

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第603號

原告

即反訴被告 林淑鈴

訴訟代理人 王俊文律師

複代理人 陳瑤律師

反訴被告 何昌樹

訴訟代理人 張順豪律師

被告

即反訴原告 周瑤

訴訟代理人 鍾凱勳律師

當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國109年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

反訴被告林淑鈴、何昌樹應自門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號18樓之1房屋遷出，並將房屋騰空返還予反訴原告。

反訴被告何昌樹應自民國108年9月1日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付反訴原告新臺幣7719元，及自108年12月14日起至返還房屋之日止，按年息百分之五計算之利息。

本訴訴訟費用由原告負擔，反訴訴訟費用由反訴被告林淑鈴、何昌樹負擔。

本判決第2項，於反訴原告以新臺幣73萬元供擔保後，得假執行。但反訴被告何昌樹如以新臺幣218萬8621元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。本件原告起訴請求被告應將坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○號、所有權應有部分萬分之12○○○區○○○段○○○○號、權利範圍萬分

之127土地暨○○○區○○○○段23971建號建物即門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號18樓之1、共有部分即同段23987建號、權利範圍十萬分之1084之房屋（下合稱系爭不動產，分稱系爭土地、系爭房屋）所有權移轉登記予原告，嗣於訴訟中，被告反訴請求：（一）反訴被告林淑鈴、何昌樹應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還反訴原告。（二）反訴被告何昌樹應自民國108年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付反訴原告新臺幣（下同）2萬元，及反訴狀繕本送達翌日起至返還房屋之日止，按年息百分之5計算之利息。查本件原告請求移轉系爭不動產所有權，並主張撤銷借名登記契約，雙方主要爭點在於「原告、被告何人始為系爭不動產之所有權人」，而反訴原告所提返還房屋之訴，則係主張基於系爭不動產所有權人地位，請求反訴被告等人應返還該屋，二訴訟法律關係發生之原因主要部分相同，訴訟標的及防禦方法亦具共通性。且本案亦認定反訴原告所為反訴被告何昌樹之追加，除基礎事實屬同一外，追加之反訴被告何昌樹與林淑鈴間為不真正連帶債務，故與反訴提起之主觀要件相合，認追加之反訴被告即連帶債務人，為「必須合一確定之人」，本件何昌樹為系爭房屋之直接占有人，林淑鈴則為間接占有人，應屬此情形，揆諸上開說明，所為反訴，為法所許，核先敘明。

貳、原告即反訴被告林淑鈴（下稱林淑鈴）部分：

一、本訴主張：林淑鈴與周瑀於105年12月2日簽署借名登記協議書，由林淑鈴借周瑀之名登記為其所購買系爭不動產之所有權人，兩造間具有委任關係。107年10月31日周瑀為取得系爭不動產所有權，對林淑鈴謊稱簽署「協議書增補（下稱系爭增補協議）不致影響林淑鈴對系爭不動產之所有權，要求林淑鈴簽訂增補協議；惟現實上林淑鈴並未積欠周瑀3400萬元之債務，實際積欠債務者乃訴外人江漢彰，嗣於108年4月2日，周瑀寄發存證信函予林淑鈴，否認林淑鈴對系爭不動產之所有權，至此林淑鈴始知系爭增補協議係受周瑀詐欺所

01 致，林淑鈴為維護自身權益，爰以起訴狀繕本送達（107年9
02 月5日）周瑀時撤銷先前簽訂增補協議之意思表示。蓋以林
03 淑鈴、周瑀問自始至終並無任何借貸關係存在，何來代物清
04 償之可能，林淑鈴殊無可能簽訂如此不平等之增補協議，毋
05 寧係因周瑀利用雙方多年之情誼，誣稱不會影響林淑鈴對系
06 爭不動產之所有權，致林淑鈴陷於錯誤在系爭增補協議上簽
07 名，林淑鈴自得撤銷系爭增補協議之意思表示。系爭不動產
08 既為林淑鈴借名登記在周瑀名下，則彼此間之借名登記關係
09 ，類推適用民法第541條第2項及同法第549條第1項關於委任
10 之規定，林淑鈴並以起訴狀為終止借名登記契約之意思表示
11 ，請求周瑀將系爭不動產所有權移轉登記予林淑鈴。並聲明
12 ：周瑀應移轉系爭不動產所有權予林淑鈴。

