

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第53號

原告 誠得工業股份有限公司

法定代理人 曾奕華

訴訟代理人 藍明浩律師

被告 王長發產品股份有限公司

法定代理人 陳秋霞

訴訟代理人 曹宗彝律師

複代理人 王莉婷律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將彰化縣○○市○○段000○00000○00000○00000地號土地及同段2156-1、2156-2建號建物，遷空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣31萬4,100元，及自民國114年4月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國114年2月1日起至返還第一項所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣38萬1,150元。

四、被告應將其公司登記之所在地及工廠登記之地址，自門牌號碼彰化縣○○市○○里○○路000巷00號辦理遷出登記。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔5分之3，餘由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：兩造於民國111年12月1日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），原告將其所有坐落彰化市○○段000○00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地，與後述建物合稱系爭不動產）及同段2156-1、2156-2建號建物（門牌號碼均為彰化縣○○市○○路000巷00號，下稱51號）出租與被

01 告，約定租期自112年1月1日起至113年12月31日止，每月租  
02 金新臺幣（下同）12萬7,050元（含營業稅5%）；如租期屆  
03 滿後，被告未即時返還系爭不動產，需給付按租金5倍計算  
04 之違約金，並賠償原告所受損害。原告於113年10月25日即  
05 通知被告屆期不再續租；復於114年1月4日通知被告，系爭  
06 租約業因期間屆滿終止，並催告返還系爭不動產。然被告置  
07 之未理，且除於114年1月6日給付127,050元外，未給付其他  
08 違約金，爰依系爭租約第6條前段、民法第767條第1項前  
09 段、第455條等規定，請求被告遷空返還系爭不動產；並依  
10 系爭租約第6條後段、第12條約定，請求給付114年1月份違  
11 約金差額50萬8,200元、律師費6萬元，合計56萬8,200元，  
12 並按月給付違約金63萬5,250元（計算式：127,050×5=635,  
13 250）；暨依民法第767條第1項中段規定，請求將被告公司  
14 及工廠登記地址自51號辦理遷出登記等語，並聲明：①被告  
15 應將系爭不動產遷空返還原告。②被告應給付原告56萬8,20  
16 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
17 5%計算之利息。③被告應自114年2月1日起至返還系爭不動  
18 產之日止，按月給付原告63萬5,250元。④被告應將其公司  
19 登記之所在地及工廠登記之地址，自51號辦理遷出登記。

## 20 二、被告之答辯：

21 (一)系爭不動產原為被告所有，作為營業地及廠房使用，於106  
22 年間已設定擔保債權總金額5,600萬元之最高限額抵押權與  
23 台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）。被告為降低  
24 債務比，並委託信用良好之原告幫忙向金融機構貸款，兩造  
25 遂於107年10月23日通謀虛偽簽訂不動產買賣契約，記載原  
26 告以7,400萬元購買系爭不動產，並透過第一建築經理股份  
27 有限公司（下稱第一建經）履約保證（下稱履保）專戶進行  
28 付款，以求外觀真實。被告並於107年12月4日將系爭不動產  
29 所有權借名登記予原告，委由原告以該不動產向華南商業銀  
30 行股份有限公司（下稱華南商銀）辦理抵押貸款後，提供被  
31 告使用。

01 (二)兩造約定原告交付價金7,400萬元中1,715萬元，為兩造間借  
02 款，按週年利率2%（後調整為2.8%）計息，由被告按月攤  
03 還本息，每月至少應還款100萬元；其餘5,685萬元則由被告  
04 以週年利率2%按月清償利息，形式上則以租金方式給付，  
05 故兩造自107年12月26日起，就系爭不動產虛偽簽訂租賃契  
06 約，且每2年期滿後重新簽約。自107年12月26日起租金為10  
07 萬500元，自112年1月1日起隨利率調升為12萬7,050元。原  
08 告既非系爭不動產實際所有人，且兩造間系爭租約因通謀虛  
09 偽簽訂而為無效，則原告本於物上請求權及系爭租約之法律  
10 關係，請求被告遷讓返還不動產及給付上開金額，均屬無據  
11 等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執事項（見本院卷第424至426頁，並依判決格式調  
13 整用語及修正文字）：

14 (一)系爭不動產原為被告所有，作為營業地及廠房使用，於106  
15 年設定擔保債權總額5,600萬元之最高限額抵押權與台中商  
16 銀。

17 (二)兩造於107年10月23日簽訂不動產買賣契約書，約定原告以  
18 7,400萬元購買系爭不動產，原告於簽約當日將頭期款1,480  
19 萬元匯入履保專戶，第一建經保留可能支出之增值稅、代書  
20 費後，於翌（24）日匯款1,110萬元與被告。

