

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第113號

上訴人 黃振銘

訴訟代理人 黃振東

朱龍祥律師

被上訴人 王和順

訴訟代理人 吳孟桓律師

林石猛律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國113年2月23日臺灣高雄地方法院111年度訴字第1594號第一審判決提起上訴，本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人固於準備程序終結後提出民事變更狀，表示將起訴時所特定之訴訟標的「租賃之法律關係」，變更請求權為「民國103年12月28日房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第3(1)條『租金：每月新臺幣（下同）146,000元』」（本院卷第353頁），然被上訴人在原審即已表明其請求上訴人給付每月146,000元之請求權基礎為系爭租約第3條第1項【臺灣台南地方法院（下稱臺南地院）110年度南簡補字第169號卷（下稱南簡補字卷）第15頁、臺南地院110年度訴字第1034號卷（下稱南院訴字卷）第29頁、原審訴字卷第28頁】，其請求權基礎並無不同，自無變更可言。

貳、實體部分：

01 一、被上訴人主張：上訴人向被上訴人承租如附表一所示房屋
02 （下稱系爭房屋），並於103年12月28日簽立房屋租賃契約
03 書（下稱系爭租約），約定租期自104年1月1日起至106年12
04 月31日止，租金每月146,000元。詎上訴人自105年6月起即
05 未再支付租金，被上訴人礙於雙方情誼及上訴人身分而未強
06 硬催討，仍讓上訴人繼續使用系爭房屋，系爭租約於106年1
07 2月31日屆滿後，兩造成立不定期租賃關係，上訴人仍有給
08 付系爭房屋租金之義務。嗣因上訴人始終未給付積欠之租
09 金，被上訴人於110年5月28日以歸仁郵局第96號存證信函向
10 上訴人催討租金，未獲上訴人置理，被上訴人復於110年6月
11 28日以歸仁郵局第125號存證信函向上訴人為終止系爭租約
12 之意思表示，上訴人已於110年6月29日收受該存證信函，兩
13 造間之租賃關係即已終止，本件被上訴人僅請求上訴人給付
14 自105年6月1日起至108年6月1日止，共36個月合計5,256,00
15 0元租金（計算式： $146000 \times 36 = 5256000$ ；下稱系爭租金）。
16 為此，依租賃之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)
17 上訴人應給付5,256,000元，及自民事變更訴之聲明狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願
19 供擔保，請准宣告假執行。

20 二、上訴人則以：附表一編號1所示房屋係上訴人之女黃君蕙於9
21 9年4月28日向訴外人周惠琪購入，並提供上訴人使用；附表
22 一編號2、3所示房屋則為上訴人向建設公司購買，77年10月
23 27日登記為上訴人、上訴人配偶黃惠玲所有，94年1月13日
24 移轉所有權登記予黃君蕙及上訴人之子黃君樸所有，並提供
25 上訴人使用。上訴人於103年間因投資事業需款孔急，向被
26 上訴人借貸1,350萬元（下稱系爭款項），並以系爭房屋為
27 「擔保」，而將系爭房屋所有權移轉至被上訴人名下，惟仍
28 繼續由上訴人管理使用系爭房屋，系爭房屋自始均未曾交付
29 被上訴人或改變占有，足見系爭房屋所有權未實質移轉，被
30 上訴人並非系爭房屋真正所有權人，自無可能將系爭房屋出
31 租予上訴人，兩造間就系爭房屋並無租賃關係存在。況兩造

於105年7月間簽立協議書，約定以系爭房屋擔保系爭款項之金錢債務（下稱系爭協議書），再參以系爭租約所定每月租金146,000元，該金額遠高於同棟大樓出租行情數倍，可見該款項並非系爭租約之租金而是系爭款項之利息，足證系爭租約係兩造通謀虛偽意思表示而簽立，該租約為無效，被上訴人請求為無理由等語置辯。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人5,256,000元本息。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)附表一編號1、2所示房屋原為上訴人之女黃君蕙所有；附表一編號3所示房屋原為上訴人之子黃君樸所有，103年12月22日以買賣為原因，分別移轉所有權登記為被上訴人所有，有土地及建物登記謄本、土地及建物異動索引附卷可憑（南簡補字卷第51-55頁、南院訴字卷第57-83頁）。

(二)依據兩造所簽立之系爭租約所載，上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租賃期間自104年1月1日起至106年12月31日止，每月租金146,000元，有雙方於103年12月28日簽立之系爭租約在卷可查（南簡補字卷第19頁）。

(三)系爭租約於106年12月31日期限屆滿後，兩造未簽訂任何書面契約，然系爭房屋自107年1月1日起至112年3月20日止，仍由上訴人繼續占有使用中。

(四)系爭房屋業於112年3月21日由被上訴人收回，目前為被上訴人占有中。

(五)被上訴人於110年5月28日以歸仁郵局存證號碼96號存證信函催告上訴人於文到一週給付積欠之系爭房屋租金，否則將終止租約，上訴人於110年5月31日收受該存證信函，有該存證信函、郵政回執附卷可憑（南院訴字卷第33-36頁）。

(六)被上訴人於110年6月28日以歸仁郵局存證號碼125號存證信函向上訴人為終止兩造間之租約，上訴人於110年6月29日收

01 受該存證信函，有該存證信函、郵政回執附卷可憑（南院訴
02 字卷第37-40頁）。

03 (七)兩造於105年7月間某日簽訂系爭協議書，被上訴人借款1,35
04 0萬元予上訴人，雙方約定待上訴人清償後，被上訴人應配
05 合上訴人辦理系爭房屋所有權移轉登記及塗銷抵押權設定，
06 有系爭協議書在卷可佐（原審訴字卷第43-45頁）。

