

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第5號

原告 廖珮竹

訴訟代理人 陳星宇律師

被告 吳宗翰

訴訟代理人 劉玟君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○路000巷00號6樓之房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣586,667元及自民國115年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自民國115年4月15日起至騰空遷讓返還前開第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣40,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項、第二項前段於原告分別以新臺幣209,600元、195,600元為被告供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣628,800元、586,667元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告前因財務困難曾向原告借款新臺幣（下同）3,200,000元，嗣因無力償還，乃尋求訴外人富而優有限公司（下稱富而優公司）協助，經富而優公司評估後，被告同意以「買賣回租」之債務整合方案進行債務整理，亦即由原告出資購買被告名下門牌號碼為高雄市○○區○○路000巷00號6樓之房屋（下稱系爭房屋）及所坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地，並合稱系爭房地），再以買賣價金之一部分代償被告原有債務，原告再將系爭房地回租予被告使用，待日後被告資金寬裕可再行向原告買回。兩造遂於民國113年7月17日簽立系爭房地之不動產

買賣契約書（審訴卷第79頁至第87頁，下稱系爭買賣契約），又簽立不動產買賣增補協議書（下稱系爭增補協議書，審訴卷第91頁至第92頁）、協議書（下稱系爭協議書，審訴卷第93頁至第95頁），原告已依約完成買賣價金之交付並辦理系爭房地之所有權移轉登記。後兩造於113年10月9日簽立房屋租賃契約（審訴卷第13頁至第19頁，下稱系爭租約），將系爭房地出租予被告，租賃期間自113年9月26日起至116年9月25日止，每月租金為40,000元，被告並交付1個月之租金及1個月之押金共80,000元予原告，再分別於113年11月8日及113年11月25日匯款40,000元租金給原告，此後即未再給付任何租金。經原告多次催告繳納，被告均未給付，原告遂依系爭租約第12條第1項第2款約定，寄送存證信函予被告表示終止系爭租約。依被告已給付共4個月之租金（含1個月押租金）計算，被告應已給付113年9月26日至114年1月25日之租金，則被告仍應給付原告自114年1月26日起至115年4月14日止之租金共586,667元【計算式：（14個月x40,000元）+（40,000元/30日x20日）=586,667元】，原告亦得請求被告給付自115年4月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利40,000元予原告。為此，爰依系爭租賃契約第12條第2款約定、民法第767條第1項、第455條規定、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

（一）系爭房屋原為被告所有，其上原有星展銀行房貸及民間二、三胎抵押設定，因被告於113年6月間面臨資金壓力，遂請求富而優公司業務即訴外人甲○○協助被告整合債務，甲○○表示若要再取得資金，可先將系爭房屋過戶給原告，於契約成立1年後3年內可將系爭房屋贖回，期間會簽訂租約讓被告繼續住在系爭房屋內，被告因急需用錢，遂依其指示與原告簽訂系爭買賣契約、系爭增補協議書、系爭協議書，約定以10,500,000元出售系爭房地，系爭增補協議書、系爭協議書

01 並經公證人蕭宗民進行公證。

02 (二)簽約完成後，被告僅取得系爭買賣契約第一期款（簽約款）
03 200,000元，再經履保專戶代償被告原房貸之星展銀行貸款
04 4,863,949元、被告欠款3,200,000元及支付所有過戶雜支
05 （即稅款56,846元、地政士費用及代支費42,993元、履保費
06 6,300元）後，被告僅再收受尾款17,506元，而未收到原告
07 應給付之剩餘價金，可見原告並未依約給付全部買賣價金。
08 復審酌被告簽立系爭買賣契約、系爭增補協議、系爭協議書
09 時，係因債務龐大、急需用錢，方會依甲○○之指示配合辦
10 理，事實上兩造間就系爭房地並無買賣、移轉所有權、租賃
11 之真意，屬通謀虛偽意思表示而無效，且經被告向代書索取
12 賣方之收支明細暨點交確認書，發現買賣價金中之2,100,00
13 0元竟轉入訴外人乙○○帳戶，但被告卻不知其為何人，可
14 見原告與富而優公司應有通謀獲利之情形。

