

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第228號

原告 王建南
訴訟代理人 李庭綺律師
龔盈瑛律師
蔡淳宇律師
被告 王建洲
訴訟代理人 黃柏嘉律師
王秉信律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國110年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告將門牌號碼新北市○○區○○○路○○號1樓房屋騰
空返還被告之同時，將門牌號碼新北市○○區○○街○○○○號之
房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一〇八年十一月五日起至返還前項所示房屋之日止
，按月給付原告新臺幣陸仟貳佰壹拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九；餘由原告負擔。

本判決第一項原告以壹佰陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行，
但被告如以肆佰柒拾捌萬陸仟貳佰參拾元為原告預供擔保，得免
為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣貳仟壹佰元供擔保後，得假執
行；但被告如按月以新臺幣陸仟貳佰壹拾肆元為原告預供擔保後
，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明請求：(一)被
告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○○號之房屋（下稱

系爭房屋)騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)10,738,062元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止,按月給付原告41,142元(見本院108年度重司調字第418號卷,下稱本院調字卷,第9頁)。嗣於本院民國109年3月26日具狀變更訴之聲明第二項請求金額為10,244,358元(見本院109年度訴字第228號卷,下稱本院訴字卷,卷一第109頁)。核原告上開所為,係未變更訴訟標的法律關係,而減縮應受判決事項之聲明者,揆諸前揭法條規定,自應准許,合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造為兄弟關係，被告及其妻兒於79年間居住門牌號碼新北市○○區○○路○○號1樓房屋（下稱另案房屋）。因伊於86年5月20日購置門牌號碼新北市○○區○○路○○號4樓房屋（下稱另案4樓房屋），念及原住之系爭房屋即將空置，另案房屋復經三兄弟決議作為母親養老之住所及「公廳」使用，而被告與其妻兒並無房產，被告又在自己開設之瑋格水電工程有限公司（下稱瑋格公司）工作，故伊基於兄弟情誼，遂同意提供系爭房屋作為員工宿舍，讓被告一家得在瑋格公司工作之期間暫時居住，並未訂立任何書面契約。詎被告於87年12月間向伊表明欲離開瑋格公司在外自立門戶後，其取得系爭房屋使用權源係基於僱傭關係成立之使用借貸，現被告既已非伊公司員工，依民法第767條第1項前、中段，民法第470條第1項規定，被告自應返還系爭房地。又被告自88年1月起至108年9月止無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益，致伊受有損害，依民法第179條規定，請求被告給付伊相當於租金之不當得利計新臺幣10,244,358元及至返還系爭房屋止，按月給付41,142元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應給付原告10,244,358元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌

01 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告41,142元。(四)如
02 獲勝訴判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：兩造間就原告所有系爭房屋及伊所有另案房屋間
04 存有互相交換使用之約定存在（下稱系爭交換契約），並
05 於108年10月9日終止乙節為另案民事訴訟所認定，依爭點
06 效理論，應為認定本件事實之依據。又系爭交換契約關係中
07 性質應屬互為租賃關係，原告雖要求收回系爭房屋，惟伊
08 並無其他住居所，基於交換使用契約之目的性解釋、契約終
09 止後之附隨義務及誠信原則，原告應有先將另案房屋返還伊
10 居住之義務，故於原告將另案房屋返還伊前，伊仍得主張有
11 權占有，或類推適用民法第264條第1項之同時履行抗辯，
12 請求為對待給付之判決。另系爭交換契約於108年10月9日
13 已合意終止，故原告得請求不當得利之時間，應自108年10
14 月10日起算，爰就原告請求逾5年不當得利主張時效抗辯，
15 且原告主張相當於租金之利益計算方式實屬過高等語，資為
16 抗辯。並答辯聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行聲請。
17 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：（見本院109年7月7日言詞辯論筆錄即
19 本院訴字卷一第208頁，本院並依論述需要，調整其順序、
20 文句，且刪除兩造各自表述部分）