13 二、反訴抗辯：林淑鈴、周瑀於106年10月31日簽署系爭增補協
14 議，係就負責人為訴外人江漢彰之桑緹亞股份有限公司（下
15 稱桑緹亞公司）於106年1月1日向周瑀借款事宜進行協商，未
16 料周瑀意圖取得系爭不動產之所有權，乃提出其事前即已擬
17 妥之系爭增補協議，向伊騙稱系爭增補協議並不會影響伊對
18 系爭不動產之所有權，致伊伊陷於錯誤，在系爭增補協議上
19 簽名，既經撤銷系爭增補協議之意思表示，已如前述，伊仍
20 為系爭不動產之所有權人，反訴原告之訴屬無據等語。並聲
21 明：反訴原告之訴駁回。

22 參、被告即反訴原告周瑀則以：

23 一、本訴抗辯：

24 （一）林淑鈴自始均係以個人名義向周瑀借款，周瑀所有款項均係
25 匯入林淑鈴帳戶，林淑鈴才在還不出錢時向周瑀道歉，之後
26 因為林淑鈴確實無法還款，因而相約於林淑鈴辦公室處理借
27 款事宜，並於系爭增補協議第2條約定「依原契約第三條所
28 訂，原契約合作期間訂為至中華民國107年10月27日為止。
29 雙方同意自本增補協議書簽訂日起，取消合作截止時間，直
30 至甲方清償完所應負乙方之新台幣參仟肆百萬元債務，並以
31 書面確認雙方之債權債務關係清償為止。」等語。林淑鈴對

於系爭增補協議之內容完全理解，係因自身已無還款能力，始與周瑀協商將系爭不動產所有權移轉與周瑀，用以清償部分債務，是林淑鈴並無受周瑀詐欺之情，其主張受周瑀詐欺而撤銷系爭增補協議意思表示，與民法第92條第1項要件自不相符。

(二)本件林淑鈴委託周瑀以系爭不動產所有權人身分向銀行辦理不動產貸款，且嗣後因林淑鈴無力清償積欠周瑀之債務，而以系爭不動產為債務之清償，則兩造間之法律關係並非單純借名登記契約關係，尚包含處理新貸款之事務及代物清償部分。

(三)其中借名登記之部分，按系爭增補協議第1條「本增補協議言係依原契約第八條所訂，具有補充原契約之優先效力，並且本增補協議書則自簽訂日起生效。」及第3條「依原契約第七條所訂，原契約所述之不動產屬於甲方所有。雙方同意自本增補協議書簽訂日起，原契約所述之不動產屬於乙方所有，乙方有權利任意買賣或轉移該不動產給其他第三者，甲方須配合乙方辦理手續，如拒不配合，甲方應負擔所有相關法律責任。」等語，雙方同意以系爭增補協議取代原協議內容，並將系爭不動產移轉所有權予周瑀所有，則借名登記部分於周瑀基於代物清償關係取得系爭房所有權時，已失其效力。

(四)就借名登記部分以外之其餘契約內容，因非借名登記契約，自無委任契約相關規定之適用，林淑鈴自不得類推適用委任契約規定而為終止，本件林淑鈴類推適用民法第541第2項及第549條所為終止契約，並請求周瑀移轉系爭不動產之所有權之主張，於法自非有據。

(五)又當日雙方討論增補協議之內容費時一兩小時以外，各方尚有討論到桑緹亞公司如何解決其債務問題，蓋周瑀所擔任法定代表人之羅威氏股份有限公司(下稱羅威氏公司)，為桑緹亞公司之供應廠商之一，當日對桑緹亞公司所遭遇之財務困難亦進行相關討論，非單純就林淑鈴積欠周瑀之個人債務進

