

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第529號

原告 姚行中  
姚行宜  
姚行康

共同

訴訟代理人 鄭涵雲律師  
高晟剛律師

被告 姚鵬程  
訴訟代理人 陳崇善律師  
被告 楊麗芬

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國109年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告姚鵬程應給付原告新臺幣貳仟柒佰伍拾萬元及自民國一〇一年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、確認原告與被告楊麗芬間就如附表所示之不動產於民國一〇一年九月二十五日所為之買賣行為及民國一〇一年十一月二十九日所為之所有權移轉登記行為無效。
- 三、確認被告楊麗芬與姚鵬程間就如附表所示之不動產於民國一〇三年十二月九日所為之買賣行為及民國一〇三年十二月二十三日所為之所有權移轉登記行為無效。
- 四、被告姚鵬程應將如附表所示之不動產向臺北市大安地政事務所為以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告楊麗芬所有。
- 五、被告楊麗芬應將如附表所示之不動產向臺北市大安地政事務所為以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。
- 六、被告姚鵬程應將附表所示之不動產返還原告。
- 七、被告姚鵬程應給付原告新臺幣玖拾捌萬柒仟柒佰伍拾肆元及自民國一〇七年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之

五計算之利息，暨自民國一〇七年二月二十七日起至返還附表所示之不動產之日止，按日給付原告新臺幣捌佰捌拾捌元。

八、原告其餘之訴駁回。

九、訴訟費用由被告姚鵬程負擔十分之九，餘由原告負擔。

十、本判決第一項於原告以新臺幣玖佰壹拾陸萬元為被告姚鵬程供擔保後，得假執行；但被告姚鵬程如以新臺幣貳仟柒佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第七項前段於原告以新臺幣參拾貳萬玖仟元為被告姚鵬程供擔保後，得假執行；但被告姚鵬程如以新臺幣玖拾捌萬柒仟柒佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第七項後段於各該給付期屆至時，原告以新臺幣貳佰玖拾元為被告姚鵬程供擔保後，得為假執行；但被告姚鵬程如於各期以新臺幣捌佰捌拾捌元為原告預供擔保，免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 事實及理由

##### 壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。查本件原告原起訴聲明：(一)被告姚鵬程應給付原告新臺幣(下同)27,500,000元，及自民國101年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告姚鵬程應將坐落臺北市○○區○○路○○○巷○○○○號2樓房屋遷讓交還予全體原告；(三)被告姚鵬程應給付原告964,802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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第2項房屋之日止，按日給付原告1,043元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於108年9月5日具狀變更聲明第2項為：(一)被告應將臺北市○○區○○段0○段000000000地號土地及坐落於同地號、建號為臺北市○○區○○段0○段00000000000000號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○○○號2樓)之建物於103年12月23日以

買賣為原因之所有權登記均塗銷，並登記為全體原告所有，上開土地權利範圍為原告3人各12分之1，上開建物權利範圍為原告3人各3分之1，被告並應將上開土地及建物權利範圍交還予全體原告。又於108年11月7日具狀追加被告楊麗芬，並變更聲明第2項為：(二)確認原告與被告楊麗芬間（登記時間101年11月29日）及被告姚鵬程與被告楊麗芬間（登記時間103年12月23日）就臺北市○○區○○段00段0000 00000地號土地及坐落於同地號、建號為臺北市○○區○○段00段000000000000號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○○○號2樓）之建物之買賣關係均無效，被告姚鵬程及被告楊麗芬應塗銷上開不動產以買賣為原因之所有權移轉登記，被告姚鵬程應將上開不動產交還予全體原告。再於109年2月5日當庭變更聲明如後述，有民事變更聲明狀、民事變更聲明暨追加被告狀、言詞辯論筆錄（見重訴卷第416、424、469頁）在卷可稽，核原告所為變更，係屬請求之基礎事實同一，且屬擴張應受判決事項之聲明，自與前揭規定相符，應予准許。

二、被告楊麗芬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告共有坐落臺北市○○區○○段000 000000 000000地號及其上門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○巷○○○號4樓、建號182號建物（下稱系爭杭州南路不動產）及坐落臺北市○○區○○段○○○號及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○○○號、建號185號建物（下稱系爭四維路不動產）。被告姚鵬程為原告之四叔，前向原告表示有熟識人脈可代為將系爭杭州南路及四維路不動產賣給建商以作都市更新之用，原告因長年居住美國，無法親自辦理系爭杭州南路及四維路不動產出售、出租、合建及都更等相關事宜，乃授權委託被告姚鵬程全權處理，兩造因此簽立授權書，授