21 (三)被告於107年12月4日將系爭不動產以買賣為原因，辦理所有  
22 權移轉登記為原告所有；原告於該日設定擔保債權總金額1  
23 億元之最高限額抵押權與華南商銀，向華南銀行貸款5,050  
24 萬元，並清償被告積欠台中商銀之借款4,472萬4,005元；原  
25 告另自其帳戶匯款870萬元至履保專戶。第一建經於107年12  
26 月10日匯款1,720萬5,678元至被告帳戶，包含代償上開被告  
27 積欠台中商銀之借款，原告最終已交付被告7,400萬元。

28 (四)履保專戶費用由兩造各負擔1萬1,100元；稅金、代書費及相  
29 關規費15萬9,558元由原告負擔。

30 (五)兩造於107年12月4日約定買賣價金中1,715萬元，係原告貸  
31 與被告之金錢，被告應自107年12月起開始清償，並按剩餘

01 本金2%計算年息（後調整為2.8%）。被告並自108年5月  
02 起，按月開立100萬元之本票及支票交付原告作為擔保，待  
03 被告每月清償達100萬元，原告即返還1張支票及相應本票  
04 （到期日期相同者），被告迄今尚欠本金364萬5,000元未清  
05 償。

06 (六)兩造於107年12月26日就系爭不動產簽訂租賃契約書，約定  
07 租期至109年12月31日止，每月租金為10萬5,000元（含營業  
08 稅5%），租金每2年增加10%；其後2年換約1次。

09 (七)兩造於111年12月1日就系爭不動產簽訂租賃契約書（即系爭  
10 租約），約定租期自112年1月1日起至113年12月31日止，每  
11 月租金為12萬7,050元（含營業稅5%）。

12 (八)原告登記為系爭土地所有人迄今，均由其繳納地價稅；兩造  
13 租約存續期間，由被告負擔房屋稅。

14 (九)原告就所收取租金均開立發票與被告，並申報營利事業所得  
15 稅。

16 (十)原告於113年10月25日寄發存證信函通知被告，屆期不再續  
17 租；復於114年1月4日寄發存證號碼通知被告，兩造間租賃  
18 關係業因租期屆滿而終止，並催告被告返還系爭不動產。

19 (十一)被告於114年1月6日匯款127,050元與原告，其後迄今未再給  
20 付其他款項。

21 (十二)被告現仍使用系爭不動產，並將其公司所在地（統一編號：  
22 00000000）及工廠地址（工廠登記編號：07000Q97），登記  
23 於彰化市○○里○○路000巷00號。

24 (十三)原告委託訴訟代理人提起本訴訟，支出第一審委任費用6萬  
25 元。

26 (十四)原告就第三項所示華南商銀貸款，自108年1月起至今均由原  
27 告按月清償本息，自108年1月起至111年6月1日前，每月清  
28 償本金均247,661元以上；另分別於110年4月14日清償本金5  
29 00萬元、111年5月10日清償本金1,000萬元、111年6月1日清  
30 償本金1,000萬元、111年8月1日清償本金500萬元，迄今尚  
31 欠本金686萬2,484元未清償。

01 四、得心證之理由：

02 (一)被告抗辯系爭不動產實際為其所有，借名登記於原告名下，  
03 兩造乃通謀虛偽簽訂系爭租約，是否可採？

04 1.稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名義  
05 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出  
06 名登記之契約（最高法院99年度台上字第1662號判決要旨參  
07 照）。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自  
08 認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之  
09 程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證  
10 行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決參照）。

11 2.查系爭不動產原為被告所有，兩造於107年10月23日簽訂不  
12 動產買賣契約書，約定以7,400萬元出售予原告；嗣於107年  
13 12月4日以買賣為原因，移轉登記為原告所有等情，為兩造  
14 所不爭執（見三、第(一)、(三)項）。被告辯稱其為委託原告以  
15 系爭不動產辦理抵押貸款供其使用，兩造因而虛偽簽訂買賣  
16 契約，於107年12月4日將該不動產所有權借名登記予原告云  
17 云，固據提出LINE對話紀錄為憑（見本院卷第385至389  
18 頁）。然觀諸其等對話內容，僅係商議簽約價金數額，以利  
19 原告日後辦理抵押債款，尚難據此認定原告係基於出名代被  
20 告辦理貸款之目的而為買賣行為，是被告辯稱兩造乃通謀虛  
21 偽締結買賣契約云云，尚難採認。

