

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1218號

原告
即反訴被告 謝太興
訴訟代理人 陳繼民律師
被告 睿齊國際科技股份有限公司
兼法定代理人 胡琮乾
被告
即反訴原告 惠紹敏
被告 胡煦杰
胡煦佳
共同
訴訟代理人 吳宜財律師
複代理人 黃俊雄
謝玉山律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於中華民國108年1月17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○○路○段○○○巷○號十一樓之一房屋騰空遷讓返還予原告。

被告睿齊國際科技股份有限公司應自民國一百零三年十二月十三日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項部分，於原告以新臺幣貳佰貳拾萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸佰陸拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項部分，於原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬元為被告睿齊國際科技股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告睿齊國際科技股份有限公司如以新臺幣參佰參拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

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，如專屬他法院管轄，或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。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查，原告主張其於民國101年11月13日向被告惠紹敏買受臺北市○○區○○路○段○○○巷○號11樓之1房屋（下稱系爭房屋），並於取得所有權後，將系爭房屋出租予被告睿齊國際科技股份有限公司（下稱睿齊公司），惟租期屆至後，睿齊公司拒不返還，系爭房屋為被告所占用，爰本於所有權人之地位、租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利（見本院卷第9至12頁）。惠紹敏則辯稱其與原告間就系爭房屋及坐落基地（即臺北市○○市○○區○○段○○段000地號，權利範圍101/10000，下稱系爭房地）為信託讓與擔保之關係，被告非無權占有系爭房屋，且原告應於惠紹敏返還借款之同時，將系爭房地所有權移轉登記予惠紹敏，又縱惠紹敏與原告間就系爭房地係成立買賣契約，惠紹敏已遵期向原告行使買回權，被告自有占用系爭房屋之合法權源，且原告應於惠紹敏給付買回價金之同時，將系爭房地所有權移轉登記予惠紹敏（見本院卷第323至335頁）。核

01 本件本訴及反訴係基於同一房屋所生之爭執，且反訴標的之
02 法律關係與被告於本訴做為防禦方法之抗辯，兩者間有牽連
03 關係，揆依首揭說明，惠紹敏提起反訴，於法核無不合，應
04 予准許。

05 乙、實體方面

06 壹、本訴部分兩造之主張：

07 一、原告起訴主張：系爭房屋原為惠紹敏所有，惠紹敏於101年
08 11月13日將系爭房地售予原告，原告取得房屋產權後再出租
09 予由惠紹敏配偶即被告胡琮乾經營之睿齊公司，雙方於101
10 年12月13日簽訂房屋租賃契約書（下爭系爭租約），約明每
11 月租金為新臺幣（下同）7萬元，租期至103年12月12日止
12 共2年。嗣租期屆至後，原告與睿齊公司未續訂租約，睿齊
13 公司亦未再給付租金予原告，原告雖已定期催告被告遷讓返
14 還房屋，惟系爭房屋迄今仍為被告所占用，而被告占有使用
15 系爭房屋既無正當權源，原告自得依民法第455條前段及第
16 767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。又原
17 告與睿齊公司間之系爭租約於103年12月12日屆滿，而睿齊
18 公司迄今仍占有使用系爭房屋，原告得依系爭租約第14條約
19 定，請求睿齊公司自103年12月13日起至騰空返還房屋之日
20 止，按月給付7萬元，另睿齊公司無權占有使用系爭房屋，
21 原告亦得依民法第179條前段及第181條但書規定，請求睿
22 齊公司按月給付相當於租金之不當得利7萬元。為此，依民
23 法民法第455條前段及第767條第1項規定，起訴請求被告
24 遷讓房屋，另依系爭租約第14條約定及民法第179條前段及
25 第181條但書規定，擇一請求睿齊公司返還不當得利等語，
26 並聲明：(一)、如主文第1至2項所示。(二)、願供擔保，請准
27 宣告假執行。

28 二、被告則以：惠紹敏於101年間因積欠訴外人債務約3,480萬
29 元，經原告表明能借貸予惠紹敏，然惠紹敏須移轉系爭房地
30 所有權為擔保，雙方乃合意成立消費借貸契約，並將系爭房
31 地所有權移轉予原告，以擔保消費借貸債務，亦即雙方就系

