

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度重訴字第8號

原告 黃美暖

翁讚成

共同

訴訟代理人 林宇文律師

複代理人 游文愷律師

被告 黃永華

訴訟代理人 郭百祿律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)基隆市○○區○○段000○號房屋（門牌號碼：基隆市○○區○○街00000號，下稱系爭153-1號房屋）及基隆市○○區○○○段○○○段0000○號房屋（門牌號碼：基隆市○○區○○街000巷00弄00號4樓，下稱系爭13號4樓房屋）為原告黃美暖所有，基隆市○○區○○○段○○○段0000○號房屋（門牌號碼：基隆市○○區○○街000巷00弄00號5樓，下稱系爭13號5樓房屋，與系爭153-1號房屋、13號4樓房屋合稱系爭3間房屋）為原告翁讚成所有。嗣原告2人出租系爭3間房屋予被告，租期自民國109年7月15日至112年7月15日止，租金為每月新臺幣（下同）22,000元，約定於每月8日前繳納，且未收押租金（下稱系爭租賃契約）。詎被告於112年4

01 月、5月、6月均未繳納租金，積欠租金3個月合計66,000
02 元，系爭租賃契約租期業已於112年7月15日屆至，被告並未
03 遷讓返還房屋，原告自得依民法第455條前段、第767條第1
04 項前段規定，請求被告將系爭3間房屋騰空遷讓返還原告，
05 並請求被告給付積欠之租金。另被告自112年7月16日起無權
06 占有系爭房屋，獲有相當於租金之利益，原告依民法第179
07 條規定，請求被告自112年7月16日起至騰空遷讓返還系爭3
08 間房屋之日止，按月給付原告22,000元之不當得利。

09 (二)被告雖辯稱系爭3間房屋係以讓與擔保向原告借款，而非向
10 原告租賃，惟查，原告並未借貸任何款項予被告，系爭3間
11 房屋係原告2人向被告買受，買賣價金則係由原告2人支付其
12 購屋之自備款、已清償之貸款、並承受未清償之貸款等，在
13 原告2人付清上開款項後，被告將系爭3間房屋移轉登記予原
14 告名下，但因被告經營消防業務，需使用系爭3間房屋作為
15 員工宿舍、堆放器材，故又向原告2人承租使用。且被告迄
16 今未能提出讓與擔保之契約書，徒以原告匯予被告購買系爭
17 3間房屋之款項，曲解為借貸之金額，對於讓與擔保之其他
18 必要之點，例如清償期、未清償時如何清償等約定，均未能
19 舉證，自不足以作為讓與擔保之證明。

20 (三)聲明：

- 21 1.被告應將系爭153-1號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 22 2.被告應將系爭13號4樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 23 3.被告應將系爭13號5樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 24 4.被告應給付原告66,000元，及民事起訴狀送達翌日起至清償
25 日止，按年息百分之5計算之利息。
- 26 5.被告應自112年7月16日起至騰空遷讓返還聲明第1.至3.項房
27 屋之日止，按月給付原告22,000元，及各月屆期之翌日起至
28 清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 29 6.第1.至5.項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 30 7.訴訟費用由被告負擔。