權被告姚鵬程代為出售上開不動產及代收價金之權限，授權期限自100年10月3日起至105年10月2日止，授權書並經公證在案，是兩造間業已成立委任關係，被告姚鵬程既為受任人，自應依民法第528條、第540條、第541條第1項規定，據實報告系爭杭州南路及四維路不動產之處理狀況，若有因此收取之金錢，更應如數交付予委任人即原告。詎被告姚鵬程竟為下列行為：

1. 系爭杭州南路不動產係4層樓公寓，4樓為原告共有，1樓即建號179號建物（下稱179建號不動產）則為被告姚鵬程所有。又國有財產局於98年間標售系爭杭州南路不動產附近之國有土地，且由訴外人安家國際企業股份有限公司（下稱安家企業公司）得標，安家企業公司得標後積極整合鄰地以進行都市更新，並於99年間向原告出價27,500,000元購買系爭杭州南路不動產，因被告姚鵬程亦欲將其所有179建號不動產一併賣給安家企業公司，故原告以為被告姚鵬程將依授權約定代為出售系爭杭州南路不動產，惟經過6年之久，仍無消息，遂於106年8月11日詢問被告姚鵬程，然經被告姚鵬程回覆稱尚未賣出云云；惟因被告姚鵬程言詞閃爍，致原告懷疑，旋即於106年9月間返臺，並向地政機關調閱系爭杭州南路不動產之所有權移轉資料，始發現被告姚鵬程早於101年6月23日即將系爭杭州南路不動產及被告所有之179建號不動產賣給安家企業公司（應為安家創新國際股份有限公司，下稱安家創新公司），並登記於員工陳怡潔名下，雙方約定買賣價金92,000,000元，分3期給付，安家創新公司分別開立票號UA00000000之支票支付第1期款（簽約款）27,600,000元，票號UA 00000000之支票支付第2期款（增值稅申報）36,800,000元，被告姚鵬程旋即存入其所有之合作金庫商業銀行城內分行、帳號00000000000000之帳戶內，安家創新公司再於104年11月3日開立票號AZ00000000之支票支付第3期款（過戶完成交屋款）27,600,000元，被告姚鵬程亦於當日存入帳號0000000000000000之帳戶內；詎被告未將價

01 金交還原告，卻於101年7月23日將其中17,000,000元匯至被  
02 告配偶姚吳麗玲之帳戶內，再於101年8月23日、29日將其中  
03 25,730,000元、20,460,000元匯款至安信建築經理股份有限  
04 公司之帳戶，用以購置被告現所居住坐落新北市○○區○○  
05 路0段000號2樓建物（下稱系爭新店不動產），則被告既將  
06 價金挪作私用，原告自得請求被告返還價金27,500,000元，  
07 並得依民法第542條規定請求被告自使用該價金之日即101年  
08 7月23日起之利息。

- 09 2.至系爭四維路不動產部分，被告姚鵬程於103年12月23日移  
10 轉過戶至其名下，並辯稱「四維路不能賣，將來要把四維路  
11 房產作為管理姚家祖墳支出之用，所以不可以被外人拿走」  
12 云云，惟被告姚鵬程所為已明顯違背授權書內容，嗣原告返  
13 臺向地政機關查詢系爭四維路不動產登記現況，發現被告為  
14 節稅，於101年9月25日先將系爭四維路不動產移轉登記至  
15 被告楊麗芬名下，再轉手過戶至被告姚鵬程名下，且迄今仍  
16 繼續占有使用，嚴重影響原告權益，且被告姚鵬程與被告楊  
17 麗芬間兩次不動產移轉行為，僅為節稅之用，並無金流，顯  
18 為通謀虛偽意思表示，應為無效；是被告姚鵬程既係無正當  
19 權源占有系爭四維路不動產，原告自得依民法第767條第1項  
20 前段、第179條規定請求被告姚鵬程返還系爭四維路不動產  
21 ，並得請求被告姚鵬程給付相當於租金之不當得利。而系爭  
22 四維路不動產位於臺北市敦南遠企商圈，區域環境商業活動  
23 以敦化南路、信義路4段為主，且鄰近捷運大安站、信義安  
24 和站，交通運輸發達，亦緊鄰大安國中及建安國小等明星學  
25 區，顯見系爭四維路不動產位處市○○○○○段，交通及經  
26 濟機能均佳，故以系爭四維路不動產所占土地之申報地價年  
27 息10%計算相當於租金之不當得利金額，方屬適當；系爭四  
28 維路不動產占土地面積計38.25平方公尺，以每平方公尺土  
29 地申報地價於103年1月至104年為64,960元、105年1月至106  
30 年為87,200元、107年1月至起訴日即107年2月14日為83,200  
31 元，加計系爭四維路不動產之建物評定現值為869,706元，

