芳將系爭不動
09 產所有權移轉登記予第三人即原告，自屬有權處分，吳義
10 芳和原告間之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為
11 均屬有效。

12 （二）有關被告抗辯原告與吳義芳間就系爭不動產之買賣行為乃
13 通謀虛偽意思表示而無效部分：

14 1、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
15 無效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1
16 項固定有明文。惟所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與
17 相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知
18 表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意
19 之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之
20 意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛
21 偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人
22 間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣
23 係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號民事裁
24 判意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事
25 實有舉證之責任。民事訴訟法第277條但書亦有明文。是
26 依前揭說明，被告自應就其抗辯有利於伊之事實即原告與
27 吳義芳間就系爭不動產之買賣行為屬通謀虛偽意思表示，
28 先負舉證責任。

29 2、查原告於111年10月23日與吳義芳簽立系爭買賣契約及系
30 爭申請書，約定由原告向吳義芳購買系爭不動產，總價款
31 為1,200萬元，並共同委任僑馥建築經理股份有限公司

(下稱僑馥公司)辦理買賣價金履約保證,且由僑馥公司將價金信託存放於中國信託商業銀行(下稱中信銀行)名下之信託財產履約保證專戶(帳號:00000-00-000000-0,下稱系爭專戶)。而總價款1,200萬元之付款方式為:第1期款(簽約款):120萬元整。第2期款(備證用印款):0元整。第3期款(完稅款):120萬元整。第4期款(尾款):960萬元整等情,此有系爭買賣契約及系爭申請書等在卷可稽(見本院卷(二)第32至33頁)。又原告主張其向原所有權人吳義芳購買系爭不動產之總價款1,200萬元,扣除交易過程之相關費用後,已依約完成給付,業據提出系爭買賣契約、系爭申請書、本票及台新國際商業銀行國內匯款申請書等件為證(見本院卷(二)第29至53頁),互核本院向中信銀行及僑馥公司函查系爭專戶之收支明細表顯示,系爭專戶原告分別於111年10月28日匯入200萬元(包含簽約款120萬元、完稅款80萬元)及40萬元(完稅款)、111年11月11日匯入6萬元(預收規費)、111年11月15日匯入162萬元(補繳稅費),於111年11月15日匯出扣繳稅款407萬9,423元(包含契稅及規費6萬元、土增稅401萬8,649元、房屋稅774元),並於111年12月1日匯入96萬元(尾款),於111年12月5日再匯出4,000元(地政士費)及7,200元(履約保證費),同日再匯出958萬9,698元至吳義芳於玉山商業銀行三峽分行第00000000000000號帳戶,此有中信銀行113年6月4日中信銀字第1132019515號函、113年8月5日中信銀字第1132027469號函及僑馥公司113年9月3日僑馥(113)字第736號函等在卷可稽(見本院卷(二)第65至69頁、第99至103頁、第123至125頁)。堪認原告上開主張確實有據。是原告既有實際交付系爭買賣契約約定之買賣價金,即已履行買方交付價金之契約義務,自難認原告與吳義芳間就系爭不動產之買賣行為有何通謀虛偽之情事。

3、至被告辯稱依系爭買賣契約第8條第2項約定:「增值稅及

01 其他移轉前需繳納之相關稅費由甲方（即原告）代繳納，
02 並得由專戶中撥戶代繳。…」（見本院卷(二)第35頁），然本
03 院函查之系爭專戶卻顯示吳義芳於111年11月15日匯入補
04 繳稅款162萬元，顯與上開約定不符，足證原告與吳義芳
05 間就系爭不動產之買賣行為屬通謀虛偽等語。惟查，系爭
06 買賣契約第8條第2項僅約定增值稅及其他移轉前需繳納之
07 相關稅費由原告先行代繳納，非謂由原告負擔，是增值稅
08 或其他移轉前需繳納之相關稅費最終仍應由吳義芳自行負
09 擔，則縱吳義芳先行將稅款162萬元匯入系爭專戶，亦無
10 礙於原告已給付買賣價金事實之認定，故被告上開所辯，
11 並無可採。