31 二、被告抗辯略以：

(一)被告於00年0月間因女兒罹癌急需醫療費用，透過代書即證人謝文修引介而向原告翁讚成借款，被告預計借款金額100萬元，原告翁讚成見被告除系爭153-1號房屋外，尚另有系爭13號4樓房屋，且均有向華南銀行基隆港口分行貸款尚未還清，遂向被告提議華南銀行貸款由其幫忙清償，視被告總借款金額就按銀行放款利率計息，讓被告分20年攤還，待本息全部清償完畢，就將系爭153-1號、13號4樓房屋歸還過戶予被告，被告心想向原告翁讚成借款後，同時需向華南銀行及原告翁讚成2處清償借款，既然原告翁讚成願以銀行放款利率計算借款利息，不如向原告翁讚成借款還清上開華南銀行貸款，以後改成只向原告翁讚成一人分期償還借款也較為方便，便答應原告翁讚成提議，並加碼向原告翁讚成借款償還上開華南銀行貸款，且委由證人謝文修代書出面辦理華南銀行貸款清償事宜，取得清償證明書辦理抵押權塗銷登記，並將系爭153-1號、13號4樓房屋之所有權，分別於98年1月16日、98年4月17日移轉至原告黃美暖名下，供作向原告翁讚成借款擔保之用，上述借款之事實，有原告黃美暖於98年1月20日匯款30萬元、98年4月1日、21日各匯款20萬元、98年5月4日匯款15萬元、98年9月9日匯款227,168元至被告所設基隆市第二信用合作社基金簡易行分社帳戶可參。00年0月間被告見系爭13號5樓房屋欲出售，被告擬購買後與原所有系爭13號4樓房屋上下打通合併使用，遂交付現金40萬元購屋款予證人謝文修，其他不足之購屋款則向原告翁讚成借貸，亦委由證人謝文修出面處理買賣及過戶事宜，並由賣方直接將系爭13號5樓房屋（含基地）移轉登記至原告翁讚成名下，供作借款擔保之用。故系爭3間房屋雖先後登記至原告名下，惟僅係供作被告向原告翁讚成借款擔保之用（信託讓與擔保），其實際上所有權仍為被告所有，此由系爭3間房屋於98年間過戶至原告2人名下迄今，系爭3間房屋均由被告占有使用即明。此外另由被告登記為負責人之永華消防有限公司（下稱永華公司）自93年11月19日設立登記迄今，其

營業地址一直登記在系爭153-1號房屋，亦可佐證。

(二)被告於98年間陸續向原告翁讚成借款後，被告剛開始僅支付借款利息予原告翁讚成，直至100年1月30日被告偕同證人邱聰宏至原告翁讚成基隆市明德一路住處（地址詳卷）協商償還借款本息，經結算借款金額總共為360萬元，並由被告支付「三間火險一年總保費約6500」，此由原告翁讚成在證人謝文修書寫被證3文件（下稱系爭文件）上記載「1/30已付清、翁」等字，即代表原告翁讚成已收訖現金6,500元無訛。另由原告黃美暖在系爭文件上記載：「21687、每月」等字，載明被告每月應償還金額為「21687」，被告遂連同系爭13號5樓房屋應支付5個月利息12,500及100年1月份應付本息21,687元，總計34,187元，於隔日即100年1月31日以現金存入原告翁讚成指定其子即訴外人翁博泰於基隆第一信用合作社0000000000000000號帳戶（下稱系爭基隆一信帳戶）內，嗣後被告自100年1月份起至112年3月即按月匯款至系爭基隆一信帳戶內（除100年1月31日匯款34,187元、110年3月9日匯款21,700元外，其餘每期匯款22,000元，此係因兩造結算每期償還金額21,687元，被告以現金存入而銀行人員需找零很麻煩，被告乃以整數22,000元現金存入，免去銀行人員每次找零之麻煩），有系爭基隆一信帳戶之無摺交易明細單、基隆市第二信用合作社跨行匯款回條聯可參，凡此均足以證明被告將系爭3間房屋登記在原告2人名下，係供作被告向原告翁讚成借款之擔保，系爭3間房屋所有權實際上仍屬被告所有，被告占有使用自己所有系爭3間房屋，何需向原告2人承租。嗣000年0月間原告翁讚成於電話中告訴被告要將系爭3間房屋出售，如欲保住系爭3間房屋，需另還款600萬元，然被告僅借360萬元，且被告業已清償200多萬元，如再給付600萬元，則前後還款金額達800多萬元，此與當初每月償還21,687元本息，分20年攤還之約定有違，何況以借款360萬元分20年攤還，每月攤還21,687元，20年總共需償還5,204,880元，其利息高達1,604,880元，被告因而拒絕繼續