計算自103年12月23日起至107年2月14日間被告姚鵬程應賠償相當於租金之不當得利金額為1,234,691元，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭四維路不動產之日止，按日給付原告1,110元。

(二)爰依民法第767條第1項、第184條第1項、第179條、第541條第1項、第542條規定，提起本訴。並聲明：

- 1.被告姚鵬程應給付原告27,500,000元，及自101年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.確認原告與被告楊麗芬間就如附表所示之不動產於101年9月25日所為之買賣行為及101年11月29日所為之所有權移轉登記行為無效。
- 3.確認被告楊麗芬與姚鵬程間就如附表所示之不動產於103年12月9日所為之買賣行為及103年12月23日所為之所有權移轉登記行為無效。
- 4.被告姚鵬程應將如附表所示之不動產向臺北市大安地政事務所所為以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告楊麗芬所有。
- 5.被告楊麗芬應將如附表所示之不動產向臺北市大安地政事務所所為以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。
- 6.被告姚鵬程應將如附表所示之不動產返還原告。
- 7.被告姚鵬程應給付原告1,234,691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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還如附表所示之不動產之日止，按日給付原告1,110元。
- 8.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告姚鵬程則以：

(一)以下就兩房產分別敘明如下：

- 1.系爭杭州南路不動產部分：

系爭杭州南路不動產係被告姚鵬程父母分配於原告父親，至原告父母相繼過世，原告均未負擔關於殯葬處理費用（含遺

體空運回臺、土葬墳地、營造墳墓等）及後續祭祀與系爭杭州南路不動產之管理費用（含支出水電、修繕費用、地價稅、房屋稅等），被告姚鵬程並曾收留原告其中一人於家中照顧數年，至其已屆兵役年齡離開臺灣，該段期間支出亦係由被告姚鵬程墊付；而被告姚鵬程係經父母告知兄長所有系爭杭州南路不動產可清償被告姚鵬程上開款項，方先行墊付，累計已達12,550,000元及美金190,000元，縱認原告主張有理由，被告姚鵬程亦得以上開墊付費用與系爭杭州南路不動產出售所得及系爭四維路不動產相當於租金之不當得利金額抵償。

## 2. 系爭四維路不動產部分：

系爭四維路不動產雖原登記於原告父親名下，實則係被告姚鵬程父母所安排之祀產，蓋被告姚鵬程父母因大陸淪陷來臺，於陽明山購買墳地營建其墳墓，為安排後代子孫繼續祭祀事宜，特仿倣古人之例，叮囑以系爭四維路不動產為祀產，即以系爭四維路不動產之管理、出租等所得安排家族長輩祭祀事宜；惟原告父母突然過世，被告姚鵬程父母因悲傷而未思及將系爭四維路不動產另置於適當人名下，方登記於原告名下，倘原告願回臺居住且參與家族祭祀事宜，被告姚鵬程願將部分持份過戶於原告，或邀同家父母以下相關親人安排登記為祭祀公業等，以為釐清。

## (二) 並聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告楊麗芬未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、原告予被告姚鵬程不爭執事項：（見重訴卷第444-445頁，依卷內事證略為文字修正）

(一) 原告於100年10月3日委託被告姚鵬程出售系爭杭州南路不動產及四維路不動產，授權期間為100年10月3日至105年10月2日，並簽立授權書，至公證人處公證。