01 爭房地成立「信託讓與擔保契約」，原告與惠紹敏並約定借
02 貸期間2年，惠紹敏應每月償還21萬元，其中14萬元為償還
03 本金，而2年借貸期滿後，原告應移轉系爭房地所有權予惠
04 紹敏，就借貸金額扣除原告代償惠紹敏對訴外人宋欣債務其
05 中180萬元，及2年內按月償還14萬元後，所剩餘額由惠紹
06 敏向銀行貸款直接代償原告銀行貸款，超出部分則返還原告
07 ，惠紹敏並應原告建議於101年11月13日與原告簽署不動產
08 買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及買賣附買回不動產契約
09 書（下稱系爭買回契約）。又原告以系爭房地向銀行貸款2,
10 900萬元，寬限期2年，故惠紹敏需另給付每月7萬元以補
11 償原告房貸利息，遂由睿齊公司與原告簽立系爭租約。惠紹
12 敏因此於101年12月4日就系爭房地「形式上」辦理移轉登
13 記予原告，然「實質上」仍由被告繼續居住使用，且惠紹敏
14 業於買回期限內，以口頭方式依系爭買回契約之「形式上」
15 約定，向原告行使買回之意思表示。原告與惠紹敏間形式上
16 固有簽立系爭買賣、買回契約及系爭租約之外觀，然雙方之
17 真意為「信託讓與擔保」，系爭房地之信託讓與擔保契約既
18 未經終止或解除，惠紹敏就系爭房屋自具占有之正當權源，
19 而其他被告既係經惠紹敏同意而居住於系爭房屋，自亦非無
20 權占有，則原告請求被告遷讓房屋，及請求睿齊公司返還不
21 當得利，均屬無據。退步言，縱原告與惠紹敏間就系爭房地
22 產權移轉之真意為「附買回權利之買賣契約」，惠紹敏業於
23 系爭買回契約約定之買回期限內，即繳付系爭買回契約所載
24 之516萬元，並遵期於103年12月13日前向原告行使買回權
25 ，而符合系爭買回契約行使買回權之條件，再原告早因系爭
26 租約將系爭房地實際交付惠紹敏，而由惠紹敏實際占有中，
27 足見原告已依系爭買回契約履行交付房地之義務，惠紹敏因
28 系爭買回契約而具占有系爭房屋之合法權源，原告主張被告
29 無權占用系爭房屋，而請求遷讓房屋及不當得利，要無可採
30 等語，資為抗辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不
31 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分兩造之主張：

一、反訴原告主張：兩造間就系爭房地之關係本質應為信託讓與擔保契約、消費借貸契約，兩造會算後之借款金額為34,865,097元，並由反訴原告以移轉系爭房地所有權登記予反訴被告之方式為借款之擔保。又兩造約定反訴原告應於101年11月13日簽約後半年內清償180萬元本金，並於2年內按月清償14萬元本金，而反訴原告已清償上開516萬元【計算式：180萬元 + (14萬元 × 24) = 516萬元】，並於約定之買回期限屆至前，即做好清償兩造間消費借貸債務剩餘金額29,705,097元之準備，更已向反訴被告為買回系爭房地之意思表示，則反訴被告自應於反訴原告返還29,705,097元之同時，或者將該筆金額代償反訴被告銀行貸款，並將餘額提存之同時，將系爭房地所有權移轉登記予反訴原告。退步言之，縱兩造間就系爭房地所成立者為買賣及買回契約，因系爭買賣、買回契約中約定之價金，其中「570萬元」均為墊高實價登錄之作價，而非實際約定之價金，此為兩造締約時所明知，且由兩造簽約時互相簽發面額570萬元本票交付對方為擔保可明，是兩造約定之實際買回價金應為3,550萬元（計算式：4,120萬元 - 570萬元 = 3,550萬元），而反訴原告既已依約行使買回權，反訴被告自有移轉系爭房地所有權予反訴原告之義務，從而，反訴原告自得請求反訴被告於反訴原告給付買回價金3,550萬元之同時，將系爭房地之所有權移轉登記予反訴原告。為此，先位之訴部分，本於信託讓與擔保契約之法律關係，備位之訴部分，本於買回契約之法律關係，起訴請求反訴被告為所有權移轉登記等語，並聲明：