22 3.又兩造簽訂買賣契約書，約定系爭不動產買賣價金為7,400  
23 萬元，包含原告代償被告積欠台中商銀之借款，原告業已交  
24 付被告7,400萬元等情，為其等所不爭執（見三、第(一)、(三)  
25 項）。縱原告不爭執兩造合意原告交付款項中之1,715萬  
26 元，為借貸予被告之金錢，實際買賣價金僅5,685萬元，然  
27 仍無礙原告已依約履行給付買賣價金義務之認定。再者，兩  
28 造為交付買賣價金，開立履保專戶，由兩造各負擔1萬1,100  
29 元費用；至於因移轉系爭不動產所有權支出之稅金、代書費  
30 及規費等相關費用共計15萬9,558元則由原告負擔（見三、  
31 第(四)項），可見原告除給付被告買賣價金外，並按市場交易

01 習慣支出價金以外之相當交易成本。

02 4.再者，原告於107年12月4日以系爭不動產設定抵押，向華南  
03 商銀貸款5,050萬元，借款期間自107年12月5日起至122年12  
04 月5日止，約定自借款日起按月平均攤還本金及計付利息，  
05 採機動利率計息，自111年1月5日起至111年1月4日止，按華  
06 南商銀之定儲利率指數加碼年率0.45%計息；自112年1月5  
07 日起至122年12月5日止，按定儲利率指數加碼年率0.82%計  
08 息，有原告所提授信動撥申請書兼借款憑證、增補契約暨申  
09 請書為證（見本院卷第401、402頁）。被告辯稱其將系爭不  
10 動產借名登記為原告所有，委由原告辦理抵押貸款供其使用  
11 云云，然其就貸款總額、約定利率及每月還款數額等重要借  
12 貸條件，竟全然不知（見本院卷第354頁）。且被告陳稱其  
13 就該筆5,685萬元款項，無庸清償本金，僅需按月依本金2%  
14 計算清償利息，並以租金之形式交付原告等語（見本院卷第  
15 217、354頁），亦與上述原告向華南銀行貸款之約定利息及  
16 清償條件迥異。又自上開借款日起迄今，均由原告按月清償  
17 本息，自108年1月起至111年6月1日前，每月清償本金247,6  
18 61元以上；原告另分別於110年4月14日清償本金500萬元、  
19 於111年5月10日清償本金1,000萬元、於111年6月1日清償本  
20 金1,000萬元、於111年8月1日清償本金500萬元，迄今尚餘  
21 本金686萬2,484元未清償等情，亦為被告所不爭執（見三、  
22 第(四)項）。倘原告係出名代被告辦理貸款，理應無期前清償  
23 大筆金額，使自身無法保留資金靈活運用，而為被告減少利  
24 息支出之必要。是被告辯稱其委由原告出名辦理貸款云云，  
25 實難採信。

26 5.原告於107年12月4日登記取得系爭不動產所有權後，兩造即  
27 於107年12月26日簽訂租賃契約書，約定租期2年，每月租金  
28 為10萬5,000元。其後2年換約1次，租金每2年增加10%，自  
29 112年1月1日起，每月租金為12萬7,050元。且原告自登記為  
30 系爭土地所有權人起迄今，均自行繳納地價稅等事實，為兩  
31 造所不爭執（見三、第(六)、(七)、(八)項），可見原告乃立於所

01 有權人之地位，自行管理、收益系爭不動產，並負擔稅捐。  
02 另倘若系爭不動產實際上為被告所有，其乃虛偽簽訂租約，  
03 則被告理應單次簽訂長期租約，以維護持續使用不動產之權  
04 利，何以悖於自身利益，僅簽訂2年租期之租約，且除約定  
05 每2年提高租金數額達10%外，甚至約定高額違約金，以保  
06 障原告立於出租人身分行使之權利，然就借名登記一事則未  
07 簽訂任何書據，實與常情有違，是被告辯稱系爭不動產乃借  
08 名登記為原告所有云云，為不足採。

09 6.復觀諸兩造法定代理人間對話紀錄，被告法定代理人陳秋霞  
10 於108年9月23日向被告法定代理人曾奕華陳稱：「感謝當初  
11 我們瀕臨滅絕的時候，您出售購地，幫我們緩解了資金的問  
12 題，……，然而，歷經兩三年的景氣低迷，售地款還清貸款  
13 剩餘無幾」（見本院卷第415頁），而已自陳兩造間存在不  
14 動產買賣關係；其後自112年12月25日起至113年6月21日期  
15 間，陳秋霞數次傳訊請求曾奕華同意由被告續租系爭不動產  
16 及延期給付租金等語（見本院卷第319至334頁），然隻字未  
17 見言及借名登記一事，益可認被告辯稱兩造就系爭不動產存  
18 在借名登記契約一情，應非屬實。從而，被告辯稱其為系系  
19 爭不動產之實際所有人，兩造乃通謀虛偽簽訂系爭租約云  
20 云，要難採信。