01 還款，詎原告2人竟偽造系爭租賃契約書，並提出本件訴
02 訟。

03 (三)被告將系爭3間房屋登記在原告2人名下，係供作向原告翁讚
04 成借款之擔保，並約定分20年攤還借款本息，每月償還21,6
05 87元，俟全部清償完畢，系爭3間房屋原告即應歸還將所有
06 權移轉至被告名下，已如前述。惟因被告登記為負責人之永
07 華公司自93年11月19日設立登記時即將營業地址設在系爭15
08 3-1號房屋，98年1月16日因作為向原告翁讚成借款之擔保，
09 而過戶移轉登記至原告黃美暖名下，依稅法規定需提出永華
10 公司向原告黃美暖承租系爭153-1號房屋之租賃契約書，以
11 證明永華公司有使用系爭153-1號房屋之權利，因此被告曾
12 於原告翁讚成所準備3份空白租賃契約書上最後1頁承租人處
13 簽名並按指紋，以供日後需要時使用，此由會計師自99年至
14 107年，每年均有製作永華公司給原告黃美暖租賃所得扣繳
15 憑單，每月3,000元，一年36,000元，該租賃所得稅金額均
16 由被告負責支付，此有LINE截圖、107年各類所得扣繳暨免
17 扣繳憑單各可參，惟此係為符合政府法令規定而為，故僅象
18 徵性承租系爭153-1號房屋一小部分，並無真正租賃之合
19 意，此由上開扣繳憑單僅記載一年金額36,000元亦可窺之。
20 然原告2人為求不法謀取系爭3間房屋，竟於空白租賃契約書
21 自行填載出租標的、租期、租金等文字，偽造系爭租賃契
22 約，以系爭3間房屋所有權人即出租人身分提出本件訴訟，
23 絕口不提系爭3間房屋係作為被告向原告翁讚成借款擔保之
24 用，原告2人捏造被告向渠等承租系爭3間房屋之事實，企圖
25 非法奪取系爭3間房屋不法之目的。另由原告2人所提出系爭
26 租賃契約書內容觀之，該租約上竟無押租金之約定，此顯與
27 一般房屋租賃均有約定押租金（通常為2個月）之慣例有
28 違，且該租約亦未記載兩造簽立該約之日期，凡此均可證明
29 該租約係原告2人所偽造，被告並未與原告2人簽立系爭租賃
30 契約書。

31 (四)聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.訴訟費用由原告負擔。

03 3.如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

04 三、本院之判斷：

05 原告主張系爭153-1號房屋及系爭13號4樓房屋登記為原告黃
06 美暖所有，系爭13號5樓房屋登記為原告翁讚成所有等情，
07 業據原告提出建物所有權狀影本為證，且為被告所無爭執，
08 堪信為真。至於原告主張兩造間就系爭3間房屋訂有租賃契
09 約等情，雖據原告提出房店屋租賃契約書為證（本院卷第29
10 至37頁），惟為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件應
11 審酌者為：原告主張兩造間就系爭3間房屋有租賃契約，是
12 否可採？原告請求被告遷讓房屋及給付租金暨無權占有之不
13 當得利，有無理由？茲分述如下：

14 (一)被告辯稱：被告於00年0月間透過代書即證人謝文修引介而
15 向原告翁讚成借款，而將系爭153-1號、系爭13號4樓房屋之
16 所有權移轉登記予原告黃美暖，供作向原告翁讚成借款擔保
17 之用；另於00年0月間被告見系爭13號5樓房屋欲出售，被告
18 擬購買之，遂交付現金40萬元購屋款予謝文修，其餘不足之
19 款項則向原告翁讚成借貸，亦委由謝文修代書出面處理買賣
20 及過戶事宜，並由賣方直接將系爭13號5樓房屋（含基地）
21 移轉登記至原告翁讚成名下，供作借款擔保之用等情。經
22 查：

23 1.證人謝文修於本院證稱：「（你有無辦理過基隆市○○區○
24 ○街000○0號、基隆市○○區○○街000巷00弄00號4樓過戶
25 給原告黃美暖、基隆市○○區○○街000巷00弄00號5樓過戶
26 給原告翁讚成的業務？）有。」、「（為何要過戶給原
27 告？）原來黃永華要給翁讚成借錢，我跟他說翁讚成本身不
28 願意借錢給人家，一定要過戶給他才願意借錢，我說你們有
29 時間再商量有什麼好的辦法來解決缺錢的困境。」、「（所
30 以基隆市○○區○○街000○0號、基隆市○○區○○街000
31 巷00弄00號4樓這二間房子過戶給黃美暖是因為黃永華向翁