行協商，惟此與本案無關。林淑鈴不得逕以周瑀當日與江漢彰就桑緹亞公司之財務困難有進行討論，即否認雙方間具有債權債務關係或債權債務關係存在於周瑀與桑緹亞公司或江漢彰之間。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願借擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴主張：

(一)系爭不動產為已登記之不動產，該不動產自始均係登記於周瑀名下，並無民法第943條占有人受適法權利推定之適用，既無該條權利之推定，即無同法第952條得為占有物使用收益規定之適用，何昌樹主張依民法第952條為善意占有人，而得使用收益系爭不動產，並無可採。

(二)縱認本件系爭不動產有民法第952條之適用，何昌樹亦非善意占有人，實則何昌樹明知林淑鈴已非系爭屋之所有權人，仍與林淑鈴繼續惡意占有系爭不動產為使用收益，故周瑀請求給付此段期間之不當得利，即屬有據。

(三)周瑀並未將系爭不動產租予他人使用，因而以鄰近區域之租賃行情作為請求基礎，甚且以系爭不動產當時向銀行貸款時之市價約為1400萬元，依「土地法第97條第1項，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。」反推，每月租金可達11.7萬元（小數點後四捨五入計算），周瑀僅主張依附近房屋行情請求每月2萬元之租金，並無任何不合理之處。

肆、反訴被告何昌樹抗辯：

一、何昌樹於108年02月01日由林淑鈴代理周瑀就系爭不動產簽訂買賣契約，斯時林淑鈴係告知其為系爭不動產之實際所有權人，何昌樹不疑有他，乃依約給付簽約款130萬元至價金履約保證帳戶，嗣後因周瑀、林淑玲遲未履約，何昌樹即於108年03月21日以台中大全街郵局存證號碼000196號存證信函催告渠等二人履約，何昌樹自始至終均堅信林淑鈴所述其為系爭不動產之實際所有權人。

二、又何昌樹以前述存證信函催告履約未果，復又業已給付130

萬元之簽約款，林淑鈴乃將系爭不動產先行借貸與何昌樹居住，待其與周瑀間之借名登記爭議解決後，再行履約，伊於本件確為善意占有人。至周瑀所稱收悉伊所寄發之存證信函後，即以存證信函回覆並未委託林淑玲代為出售系爭不動產乙情，為周瑀與林淑鈴間之糾葛，伊無從求證，嗣後再向林淑鈴確認，林淑鈴仍表明其確為系爭不動產之所有權人，加以伊前所匯簽約款130萬元，仍存放於履保帳戶內，益見伊為善意占有人，且為本件最大之受害者。

三、縱認周瑀請求相當於租金不當得利為有理由，周瑀所提之房屋租金行情表，亦無從證明系爭不動產之租金利益為每月2萬元，蓋因所提房屋標的僅為鄰近地區之建物，且計算之坪數為52坪，亦顯與系爭不動產不同，自不可比復援引。並聲明：反訴原告之訴均駁回，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

伍、本院會同兩造整理並簡化爭點如下：

一、兩造不爭執事項：

- (一)系爭不動產為林淑鈴使用借予何昌樹，並為何昌樹占有中。
- (二)何昌樹自108年9月1日起占有系爭不動產。

二、兩造爭執事項：

- (一)林淑鈴得否依據民法第92條第1項之規定撤銷簽訂系爭增補協議之意思表示？系爭不動產是否為林淑鈴借名登記在周瑀名下，兩造間為借名登記關係？林淑鈴得否類推適用民法第541條第2項及同法第549條第1項關於委任之規定，以本件起訴狀為終止借名登記契約之意思表示，請求周瑀將系爭不動產所有權移轉登記予林淑鈴？
- (二)周瑀依民法第767條第1項前段規定請求林淑鈴及何昌樹返還系爭不動產，有無理由？
- (三)周瑀依民法第179條規定請求何昌樹支付相當於租金之不當得利，有無理由？何昌樹是否得主張伊為民法第952條之善意占有人？