01 (二) 101 年 6 月 23 日被告姚鵬程將原告所有之系爭杭州南路不動  
02 產與被告姚鵬程所有之 179 建號不動產以 92,000,000 元之總  
03 價出售予安家創新公司，並由該公司之員工陳怡潔出名購入  
04 。上開 92,000,000 元，由安家創新公司分別開立面額 27,600  
05 ,000 元、36,800,000 元、27,600,000 元之支票三紙交由被告  
06 姚鵬程；被告姚鵬程兌現上開 27,600,000 元、36,800,000 元  
07 支票後，存入其名下合作金庫商業銀行城內分行帳號 000000  
08 0000000 號帳戶內；尾款 27,600,000 元支票則存入其名下合  
09 作金庫商業銀行長安分行 00000000000000 帳戶內，並未將款  
10 項交付原告。被告姚鵬程嗣於 101 年 8 月 23 日、8 月 29 日轉  
11 帳 25,730,000 元、20,460,000 元至安信建築經理股份有限公  
12 司帳戶內，用以購買系爭新店不動產。

13 (三) 101 年 10 月 29 日，被告姚鵬程將系爭四維路不動產過戶予被  
14 告楊麗芬，103 年 12 月 23 日被告楊麗芬再將系爭四維路不動  
15 產過戶予被告姚鵬程，上開過程均未告知原告三人。而被告  
16 楊麗芬購入系爭四維路不動產，係聽從被告姚鵬程之指示為  
17 之，係為幫被告姚鵬程節稅所為之舉。

18 五、得心證之理由：

19 (一) 原告得否請求被告姚鵬程返還系爭杭州南路不動產之買賣價  
20 金 27,500,000 元？

21 1. 按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應  
22 交付於委任人，民法第 541 條第 1 項定有明文。原告予被告  
23 姚鵬程於 100 年 10 月 3 日簽立授權書，由原告授權被告姚鵬  
24 程出售其所有之系爭杭州南路及四維路不動產，授權書並經  
25 公證在案乙節，有授權書、公證書等件在卷可憑（見北司調  
26 卷第 21-33 頁），並為被告姚鵬程不爭執，原告與被告姚鵬  
27 程間係成立委任關係乙節，首堪認定。

28 2. 被告姚鵬程於 101 年 6 月 23 日即將原告所有之系爭杭州南路  
29 不動產及被告姚鵬程所有之 179 建號不動產，以總價 92,000  
30 ,000 元賣給安家創新公司，買賣價金分 3 期給付，安家創新  
31 公司於 101 年 6 月 27 日開立票號 UA0000000 之支票支付第 1

期款27,600,000元，於101年7月19日開立票號UA00000000之支票支付第2期款36,800,000元，被告姚鵬程均存入其名下合作金庫商業銀行城內分行、帳號00000000000000之帳戶內兌現；安家創新公司再於104年11月3日開立票號AZ0000000之支票支付第3期款27,600,000元，被告姚鵬程亦於當日存入帳號0000000000000000之帳戶內乙節，有不動產買賣契約書（系爭杭州南路不動產、179建號不動產）、上開三紙支票影本、聯邦商業銀行業務管理部存匯集中作業科108年4月10日連業管（集）字第10810317666號調閱資料回覆、合作金庫商業銀行長安分行108年4月8日合金長安字第1080001089號函、合作金庫商業銀行城內分行108年5月23日合金城內字第1080001643號函暨被告姚鵬程00000000000000號帳戶交易明細等在卷可憑（見重訴卷第312-334頁、第348-355頁、第356-362頁、第378-381頁），並為被告姚鵬程所不爭執，足見被告姚鵬程業已依授權書之約定，代委任人即原告出售系爭杭州南路不動產並取得價金，則被告姚鵬程自應依委任之關係，將出售系爭杭州南路不動產取得之價金返還原告。惟被告姚鵬程卻未返還，於101年7月23日將其中17,000,000元匯至被告配偶姚吳麗玲設於合作金庫商業銀行帳號0000000000000000之帳戶內，再分別於101年8月23日、29日將其中25,730,000元、20,460,000元匯至安信建築經理股份有限公司設於玉山銀行敦南分行帳號00000000000000之帳戶內，用以購置系爭新店不動產，此亦有被告姚鵬程前開0000000000000000號帳戶交易明細1紙附卷可稽（見重訴卷第380頁），而被告姚鵬程亦不爭執迄今未將賣出原告所有系爭杭州南路不動產之價金返還原告之事實，從而，原告主張依民法第541條第1項之規定，請求被告姚鵬程交付其依委任關係向安家創新公司收取之金錢，即屬有據。至系爭杭州南路不動產之價金部分，依前開不動產買賣契約書所載，被告姚鵬程係一併出售系爭杭州南路不動產及179建號不動產，買賣總價為92,000,000元，雖無從區分系爭杭州南路