讚成借錢作為擔保？）應該是這樣子。」、「（你怎麼知道是這樣子？）不清楚，我要他們二人商量，我不曉得他們商量的決定，他們決定以後再來我這邊辦理過戶。」、「（所以你是介紹黃永華向翁讚成借錢？）是。」、「（他們借錢的事情他們自己去商量？）對，他們商量好之後才拿書面的文件來我這裡辦理。」、「（基隆市○○區○○街000巷00弄00號5樓為何會登記給翁讚成？）也是他們商量的結果。」、「（他們有無可能是單純的買賣？）我不清楚，他們把證件拿過來，我就按照程序辦。」、「（黃永華把這三間房子過戶給黃美暖、翁讚成，他們過戶實際上的目的、原因為何？）不清楚。」、「（你剛才回答法官說黃永華、翁讚成借錢的事情是他們自己商量的，後來黃永華向翁讚成借錢有無成功？）我沒有參與，我也不知道。」等語（本院卷第224、225、228頁）。證人謝文修雖對於原告翁讚成與被告商議借款一事並未介入，惟仍可證明證人謝文修確有介紹被告向原告翁讚成借款，並向被告表示原告翁讚成一定要不動產過戶才願意出借款項，而要被告與原告翁讚成商量，嗣被告與原告翁讚成即交付過戶所需文件予證人謝文修辦理過戶手續。

2.被告並提出系爭文件（被證三，本院卷第103頁），內載：「華銀基院港口」、「①0000000000000000戶：黃永華631,127」、「②0000000000000000戶：黃永華33,783」、「③0000000000000000戶：黃永華1,061,786」、「信用卡④000000000000華南商業銀行（股）公司無保證債務251,047」、「30/1已付清」、「三間火險一年總保費約6,500-」、「1,977,743」、「2百萬」、「21687每月」等文字。

3.證人邱聰宏於本院證稱：「（黃美暖、翁讚成、黃永華你都認識嗎？）認識，都是朋友。」、「（你是否知道黃永華名下基隆市○○區○○街000○0號、基隆市○○區○○街000巷00弄00號4樓為何會過戶給黃美暖？）黃永華跟翁讚成借款，所以房子先過戶他的名字。」、「（你是否知道基隆市

01 ○○區○○街000巷00弄00號5樓為何會過戶到翁讚成名
02 下？）跟他借錢，他說黃永華缺錢，用房子跟他借錢。」、
03 「（你如何知道他們之間有借貸關係？）他們在過港區納骨
04 塔對面的鐵皮屋，有五個人在那邊，有我、黃永華、翁讚
05 成、謝代書還有一個許建章在那邊談借款的事情。」、什麼
06 時候不記得、「（講的借款的事情內容？）黃永華向翁讚成
07 借三百多萬，房子先過戶他的名字，還完了，房子再過還黃
08 永華。」、「（所以是五個人在那邊商量，講好這樣處理是
09 嗎？）對。」、「（借的金額多少？）三百多萬，多少我不
10 記得。」、「（你有無與黃永華跟翁讚成協商借錢還款的事
11 情？）不記得。」、有看過被證3（即系爭文件），黃永華
12 跟翁讚成他們寫的。「（為何要寫這張？）我不知道。」、
13 「（寫這張的時候你有在場嗎？）有。」、「（為何會寫這
14 些內容？〈提示被證三〉我看會看，但我不會解釋。」、
15 我有跟黃永華去匯過款、「（下面寫21687每月是什麼意
16 思？）是要匯給翁讚成的錢。」、「（意思是每個月要給翁
17 讚成21687元嗎？）是。」、「（為何要給翁讚成21687
18 元？）是黃永華向翁讚成借的錢。」、「（協商的過程你是
19 否記得？）不記得，那麼久。」、「（〈提示被證三〉你們
20 是在什麼地方協商？）在翁讚成家裡協商。」、「（你剛才
21 說黃永華向原告借款三百多萬，房子過給他，還完之後，房
22 子再過還黃永華，借款利息多少？）比銀行高一點點。」、
23 「（還到什麼時候？怎麼還？）每個月還，還到完為
24 止。」、「（每個月還多少？）二萬多元，就剛剛那個數
25 字。」、「（那被證三的字條是在哪裡寫的？）翁讚成家裡
26 寫的。」、「（這張是誰寫的？）翁讚成寫的。」、「（寫
27 這張單子的時候有哪些人在現場？）忘記了。」等語（本院
28 卷第229至233頁）。

