臺灣高等法院民事判決

114年度上字第736號

上　訴　人　楊姵妡
訴訟代理人　蕭仁杰律師
　　游泗淵律師
上　訴　人　沈清泉
訴訟代理人　陳敬穆律師
　　楊家寧律師
　　陳頡宇律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，兩造對於中華民國113年9月5日臺灣宜蘭地方法院112年度訴字第579號第一審判決各自提起上訴，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於沈清泉自民國112年7月30日至112年11月19日按月給付楊姵妡新臺幣1,109元之部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

沈清泉其餘上訴及楊姵妡之上訴均駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄改判部分，由楊姵妡負擔。第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人楊姵妡（下稱姓名）主張：對造上訴人沈清泉（下稱姓名）將其所有如附表所示不動產（下合稱系爭房地）設定抵押權予伊，擔保兩造間之借款及連帶保證債務，共計新臺幣（下同）820萬元，並簽訂民間二胎遲繳切結書（下稱系爭契約），約定沈清泉應自民國112年3月20日起每月給付利息16萬4,000元予伊。嗣因沈清泉自同年6、7月間即未再按月繳納利息，遂依系爭契約之約定，將系爭房地之所有權移轉登記予伊所有。沈清泉依約應於系爭房地移轉登記後10日內搬離附表編號5、6所示房屋（下稱系爭房屋），惟迄今仍占有使用系爭房屋等情。爰依系爭契約、民法第767條第1項前段規定，求為命沈清泉應將系爭房屋遷讓返還予伊，及依

不當得利之法律關係，請求沈清泉自112年11月20日起，按月給付1萬6,109元（原審判命沈清泉應將系爭房屋遷讓返還予楊姵妡，及自112年7月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付楊姵妡1,109元，駁回楊姵妡其餘請求，楊姵妡就沈清泉給付相當於租金之利益數額不服，提起上訴，沈清泉亦就敗訴部分，提起上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。㈡沈清泉應自112年11月20日起至返還系爭房屋之日止，按月再給付楊姵妡1萬5,000元。另就沈清泉提起上訴之答辯聲明：上訴駁回。

二、沈清泉則以：兩造約定楊姵妡依流抵約款取得系爭房地所有權後，應以出售所得款項清償伊之債務，餘額則須返還伊。楊姵妡尚未就系爭房地價值與對伊之債權金額進行清算，故在清算完結前，伊就系爭房屋仍屬有權占有等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利沈清泉部分廢棄。㈡上開廢棄部分，楊姵妡在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另就楊姵妡提起上訴之答辯聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項（見本院卷第287、288頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

㈠沈清泉於111年6月7日向楊姵妡借款200萬元，訴外人大利揚國際理財行銷有限公司（下稱大利揚公司）於同年月21日匯款200萬元予沈清泉。沈清泉於同年7月12日以附表編號1應有部分20分之1、編號2應有部分2分之1、編號3應有部分2分之1、編號4應有部分2分之1設定抵押權予楊姵妡，復於111年9月15日將編號5設定抵押權予楊姵妡，有附表編號1至4土地登記第二類謄本、國泰世華銀行轉帳明細、編號5建物登記第二類謄本等件可參（見原審卷第90、96、99、103、107、219、221頁）。

㈡沈清泉於111年7月13日向楊姵妡借款200萬元，由大利揚公司分別於同年月18至20日匯款200萬元予沈清泉，沈清泉於同年7月19日以附表編號1應有部分20分之1、編號2應有部分

2分之1、編號3應有部分2分之1、編號4應有部分2分之1設定抵押權予楊姵妡，復於111年9月15日將編號5設定抵押權予楊姵妡，有附表編號1至4土地登記第二類謄本、國泰世華銀行轉帳明細、編號5建物登記第二類謄本等件可參（見原審卷第91、96、100、104、108、223至227頁）。

㈢訴外人張曉瑛於111年10月27日向楊姵妡借款150萬元，由沈清泉為連帶保證人，並約定沈清泉提供附表編號1應有部分20分之1、編號2應有部分2分之1、編號3應有部分2分之1及系爭房屋設定抵押權，有切結書可參（見原審卷第235頁）。