01 不動產之單獨出售價格，惟審酌安家創新公司亦購入與系爭  
02 杭州南路不動產同棟建物（門牌號碼分別為臺北市○○區○  
03 ○○路○段○○巷○○○號、6之4號），價金均為27,500,000元  
04 ，此有不動產買賣契約書2份在卷可佐（見北司調卷第41  
05 -49頁），則原告主張系爭杭州南路建物以相同價格出售，  
06 應屬可採，是原告請求被告姚鵬程返還27,500,000元，為有  
07 理由，應予准許。

08 (二)原告得否請求被告姚鵬程返還系爭四維路不動產？

09 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。  
10 民法第767條第1項前段定有明文。再按，表意人與相對人通  
11 謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效；代理人於代理  
12 權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力  
13 ，民法第87條前段、第103條第1項亦分別定有明文。準此  
14 ，因出於通謀虛偽意思表示所成立之買賣債權契約及其所有  
15 權移轉登記之物權行為自應認為無效。縱使虛偽意思表示之  
16 一方（買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物  
17 權行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權。

18 2.經查，本件被告姚鵬程代理原告，將系爭四維路不動產於10  
19 1年9月25日出售予被告楊麗芬，並於同年11月29日移轉登  
20 記，嗣於103年12月9日，被告楊麗芬再將系爭四維路不動  
21 產以買賣為由，出售予被告姚鵬程，並於同年月23日為移轉  
22 登記行為乙節，有臺北市大安地政事務所107年5月3日北  
23 市大地籍字第1076000548號函暨所附103年大安字第000000  
24 號土地登記申請書全卷、107年6月11日北市大地籍字第10  
25 76002630號函暨所附101年大安字第243770號土地登記申請  
26 書全卷等在卷可憑（見重訴字卷第19-47頁、第153-221頁）  
27 ，而被告楊麗芬並無購入系爭四維路不動產之真意，係聽從  
28 被告姚鵬程指示所為，此舉係被告姚鵬程為節稅之安排乙節  
29 ，為被告姚鵬程不爭執如前，堪認被告姚鵬程與楊麗芬間並  
30 無買賣之真意，就系爭四維路不動產所成立之買賣債權契約  
31 及其所有權移轉登記之物權行為均係出於通謀虛偽意思表示

，自應認為無效。被告姚鵬程雖辯稱其與被告楊麗芬間屬借名登記關係，惟始終未舉證以實其說，自難認其主張為可採。而被告姚鵬程係基於原告之代理人地位出售系爭四維路不動產予被告楊麗芬，是被告姚鵬程之意思表示直接對本人發生效力，然被告楊麗芬並無購入系爭四維路不動產之真意，業如前述，則被告姚鵬程代理原告與被告楊麗芬間所為之買賣債權契約及所有權移轉登記之物權行為亦屬通謀虛偽意思表示而無效。從而，本件原告請求確認被告姚鵬程、楊麗芬間及被告楊麗芬與原告間之買賣關係不存在，並訴請被告姚鵬程、楊麗芬將系爭四維路不動產之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為原告所有乙節，自屬有據，應予准許。原告既為系爭四維路不動產之所有權人，依民法第767條第1項前段之規定，請求被告姚鵬程應將系爭四維路不動產返還原告，即為有理由。至被告姚鵬程雖再主張系爭四維路不動產為祭祀之用云云，惟迄至本院言詞辯論終結前，就此一有利於己之事實，始終未能提出證據證明，本院難認其空言主張為可採。

3. 被告楊麗芬經合法通知，未提出書狀或於言詞辯論期日到場爭執，本院審酌前揭證據資料，堪信原告之主張為真實。

(二) 原告得否依民法第179條規定，請求被告姚鵬程給付相當於租金之不當得利？其數額若干？

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，致他人受有損害為其要件，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（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。再按，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10%為限。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。而依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申

報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報總價即指該土地之申報地價。至於所謂年息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益等情事以為決定。