21 (一)系爭房屋為原告於79年間所購買，原告為系爭房屋之所有權
22 人。

23 (二)被告在遷移至系爭房屋前，係一家人居住於另案房屋內，嗣
24 後自另案房屋逕遷移至系爭房屋內；被告一家人至少自86年
25 12月起至今均居住於系爭房屋內，現仍由被告（含其家人）
26 持續占有使用中。

27 (三)另案房屋登記名義人為被告，惟該房屋自被告一家遷出後至
28 今，原告均在使用中從未間斷。

29 (四)被告曾經在原告實際經營但登記代表人為原告配偶之瑋格公
30 司工作。

31 四、至原告主張被告係基於僱傭關係就系爭房屋成立使用借貸關

01 係，已因被告自瑋格公司離職於87年12月間消滅，依民法第
02 767條第1項前、中段或第470條第1項規定，請求擇一判
03 決被告應返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求被告
04 給付相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前
05 詞置辯。是本件兩造爭點厥為（見同上筆錄即本院訴字卷一
06 第208頁至209頁，並依論述需要適當精簡）：（一）原告請求
07 被告返還系爭房屋，有無理由？（二）被告所為同時履行抗辯，
08 是否可採？（三）原告請求被告應給付相當於租金之不當得利，
09 是否有據？如有，其數額？茲就上開爭點析述如下：

10 （一）原告請求被告返還系爭房屋，有無理由？

11 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；
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
13 前段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，
14 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文設有規定
15 ；又原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被
16 告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告
17 非無權占有為抗辯者，被告應就其占有正當權源之事實證明
18 之（最高法院106年度台上字第2030號判決意旨參照）。再
19 按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，
20 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不
21 更舉反證，亦有最高法院109年度台上字第768號判決意旨
22 可資參照。

23 2. 經查，被告主張其與原告間就系爭房屋與另案房屋間，存有
24 互相約定為交換使用之約定存在乙節，業據兩造之兄長即證
25 人王建雄於另案本院109年度重訴字第53號請求返還房屋等
26 事件中證稱：被告（即該案原告）從南部北上後就承租另案
27 房屋居住，租金何人繳納伊不清楚，後來屋主要賣，當時三
28 兄弟關係很好，當時覺得被告沒有房屋，要讓他有安全感，
29 所以兄弟三人同意一起買給被告，是伊和原告（即該案被告
30 ）到林口找屋主談用630萬元成交，我們就回來籌錢，都是
31 交現金給原告匯款，代書也是原告找的，因為是要買給被告

才登記在被告名下，這是三兄弟的共識。原告當時買到另案房屋同棟4樓，住在系爭房屋，被告住在另案房屋，因為要讓原告可以在1樓接生意、招待朋友、喝酒哈啦後，方便可以直接上4樓休息，伊就建議被告去住系爭房屋，原告就搬到4樓，都沒有講何時要換回來，當時兄弟感情很好，所以沒有講換回來的時間，如果伊沒有提議的話，被告就還住在另案房屋等語（見本院109年度重訴字第53號卷，下稱另案重訴卷，卷一第371頁至375頁），衡以證人王建雄為兩造之兄弟，又無證據顯示其與何造間存有特殊怨隙，或會刻意偏頗何人，且證人王建雄已當庭具結願負偽證之處罰，況系爭房屋及另案房屋均非登記為其所有，較無直接利害關係，尚不至於甘冒偽證刑事罪責，而故意虛偽證述系爭交換契約為存在，是證人王建雄上開證述應堪採信；且核與另案證人張錦雲證稱：伊跟被告是姻親關係，伊的配偶林慶龍在81年中旬後有在原告那邊工作，一開始是住在信義街47號1樓（即門牌整編後之另案房屋），後來住在47號5樓頂樓加蓋，當時被告一家四口住在另案房屋，後來因為兩造母親有時會上來照顧小孩，就希望將1樓房間空出來，所以我們就搬到5樓王建雄的房子，當時原告是住在他自己的系爭房屋，後來81年9月被告買了另案房屋，被告也有繼續住在另案房屋，後來搬去系爭房屋。之後伊84年間買房子後就搬走，伊回去找被告時，他有提到說要換屋，伊有問為什麼要換，裝潢要花100多萬，為何要花這麼多錢去裝潢不是自己的房屋，被告說是王建雄建議的，他們希望1樓給原告當公司方便招待客戶，在被告家遇到王建雄時，王建雄跟被告聊天時，也有講到，且後來系爭房屋裝潢時，伊有去，他們也有講到等語相符（見另案重訴卷一第570頁至第578頁），足認兩造上述搬遷居住之原因，係出於與系爭交換契約之合意。至原告雖以證人王建雄就另案房屋購買過程，包括購買時點、貸款方式、購賣前租賃情形，及兩造有無就另案房屋成立贈與契約等節，有前後矛盾之陳述，主張其證述不實云云，惟縱