㈣兩造於112年2月18日簽訂系爭契約，約定：「沈清泉向債權人楊姵妡借款820萬元，從112年3月20日開始繳款利息16.4萬元，遲繳不能超過10天，遲繳一天滯納金每萬元30元+違約金每萬元30元，遲繳超過10天信託委任人會把房子直接賣掉處理，不用通知債務人沈清泉。過完戶10天內沈清泉要無條件搬離宜蘭縣○○鄉○○路0000號，搬離時屋內水電、固定裝璜物、馬桶…等等不能破壞。違反以上條款違約金820萬元。……」等語，另於112年2月23日沈清泉將系爭房地設定抵押權予楊姵妡，有系爭切結書、宜蘭縣宜蘭地政事務所115年2月25日宜地伍字第1150001861號函（下稱宜蘭地政事務所第1861號函）檢附112年宜登字第20300號抵押權設定資料等件可參（見原審卷第127頁、本院卷第229至242頁）。

㈤沈清泉於112年2月23日以信託原因將系爭房地登記為戴三騏所有，戴三騏於112年7月19日以買賣為原因，將系爭房地移轉予楊姵妡名下，有土地建物登記第一類謄本、宜蘭縣地籍異動索引可參（見原審卷第247至331頁）。

四、楊姵妡請求遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，為沈清泉所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠楊姵妡本於系爭房屋所有人地位，請求沈清泉遷讓返還系爭房屋，為有理由：

1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，此觀民法第767條第1項前段規定甚明。又以無權占有為原因，請求

返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

2.沈清泉辯以其與楊姵妡之配偶戴三騏於112年2月20日就系爭房地簽訂信託契約書，並於同年2月23日以信託為原因登記予戴三騏，戴三騏再於同年7月19日以買賣為原因移轉系爭房地所有權予楊姵妡，未依土地登記規則第117條之1規定記明依民法第873條之1第2項為移轉之意旨，楊姵妡與戴三騏間之處分行為未取得任何價金，楊姵妡取得系爭房地所有權後亦未與其清算，可認戴三騏與楊姵妡間之買賣契約為通謀虛偽意思表示云云。查沈清泉將系爭房地信託登記予戴三騏，委託戴三騏出租收取租金或出售，戴三騏於受信託登記為所有權人後，以買賣為原因將系爭房地移轉登記予楊姵妡等情，有系爭房地之宜蘭縣地籍異動索引、宜蘭地政事務所第1861號函檢附112年宜登字第20300號及91380號土地登記申請書等件相關資料可參（見原審卷第261至311頁、本院卷第229至274頁）。惟沈清泉僅空言辯駁楊姵妡與戴三騏間之買賣無金流，為通謀虛偽意思表示云云，就此並未舉證以實其說，自難採憑。又沈清泉係將系爭房地設定抵押權登記予楊姵妡（見不爭執事項㈠、㈡），土地登記申請書內雖記載有流抵約定：「債權已屆清償期而未受清償時，本抵押物所有權移轉抵押權人所有」，有上開宜蘭地政事務所函覆資料、土地登記第二類謄本等件可參（見本院卷第235頁、原審卷第91至109頁），但系爭契約未載明「依民法第873條之1第2項規定辦理」，楊姵妡取得系爭房屋係源自系爭契約之約定（詳如後述），自未能認係實行流抵，沈清泉辯以楊姵妡就系爭房屋實行流抵，楊姵妡尚未依民法第873條之1第2項進行清算，其得依民法第264條為同時履行抗辯，拒絕返還系爭房屋云云，非屬可取。

3.依系爭契約約定：「債務人沈清泉向債權人楊姵妡借款820

萬，從112年3月20日開始繳款利息16.4萬元，遲繳不能超過10天，遲繳一天滯納金每萬元30元+違約金每萬元30元，遲繳超過10天信託委任人會把房子直接賣掉處理，不用通知債務人沈清泉。過完戶10天內沈清泉要無條件搬離宜蘭縣○○鄉○○路0000號，搬離時屋內水電、固定裝潢物、馬桶…等等不能破壞。違反以上條款違約金820萬元」（見原審卷第127頁）。沈清泉不否認屆期無法清償上開借款，則依系爭契約上開約定「遲繳超過10天信託委任人（應為受任人之誤繕）會把房子直接賣掉處理」，是楊姵妡依上開約定取得系爭房地（含系爭房屋在內）所有權（見不爭執事項㈣），自符合系爭契約之約定。沈清泉另辯以戴三騏須將系爭房屋出售予第三人，在此條件成就前，其仍得依系爭契約占有使用系爭房屋云云，乃增加系爭契約所無之內容，顯與系爭契約文義相悖，自非可取。

4.準此，沈清泉所舉上開事證，均不能證明其有占有系爭房屋之正當權源。則楊姵妡為系爭房屋所有權人，自得依系爭契約、民法第767條第1項前段規定，請求沈清泉遷讓返還系爭房屋。

