

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第288號

上訴人

即被上訴人 朱守嶺

訴訟代理人 李宏文律師

被上訴人

即上訴人 何淑姬

訴訟代理人 陳樹村律師

楊佳琪律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年6月13日本院鳳山簡易庭113年度鳳簡字第108號第一審判決提起上訴，本院於115年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，A 0 2 應再給付A 0 1 新臺幣69,000元。

三、A 0 2 之上訴駁回。

四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由A 0 2 負擔。

事實及理由

一、A 0 1 起訴主張：伊為門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，於民國111年3月25日將系爭房屋出租予A 0 2，約定租金為每月新臺幣（下同）23,000元，租期自111年3月25日起至112年3月24日止，並約定A 0 2 於租期屆滿後未即時遷讓返還系爭房屋，得請求按房租2倍計算之違約金（下稱系爭租約）。然系爭租約租期屆滿後，A 0 2 仍繼續占有使用系爭房屋，爰擇一依系爭租約第11條、民法第455條、第767條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）A 0 2 應將系爭房屋騰空遷讓返還予A 0 1。（二）A 0 2 應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付A 0 1 46,000元。

二、A 0 2 則以：伊為系爭房屋之真正所有權人，於103年2月27

01 日將系爭房屋借名登記在訴外人蔡素卿名下，並以蔡素卿之
02 名義將系爭房屋及該屋坐落之高雄市○○區○○○段000地
03 號土地（與系爭房屋合稱系爭房地）設定抵押權予鳳山區農
04 會及臺灣新光商業銀行（下稱新光銀行），後因伊無力清償
05 前開貸款致蔡素卿信用有受損之虞，雙方遂於108年間終止
06 前開借名登記契約。伊為向訴外人田若堯借款3,900,000元
07 以清償前開貸款，與田若堯於108年9月10日通謀虛偽簽立系
08 爭房地之買賣協議（下稱系爭買賣協議），約定系爭房地仍
09 由伊繼續占有使用，伊則每月給付名目為租金、實際為清償
10 借款及人頭費用之23,000元，系爭買賣協議第6條並約定伊
11 得於系爭房地所有權移轉後2年內以原承買價金加計390,000
12 元買回系爭房地。嗣伊與田若堯指定之A O 1通謀虛偽簽立
13 系爭租約，由蔡素卿於108年11月25日將系爭房地之所有權
14 移轉登記予田若堯指定之A O 1，並以A O 1之名義將系爭
15 房地設定抵押予聯邦商業銀行並貸得3,800,000元，以清償
16 伊對新光銀行及鳳山區農會之貸款債務並支付系爭房地移轉
17 所生之稅費、代書費等費用。故系爭買賣協議及系爭租約均
18 係為擔保前開借款清償而隱藏之信託讓與擔保，伊既為系爭
19 房地之所有權人，A O 1自不得請求伊遷讓返還系爭房屋及
20 給付違約金。縱認系爭租約存在，A O 1請求之違約金亦屬
21 過高而應酌減至零；如認違約金無庸酌減至零，伊於系爭租
22 約屆滿後，自112年4月起至113年11月止仍有陸續給付共計4
23 60,000元之款項予A O 1，前開款項屬A O 1不當得利，伊
24 以原審114年2月27日言詞辯論當庭所為之口頭意思表示為抵
25 銷等語，資為抗辯。並聲明：A O 1之訴駁回。

26 三、原審審理後，認A O 2所提事證不足以證明系爭買賣協議及
27 系爭租約為信託讓與擔保契約，系爭租約已於112年3月24日
28 屆滿，A O 2卻仍占用系爭房屋，A O 1得依民法第455條
29 規定請求A O 2遷讓返還系爭房屋。另系爭租約違約金應酌
30 減為月租金之1倍即23,000元，故A O 1得請求A O 2自起
31 訴狀送達翌日即112年12月19日起至遷讓返還系爭房屋之日