或如此，上開各情係與兩造在該案及本院109年度訴字第53
6號請求不動產所有權移轉登記事件中，所爭執另案房屋是
否於兩造間成立借名登記契約關係之爭點為相關，尚不能以
該部分陳述之瑕疵，遽論證人王建雄所為與其他證人已互核
相符，關於系爭交換契約之證言亦不可採。

3. 至原告另稱：另案房屋水電費歷來均係由其繳納，且兩造及
證人王建雄均得自由使用、收益另案房屋，可見足認其為另
案房屋共有人，與被告有借名登記關係云云。惟倘認兩造間
系爭交換契約存在，則原告繳納其居住使用另案房屋期間所
生之水電費用，與兩造交換使用約定並無相違，且與一般使
用者付費之常情相符，尚難以此認定原告即為系爭房屋共有
人；另兩造及王建雄縱均得使用另案房屋，固據原告提出另
案房屋監視器錄影畫面截圖在卷（見本院訴字卷一第241頁
至259頁），並為被告所不爭執，然依證人王建雄於另案所
述：另案房屋原告有1間辦公室，辦公室前面有客廳，後面
原告配偶在修改衣服，地下室由被告放置物品，1樓後面就
是像陽台的地方也是放被告的東西，客廳都是原告使用，將
祖先牌位放在另案房屋是為了三兄弟拜祖先，後來為了母親
輪流照顧的事情大家吵了一架，伊就說要分開拜，就是時間
錯開，但兩造還是一起拜，兩造何時分開時間去拜伊不清楚
，三兄弟都可以自由進出另案房屋，大家都有鑰匙，但僅有
原告可以使用，雖然有鑰匙但僅能去拜拜，被告物品從以前
就放在那邊，伊不清楚現在怎麼樣，吵完架後伊很少去另案
房屋等語（見另案重訴卷一第371頁、378頁），僅能判斷
被告及王建雄與原告約定可在祭祀時自由進出另案房屋，且
被告有使用另案房屋部分擺放物品之權利，然此均與家族關
係間因祭祀而進出祖先牌位所在地之社會常情無違，或係兩
造間於系爭交換契約約定另案房屋原則上由原告使用，但保
留部分由另案房屋所有人即被告使用，亦屬可能，仍難由上
情即認原告此部分借名登記關係之主張為真。

4. 而原告就系爭房屋由被告居住使用之因，固主張係基於僱傭

關係，而與被告就系爭房屋成立使用借貸關係等節，然就原告所指被告與瑋格公司係僱傭關係之事實，為被告所否認，原告就此有利於己之事實，並無提出相當事證以實其說，反由證人王建雄在另案所陳：伊有與兩造一起工作，伊的工作是成衣廠裁剪，但有空的時候伊會去幫忙原告顧建築工地避免電線被揀走，颱風時伊會跟原告一起巡工地，平常也會去幫忙打雜，被告有需要就會去幫原告做水電，不分白天晚上假日平日，算錢就隨便算，沒有算加班，因為都是口頭上說要合作，家裡夠用就好，過年回娘家，伊都會跟原告說要給到足夠，如果是老闆與工人誰會這樣做，一定是兄弟間合作，工地的東西載回來，都是大家一起歸位，原告有講說拿180萬元給伊和被告分，但伊說不要分，拿下去當作做生意的成本才會越做越大等語（見另案重訴卷一第373頁至374頁），可證明被告所抗辯係兩造與王建雄共同合作，屬類似於合夥之關係，較為可採。