陸、法院之判斷：

01 一、林淑鈴不得撤銷系爭增補協議之意思表示。

02 (一)林淑鈴主張，其與周瑀於105年11月2日簽署系爭借名登記協
03 議，就林淑鈴所購買之系爭不動產以周瑀之名義登記為所有
04 權人，並以周瑀名義向銀行借款，相關還款事宜均由林淑鈴
05 處理，106年10月31日二人復就系爭不動產簽立系爭增補協
06 議，約定就系爭借名登記協議第7條所定系爭不動產屬於林
07 淑鈴所有乙節，自系爭增補協議之日起屬於周瑀所有之事實
08 ，為周瑀所不爭執，復有系爭借名登記協議、系爭增補協議
09 書在卷可稽(卷第7-13頁)，此部分主張，堪認為真。

10 (二)林淑鈴又主張，系爭增補協議係遭周瑀詐騙所為，爰依法撤
11 銷所為意思表示，是系爭不動產所有權人仍為林淑鈴，伊既
12 以起訴狀繕本送達周瑀之日終止系爭借名登記協議，依不當
13 得利之法律關係，周瑀自有移轉系爭不動產所有權予林淑鈴
14 之義務，惟為周瑀所否認，並辯稱：伊並未施用詐術，且兩
15 人間之借名登記協議，非僅系爭不動產所有權登記名義，尚
16 及於抵押借款等語，是就系爭增補協議書係遭周瑀施用詐術
17 所為，林淑鈴負有舉證之責，林淑鈴則舉證人江漢彰證言為
18 其證據方法。經查：

19 1.證人江漢彰於本院具結證稱：「當時我的公司桑緹亞公司，
20 公司有向被告借錢，當天晚上兩造協調有兩、三個小時，我
21 看到增補協議書，被告說這個負債借款是桑緹亞公司的借款
22 ，原告只是形式上簽這個增補協議，原告是系爭房子的所有
23 權人，是借用被告的名字登記，所以原告對系爭房子權利是
24 不受影響的。」「(當天談兩、三個小時，是討論何事情？
25)當天因為是民間借貸，我是代表桑緹亞公司與周瑀談這個
26 借貸的相關事宜，金額比較大，時間討論比較久，借款的時
27 間是在之前兩、三年借的款項，總借款金額約3000多萬元。
28 」、「當時這份協議是在我們談到借款的時候，周瑀單方提
29 出的，周瑀在談論借貸方面的時候，要求林淑鈴借名登記的
30 不動產再簽增補協議，當時我覺得這個內容不具備我能夠決
31 定性的，當時林淑鈴也反對，經過我與周瑀的協商，周瑀說

這只是一個協議，並說不會對林淑鈴產生影響，因為債權是周瑀對桑緹亞公司的，不是對林淑鈴的。」「（你自己有無親自幫公司向周瑀借過錢，還是都是透過林淑鈴？）兩個都有。」「（為何透過林淑鈴向周瑀借錢？）林淑玲是我的員工，我派我的員工去執行借貸業務。」「（林淑鈴是桑緹亞的員工，為何替公司借錢的時候，不以公司名義借款，卻以個人名義借錢？）因為周瑀個人提出的私人要求，那是在借款後提出的要求，借款有借據，我可以提供，另行具狀提出。」（林淑鈴為何願意以其名義在增補協議上說她個人名義借錢？）那都是周瑀逼我們這樣做，我就拜託林淑鈴這樣做，且周瑀說不會動到林淑鈴的房子。」等語（卷1第194-197頁），迄言詞辯論終結期日止，林淑鈴或證人江漢彰迄未提出所稱桑緹亞公司向周瑀借款之借據，所提向王穎文借款之借據及相關資料，復為周瑀所否認，難認係桑緹亞公司向周瑀借貸系爭3400萬元。而證人江漢彰既稱林淑鈴係其公司員工，林淑鈴出面為公司借錢時，周瑀要求林淑鈴以個人名義借款等語，是林淑鈴既以個人名義借款，借款後再交由桑緹亞公司使用，向周瑀借款者仍為林淑鈴，堪以認定。