21 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
22 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；租賃定有期限  
23 者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終  
24 止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前段、中段、第45  
25 0條第1項、第455條前段定有明文。又系爭租約第6條前段約  
26 定：「乙方（即被告，下同）於租期屆滿時，除經甲方（即  
27 原告，下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照  
28 現況遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」（見  
29 本院卷第37頁）。查被告抗辯系爭不動產實際為其所有，借  
30 名登記於原告名下，兩造通謀虛偽簽訂租賃契約云云，均不  
31 可採，業經本院認定如前。而兩造間系爭租約之法律關係已

01 於113年12月31日因租期屆滿而消滅（見三、第(三)項），則  
02 被告繼續占用系爭不動產，即無正當法律上權源，是原告本  
03 於所有權人地位及依租賃契約之法律關係，請求被告騰空遷  
04 讓返還系爭不動產，並將其工廠及公司登記地址均自51號遷  
05 出，洵屬有據，均應准許。

06 (三)原告得請求金額為何？

07 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定  
08 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條  
09 第1項、第252條分別定有明文。至是否相當，應依一般客觀  
10 事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依  
11 約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準  
12 （最高法院101年度台上字第74號判決意旨參照）。又懲罰  
13 性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制  
14 罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得  
15 請求履行債務或不履行之損害賠償，是約定之懲罰性違約金  
16 是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院  
17 109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

18 2.查系爭租約第6條、第12條分別約定：「乙方於租期屆滿  
19 時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照  
20 現況遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即  
21 時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按租金五倍之違  
22 約金至遷讓完了之日止」、「乙方若有違約情事，致損害甲  
23 方之權利時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之  
24 訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」（見本院卷第  
25 37頁），是系爭租約除定有違約金外，另併列其他請求損害  
26 賠償性質之約定，可見其性質乃屬懲罰性違約金。而被告於  
27 租期屆滿後，迄今未履行返還租賃物之義務，是原告依系爭  
28 租約第6條約定，請求被告給付違約金，自屬有據。

29 3.查系爭租約租期至113年12月31日屆滿；原告前於113年10月  
30 25日即已寄發存證信函通知被告，屆期不再續租；復於114  
31 年1月4日寄發存證號碼通知被告，兩造租賃契約業因期間屆

01 滿而終止，並催告被告返還系爭不動產。然迄至本件言詞辯  
02 論終結時已8個月餘，被告仍持續使用系爭不動產，並將其  
03 公司所在地及工廠地址登記於51號（見三、第(七)、(十)、(三)  
04 項），致原告無法取回利用系爭不動產，甚需透過本件訴訟  
05 程序以為救濟。審酌被告延遲返還租賃物之時間、違約情  
06 節、影響原告規劃系爭不動產後續利用收益，併考量現時社  
07 會經濟、不動產景氣狀況、兩造地位、當事人所受損害及所  
08 得受之利益等一切客觀情狀，認兩造約定按每月租金5倍計  
09 付違約金，尚屬過高，應酌減為按每月租金3倍計算，即按  
10 月給付38萬1,150元（計算式： $127,050 \times 3 = 381,150$ ），始  
11 屬相當。

12 4. 因被告遲未返還系爭不動產，原告委託訴訟代理人提起本訴  
13 訟，支出第一審委任費用6萬元一情，為兩造所不爭執  
14 （見、第(三)項），是原告依系爭租約第12條約定，請求被告  
15 給付委任律師費用6萬元，亦屬有據。綜上，原告得請求被  
16 告給付114年1月份違約金差額及賠償其支出之律師費，共計  
17 31萬4,100元（ $381,150 + 60,000 - 127,050 = 314,100$ ），暨  
18 自114年2月1日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告3  
19 8萬1,150元；逾此金額之請求，即不應准許。

20 五、綜上所述，原告依系爭租約第6條、第12條、民法第455條前  
21 段、第767條第1項前段、中段等規定，請求被告騰空遷讓返  
22 還系爭不動產，並將其公司登記地址及工廠地址自51號遷出  
23 登記；暨給付31萬4,100元及自起訴狀繕本送達翌日即114年  
24 4月10日起（見本院卷第199頁所附送達回證）至清償日止，  
25 按週年利率5%計算之利息；並自114年2月1日起至遷讓返還  
26 系爭不動產之日止，按月給付38萬1,150元，均有理由，應  
27 予准許；逾此範圍所為請求，即無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
29 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

30 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日

民事第三庭 法官 鍾孟容

01  
02  
03  
04  
05  
06

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 114 年 9 月 1 日

書記官 洪婉真