5. 從而，被告就占有系爭房屋居住使用之因為兩造間系爭交換契約乙節，業已提出適當之證明，然原告無法對其所為被告係基於與瑋格公司間僱傭關係，而就系爭房屋成立使用借貸關係之主張更舉反證，堪認被告前取得系爭房屋使用之權源，應係兩造間就系爭房屋與另案房屋交換使用之系爭交換契約。惟原告業於108年9月25日寄存證信函請求被告返還忠孝街房屋，於108年10月1日送達被告；另被告亦於108年10月7日寄存證信函請求被告返還另案房屋，並於108年10月9日送達被告等情，業據兩造提出存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執存卷可憑（見本院調字卷第39頁至41頁；另案重訴卷一第21頁至29頁），應可認為兩造間系爭交換契約業經兩造於108年10月9日合意終止，被告自從斯時起即應無占有使用系爭房屋之正當合法權源存在，被告現仍占有使用系爭房屋，自屬無權占有，而對原告之所有權有所妨害，是原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空返還系爭房屋，自屬有據。縱或被告得據系爭交換契約終

止後兩造互負之返還房屋義務，主張同時履行抗辯（詳後述），然此僅為被告行使之抗辯權，並非使被告於108年10月9日後，尚保有得占有使用系爭房屋之合法權源，併予敘明。

(二)被告所為同時履行抗辯，是否可採？

按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。民法第264條第1項前段分別定有明文。又按同時履行抗辯權乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債權債務，本於同一雙務契約而生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係，又未約定何方有先為給付之義務者，即得為同時履行之抗辯（最高法院85年度台上字第2701號判決意旨參照）。查本件系爭交換契約既經兩造合意終止，則被告已無合法之權源占有使用系爭房屋，是原告請求被告返還系爭房屋，雖於法有據。惟兩造係房屋交換使用關係，原告請求被告返還系爭房屋土地時，亦同時基於同一契約，負有返還另案房屋之義務，屬雙務契約，並立於互為對待給付之關係，又未約定何方有先為給付之義務，堪認有民法第264條同時履行抗辯權規定之適用。因此，被告抗辯原告應將另案房屋騰空返還被告時，被告始應將系爭房屋騰空返還原告，即屬可採。

(三)原告請求被告應給付相當於租金之不當得利，是否有據？如有，其數額？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨參照）。至計算相當於土地租金之不當得利金額，按城市地方房屋之租金，以不

01 超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條
02 第1項定有明文。又按土地所有人得依不當得利法則向無權
03 占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，
04 除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮
05 之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與
06 鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息10%之
07 最高額（最高法院88年度台上字第3331號、88年度台上字第
08 1894號判決意旨參照）。另房屋性質不能脫離土地之占有而
09 存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其
10 基準（土地法第97條參照），房屋所有人得請求房屋占有人
11 給付全部不當得利（最高法院97年度台上字第323號裁判意
12 旨參照）。再按「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要
13 者為限，得提起之」，民事訴訟法第246條定有明文。考其
14 立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而
15 有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範
16 圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為請求之必要
17 者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照），足見
18 立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之
19 必要，即得提起將來給付之訴。