2. 林淑鈴又主張，其係遭周瑀施用詐術，始於系爭增補協議簽名等語。查依江漢彰上開證言，其雖證稱簽立系爭增補協議時，係由周瑀提出，就系爭增補協議內容未討論什麼，周瑀稱負債借款為桑緹亞公司，林淑鈴僅係形式上簽署系爭增補協議，林淑鈴為系爭不動產所有權人，借用周瑀名字登記，林淑鈴對系爭不動產權利不受影響等語。查林淑鈴既稱，桑緹亞公司為上櫃公司，其為業務副總，證人江漢彰為公司負責人，就事業經營均有相當社會經驗，其尚且證稱向周瑀所借款項，因民間利息較高，公司做帳無法做，所以匯入私人帳戶或公司帳戶等語，則就系爭增補協議第條項所稱「依原契約第三條所訂，原契約合作期間為至中華民國107年10月27日為止。雙方同意自本增補協議書簽訂日，取消合作截止時間，直至甲方（林淑鈴）清償完所應負乙方（周瑀）之新台幣

參仟肆佰萬元債務，並以書面確認雙方之債權關係清償為止。第三條約定「依原契約第七條所訂，原契約所述之不產屬於甲方所有。雙方同意本增補協議書簽訂日起，原契約所述之不動產屬於乙方所有，乙方有權利任意買賣或轉移該不動產給其他第三者，甲方須配合乙方辦理手續，如不配合，甲方應負擔相關法律責任。」等語(卷1第11頁)，業已表明系爭借款係林淑鈴私人借款，及系爭不動產自簽署增補協議之日起所有權人為周瑀，何以未為任何修改或保留條件，實值費解。至林淑鈴提出桑緹亞公司向王穎借款4531萬餘元之借據(卷1第255-257頁)，證明系爭增補協議所載之債務即為該筆借款，而王穎為周瑀之人頭，貸與人實為周瑀等語，惟為周瑀所否認，且其上借款人為桑緹亞公司、貸與人為王穎平，縱其上周瑀列名為見證人，惟其並未在其上簽名，雖周瑀知悉該筆借款之存在，亦不能證明周瑀為真正貸與人，且該筆債務即為系爭增補協議所載之系爭3400萬元債務。林淑鈴雖另提出銀行帳戶明細，主張其向周瑀借款後，即將所借款項轉匯至黃小姐、黃惠媚或桑緹亞公司，亦屬林淑鈴之自由，至其借款原因，縱係為桑緹亞公司之需而出面借款，亦僅能證明其為桑緹亞公司之債權人，無從證明向周瑀借款3400萬元者為桑緹亞公司。

- 3.再者，依證人黃彥彰在本院具結證言：「(您是否知道當時為何周瑀與林淑鈴要簽署這一份增補協議書?)我知道的好像是桑緹亞公司還是林淑玲個人有跟周瑀有調度資金，確實情況我不清楚，林淑玲當時桑緹亞的總經理。」、「(林淑玲當時有無看契約書的內容後才蓋指紋?)我有看到林淑玲有看契約才蓋。」、「(被告你曾經聽過或見過林淑鈴向周瑀借錢嗎?)有聽過。(如果見過，是何時何地的事情?當時現場借錢的來龍去脈為何?)我聽過，但是何時發生的，我不記得，那是去年的事情，至於真實的借錢來龍去脈，好像曾經是因為原告個人用途還是公司用途，都曾經聽過。」、「(任職期間，林淑玲有無在桑緹亞公司擔任何職?)她是總經理。」