15 (三)又系爭房地市價約12,800,000元，與上開金額落差保守估計
16 至少4,000,000元【計算式：星展銀行代償4,863,949元＋稅
17 款56,846元＋地政士費用及代支費42,993元＋履保費6,300
18 元＋被告欠款3,200,000元＋履保第一期款200,000元＋餘額
19 17,506元＝8,387,594元÷8,380,000元，12,800,000元－8,
20 380,000元＝4,420,000元】，常理而言，被告不可能為了取
21 得200,000元現金，損失4,000,000元之房價。原告買受系爭
22 房地後，不僅每年可收取租金480,000元，亦享有系爭房地
23 與市價之價差至少4,000,000元，此舉與高利詐騙無異。復
24 依系爭協議書第6條特約事項第6款約定，原告購入系爭房地
25 後，同意以每月40,000元租金出租予被告，而被告於租用系
26 爭房地期間所應繳納之地價稅、房屋稅等相關費用，應由被
27 告負擔，益徵兩造間並無買賣之真意，實際係隱藏借貸或讓
28 與擔保之關係，是依民法第87條第1項規定，兩造間就系爭
29 房地之系爭買賣契約為無效，原告非系爭房地之所有人，自
30 不得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，更不得請求被告給付
31 租金、相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(一)

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
02 保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事項

04 (一)門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號6樓房屋（即系爭房
05 屋）及所坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（即
06 系爭土地）原為被告所有，兩造於113年7月17日就系爭房地
07 簽訂系爭買賣契約（審訴卷第79頁至第84頁），價金為10,5
08 00,000元。嗣被告於113年9月13日以買賣為原因（原因發生
09 日期：113年7月17日）移轉登記系爭房地所有權予原告（審
10 訴卷第131頁、第133頁、第163頁至第165頁）。

11 (二)兩造於113年1月5日簽立金錢借貸契約書、本票（院卷第47
12 頁至第51頁），被告向原告借貸3,200,000元，並將系爭房
13 屋設定抵押權給原告（審訴卷第171頁）。

14 (三)兩造於113年7月17日簽訂系爭增補協議書（審訴卷第91頁至
15 第92頁）、系爭協議書（審訴卷第93頁至第95頁），並於同
16 日經公證人蕭宗民公證，作成113年度雄院民公宗字第01221
17 號公證書（審訴卷第89頁至第90頁）。兩造並於同日簽立裝
18 潢維修補償協議書（下稱系爭裝潢維修協議書，院卷第61頁
19 至第63頁）。

20 (四)原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自113年9月26日起至
21 116年9月25日止，每月租金40,000元，兩造並於113年10月9
22 日簽訂系爭租約（審訴卷第13頁至第19頁）。

23 (五)被告積欠原告租金，經原告於114年4月7日以高雄博愛路存
24 證號碼101號存證信函（審訴卷第21頁至第23頁）催告被告
25 繳納租金；復於114年8月29日以苓雅郵局存證號碼398號存
26 證信函（審訴卷第11頁）通知被告，原告依系爭租賃契約第
27 12條第2款約定終止租約，並請求被告返還系爭房屋等語，
28 該101號及398號存證信函被告均有收受。

29 (六)被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋。

30 (七)系爭房屋於113年7月16日設定抵押權予乙○○，嗣於113年9
31 月13日以清償為原因塗銷（審訴卷第171頁、第173頁）。

01 (八)被告於113年7月7日收受履保第一期款200,000元，履保專戶
02 之金額扣除稅款56,846元、地政士費用及代支費42,993元、
03 代償星展銀行房貸4,863,949元、履保費6,300元、被告借款
04 3,215,335元、支付乙○○2,100,000元後，被告取得餘額1
05 7,506元（審訴卷第97頁）。

06 四、本件之爭點

07 (一)兩造間就系爭房地之系爭買賣契約書、系爭增補協議書、系
08 爭協議書、系爭租約，及所有權移轉登記是否均係通謀虛偽
09 意思表示而無效？

10 (二)原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，有無理由？

11 (三)原告請求被告應給付原告586,667元及自115年4月14日起至
12 清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自115年4月15日起
13 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,000元，
14 有無理由？