(一)、先位聲明：1.反訴被告應於收受反訴原告給付29,705,097元或反訴原告將29,705,097元提存及代償抵押銀行之同時，將系爭房地所有權移轉登記予反訴原告。2.願供擔保，請准宣告假執行。(二)、備位聲明：1.反訴被告應於收受反訴原告給付3,550萬元或反訴原告將3,550萬元提存及代償抵押銀行之同時，將系爭房地所有權移轉登記予反訴原告。2.願

01 供擔保，請准宣告假執行。

02 二、反訴被告則以：兩造間就系爭房地所有權移轉之原因為買賣
03 關係，業經最高法院107年度台上字第549號判決認定在案
04 關係，而該確定判決已將兩造間爭執之系爭房地所有權移轉原因
05 為「買賣」抑或「信託讓與擔保」，列為足以影響判決結果
06 之主要爭點，且經兩造各為充分之舉證，且為適當而完全之
07 辯論，並由法院為實質上之審理判斷，則在本件訴訟中，法
08 院及反訴原告就該案判決判斷之重要爭點皆應受拘束，不得
09 任作相反之判斷或主張，以符爭點效原則，是反訴原告以信
10 託讓與擔保契約之法律關係，請求反訴被告於受領借貸清償
11 款項之同時，移轉系爭房地所有權予反訴原告，實屬無稽。
12 又系爭買回契約第5條第1項約定反訴原告得行使買回權利
13 之末日為103年12月13日，然反訴原告遲至104年2月5日
14 始以手機通訊軟體聯絡反訴被告，嗣於104年2月16日寄發
15 存證信函要求反訴被告辦理系爭房地所有權移轉登記，顯然
16 逾期向反訴被告行使買回權利，反訴被告自不受該逾期買回
17 權利行使之拘束，至於反訴原告主張於103年12月13日前曾
18 口頭向反訴被告行使買回權，自應由反訴原告就此舉證以實
19 其說，況由反訴原告提起另案訴訟，並否認兩造間有買賣契
20 約及買回契約存在之舉，實難認反訴原告曾向反訴被告行使
21 買回之權利。況反訴原告未遵期行使買回權，依系爭買回契
22 約第7條約定，系爭買回契約即行解除，反訴原告自無再依
23 系爭買回契約，請求反訴被告移轉系爭房地所有權之餘地等
24 語，資為抗辯。並聲明：(一)、反訴原告之訴及其假執行之聲
25 請均駁回。(二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
26 執行。

27 參、查，原告與惠紹敏於101年11月13日簽訂系爭買賣契約及系
28 爭買回契約，由原告向惠紹敏買受系爭房地，約定買賣總價
29 款4,050萬元，惠紹敏於101年12月4日將系爭房地移轉登
30 記予原告。原告於101年12月13日與睿齊公司簽訂系爭租約
31 將系爭房屋出租予睿齊公司，雙方約定租賃期間自101年