01 止，按月給付23,000元之違約金，扣除A O 2主張抵銷之46
02 0,000元，僅得再請求自114年11月19日起至A O 2遷讓返還
03 系爭房屋之日止，按月給付23,000元之違約金，逾此範圍之
04 請求則為無理由，並依職權宣告假執行。兩造均不服而提起
05 上訴，A O 1除援引原審之主張外，另補充：依原審認定之
06 違約金數額，A O 2所給付之460,000元僅能抵銷20個月的
07 違約金，原審誤為抵銷23個月等語，故就其上訴部分聲明：
08 (一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部
09 分，A O 2應再給付A O 1 69,000元（即自114年8月19日起
10 至同年11月18日止按月給付23,000元之違約金）；A O 2則
11 答辯：A O 1上訴駁回。A O 2亦引用在原審之主張，上訴
12 聲明：(一)原判決不利於A O 2部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
13 A O 1在第一審之訴駁回；A O 1則答辯：A O 2上訴駁
14 回。

15 四、得心證之理由：

16 (一)、請求遷讓返還系爭房屋部分：

17 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
18 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
19 第455條前段分別定有明文。民法第87條第2項所謂虛偽意思
20 表示隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，
21 係指為虛偽意思表示之當事人間，隱藏有他項真實之法律行
22 為而言。債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉與債權
23 人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所
24 有權之信託的讓與擔保，固受有擔保目的之內在限制，惟仍
25 屬真實，並非雙方通謀而為之虛偽意思表示，不能認其為無
26 效（最高法院110年度台上字第510號、70年台上字第104號
27 裁判意旨參照）。又按當事人就其所主張有利於己之事實，
28 各應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認
29 其主張，即不得不更舉反證以證明之。

30 2.經查，田若堯、A O 2及蔡素卿曾於108年9月10日就系爭房
31 地簽立系爭買賣協議，兩造則於111年3月25日簽立系爭租約

等情，有系爭買賣協議及系爭租約在卷可佐（原審卷第17-21頁、第67-71頁），並為兩造所不爭執（簡上卷第82-83頁）。系爭租約內容既載明A 0 1將系爭房屋出租予A 0 2，租賃期間自113年3月25日起至112年3月24日止，每月租金23,000元，A 0 1另提出系爭房屋112年度房屋稅繳款書、向蔡素卿購買系爭房地之買賣契約書（下稱系爭買賣契約，原審卷第15頁、第121-138頁），且系爭房屋之土地建物查詢資料亦顯示所有權人為A 0 1（原審卷第81-82頁），堪認A 0 1就主張其為系爭房屋所有權人，前將系爭房屋出租予A 0 2且租賃期間已屆至等節，已為適當之證明。而審酌系爭買賣協議第1條第1項記載：「甲方（即蔡素卿、A 0 2）同意將其名下所有之建物與土地（包含所有增建部分及房地附屬設施，又房地座落地號、建號、面積、附屬建物及權利範圍詳如附件謄本所示，坐落：高雄市○○區○○路000號4樓下稱買賣標的），以新台幣（以下同）叁佰玖拾萬元正出賣予以乙方（即田若堯），乙方亦同意買受。」、第5條第3項：「租金經雙方協議後，為每月新台幣貳萬叁仟元，於起租同時給付……」、第5條第3項：「租賃期滿，如未經雙方書面續約者，租賃關係當然消滅，甲方應於租賃關係消滅或終止時，無條件遷離房屋……」，並無關於信託讓與擔保之內容，則A 0 2抗辯系爭買賣協議及系爭租約均為擔保對田若堯借款之清償屬隱藏之信託讓與擔保契約，伊才是系爭房地之所有權人等節，既為A 0 1所否認，依前開說明，應由A 0 2就系爭買賣協議及系爭租約為信託讓與擔保契約負舉證之責。

- 3.證人即A 0 2之女潘雅玲於原審審理時固證稱：系爭買賣協議簽立時伊也在場，實際上A 0 2沒有要出賣系爭房屋，也沒有拿到任何買賣系爭房屋之價金，系爭買賣協議為假買賣，係因蔡素卿不想再當人頭，田若堯說會再找新的人頭；23,000元其中8,000元是給A 0 1擔任人頭的費用，其餘15,000元是用以支付每月繳納貸款的費用等語（原審卷第280-2