15 五、本院得心證之理由

16 (一)兩造間就系爭買賣契約有買賣之真意

17 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
18 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏
19 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87
20 條定有明文。次按所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與
21 相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表
22 意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合
23 意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而
24 表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表
25 示（最高法院62年台上字第316號民事判決先例意旨參
26 照）。又按主張以通謀虛偽意思表示為法律行為，實隱藏他
27 項法律行為者，應就表意人與相對人間通謀為虛偽意思表示
28 而欠缺效果意思，以及隱藏他項法律行為等情事，負舉證責
29 任。經查，本件原告與被告締結系爭買賣契約後，經辦理所
30 有權移轉登記成為系爭房地之所有權人，並依民法第767條
31 第1項規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，經被告抗辯系

01 爭買賣契約為兩造通謀虛偽所簽訂，其隱藏之實際法律關係
02 為消費借貸或讓與擔保云云，為原告所否認，揆諸前揭說
03 明，自應由被告就系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，實係
04 隱藏消費借貸或讓與擔保之法律關係等情，負舉證之責。

05 2.次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
06 支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買
07 賣契約即為成立，民法第345條定有明文。復按解釋意思表
08 示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第
09 98條定有明文；若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可
10 時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭
11 句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
12 者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年台上字第
13 3873號判決意旨參照）。經查，兩造於113年7月17日就系爭
14 房地簽訂系爭買賣契約，約定出售價金為10,500,000元，嗣
15 被告於113年9月13日以買賣為原因（原因發生日期：113年7
16 月17日）移轉登記系爭房地所有權予原告等情，為兩造所不
17 爭執（如不爭執事項(一)所示），被告雖辯稱兩造締結系爭買
18 賣契約屬通謀虛偽意思表示而無效，實係隱藏消費借貸或讓
19 與擔保之法律關係云云，然觀諸系爭買賣契約之標題為「不
20 動產買賣契約書」，其上記載「不動產標示及買賣權利範
21 圍」、「買賣價金之給付與收受」、「產權移轉及貸款作
22 業」、「稅費負擔」、「買賣標的點交」等欄位（審訴卷第
23 79頁至第82頁），是單從契約文義觀之，僅見兩造有約定買
24 賣系爭房屋之過戶流程、給付價金之方式，而未見有任何
25 「借貸」、「擔保」等相關字眼。次依兩造於同日簽訂之系
26 爭協議書第6條特約事項載明：「雙方約定，自前述不動產
27 登記於甲方（即原告）或甲方指定之登記名義人之日起算3
28 年為期，於該3年期間屆滿之日起算『45天內』乙方（即被
29 告）對甲方有買回權」、「乙方未於該3年期間屆滿之日起
30 算『45天內』與甲方完成行使買回權所需之簽約、過戶、尾
31 款點交或其他相關事宜者，則乙方所得行使之買回權消

減」、「乙方行使買回權買回前述不動產之價金為新臺幣玖佰捌拾萬元整」、「雙方約定，自前述不動產登記於甲方或甲方指定之登記名義人之日起算3年屆滿之日前，甲方同意該期間內之每月租金新臺幣肆萬元整等相關條件出租與乙方繼續使用本買賣標的……乙方於該期間內應按期繳納，如有所拖欠情事發生，經甲方以存證信函付郵寄發至本協議書所載乙方地址時，乙方之買回權即屬消滅」等語（審訴卷第93頁至第95頁），則由系爭協議書之文義可知，雙方已明確約定系爭買賣契約為附買回條件之買賣契約，該買回條件以3年為期，於此3年間，被告仍得以每月租金40,000元向原告承租系爭房屋並繼續使用，3年期間屆滿後，被告即可以9,800,000元之價格向原告買回系爭房屋，是揆諸前揭說明，應認系爭協議書並無辭句模糊、文意模稜兩可之情形，於解釋契約時，自不可反捨棄契約文字更為曲解，而認系爭買賣契約有隱藏消費借貸或讓與擔保之法律關係存在。