01 12月13日起至102年6月12日止，計6個月，租金為每月7
02 萬元。惠紹敏於104年2月16日寄發存證信函予原告，內容
03 略以：惠紹敏已於期限內借款全部付清，並已電話、簡訊及
04 親自到府拜訪討論，要求原告履行系爭買回契約內容，將系
05 爭房地移轉登記予惠紹敏，詎原告藉詞不履行，以此函催告
06 原告，於此函文到15日內進行返還系爭房地之作業。原告於
07 104年2月26日以存證信函回覆惠紹敏，內容略以：原告早
08 於103年12月間即已備妥系爭房地產權移轉登記所需一切文
09 件資料，特函知惠紹敏，於惠紹敏備妥系爭房地買回價款4,
10 120萬元與原告之同時，原告即交付相關文件資料、會同惠
11 紹敏辦理系爭房地產權移轉登記手續。惠紹敏於104年3月
12 11日對原告提起塗銷所有權移轉登記等事件之訴訟（下稱另
13 案訴訟），經本院以104年度重訴字第273號受理，並於10
14 4年10月2日判決駁回惠紹敏之訴，嗣惠紹敏不服提起上訴
15 ，陸續經臺灣高等法院於105年4月19日以104年度重上字
16 第1081號判決、最高法院於107年5月11日以107年度台上
17 字第549號判決，均駁回惠紹敏之上訴，而告確定在案。原
18 告於107年8月24日寄發存證信函予被告，內容略以：睿齊
19 公司與原告間房屋租賃契約關係已於103年12月12日租期屆
20 至而消滅，被告迄今仍無權使用系爭房地，函請被告於函到
21 10日內騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並應給付無權使用系
22 爭房屋期間（103年12月13日起至107年9月12日止，45個
23 月）之相當於租金之不當得利共計315萬元（原依系爭租約
24 第14條約定得請求按租金2倍計算之賠償，現僅請求1倍）
25 等情，為兩造所不爭執，並經本院依職權調閱前揭塗銷所有
26 權移轉登記等事件卷宗查閱無訛，且有房屋租賃契約書、10
27 7年8月24日螢橋郵局第167號存證信函暨掛號郵件收件回
28 執、建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書、買賣附買回
29 不動產契約書、104年2月16日六張犁郵局第88號存證信函
30 、104年2月26日板橋漢生郵局第37號存證信函、本院104
31 年度重訴字第273號判決、臺灣高等法院104年度重上字第

1081號判決、異動索引表在卷可稽（見本院卷第15至19頁、第49至51頁、第121至137頁、第149至153頁、第201至213頁、第351至369頁、第491至492頁），堪信此部分之事實為真實。

肆、兩造之爭點及論述

原告主張其為系爭房地所有權人，故依系爭租約、民法第767條、第179條之法律關係，請求被告返還系爭房屋，並請求睿齊公司給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認並以前詞置辯，反訴原告即惠紹敏（下均稱惠紹敏）並據以提起反訴，請求反訴被告即原告（下均稱原告）應於收受惠紹敏給付之一定金額後，將系爭房地移轉登記予惠紹敏所有。是本院應審究者厥為：(一)、惠紹敏本件辯稱兩造就系爭房地之法律關係為信託讓與擔保契約，抑或是保留惠紹敏買回權之買賣契約等情，是否已經另案訴訟為判斷而生爭點效？(二)、如原告與惠紹敏間就系爭房地之法律關係為保留惠紹敏買回權之買賣契約，則惠紹敏是否已為符合系爭買回契約行使買回權之條件？(三)、原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋暨惠紹敏反訴之請求，有無理由？(四)、原告請求睿齊公司就系爭房屋給付相當於租金之不當得利，有無理由？現就爭點分別析述如下：

(一)、惠紹敏本件辯稱兩造就系爭房地之法律關係為信託讓與擔保契約，抑或是保留惠紹敏買回權之買賣契約等情，是否已經另案訴訟為判斷而生爭點效：

按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷事項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則，此即學理上所謂爭點效、禁反言（最高法院91年度台上字第