29 4.證人謝文修雖證稱：「（剛才邱聰宏說有五個人一起協商借
30 款的事情，包括你在內？）我沒有在內。」、「（你是忘記
31 了還是沒有發生過這個事情？）我沒有印象。」等語（本院

卷第234頁），惟證人邱聰宏對於曾有原告翁讚成、被告、證人邱聰宏等人在鐵皮屋商談借款，借款金額3百多萬，借款利率比銀行高一點之事，既證述如前，仍堪認確有原告翁讚成、被告、證人邱聰宏等人一同商討被告用房屋向原告翁讚成借款一事，且與證人謝文修證稱：其介紹被告向原告翁讚成借款一事，互核相符。而證人邱聰宏之證言，亦核與被告辯稱：被告透過證人謝文修引介向原告翁讚成借款，而將系爭3間房屋登記予原告供作借款擔保，事後並與原告翁讚成協商還款之事，而商定以每月21,687元還款等情，互核一致，復有協商債務所書寫之系爭文件可資佐證，綜上事證，堪認被告所辯：系爭3間房屋分別登記於原告2人名下係供作借款擔保一節，應非虛構，而可採認。

5.原告主張兩造間就系爭3間房屋有租賃關係存在等情，雖提出房店屋租賃契約書為證（本院卷第29至37頁），被告對此辯稱：為備供永華公司證明有使用系爭153之1號房屋之權利，被告曾於空白之租賃契約書承租人欄簽名按指印，嗣遭原告擅自填載內容等情。經查，被告主張系爭3間房屋登記於原告名下時起，均由被告占有使用等情，原告對此並未提出爭執，且被告係以系爭3間房屋作為向原告借款之擔保等情，業經認定如前，則被告即無必要與原告簽立租賃契約藉以取得系爭3間房屋之使用權。況系爭3間房屋其中系爭153-1號房屋、系爭13號4樓房屋登記為原告黃美暖所有，系爭13號5樓登記為原告翁讚成所有，惟原告提出之房店屋租賃契約書，並未就系爭3間房屋分別訂立，而係以原告2人為系爭3間房屋之共同出租人，租金亦未區分各個房屋之租金，此與一般房屋出租之情形有異，況其租賃期間記載109年7月15日至112年7月15日，惟其於末尾空白頁記載「※108年二月一日租任契約書作廢」等文字，則該租賃契約書之真實性實有疑義，尚無從據以認定兩造間就系爭3間房屋係有租賃之合意。

6.綜上，原告主張兩造間就系爭3間房屋係有租賃之合意，難

01 以採信，被告辯稱：系爭3間房屋分別登記於原告2人名下，
02 係供作向原告翁讚成借款之擔保等情，堪予採認。

03 (二)原告主張兩造間就系爭3間房屋存有租賃關係一節，既非可
04 採，則原告依租賃之法律關係，請求被告給付租金及遷讓房
05 屋，即無可取。並按債務人為擔保其債務，將擔保物所有權
06 移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取
07 得擔保物所有權者，為信託的讓與擔保，債務人如不依約清
08 償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清
09 償。最高法院70年台上字第104號民事判例意旨參照。信託的
10 讓與擔保，在對外關係，受讓人就供擔保之物雖已取得完全
11 之所有權，但在內部關係，對於讓與人，仍僅得以擔保權人
12 之資格，在擔保之目的範圍內行使其權利。以故，依擔保權
13 之內容而言，讓與人之占有供擔保之物，在受讓人方面，尚
14 不得主張其為無權占有。最高法院74年度台上字第2307號民
15 事判決意旨可參。經查，系爭3間房屋分別登記於原告2人名
16 下，係供作被告向原告翁讚成借款之擔保等情，業如前述，
17 即屬信託讓與擔保，參以前揭說明，被告占有系爭3間房屋，
18 原告自不得主張無權占有。從而，原告依民法第767條規定請
19 求被告返還系爭3間房屋，及依民法第179條請求被告給付不
20 當得利，亦無理由。

21 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條規定請求被告騰空
22 遷讓返還系爭3間房屋，及依租賃之法律關係及依民法不當
23 得利之規定請求被告給付積欠租金及不當得利，為無理由，
24 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，
25 併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
31 民事庭法 官 高偉文

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
04 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
05 判費。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

07 書記官 王靜敏