- 3.其次，系爭買賣契約之價金共10,500,000元，經原告全數匯入履約保證專戶後，其中56,846元係用於給付土地增值稅、房屋稅、買方契稅、印花稅，而42,993元係用於給付地政士費用及代支費，其中4,863,949元則係用來代償被告前以系爭房屋向星展銀行借款之債務，其中6,300元則為履約保證費，另3,215,335元則係用來給付被告先前積欠原告之債務，再將2,100,000元匯入乙○○之戶頭後，第一期款200,000元及餘款17,506元均交由被告收取等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(八)所示），並有不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書可參（審訴卷第97頁），可認原告確實有依約將全數價金匯入履約保證專戶，且被告除收受200,000元現金及餘款17,506元外，亦享有4,863,949元、3,215,335元債務均以原告之價金清償之利益，是被告辯稱其因出售系爭房屋僅收取200,000元，卻要被迫放棄系爭房屋之全部價值，故系爭買賣契約應屬通謀虛偽意思表示云云，要不可採。

01 4.至其中2,100,000元匯入乙○○戶頭部分，經本院函詢富而
02 優公司，其函覆：該2,100,000元內容包含1,700,000元房屋
03 折抵費用、320,000元富而優公司服務費、80,000元即系爭
04 租約一租一押之費用，而1,700,000元、80,000元費用匯入
05 乙○○帳戶後，由乙○○提領現金並交付原告等情，有該函
06 文可據（院卷第43頁至第45頁）；參以兩造於簽立系爭買賣
07 契約時，亦有同時簽立系爭裝潢維修協議書，載明：「賣方
08 （指被告）知悉房屋現況需裝潢、維修，且因雙方約定賣方
09 保留買回權，為填補買方（指原告）買受本房屋所受使用權
10 限受限，暨預期為裝潢、維修之費用，賣方願意給付新臺幣
11 壹佰柒拾萬元整予買方，並同意房地買賣介紹人得逕自買賣
12 價款扣除以轉交買方，或由履保專戶動支以給付買方」等語
13 （院卷第61頁至第63頁），足徵兩造就系爭房屋之買賣另定
14 有被告願補償1,700,000元予原告之約定，是履約保證專戶
15 將2,100,000元匯入乙○○戶頭部分，亦屬系爭買賣契約給
16 付價金之範疇，故被告辯稱該筆費用與系爭買賣契約無關云
17 云，亦無可採。至被告雖辯稱系爭裝潢維修協議書之條文內
18 容不利於被告，且系爭房屋屋況良好，並無裝修之必要，故
19 系爭裝潢維修協議書內容應依民法第247條之1認定為無效云
20 云，惟系爭裝潢維修協議書係兩造針對系爭房屋之裝潢、維
21 修、因保留買回權而無法立即使用房屋之補償所為之個別磋
22 商，自非原告預定用於同類契約之條款而訂定之契約，倘被
23 告於簽約時認契約條款對其不利，亦非不得拒絕簽約，自難
24 認系爭裝潢維修協議書條款有何為他方所不及知悉或無磋商
25 變更之餘地，而無民法第247條之1各款規定之適用，故被告
26 此部份所辯，洵屬無據。另被告雖再辯稱富而優公司之服務
27 費應為300,000元而非320,000元，並提出被告與甲○○於11
28 3年1月4日之通訊軟體LINE對話紀錄為證（院卷第98頁），
29 然該服務費多寡之爭議，屬被告與富而優公司間之紛爭，與
30 原告已依約給付系爭買賣契約之全部價金，並無干係，倘被
31 告認富而優公司有超收服務費之情形，應另行向富而優公司