790 號判決意旨參照)。

1. 查惠紹敏前於104年3月11日以系爭房地所有權人之地位，起訴以先位聲明請求確認其與原告間就系爭房地之買賣關係不存在，並請求原告應塗銷系爭房地所有權移轉登記，嗣經本院為惠紹敏敗訴判決後，惠紹敏不服上訴，並追加依信託讓與擔保契約終止後之法律關係為上開先位聲明之請求。
2. 前案高等法院判決認定：「依系爭買賣契約、系爭買回契約及原告與惠紹敏間之約定，其等係就系爭房地合意由惠紹敏以3,480萬元出售予原告，原告則以代償系爭債務方式支付買賣價金3,480萬元，惠紹敏並應於約定日期交付系爭房地及交付相關文件印章予受託地政士辦理所有權移轉登記，惠紹敏並得於約定期限前以4,120萬元向原告買回系爭房地，足見其等已就買賣標的物（即系爭房地）與價金（即3,480萬元）合意，且約明支付價金、買賣標的物與移轉所有權之方式，及惠紹敏得於約定期限前以約定價金買回系爭房地等內容，已合於民法第345條、第379條第1項所定保留出賣人買回權利之買賣契約要件，堪認原告抗辯其與惠紹敏間就系爭房地簽訂系爭買賣契約書及系爭買回契約書，而成立保留買回權之買賣契約，兩造間就系爭房地存有買賣契約關係等語，應屬真實而可為採信。」。
3. 前案高等法院判決對於惠紹敏主張其與原告間就系爭房地為信託讓與擔保契約乙節，亦認定「…查系爭買賣契約書及系爭買回契約書，依其內容係關於由惠紹敏出售系爭房地予原告，惠紹敏並得於約定期限前買回之約定，已如前述。又按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。兩造於系爭租賃契約書係約定：由原告出租系爭房地予惠紹敏作為住家之用，租金為每月7萬元，租賃期間自101年12月13日起至103年12月12日止，租賃期間內非經原告同意惠紹敏不得轉租他人，水電費、瓦斯費、衛生費等由惠紹敏負擔，地價稅、房屋稅及管理費由原告負擔，此有系爭租賃契約書在

卷可稽，觀其記載內容，兩造係合意自101年12月13日起至103年12月12日止，由原告出租系爭房地予惠紹敏使用，租賃期間內惠紹敏應按月給付租金7萬元予原告，相關費用並依約定分別負擔，足見兩造已就租賃標的物即系爭房地與租金意思表示一致，合於民法第421條第1項所定租賃契約之要件。是系爭三份契約書之契約文字業已表示兩造合意成立保留買回權之買賣契約及租賃契約之意思甚明，核亦與原告抗辯伊購得系爭房地後，因與惠紹敏間簽訂系爭租賃契約書所成立之租賃關係，而將系爭房地出租予惠紹敏等語相符。…又證人即惠紹敏配偶胡琮乾於原審固證稱：惠紹敏積欠系爭債務3,480萬元無法週轉，原告提議為惠紹敏代償，讓惠紹敏分24期清償，並將系爭房屋過戶給原告，而簽訂系爭三份契約書，其真意僅在擔保原告代償系爭債務之債權，惠紹敏自始至終沒有要賣房子之意，且為避免拉低當地房價，故墊高買賣價金570萬元而記載為4,050萬元，而系爭債務扣除系爭抵押貸款2,850萬元仍有不足，故兩造約定由惠紹敏給付516萬元及168萬元予原告，以清償原告代償之系爭債務，惠紹敏並未另向原告借款516萬等語。惟證人上開證述，核與系爭三份契約書所記載兩造就系爭房地合意買賣與租賃之內容顯不相符，是否屬實已非無疑。且證人即見證兩造簽訂上開契約書之屠啟文律師於原審證稱：兩造於伊事務所簽訂系爭三份契約書，伊進會議室時契約內容已由代書繕打完成，感覺雙方已經講好，伊未多做買賣契約的說明，僅確認不動產標的、總價，並花費較多時間將買賣附買回不動產契約書每一條文向雙方說明，伊始知是因惠紹敏積欠原告債務而出售系爭房地予原告，當時雙方均未提及無買賣之真意或為假買賣，依系爭買回契約書第5條第2項之內容以觀，係指惠紹敏對原告另有516萬元欠款，伊立於見證的立場，當時雙方的真意即是買賣系爭房地等語，依其證述，足證兩造間係基於買賣系爭房地並保留惠紹敏買回權利之意思而簽訂系爭買賣契約書與系爭買回契約書，惠紹敏並以契約承認