01 」、「(有無聽過林淑玲或看過林淑玲為公司籌資金的行為
02 或事情?)我聽過。」、「(增補協議書，你到的時候，內容
03 都打好了嗎?)內容都打好了，是周瑀拿出來的，我印象中
04 林淑玲沒有要求改任何字跡，且他們有針對內容討論過，
05 (改稱)印象中好像有改部分的文字，再重新繕打內容，我在
06 現場從開始到結束的時間約三、四個小時，地點在桑緹亞臺
07 中總公司董事長辦公室內。」(卷1第171-173頁)，則系爭增
08 補協議書，雖係周瑀所提出，惟林淑鈴簽署前，既看過契約
09 書內容，且要求更改部分契約內容，重新打字，足見林淑鈴
10 亦慎重其事確認系爭增補協議內容後，始為簽名，則其上所
11 載之林淑鈴向周瑀借款事實及自簽署系爭增補協議之日起，
12 系爭不動產所有權人歸屬於周瑀，當為其所同意，始為簽名
13 林淑鈴主張周瑀施用詐術訛稱林淑鈴為系爭不動產所有權
14 人不生影響，難認真實。至林淑鈴指稱，證人黃彥彰現為周
15 瑀為負責人之羅威氏公司董事，所為證言不可採等語。惟
16 本件既為林淑鈴向周瑀個人借款，並非向羅威氏公司借款，
17 難認證人黃彥彰有何利害關係，林淑鈴空言主張，不足採信
18 。

19 4.依上，並無任何證據證明周瑀就系爭增補協議有何施用詐術
20 行為，林淑鈴主張撤銷其於系爭增補協議所為意思表示，洵
21 屬無據。

22 二、林淑鈴與周瑀間就系爭不動產所有權人之借名登記契約，自
23 106年10月31日即系爭增補協議簽訂之日終止，林淑鈴無從
24 以系爭借名協議終止為由，請求周瑀移轉所有權。

25 (一)系爭不動產係林淑鈴向他人購得，依其與周瑀所簽系爭借名
26 登記協議書，借用周瑀名義登記為所有權人，並借用周瑀名
27 義向銀行借款供林淑鈴所用，已如前述，惟依系爭增補協議
28 第3條所述，自106年10月31日起，系爭不動產所有權人屬於
29 周瑀，亦如前述，是林淑鈴與周瑀間就系爭不動產所有權人
30 之借名登記契約，自106年10月31日起已行終止，林淑鈴即
31 無從行使系爭借名登記契約第5條之請求周瑀移轉所有權之

01 權利。縱林淑鈴主張，系爭房屋之水電費、管理、房屋貸款
02 費用均由其所繳納，其始為真正所有權人等語，惟系爭房屋
03 自系爭借名登記契約簽署後，即為林淑鈴占有使用，周瑀固
04 不爭執，上述之水電費、管理費僅能證明其有占有事實，尚
05 難證明其為所有權人，至貸款部分繳納，詳如下述。

06 (二)依系爭增補協議第2條所載，系爭借名登記契約合作期間終
07 止日107年10月27日業經合意更改，其終止日約定更改為林
08 淑鈴清償完應負周瑀之3400萬元債務之日止，依此，林淑鈴
09 未經證明業已清償上開3400萬元債務，自不得提前終止系爭
10 借名登記契約。縱認借名登記契約隨時可終止，則系爭不動
11 產借名登記部分，既經系爭增補協議書第3條約定所有權自
12 106年10月31日起歸屬於周瑀所有，就所有權人借名登記契
13 約既經合意變更周瑀為真正所有權人，就該部分借名登記契
14 約業經合意終止，自無再終止可能，周瑀為系爭不動產之真
15 正所有權人，是其登記為所有權人自有法律上原因，則林淑
16 鈴類推適用民法委任章節規定，終止系爭不動產所有權人借
17 名登記契約，進而依不當得利法律關係，請求周瑀移轉系爭
18 不動產所有權予林淑鈴，即屬無據，應予駁回。至就系爭不
19 動產借名貸款部分(系爭借名登記契約第1-3條部分)，既經
20 終止，林淑鈴就以周瑀名義所為系爭不動產貸款，自有清償
21 義務，附為敘明。

22 二、周瑀依民法第767條第1項前段規定請求林淑鈴及何昌樹返還
23 系爭不動產，均有理由。

24 (一)依前所述，周瑀自106年10月31日起為系爭不動產之真正所
25 有權人，林淑鈴已非真正所有權人，則其於106年10月31日
26 後占有系爭不動產即屬無權占有，復未就其有權占有舉證證
27 明，周瑀請求間接占有人林淑鈴遷出系爭房屋，自屬有據。