01 為相關主張，附此敘明。

02 5.再者，被告對其先前已有多次借貸經驗乙節，並不爭執（院
03 卷第126頁），可見其對於私人借貸之流程、運作，應具備
04 相當之社會經驗；佐以被告於113年1月2日主動以LINE向甲
05 ○○詢問：「有整合二、三胎的方式嗎」，甲○○回答：
06 「有，本利攤年期拉長，這樣繳的比較輕鬆」；嗣甲○○於
07 113年1月4日向被告稱：「大哥，我這邊確定好了，服務費3
08 0萬、400萬月繳44044元，然後我盡快安排簽約時間、簽約
09 完就可以打給新鑫跟三胎約清償，清償完塗銷上設定就可以
10 結案了」，又於同日向被告稱：「大哥，我要跟您說聲對不
11 起，剛剛公司那邊說原來的400萬金主反悔不要了……目前
12 我們公司能讓大哥拿比較多錢的剩下買賣付買回那個方案，
13 大哥您可以先去找借貸，如真的找不到，我可以馬上動作去
14 找買賣付買回的金主，看能否讓大哥拿到多一點錢。最後還
15 是跟您說聲抱歉、對不起」等語，嗣被告撥語音與甲○○通
16 話，甲○○又稱「大哥，你等我一下好嗎，因為您剛剛說30
17 0萬，所以您300萬是可以接受的嗎？如果可以接受，我找看
18 看有沒有300萬的金主，然後我服務費在往下降，算是我給
19 我一個補償您的機會」等語，有該LINE對話紀錄截圖可證
20 （院卷第95頁至第99頁），嗣被告即透過富而優公司向原告
21 借得3,200,000元等情，亦有金錢借貸契約書、被告簽立之
22 本票等件可佐（院卷第47頁至第53頁），可見被告原於系爭
23 房屋上設定一、二胎抵押權向他人借款，嗣因無力償還，始
24 會委託富而優公司為債務整合，向原告借貸3,200,000元。
25 再觀諸被告於113年7月1日向甲○○稱：「我6月還沒付款，
26 請跟金主說本周會匯，不好意思」、「妳們有做銀行貸款
27 嗎？」、「我想把房子轉給朋友名下貸出來還債可行
28 嗎？」，甲○○稱「有的」、「大哥，我這邊只能清掉您的
29 銀行房貸、二胎、信用卡。三筆整合變成月繳45000元。3年
30 後買回990萬。」，經被告與甲○○3次語音通話後，甲○○
31 稱「大哥，我這邊有喬好您提的條件，那目前我這邊跟金主

01 做最後確認，我們就可以約時間簽約了」、「一樣滿足讓大
02 哥您拿30萬，服務費降到30萬，簽約完馬上先拿錢」、「買
03 回價980萬」；甲○○再於113年7月10日向被告稱：「吳大
04 哥，我這邊都ok了，您禮拜一能過來簽約嗎？需要抓比較長
05 的時間呦，因為我們在公司簽完還要去鳳山公證處做公
06 證」，被告稱「幾點」、「下午3點前可以結束嗎」、「需
07 準備什麼」等語，有該LINE對話紀錄截圖可證（院卷第100
08 頁至第101頁），足徵被告向原告借貸3,200,000元後，又因
09 無力還款，遂再次委請富而優公司與原告簽訂系爭附買回條
10 件之買賣契約，過程中被告不僅主動詢問是否有「把房子轉
11 給朋友名下貸出來還債」之還款方式，經富而優公司人員提
12 案後，更以語音通話與其商談條件，最後談定以「3年後買
13 回980萬」作為系爭買賣契約之買回條件，並主動詢問富而
14 優公司「需準備什麼（文件）」，顯見被告對於借貸方式、
15 流程均相當熟練，且對於無力還款後，應以何種方式進行協
16 商、整合債務，亦有相當之認知，甚至會主動提出相關方
17 案，則其對兩造談定之系爭買賣契約、買回條件之內容，自
18 難諉為不知。

19 6.被告雖再辯稱系爭房地之出售價金顯低於市價，且系爭租約
20 約定之租金40,000元亦高於附近租金行情云云，然依系爭房
21 地同棟大樓之其他樓層、戶別於112至113年間售出之實價登
22 錄資料（院卷第115頁），該出售總價約介於9,000,000元至
23 12,000,000元間（查詢結果之數量為10筆），每坪單價約介
24 於190,000元至270,000元間，此與系爭房地於113年7月17日
25 以10,500,000元出售予原告，每坪單價約為204,800元相
26 比，差異非鉅，被告又未能提出該買賣價金有明顯低於行
27 情，或該40,000元租金有明顯高於行情之其他客觀證據，此
28 部份自難為有利被告之認定。

29 7.據此，兩造就系爭買賣契約應有買賣之真意，且有約定被告
30 行使買回權之條件，及被告於行使買回權前，可以每月租金
31 40,000元向原告承租系爭房屋，是原告應屬系爭房屋之所有

01 權人，至為灼然。被告辯稱兩造間之系爭買賣契約書、系爭
02 增補協議書、系爭協議書、系爭租約，及所有權移轉登記均
03 係通謀虛偽意思表示而無效云云，均不可採。