01 對原告另有欠款516萬元之債務。而證人屠啟文係兩造簽約
02 時居中見證之律師，與兩造並無利害關係，衡情當無刻意迴
03 護其中一方而為虛偽陳述之理，其證述之證明力自顯較與惠
04 紹敏具夫妻密切關係之證人胡琮乾為高，而較為可採。且系
05 爭債務為3,480萬元，扣除證人胡琮乾所稱2,850萬元後餘
06 額應為630萬元，核與系爭買回契約書所約定惠紹敏應給付
07 原告516萬元，或加計系爭租賃契約書所約定兩年租金168
08 萬元之總額684萬元（計算式：516萬元+168萬元=684
09 萬元），均不相符。參以兩造係合意以原告代償系爭債務3,
10 480萬元為本件之買賣價金，已如前述，而系爭第2項關於
11 惠紹敏應還款516萬元之約定則載明：「雙方並同時申明，
12 此筆債務非關此不動產買賣契約價款或買回契約之價款。」
13 ，可見證人胡琮乾證稱因系爭債務3,480萬元扣除系爭抵押
14 貸款2,850萬元仍有不足，故兩造約定由惠紹敏給付516萬
15 元及168萬元予原告，以清償原告代償之系爭債務云云，難
16 認屬實，並益見證人胡琮乾前開有利惠紹敏之證述尚難信屬
17 真實，而不足憑採，是惠紹敏據此主張兩造簽訂系爭三份協
18 議之真意為成立信託讓與擔保，並約定惠紹敏自101年12月
19 13日起至103年11月13日止按月還款14萬元合計336萬元予
20 原告，自101年11月13日起至102年5月13日期間還款180
21 萬元予原告，另自101年12月13日起以租金名義按月支付7
22 萬元合計168萬元還款予原告，餘則由伊承受系爭抵押貸款
23 ，以此方式清償原告代償之債務云云，尚無足採。…綜上，
24 原告固係因惠紹敏無法清償系爭債務，而受讓系爭房地為之
25 代償，然此僅為兩造簽訂系爭三份協議書之動機，至於兩造
26 間究以成立如何之法律關係因應，仍應視其等間合意而定，
27 尚不能僅以其等上開動機逕為推斷兩造間法律關係為何。兩
28 造依系爭三份協議書之約定，係就系爭房地成立保留惠紹敏
29 買回權之買賣契約及由惠紹敏承租之租賃契約，且證人胡琮
30 乾有利於惠紹敏之證述亦不足採信，均已如前述，而惠紹敏
31 主張兩造簽訂系爭三份契約書實係基於成立信託讓與擔保之

真意，通謀虛偽簽訂形式上之買賣契約及租賃契約，並無買賣真意，而成立信託讓與擔保契約等情，亦未能提出其他積極事證以實其說，佐以惠紹敏於原審未曾主張兩造係以成立信託讓與擔保契約之真意而簽訂系爭三份契約書之事實，遲至原審判決其敗訴而提起本件上訴後，始於本院追加為此項事實主張之情形，尤難認為真實而不足憑採。」等情，業據本院調閱另案卷宗核閱無訛。

4. 據上足見，前開另案確定判決就原告與惠紹敏間系爭房地之法律關係是否為信託讓與擔保契約乙節，業已審酌兩造攻防辯論而為判斷，且認定原告與惠紹敏間就系爭房地並無信託讓與擔保契約之法律關係。

5. 惠紹敏於本件雖稱另案證人屠啟文與經手之代書均為原告安排，而屠啟文律師事務所與原告另案訴訟代理人之律師事務所地址同一，其等既為同事務所之律師，則屠啟文另案之證述有偏頗原告之虞，而證人屠啟文之證述均具影響另案第一、二審判決結果之重要地位，是惠紹敏於本件已提出足以推翻另案判決之新訴訟資料，本件無另案爭點效之適用云云。然查，觀諸證人屠啟文於另案一審之證述（見上開3.所載），其係對原告與惠紹敏於簽署系爭三份契約書時之客觀狀況為說明，並依據客觀狀況稱伊立於見證的立場，當時雙方的真意即是買賣系爭房地，惠紹敏於該次證人訊問後，雖稱證人屠啟文證述不實在，惟證人屠啟文之證述迭經另案第一、二審引為判決理由，且惠紹敏於屠啟文就契約為見證時，親自在現場，卻於該次證人詢問後至上訴第三審時，均未見惠紹敏對證人屠啟文之證述表明有何不實在之處，則縱證人屠啟文與原告另案訴訟代理人為同一事務所，要難因此遽指證人屠啟文之證述有何偏頗之虞。再者，另案確定判決係以原告與惠紹敏間簽署之系爭三份契約，以及其等就系爭房地所有權移轉時之情狀，認其等間就系爭房地簽訂系爭買賣契約及系爭買回契約，而成立保留買回權之買賣契約，至證人屠啟文證述，係為佐證渠等間就系爭房地確有買賣真意，是單