28 (二)至何昌樹就其有權占有權源，則辯稱：基於與林淑鈴之系爭
29 買賣契約。惟林淑鈴與何昌樹間之系爭買賣契約固屬有效(詳如后述)，然林淑鈴既非真正所有權人，其復無其他有權
30 占有之權源，縱林淑鈴將系爭房屋交付何昌樹使用，彼此間
31

之使用借貸關係，基於債之相對性，不能對抗真正所有權人周瑀，是周瑀請求直接占有人何昌樹遷出系爭房屋，亦屬有據。

三、周瑀依民法第179條規定請求何昌樹支付相當於租金之不當得利，為有理由。

(一)按民法第952條規定：「善意占有人，依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用收益。」是為占有人就占有物之使用收益權，此為民法第943條所規定，占有人於占有物行使之權利，推定其適法有此權利之後，進一步與之相配合，積極保護占有人。惟民法第943條占有權利推定，對於真實權利人可能造成相當損害，故其適用應受有左列限制(1)人的限制：．．．蓋本條之效力，乃是以權利概然性為基礎，基於占有之表彰本權機能而生，故其推定係以對於所有人或移轉占有之前占有人以外之第三人關係為前提也。此際僅得依一般舉證責任分配，由主張有正當占有權源之占有人，就其有正當權源之事實負舉證之責。(2)物之限制：已登記之不動產，就其物權無本條之適用。因民法就不動產以登記為物權之表徵，則不動產物權如經登記，其權利人均得以登記為反證而推翻占有人權利之推定，是就不動產占有權利之推定而言，僅在未登記之不動產與以不動產為標的之債權，方能受本條之推定（謝在全著民法物權論下冊第524、525、510、511頁參照）。故就已登記之不動產，占有人不得執民法第943條對該不動產物權登記名義人，主張其於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所

01 有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規
02 定，返還其所受利益(最高法院91年度台上字第1537號判決
03 參照)。

04 (二)周瑀主張何昌樹自108年9月1日占有使用系爭房屋，依不當
05 得利之法律關係，請求相當於租金之不當得利等語，為何昌
06 樹所否認，並辯稱：其占有系爭房屋，為善意占有等語。經
07 查：何昌樹於108年2月1日就系爭不動產與林淑鈴簽立系爭
08 買賣契約，而系爭買賣契約雖載明賣方為周瑀，惟兩造既於
09 本院言詞辯論期日同稱：系爭買賣契約仍屬有效，林淑鈴係
10 以自己名義出賣、何昌樹係向林淑鈴購買等語(卷2第193頁)
11 。何昌樹又辯稱：其於簽訂系爭買賣契約時，即發現系爭不
12 動產登記名義人為周瑀，詢問林淑鈴原因為何，林淑鈴則以
13 其與周瑀間為借名登記法律關係，並提示其與周瑀間LINE對
14 話紀錄，告知伊係因周瑀欲向銀行貸款，恐自身額度不足，
15 要求林淑鈴出售系爭不動產，伊始與之簽署系爭買賣契約，
16 並舉證人即承辦之地政士陳振德為證，其為善意占有人等情
17 。查何昌樹所稱林淑鈴與周瑀之LINE對話紀錄(卷1第119
18 -123頁)，固有周瑀要求林淑鈴找仲介將系爭不動產出賣，
19 清償以周瑀名義在系爭不動產上之抵押借款之對話，惟上開
20 對話時間為107年12月18日，距何昌樹與林淑鈴簽約之日已
21 逾1月有餘，且周瑀於接到何昌樹存證信函通知協同辦理過
22 戶事宜時，亦函復其並未委託林淑鈴出售系爭不動產，則何
23 昌樹於108年9月1日經林淑鈴同意占有使用系爭房屋時，已
24 知周瑀並未委託林淑鈴出售系爭房屋，而周瑀復登記為系爭
25 不動產所有權人，依民法第943條第1款規定，難謂何昌樹有
26 何善意占有可言。況證人陳振德到院具結證述略以：其為永
27 慶房屋仲介公司之特約地政士，其辦理系爭買賣契約之過戶
28 手續時，發現登記名義人並非林淑鈴，且未提出所有權狀，
29 曾詢問林淑鈴原因為何，林淑鈴告以其與周瑀間就系爭不動
30 產所有權人登記為借名登記關係，而仲介公司業務亦告以曾
31 至系爭不動產所在之大樓查詢管委會登記之屋主為林淑鈴，