㈡沈清泉應返還相當於租金之不當得利，即自112年11月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1,109元：

1.按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，致他人受有損害為要件，故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，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。是被占用土地之所有權人依不當得利之法則請求返還不當得利，自屬有據（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。復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十為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，即土地所有權人依土地法相關規定所申報之地價，建築物價額則依該管縣市地政機關估定之價額，此觀土地法施行

法第25條、土地法第148條規定自明。又土地、房屋所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地、房屋之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以土地及其建築物申報總價為基礎外，尚須斟酌基地與房屋之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地、房屋之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地、鄰屋租金相比較，以為決定，並非必達土地及其建築物申報總價年息10%之最高額。

2.沈清泉依約應自系爭房屋移轉所有權予楊姵妡（即112年7月19日）後10日內搬遷，卻未履行，業如前述。是沈清泉自112年7月30日起無權占用系爭房屋而獲取相當於租金之不當得利，致楊姵妡受有損害，故楊姵妡依不當得利法律關係，請求沈清泉自112年11月20日起至遷讓返還系爭房屋日止，給付相當於租金之不當得利（見原審卷第5頁、本院卷第356頁），自為可取。查系爭房屋坐落宜蘭縣○○鄉郊區，2層加強磚造建物，建物屋齡高達46年，建物總面積計205.84平方公尺（計算式：106＋99.84，約62.27坪，見原審卷第257、259頁），附近無商業活動，有系爭房屋照片、google map等件可參（見原審卷第23、329頁），楊姵妡亦於本院自承系爭房屋價值僅13萬餘元，地處鄉下地方且偏僻、屋齡老舊等語（見本院卷第287頁）。本院審酌上開情形，認以系爭房屋及附表編號2土地申報總價年息6%計算不當得利，尚屬適當。楊姵妡提出他人租賃契約及其他房屋租賃價格（見本院卷第159至169頁），主張沈清泉每月應給付1萬6,400元租金云云，惟細究上開房屋坐落位置均非○○鄉○○路，尚難以該等房屋租金數額比擬，楊姵妡上揭主張，自無憑採。

3.次查，系爭房屋坐落附表編號2土地，於112年1月及113年1月申報地價為每平方公尺1,360元（以公告地價每平方公尺1,700元之80%計算，見原審卷第331頁）、1,440元（見原審卷第251頁），平均申報地價為每平方公尺1,400元。系爭房屋占用土地面積為102.92平方公尺（計算式：53＋49.92，見原審卷第257、259頁）；又系爭房屋課稅現值為7萬7,

700元（見原審卷第11頁），楊姵妡請求沈清泉自112年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1,109元計算式：〈（77,700元＋102.92㎡×1,400元/㎡）×6%÷12，元以下四捨五入〉，自屬可取，逾此範圍之請求，非屬可取。

五、綜上所述，楊姵妡依系爭契約、民法第767條第1項前段規定，請求沈清泉遷讓返還系爭房屋，並依不當得利法律關係，請求沈清泉自112年11月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1,109元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。原審就此為楊姵妡勝訴之判決，並就金錢部分附條件為准、免假執行之宣告，於法並無不合。楊姵妡上訴意旨指摘原判決關於相當於租金之利益數額此部分不當，求予廢棄改判，無理由，應予駁回。原審主文第2項判命沈清泉應自112年7月30日至同年11月19日按月給付楊姵妡1,109元部分，屬訴外裁判，自有未洽，沈清泉雖未指摘及此，然原判決此部分既有可議，爰由本院將此部分廢棄，惟毋庸另為駁回之諭知。至上開應准許部分，原審為沈清泉敗訴之判決，並無不合，其仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

六、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。

七、據上論結，本件楊姵妡之上訴為無理由，沈清泉之上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　王　廷

法　官　汪曉君

正本係照原本作成。

沈清泉不得上訴。

楊姵妡如不服本判決，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日內向本院補提理由書狀（均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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　戴伯勳

附表：

編號	不動產名稱	權利範圍
1	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地	1/10
2	宜蘭縣○○鄉○○○段00000地號土地	全部
3	宜蘭縣○○鄉○○○段00000地號土地	全部
4	宜蘭縣○○鄉○○○段00000地號土地	全部
5	宜蘭縣○○鄉○○○段000建號（門牌號碼：宜蘭縣○○鄉○○路00○0號房屋）	全部
6	宜蘭縣○○鄉○○○段000建號（門牌號碼：宜蘭縣○○鄉○○路00○0號房屋）	全部