憑證人屠啟文證述無足以推翻另案判決之判斷。是揆諸首揭說明，惠紹敏既未提出新訴訟資料以推翻上開判決理由之判斷，原告、惠紹敏就上開重要爭點，即不得為相反之主張，本院亦不得為相反之認定或判斷。

6. 基上，原告與惠紹敏間就系爭房地之法律關係為保留惠紹敏買回權之買賣契約乙節，業經另案訴訟為判斷而生爭點效。

(二)、如原告與惠紹敏間就系爭房地之法律關係為保留惠紹敏買回權之買賣契約，則惠紹敏是否已為符合系爭買回契約行使買回權之條件：

如前(一)2.所述，原告與惠紹敏間就系爭房地簽訂系爭買賣契約及系爭買回契約，渠等成立保留買回權之買賣契約。按買回權乃形成權，出賣人需以意思表示主張行使買回權，然本件遍觀全卷，未見惠紹敏提出其已依系爭買回契約所定期間即於103年11月13日起至103年12月13日止，向原告為買回之意思表示，且依原告提出其與惠紹敏間之通訊軟體對話紀錄、存證信函（見本院卷第143頁、第150頁），堪認惠紹敏係於104年2月間始向原告為行使買回權之意思表示。惠紹敏既未於系爭買回契約所定買回期間為行使買回權之意思表示，其依系爭買回契約之約定，請求原告於惠紹敏給付價金之同時，為移轉系爭房地所有權之登記，即失所據，為無理由。

(三)、原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋暨惠紹敏反訴之請求，有無理由：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段定有明文。經查：

1. 如前(一)、(二)所述，原告與惠紹敏間就系爭房屋無信託讓與擔保契約存在，且惠紹敏未依約行使買回權，則惠紹敏辯稱其就系爭房屋與原告間有信託讓與擔保契約存在，或已行使買回契約之買回權，而有正當使用權源云云，即失所據。從而，惠紹敏先位之訴部分，本於信託讓與擔保契約之法律關係

，備位之訴部分，本於買回契約之法律關係，反訴起訴請求原告為所有權移轉登記，為無理由，應予駁回。

2. 又原告為系爭房屋之所有權人，被告均無占有系爭房屋之正當權源，或屬無權占有系爭房屋之人，或屬與原告間不具租賃關係之人（原告與睿齊公司原訂有系爭租約，租賃期間為101年12月13日至103年12月12日，此觀系爭租約第2條、第16條即明〈見本院卷第15、16頁〉），則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

（四）、原告請求睿齊公司就系爭房屋給付相當於租金之不當得利，有無理由？

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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。原告為系爭房屋之所有權人，原告與睿齊公司間之租賃關係已於103年12月12日消滅，睿齊公司現無正當權源占有、使用系爭房屋（見本院卷第374頁）等節，業據本院認定如前，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社會通常觀念，睿齊公司因無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益，而依系爭租約，承租系爭房屋之每月租金為7萬元（見本院卷第15頁），故原告依民法第179條之規定，請求被睿齊公司自103年12月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7萬元，亦屬有據。

- 伍、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，並依民法第179條之規定，請求睿齊公司應自103年12月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7萬元，均有理由，應予准許。惠紹敏依信託讓與擔保契約、附買回條件之買賣契約法律關係，反訴請求原告應於惠紹敏給付、提存或代償銀行

01 一定款項之同時，辦理系爭房地所有權移轉登記，為無理由
02 應予駁回。

03 陸、就本訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為
04 假執行，經核均尚無不合，茲均酌定相當之擔保金額准許之
05 。就反訴部分，惠紹敏既受敗訴判決，其假執行之聲請亦失
06 所附麗，應併予駁回。

07 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 斟酌後於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 108 年 3 月 15 日

11 民事第四庭 法官 蕭涵勻

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 3 月 15 日

16 書記官 林立原