01 惟並未告知林淑鈴或何昌樹有關業務至大樓查詢管委會屋主
02 登記為林淑鈴，且簽約當時林淑鈴有提出周瑀之委託書等語
03 (卷2第191 -192頁)，惟依陳振德提出之委託書(卷3第67頁)
04 ，其上委託人周瑀及受託人林淑鈴之筆跡，均係林淑鈴之筆
05 跡，已據林淑鈴當庭自承在案(卷3第49頁背面)，是仲介公
06 司既未告以大樓管委會登記之所有權人為林淑鈴，且表彰不
07 動產所有權之公示方式為土地登記，為常人所知，地政機關
08 之物權登記所有權人為周瑀，何昌樹亦稱系爭買契約之當事
09 人為林淑鈴及何昌樹，則何昌樹明知系爭房屋所有權人非登
10 記為林淑鈴，且周瑀曾以存證信函告以未委託林淑鈴出賣系
11 爭不動產，暨其自承系爭買賣契約當事人為林淑鈴及何昌樹
12 等情，何昌樹猶辯稱其為民法第952條所稱善意占有人，難
13 認有據，揆諸上開說明，周瑀請求何昌樹給付自108年9月1
14 日起至遷出之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

15 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益。民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請
17 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
18 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
19 益為度，非以請求人所受損害若干為準，又無權占有他人土
20 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法
21 院61年度台上字第1695號判決參照)；而無權使用他人土地
22 者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利
23 益依其性質不能返還時應償還之價額。查本件何昌樹自108
24 年9月1日起無權占用周瑀所有之系爭房屋，已如前述，則周
25 瑀依不當得利之法律關係請求被告返還自108年9月1日起至
26 騰空返還系爭房屋止所受相當於租金之利益，依法自應准許
27 。本院審酌系爭房屋坐落位置、工商繁榮程度及土地、建物
28 登記謄本所載不動產價值(卷1第203頁至211頁)，及周瑀
29 利用系爭房屋之經濟價值與所受利益等情狀，認何昌樹使用
30 系爭房屋所獲得相當於租金之利益，以系爭房屋之課稅現值
31 及坐落之土地申報地價按週年利率8%計算之數額，應屬適當

。故何昌樹無權占有系爭房屋，每年受有相當於租金之不當得利數額，即依各該年度之系爭房屋課稅現值及坐落之土地申報地價按週年利率8%計算之利息，則周瑀請求何昌樹自108年9月1日起至遷讓騰空房屋之日止，按月給付原告7719元【計算式：(房屋課稅現值101萬1900元+申報地價5774元×127/10000×(1812+179)平方公尺)×8%÷12=7719元，元以下四捨五入，下同)，應屬有據。

四、綜上所述，林淑鈴依不當得利法律關係請求周瑀移轉系爭不動產所有權，為無理由，應予駁回。周瑀依物上請求權之法律關係，請求林淑鈴、何昌樹將系爭房屋遷讓返還原告，及依民法不當得利之法律關係，請求何昌樹自108年9月1日起至遷讓騰空房屋之日止，按月給付原告7719元，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件周瑀、何昌樹均陳明願供擔保，請求准予宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金額分別准許之，爰判決如主文第3項。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

七、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。雖周瑀反訴之請求一部勝訴、一部敗訴，惟因其敗訴部分為不當得利之請求之一部，依據同法第77條之2第2項規定，不併算其價額（最高法院96年度第4次民事庭決議意旨參照），故本院審酌上情，認本件反訴訴訟費用應由反訴被告共同負擔。

中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
民 事 第 六 庭 法 官 陳 學 德

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 109 年 6 月 16 日