2. 經查，原告與被告楊麗芬間、被告姚鵬程與楊麗芬間之買賣及移轉系爭四維路不動產之行為均屬無效乙節，業如前述，是原告本於所有權人之地位，依不當得利之規定，請求被告姚鵬程給付自103年12月23日起至107年2月14日止及自起訴狀繕本送達翌日起至被告姚鵬程返還系爭四維路不動產之日止，相當於租金之不當得利，當屬有據。又本院審酌系爭四維路不動產坐落於臺北市○○區○○路，鄰近捷運大安站及信義安和站，周邊交通便利、生活機能甚佳，復參酌系爭四維路不動產已有50年之屋齡、使用人利用系爭四維路不動產之經濟價值、所受利益等一切情狀，認原告請求被告姚鵬程應給付相當於租金之損害，以申報地價總額年息8%計算較屬允當，原告主張應以年息10%及被告姚鵬程抗辯應以5%計算，均無理由，不予採納。從而，據此計算，原告得主張相當於租金之不當得利如下：系爭四維路不動產占土地面積計38.25平方公尺【計算式： $153 \times 1/4 = 38.25$ 】，以每平方公尺土地申報地價於103年1月至104年為64,960元、105年1月至106年為87,200元、107年1月至起訴日即107年2月14日為83,200元（見北司調卷第69頁）；再臺北市政府地政局公布之「臺北市地價調查用建築改良物標準單價表」及「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」，係依建物單價 $\times$ 【 $1 - (\text{每年折舊率} \times \text{經歷年數})$ 】 $\times$ 建物面積之公式計算建築物每年之估定價額（見重訴卷第455-456頁），應得作為估定系爭四維路不動產價額之依據，被告姚鵬程抗辯應以房屋稅單金額為據，惟未說明其依據，顯不足採；從而，系爭四維路不動產之建物評定現值為869,706元，加計前開土地申報地價，計算自103年12月23日起至107年2

月14日間被告應賠償相當於租金之不當得利金額為987,754元【計算式： $\{ (64,960 \times 38.25 + 869,706) \times 8\% \times (1 + 9/365) \} + \{ (87,200 \times 38.25 + 869,706) \times 8\% \times 2 \} + \{ (83,200 \times 38.25 + 869,706) \times 8\% \times (45/365) \} = 987,754$ 】，並應自起訴狀繕本送達翌日即107年2月27日起至返還系爭四維路不動產之日止，按日給付原告888元【計算式： $(83,200 \times 38.25 + 869,706) \times 8\% \times 1/365 = 888$ 】。原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

(四)末按，受任人為自己之利益，使用應交付於委任人之金錢，或使用應為委任人利益而使用之金錢者，應自使用之日起，支付利息；給付無確定期限者，債務人於債權人給付，自受催告時起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第542條、第229條第2項、第203條分別定有明文。查，本件被告姚鵬程收受安家創新公司給付系爭杭州南路不動產之價金後，於101年7月23日轉入其配偶之帳戶內乙節，有前開被告姚鵬程合作金庫商業銀行城內分行帳號00000000000000號帳戶交易明細資料1份在卷可稽（見重訴卷第380頁），足認係為自己之利益使用金錢，是原告請求被告姚鵬程自101年7月23日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，則為可採；另就相當於租金之不當得利部分，原告與被告姚鵬程並未定給付期限，則原告請求自起訴狀繕本送達被告姚鵬程之翌日即107年2月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，則為可採。

六、綜上，原告依民法第541條第1項、第542條之規定，請求被告姚鵬程返還27,500,000元，及101年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另原告依民法第767條第1項、第179條規定請求如主文第二至六項所示，為有理由，逾此範圍則屬無理由，應予駁回。

七、假執行部分：

(一)原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分其中關

於塗銷所有權移轉登記之部分，係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。是自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發生，此部分假執行之聲請不應准許；原告勝訴部分其中關於確認之訴部分亦不適於強制執行，此等部分假執行之聲請均不應准許。

(二)本判決主文第一項、第七項部分，原告及被告姚鵬程均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。

(三)原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民法第79條、第85條第1項。

中華民國 109 年 3 月 13 日  
民事第九庭 法官 陳威帆

以上正本係照原本作成。

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 3 月 13 日  
書記官 黃文芳

附表：

| 不動產                  | 權利範圍 | 面積        |
|----------------------|------|-----------|
| 臺北市○○區○○段1小段177號地號土地 | 4分之1 | 153平方公尺   |
| 臺北市○○區○○段1小段185      | 全部   | 96.59平方公尺 |

01 (續上頁)

02

03

04

05

|                 |       |   |  |   |   |
|-----------------|-------|---|--|---|---|
| 號建號建物即門牌號碼：臺北市○ |       |   |  | ○ | ○ |
| ○○○區○○路○○○      | 巷○○○○ | 號 |  |   |   |