86頁)。然查，證人蔡素卿於原審審理時則是證稱：簽立系爭買賣協議時在場之人有自己、A 0 2及田代書（應指田若堯），A 0 2女兒潘雅玲沒有在場等語（原審卷第288-289頁、第292頁），則關於簽立系爭買賣協議時證人潘雅玲究竟是否有在場乙節，證人潘雅玲與蔡素卿所述已互有齟齬。審酌證人蔡素卿僅係前出名供A 0 2借名登記系爭房地之人，衡情當無刻意迴護兩造其中一方而為虛偽陳述之理，其證述之證明力顯較與A 0 2具親子密切關係之證人潘雅玲為高，則證人潘雅玲前開關於系爭買賣協議是假買賣之證述已屬有疑。再者，觀諸以系爭房地為抵押標的向聯邦銀行貸款之還款紀錄（原審卷第173-186頁），債務人每月攤還之貸款本息金額與證人潘雅玲所證述之15,000元亦不相符。何況證人潘雅玲係證稱：蔡素卿不願繼續擔任人頭，尋求田若堯之建議後借名登記予A 0 1，A 0 1為支付假買賣價金而有貸款，伊不清楚系爭房屋之銀行貸款後續如何處理等語（原審卷第280頁、第285-286頁），則依證人潘雅玲之認知，系爭買賣協議係因蔡素卿不願意繼續擔任出名人所為，並未提及系爭買賣協議係為擔保A 0 2向田若堯之借款，此與A 0 2所辯系爭買賣協議乃信託讓與擔保契約，仍屬有別。更遑論證人潘雅玲復證稱：在中途A 0 2有跟田若堯說有親友需要系爭房屋，所以要買回，當時是A 0 2用LINE電話跟田若堯說，當時原本是要放在我名下，但我的條件比較不好，所以有姓黃的其他親友說要依照上面的買回條款要買回，但田若堯說這樣比較麻煩，所以沒有買回等語（原審卷第281頁），上情亦與A 0 2所辯稱之信託讓與擔保契約內容互異，尚難僅憑證人潘雅玲之證述即可證明系爭買賣協議為信託讓與擔保契約。

4. A 0 2雖以系爭買賣契約之履約保證帳戶有匯款至訴外人邱秀惠之帳戶，A 0 2與邱秀惠素不相識，且邱秀惠是任職於田若堯擔任法定代理人之幸福一六八廣告有限公司等節，欲證明前開履約專戶匯款係回流予田若堯，故系爭買賣協議及

01 系爭租約為信託讓與擔保契約等情，復稱其無自系爭房地買
02 賣中獲取任何買賣價金，依一般不動產交易常情，賣方出售
03 不動產之所得除清償原先抵押權債務，尚會有餘額供己使
04 用，但本件均無；系爭買賣協議記載價金3,900,000元，實
05 價登錄交易總價卻為5,500,000元，價金差異引人疑竇等語
06 （簡上卷第33-34頁），並提出高雄市不動產仲介經濟商業
07 同業公會資料、經濟部商工登記公示資料查詢、不動產交易
08 實價查詢資料為佐（原審卷第109頁、第211-214頁）。然
09 查，系爭買賣契約之買賣價金履約保證帳戶固有於108年10
10 月28日、108年11月6日、108年12月11日分別匯款550,000
11 元、500,000元、979,954元至邱秀惠設於國泰世華商業銀行
12 高雄分行帳戶內，此有僑馥建築經理股份有限公司113年7月
13 30日僑馥（113）字619號函、113年11月22日僑馥（113）字
14 第1002號函在卷可參（原審卷第195頁、第251頁），然觀諸
15 系爭房屋之建物查詢資料及異動索引，可見系爭房屋確曾於
16 108年2月15日以收件字號108年三鳳登字第2880號設定他項
17 權利部之權利予邱秀惠，核與A O 1所提出以邱秀惠為權利
18 人、於108年2月15日登記，債務人為蔡素卿所設定之2,000,
19 000元最高限額抵押之他項權利證明書相符（原審卷第221
20 頁），足認系爭房屋有設定最高限額抵押權予邱秀惠。則A
21 O 1主張系爭房地買賣價金履約保證帳戶匯款2,029,954元
22 （計算式：550,000元+500,000元+979,954元）至邱秀惠
23 之帳戶以清償前開最高限額抵押權所擔保之債權2,000,000
24 元，尚屬合理，難僅憑邱秀惠任職於田若堯擔任負責人之公
25 司，即逕推邱秀惠為田若堯之人頭，更遑論證明系爭買賣協
26 議為信託讓與擔保契約。又依系爭房屋異動索引所示，於簽
27 訂系爭買賣契約後之108年11月29日、同年12月2日，系爭房
28 屋因清償而刪除新光銀行及高雄市鳳山區農會之建物他項權
29 利部登記（原審卷第88頁），則A O 1主張系爭買賣契約總
30 價為5,500,000元，支付方式除上述買賣價金履約保證帳戶
31 匯款外，另應加計代償新光銀行、高雄市鳳山區農會第一、