- 12 4、被告又辯稱不動產價值昂貴，一般經驗，於購買前通常會
13 前往不動產現場察看標的物，倘不動產現有第三人占有
14 中，亦會詢問出賣人占有使用之原因，以作為決定購買之
15 參考，然原告於購入系爭不動產時，竟未與被告確認系爭
16 不動產之占有權源，甘冒訴訟而購入，顯有違常情，況系
17 爭買賣契約第7條第1項亦約定：「乙方保證產權清楚，無
18 他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址糾紛、占有
19 等糾紛或一物數賣之情事。」（見本院卷(二)第34頁），足證
20 原告與吳義芳間簽立系爭買賣契約之真意，實係吳義芳為
21 使原告善意受讓系爭不動產後以排除被告占有系爭2樓之
22 權利，故原告與吳義芳間就系爭不動產之買賣行為乃通謀
23 須為意思表示等語。惟按不動產物權，依法律行為而取
24 得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。民法第
25 758條第1項定有明文。故不動產所有權之移轉，係以登記
26 為生效要件。又不動產所有權之移轉不以交付該不動產為
27 其效力發生要件，不動產之買受人雖未受交付，而依物權
28 法之規定，出賣人移轉所有權於買受人之法律行為已生效
29 力者，自不能因買受人尚未受交付即謂其所有權未曾取
30 得。準此，系爭不動產既已因買賣而登記為原告所有，業
31 如前述，原告即已取得所有權，不因實際交付占有與否而

01 影響其效力，故原告於買受系爭不動產時，系爭不動產適
02 為被告占有使用中而不進行實體點交，亦屬原告就此買賣
03 交易願意承擔後續自行排除他人占有之成本與風險，尚難
04 據此逕認該買賣行為乃通謀虛偽而無效。至於原告買受系
05 爭不動產是否出於協助吳義芳排除被告占有系爭2樓，此
06 於法律評價而言，僅屬不影響買賣契約及不動產所有權移
07 轉有效性之動機，原告既有實際交付買賣價金，吳義芳亦
08 已將系爭不動產所有權移轉登記予原告名下，堪認買賣雙
09 方均已履行系爭買賣契約所負之交付價金、移轉所有權之
10 義務，足徵買賣雙方確實有買賣之真意並為意思表示合
11 致，即無通謀虛偽意思表示可言，故縱認被告辯稱原告買
12 受系爭不動產之目的顯係為協助吳義芳排除被告就系爭2
13 樓之占有為真，亦不因此動機而逕認買賣雙方乃通謀虛偽
14 意思表示而無效，故被告上開所辯，亦不足採。

15 (三) 有關被告抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原則而有權利濫
16 用部分：

- 17 1、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
18 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法
19 第148條固有規定。惟民法第148條所稱權利之行使，不得
20 以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人
21 為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之
22 利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條
23 之適用。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主
24 要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難
25 認係權利濫用。又權利之行使，是否以損害他人為主要目
26 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國
27 家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其
28 權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之
29 損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。故應綜
30 合一切具體情事、衡量權利人因權利行使所能取得之利
31 益，除自己所獲得之利益極微，並對他人及社會所造成之

01 損失極大而應受限制外，尚不能認其權利之行使即係為權
02 利濫用。

03 2、次按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、
04 處分其所有物，並排除他人之干涉。民法第765條定有明
05 文。查原告為系爭不動產所有權人，已如前述，依前揭規
06 定，原告本得於法令限制範圍內，就系爭2樓為使用、收
07 益及處分。然系爭2樓現為被告所占有，原告於排除被告
08 之占有前，原告無從就系爭2樓為任何權利之行使，是原
09 告為保障其自身之權益，基於所有權人之地位，訴請被告
10 騰空遷出系爭2樓，乃係就其法律上權源而為請求。又被
11 告係基於其與吳萬來間之租賃關係而占有使用系爭不動
12 產，並非與原出賣人吳義芳間有何租賃關係存在，是難認
13 原告有明知吳義芳與被告間有租賃關係存在仍然受讓系爭
14 不動產之惡意情事存在。此外，被告復未就此舉證證明原
15 告有何所得利益甚微，或原告係以損害被告為主要目的而
16 為本件之請求，則其抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原則
17 且屬權利濫用，即無可採。