04 (二)原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由：
05 按系爭租約第12條第1項第2款約定：「租賃期間有下列情形
06 之一者，甲方（指原告）得提前終止租約，且乙方（指被
07 告）不得要求任何賠償：（二）乙方遲付租金之總額達二個
08 月之租金額，經甲方定相當期限催告，仍不為支付」（審訴
09 卷第15頁）；而被告繳納一押一租之費用後，僅有再繳納2
10 個月之租金，自114年1月26日迄今均未繳納租金等情，為被
11 告所不爭執（院卷第147頁至第148頁）；又原告於114年4月
12 7日以高雄博愛路存證號碼101號存證信函（審訴卷第21頁至
13 第23頁）催告被告繳納租金；復於114年8月29日以苓雅郵局
14 存證號碼398號存證信函（審訴卷第11頁）通知被告，原告
15 依系爭租賃契約第12條第2款約定終止租約，並請求被告返
16 還系爭房屋等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(五)所
17 示），而被告對於原告寄發114年4月7日之存證信函係用來
18 催告繳納租金，於114年8月29日寄發之存證信函係用來終止
19 系爭租約並不爭執（院卷第128頁），堪認系爭租約已經原
20 告定相當期限催告被告，被告仍未支付，原告自得依系爭租
21 約第12條第1項第2款約定，寄發114年8月29日之存證信函終
22 止系爭租約，並以被告於114年8月29日收受之日作為系爭租
23 約終止之日（審訴卷第57頁之中華郵政掛號郵件收件回執參
24 照）。被告於系爭租約終止後仍占有系爭房屋，並無合法權
25 源，即屬無權占有，從而，原告依民法第767條第1項、第45
26 5條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應屬
27 有據。

28 (三)原告請求被告應給付原告586,667元及自115年4月14日起至
29 清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自115年4月15日起
30 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,000元，
31 均有理由：

- 01 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
02 明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
03 返還其利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，
04 如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質
05 或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前
06 段、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
07 得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，是被占用土地
08 之所有權人依不當得利之法則請求返還不當得利，自屬有據
09 （最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又按
10 租賃住宅市場發展及管理條例第6條規定，租賃住宅之租
11 金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定。同
12 理，法院應就個案視具體情況，從客觀上認定無權占有所受
13 利益之數額。至於土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租
14 賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所
15 受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還
16 占有而應償還之價額時，自不受土地法第97條規定之限制
17 （本院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號參
18 照），則房屋所有人原出租之房屋被他人無權占有而供居住
19 使用時，法院認定該他人因無權占有房屋所受相當於租金之
20 利益時，自無仍受土地法第97條規定限制之理。
- 21 2.經查，被告於114年8月29日系爭租約終止前，應依系爭租約
22 之約定按月給付原告40,000元之租金，於系爭租約終止後，
23 因被告負有遷讓返還系爭房屋之義務，其未加以返還，自屬
24 無權占有系爭房屋而受有利益，致原告受有相當租金之損
25 害。而就該相當於租金之損害部分，原告主張以每月40,000
26 元作計算，本院審酌兩造原即於系爭租約中約定每月租金為
27 40,000元，應可以該價額作為使用收益系爭房屋對價數額之
28 判斷基準，並審酌系爭房屋附近有公園、活動中心、麥當
29 勞，生活機能方便，有GOOGLE地圖可參（院卷第131頁），
30 是以每月40,000元為計算，尚稱允當，依此計算，原告依系
31 爭租約之法律關係及民法第179條規定，請求被告應給付原

告586,667元【計算式：自114年1月26日起至115年4月14日止共14個月又20日， $(14\text{個月} \times 40,000\text{元}) + (40,000\text{元}/30\text{日} \times 20\text{日}) = 586,667\text{元}$ 】及自115年4月14日（原告起訴狀繕本係於114年10月16日送達被告，有審訴卷第49頁之送達證書可參，基於處分權主義，原告自115年4月14日作為利息起算日，無不許之理）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自115年4月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,000元，均屬有理。

六、綜上所述，原告依系爭租賃契約第12條第2款約定、民法第767條第1項、第455條、第179條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；被告應給付原告586,667元及自115年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自115年4月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告40,000元，均有理由，應予准許。

七、另兩造就訴之聲明第一項、第二項前段部分均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

民事第三庭 法 官 楊凱婷

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 115 年 6 月 18 日

書記官 楊芷心