- 20 2. 兩造間系爭交換契約已於108年10月9日合意終止，業經認
21 定如前，則原告主張被告自108年10月10日仍繼續無權占有
22 使用系爭房屋，即因此獲得相當於租金之利益，使原告受有
23 相當於租金之損害，原告應得依不當得利之法律關係，請求
24 被告給付自108年10月10日起至返還系爭房屋之日止相當於
25 租金之不當得利，且具被告表示沒有意見等語（見本院訴字
26 卷二第314頁）；至原告於本件另起訴請求被告返還88年1
27 月起至108年9月止之不當得利云云，則因被告當時係依系
28 爭交換契約合法占有使用系爭房屋，具有法律上之原因，則
29 原告此部分請求即於法無據，不應准許。惟原告於本件起訴
30 請求被告返還不當得利之範圍，除上開應予駁回部分外，就
31 將來給付之訴部分，係請求被告「應自起訴狀繕本送達翌日

起至返還系爭房屋之日止」按月返還不當得利（見本院訴字卷一第109頁），而被告係於108年11月4日收受起訴狀繕本之送達（見本院調字卷第51頁），則原告本件請求被告返還之不當得利範圍，應自108年11月5日起按月給付為有據。查系爭房屋坐落之基地為新北市○○區○○段○○○號土地，面積為150.75平方公尺，原告之應有部分為4分之1，108年度每平方公尺申報地價為21,280元，有土地登記第一類謄本謄本在卷可稽（見本院調字卷第37頁），另系爭房屋108年度課稅現值為130,100元，亦有新北市政府稅捐稽徵處108年房屋稅轉帳繳納證明附卷可憑（見本院訴字卷一第131頁），依土地法第164條：「直轄市或縣（市）地政機關應將改良物估計價值數額，送經標準地價評議委員會評定後，報請該管直轄市或縣（市）政府公布為改良物法定價值，並由直轄市或縣（市）地政機關分別以書面通知所有權人」，及房屋稅條例第10條第1項、第11條：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」、「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」等規定，堪認房屋之估定價額既係由不動產評價委員會核定所得，自非不得作為系爭房屋法定價值標準之估算基準。再查，系爭房屋位於新北市新莊區新泰國小、國泰國小學區內，巷弄周圍有便利商店及超市，鄰近新泰公園及新莊國民運動中心，鄰近生活機能完足、環境單純，至捷運新莊站及捷運輔大站步行均約10至15分鐘，巷口外即連接主要幹道台1甲線，附近交通運輸狀況堪稱便利，有原告所拍攝之現場照片及Google地圖網頁等件在卷可稽（見本院訴字卷二第73頁至84頁）

01 ，本院審酌系爭房屋坐落之位置、交通狀況、周遭工商繁榮
02 程度，以及被告使用系爭房屋之經濟利益及其他一切情狀，
03 認被告占有使用系爭房屋相當於租金之利益，致原告所受之
04 損害，以系爭土地申報地價加計系爭房屋評定現值之年息8%
05 計算為適當。且查，被告現仍居住系爭房屋，並未將系爭房
06 屋返還原告，原告就不能使用系爭房屋之損害自有預為請求
07 之必要，是以被告自108年11月5日起至將系爭房屋返還原
08 告之日止，每月占用系爭房屋之不當得利應為6,214元【計
09 算式：21,280元 / m² × 150.75m² × 1/4 + 130,100元）× 8%
10 ÷ 12月 = 6,214元；元以下四捨五入】，原告逾此部分之請
11 求，則屬無據，不能准許。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被
13 告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。
14 惟被告所為原告應將另案房屋騰空返還被告之同時履行抗辯
15 既屬有據，爰併宣告如主文第一項所示。又原告依據民法第
16 179條規定，請求被告應自108年11月5日起至返還系爭房
17 屋之日止，按月給付原告6,214元之範圍內，為有理由，應
18 予准許，逾此範圍部分之請求，則為無理由，應予駁回。

19 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
20 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
21 准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應
22 併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據
24 ，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附
25 此敘明。

26 八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
27 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
28 文。

29 中 華 民 國 110 年 2 月 8 日
30 民事第二庭 法 官 宋泓璟

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 110 年 2 月 8 日
04 書記官 鄧筱芸