18 (四) 原告請求被告騰空遷讓返還系爭2樓，是否有據？

19 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。民法第767條第1項前段定有明文。查原告已於111年1
21 1月18日取得系爭不動產之所有權，已如前述，而被告自
22 斯時起迄今仍占有原告所有之系爭2樓，被告對此並未爭
23 執，然因被告對原告而言並無占有系爭2樓之正當權源，
24 屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求
25 被告騰空遷讓返還系爭2樓產，即屬有據。

26 (五) 原告請求被告無權占有期間之不當得利，是否有據？

27 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不
29 能返還者，應償還其價額。民法第179條及第181條分別定
30 有明文。又無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當
31 於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使

01 用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法
02 院106年度台上字第461號判決參照）。而房屋性質不能脫
03 離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其
04 基地之總價額為其基準，無權占用房屋所受之不當得利，
05 自當包括建築物及其基地之總價額為其基準，房屋所有人
06 得請求房屋占有人給付全部不當得利（最高法院97年台上
07 字第323號判決參照）。城市地方房屋之租金，以不超過
08 土地及其建築物申報總價年息10%為限。土地法第97條所
09 謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物
10 價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，為土
11 地法第97條、土地法施行法第25條所明定。

12 2、被告自111年11月18日起迄今無權占有原告所有之系爭2
13 樓，並因而獲得占有系爭2樓相當於租金之不當得利，則
14 原告請求被告給付：(1)自111年11月18日起至本件訴訟起
15 訴日即112年3月17日止，共4個月之相當於租金之不當得
16 利、(2)自起訴狀繕本送達翌日即112年3月25日起（見本院
17 卷(一)第63頁）至騰空遷讓返還系爭2樓之日止，按月給付
18 相當於租金之不當得利，均屬有據。

19 3、系爭土地於111年至112年申報地價均為291萬6,656元【計
20 算式：（公告地價每平方公尺10萬7,230元） $\times$ 80% $\times$ 102平
21 方公尺 $\times$ 1/3=291萬6,656元】，此有系爭土地公告地價查
22 詢在卷可稽（見本院卷(一)第37頁）。又系爭2樓於111年之
23 課稅現值為7萬7,400元，此有臺北市稅捐稽徵處112年房
24 屋稅繳款書在卷可稽（見本院卷(一)第39頁）。另系爭不動
25 產面臨錦州街大馬路，附近有商家、餐飲店及市場，交通
26 便利，生活機能佳，有Googlemap列印資料在卷可稽（見
27 本院卷(一)第49至53頁），故本院審酌系爭不動產之位置、
28 工商繁榮程度、被告利用系爭房屋之經濟價值、所受利益
29 等，認應以系爭不動產基地即系爭土地申報地價與系爭2
30 樓估定價額總價額之年息8%計算相當於租金之不當得利
31 為適當，據此計算原告得請求自111年11月18日起至本件

訴訟起訴日即112年3月17日止，計4個月之相當於租金之
不當得利7萬9,841元【計算式：{（系爭土地申報地價29
1萬6,656元＋系爭2樓估定價額7萬7,400元）×8%÷12個
月}×4個月＝7萬9,841元，元以下4捨5入】，併得請求自
112年3月25日起至騰空遷讓返還系爭2樓之日止按月給付
之不當得利1萬9,960元【計算式：{（系爭土地申報地價
291萬6,656元＋系爭2樓估定價額7萬7,400元）×8%÷12個
月}＝1萬9,960元，元以下4捨5入】，逾此範圍之請求，
即屬無據。

四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項及第179條之規定，
請求：（一）被告應將系爭2樓騰空遷讓返還予原告。

（二）被告應給付原告7萬9,841元，及自起訴狀繕本送達翌
日即112年3月25日（見本院卷(-)63頁）起至清償日止，按週
年利率5%計算之利息。（三）被告應自112年3月25日起至
系爭2樓騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告1萬9,960
元，均有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁
回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依
職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
臺北簡易庭 法 官 陳家淳

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日內向本庭（臺北市○○○路
0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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 113 年 11 月 8 日