01 二順位抵押權借款3,352,015元，金額超越系爭買賣協議之
02 價金3,900,000元等語，亦非全屬虛妄。

03 5. A 0 2 另以系爭買賣協議之買賣價金3,900,000元遠低於市
04 場行情為由，且系爭買賣協議約定由A 0 2負擔全部之稅費
05 等相關費用，與一般交易常情不符，又系爭房屋周邊相似標
06 的租金僅13,500元，系爭租約約定之租金遠高行情等情，欲
07 證明系爭買賣協議及系爭租約為信託讓與擔保契約，並提出
08 本院108年度雄簡字第284號民事判決記載該案當事人主張有
09 訴外人願出價5,280,000元購買系爭房地乙節，及內政部不
10 動產交易實價查詢服務網資料所載系爭房地交易總價為5,50
11 0,000元、附近建物租金資料等件為證（原審卷第61-66頁、
12 109至112頁）。然房地買賣之交易價格及稅費等行政費用之
13 負擔、出租房屋之租金價格等項目，本為締約雙方基於契約
14 自治原則就各自之需求為議價及討論之結果，尚難以系爭買
15 賣協議之買賣價金、系爭租約之租金及系爭買賣協議之稅費
16 負擔與市場行情及常情不符，即遽認系爭買賣協議與系爭租
17 約為信託讓與擔保契約。

18 6. 又A 0 2以田若堯與其之LINE對話紀錄提及金主請A 0 2自
19 系爭房屋搬走等語（原審卷第113頁），稱可證明本件確實
20 另有金主借款等情，然觀諸前前揭對話紀錄，僅可見田若堯
21 向A 0 2提及只要A 0 2願意搬走，金主願意給A 0 2400,
22 000元，並要約A 0 2談房子遷讓的問題等語，無從看出金
23 主為何人，也無法僅憑金主願意給錢供A 0 2搬遷，即逕認
24 田若堯或所提及之金主與A 0 2間有何法律關係，亦無法佐
25 證系爭買賣協議為信託讓與擔保契約。

26 7. 至A 0 2稱其於系爭買賣協議簽訂2年後欲回贖系爭房屋，
27 田若堯竟稱無法回贖，並要求其簽訂系爭租約繼續繳付本息
28 及人頭費，否則要逼迫A 0 2簽出系爭房屋，故其是迫於無
29 奈始通謀虛偽簽訂系爭租約乙節（簡上卷第41頁），未具體
30 舉證以實其說，亦難為有利A 0 2之認定。

31 8. 綜上，A 0 2所提上開事證，尚不足以證明系爭買賣協議及

01 系爭租約為信託讓與擔保契約，而系爭租約既已於112年3月
02 24日屆滿，兩造亦不爭執A 0 2現仍占用系爭房屋（簡上卷
03 第84頁），A 0 1依民法第455條規定請求A 0 2遷讓返還
04 系爭房屋，為有理由。A 0 1另依民法第767條及系爭租約
05 第11條約定為請求部分，則無再加審究之必要。

06 (二)、請求違約金部分：

07 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
08 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
09 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
10 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
11 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。又約定之
12 違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第
13 252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依
14 違約金之性質，分別審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、債
15 權人原可享受之利益、實際所受之損害，及債務人違約時之
16 一切情狀以為斷（最高法院110年度台上字第1551號判決意
17 旨參照）。

18 2.查系爭租約第11條約定：「乙方（即A 0 2）應於租期屆滿
19 時……將租賃房屋遷讓交還給甲方（即A 0 1）……乙方未
20 即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自……租賃期滿之
21 翌日起至遷讓完竣日止按照房租2倍計算之違約金」等語

22 （原審卷第19頁）。兩造既不爭執系爭房屋迄今仍由A 0 2
23 占用中之事實（簡上卷第84頁），A 0 1固得依上開系爭租
24 約約定，請求A 0 2給付自租賃期滿翌日即112年3月25日起
25 至遷讓完竣日止之違約金。惟查，上開系爭租約第11條約定
26 之違約金，並未明定為懲罰性違約金，應屬賠償總額預定性
27 之違約金，是自包含A 0 1因A 0 2無權占有系爭房屋所生
28 之損害。本院衡酌A 0 1因A 0 2未返還系爭房屋所生之損
29 害，應為不能即時使用、出租系爭房屋以致用益權能減損，
30 受有預期租金收入短少之損失，是認A 0 1得請求A 0 2給
31 付之違約金應酌減為月租金之1倍即23,000元，始為妥適，

01 是A O 1得請求自112年3月25日起至A O 2遷讓返還系爭房
02 屋之日止，按月給付23,000元之違約金，逾此範圍，則難認
03 有理。

04 3. A O 2於原審抗辯其自112年4月起至113年11月止仍有給付
05 共計460,000元之款項予A O 1，前開款項應屬A O 1不當
06 得利，並以原審114年2月27日言詞辯論當庭所為之口頭意思
07 表示為抵銷等語（原審卷第316-317頁），A O 1於原審審
08 理時同意A O 2以前開460,000元之不當得利債權與本件違
09 約金債權於相同金額範圍內予以抵銷等語（原審卷第346
10 頁），是就上開准許之違約金範圍，應得以前開460,000元
11 予以抵銷，共計可抵銷20個月之違約金（計算式：460,000
12 元÷23,000元=20）。

13 4. A O 1於原審請求A O 2給付自起訴狀繕本送達翌日即112
14 年12月19日（原審卷第41頁）起至遷讓返還系爭房屋之日
15 止，按月給付之違約金。該期間扣除前述A O 2得主張抵銷
16 之20個月違約金後，就上訴部分，A O 1得再請求A O 2自
17 114年8月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付23,0
18 00元之違約金（抵銷之期間為112年12月19日至114年8月18
19 日止，共計20個月之違約金）。原審誤算A O 2嗣後給付之
20 460,000元得抵銷23個月之違約金，而僅命A O 2自114年11
21 月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付A O 1 23,0
22 00元之違約金，尚有違誤，就114年8月19日至同年11月18日
23 期間部分，A O 2應再給付A O 1 69,000元（計算式：23,0
24 00元×3=69,000元），故A O 1上訴指摘此部分不當為有理由，
25 應由本院廢棄改判如主文第二項所示；A O 2上訴部
26 分，則無理由。

27 (三)、A O 2另聲請調取邱秀惠設於國泰世華商業銀行高雄分行帳
28 戶自108年1月1日起至109年6月30日止之交易往來明細，及
29 訴外人林于甄設於安泰商業銀行北高雄分行帳戶自108年1月
30 1日起至109年6月30日止之交易往來明細，欲證明前開二人
31 均為田若堯之人頭，履約保證專戶所匯款至前開人等帳戶之

01 資金均回流予田若堯等語，然邱秀惠為系爭房地之抵押權
02 人，本件係以系爭房地所貸得款項清償對邱秀惠之借款，無
03 從僅憑邱秀惠任職田若堯擔任法定代理人之公司即推認其為
04 人頭，業如上述，且前開二人與A 0 1或田若堯間縱有資金
05 往來，法律關係可能性眾多，亦難憑匯款紀錄即逕自推認前
06 開二人即為A 0 1或田若堯之人頭，是本院認無調取開二人
07 所設前開銀行帳戶交易往來明細之必要，併予敘明。

08 五、綜上所述，A 0 1依民法第455條規定請求A 0 2遷讓返還
09 系爭房屋，並依系爭租約法律關係，請求A 0 2自114年8月
10 19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付23,000元之違
11 約金，為有理由，逾此範圍，則無理由。A 0 1上訴指摘原
12 判決未命A 0 2給付114年8月19日至同年11月18日之違約金
13 69,000元不當，為有理由，應由本院廢棄改判；A 0 2上訴
14 部分，則無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
16 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
17 敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
20 民事第五庭 審判長法官 王耀霆
21 法官 鄭靜筠
22 法官 翁瑄禮

23 以上正本係照原本作成。

24 本判決不得上訴。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
26 書記官 林希潔