07 五、本院論斷：

08 (一)按民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力係採相當與
09 可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之
10 主張，已為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採
11 信。若負舉證責任之當事人就其主張之事實已盡證明責任，
12 他造當事人對該主張如抗辯為不實並提出反對之主張，就該
13 反對之主張，自應負證明之責，此為民事舉證責任分配之原
14 則。

15 (二)查上訴人並不否認兩造簽署之系爭租約形式上為真正（南院
16 訴字卷第27頁），而該租約明文記載租賃標的為「高雄市○
17 ○區○○○路000號之1號3樓之1、4樓之1、4樓之2全部」，
18 租金為每月146,000元，其載述已揭明兩造就租金、租賃標
19 的等租賃契約必要之點達成意思表示合致（民法第421條第1
20 項參照），由上訴人承租系爭房屋之意旨，文意明確並無須
21 別事探求，是被上訴人主張兩造間就系爭房屋有成立租賃關
22 係乙節，核屬有據。又系爭租約約定之租賃期限原至106年1
23 2月31日止，然自107年1月1日起至被上訴人於110年6月28日
24 通知終止租約時為止，系爭房屋仍由上訴人繼續占有使用
25 （不爭執事項(三)），被上訴人並未為反對之意思，故依民法
26 第451條規定，視為以不定期限繼續契約，是以，被上訴人
27 就其所主張兩造就系爭房屋原成立定期租賃關係，租約期滿
28 後，上訴人繼續占有使用系爭房屋，而成立不定期租賃關係
29 乙情，已有相當之證明，自非不可採信。

30 (三)上訴人辯稱被上訴人係基於讓與擔保關係取得系爭房屋所有
31 權，並非真正所有權人，無權出租房屋云云。查：

01 1.按信託之讓與擔保契約，須設定人以供債務擔保之意思，將
02 擔保標的物之權利移轉於擔保權人，使債權人在不超過擔保
03 之目的範圍內，取得擔保物所有權，債務清償後，該擔保物
04 即應返還於債務人；債務不履行時，債權人得將擔保物或估
05 價而就該價金受清償者而言（最高法院108年度台上字第187
06 3號判決參照）。

07 2.系爭協議書前言雖記載被上訴人因借貸1,350萬元予上訴
08 人，而登記為系爭房屋所有權人等語，然上訴人供稱：事後
09 簽署之系爭協議書並非為確認系爭房屋移轉原因是擔保信託
10 而撰作（本院卷第67頁），則其就所主張兩造係在103年12
11 月間成立讓與擔保契約乙節，即無任何書面證據可憑。而讓
12 與擔保為非典型擔保，法無明文，為免擔保權人逾越擔保債
13 務清償之經濟目的行使其權利，讓與擔保之當事人通常定有
14 約款規範其間之權利義務關係，以限制擔保權人行使所有
15 權，上訴人為學有專精之執業律師對此殆無不知之理，且系
16 爭房屋係黃君蕙、黃君樸以買賣為登記名義移轉給被上訴
17 人，亦即是由第三人而非上訴人移轉所謂之擔保物給被上訴
18 人，於此未見在103年12月間有何不能簽立讓與擔保契約之
19 理由，上訴人當時竟未書立任何與此有關之書面資料以為憑
20 證，事後簽署之系爭協議書亦未有任何與此相關之任何約
21 款，其上開抗辯，已有可議。

22 3.被上訴人在105年3月間提供系爭房屋為擔保品，為其經營之
23 ○○○○企業股份有限公司向陽信商業銀行股份有限公司借
24 款，設定債權總額1,188萬元之抵押權，有土地建物查詢資
25 料可考（南簡補字卷第51-55頁），此顯有異於一般讓與擔
26 保僅在擔保債務清償，擔保權人不能取得受債權清償以外之
27 利益，遑論另持以向第三人抵押借款之情況，則上訴人所稱
28 之讓與擔保是否屬實，亦有可疑。

29 4.系爭房屋係黃君蕙、黃君樸以買賣為登記名義移轉給被上訴
30 人，並非上訴人移轉給被上訴人，而上訴人並未舉證證明其
31 就黃君蕙、黃君樸名下之系爭房屋有實質所有權，可以之擔

保自身債務，且黃君蕙、黃君樸係基於擔保上訴人債務之意
乃將系爭房屋所有權移轉於被上訴人，其主張被上訴人係基
於讓與擔保關係取得系爭房屋所有權云云，即乏依據。

5.況讓與擔保在擔保之債務未清償前，其擔保之效力仍然存
在，而讓與擔保標的物所有權於法律形式上已移轉於擔保權
人，標的物之占有理論上亦一併移轉，設定人如繼續用益標
的物，通常在當事人間另成立一定之法律關係，如使用借貸
或租賃等，故縱兩造間確有在103年12月間成立讓與擔保契
約，亦無礙於兩造間可因上訴人繼續用益系爭房屋而另成立
租賃關係，是上訴人上開所辯，並無可採。

(四)上訴人另辯稱被上訴人並非實際所有權人，無權出租系爭房
屋；系爭租約所定租金違背當地行情，不合常理，被上訴人
亦未申報此部分租金收入，且系爭房屋之修繕、賦稅均由上
訴人負擔，與一般租賃不同；上訴人於104、105年間曾給付
被上訴人如附表二所示款項，各期款項金額不一，並均與系
爭租約所載每月146,000元金額不同，顯與應按月固定給付
定額之租金不同，可見系爭租約為通謀虛偽而無效，被上訴
人不得據該無效契約而為主張云云。查：

1.系爭房屋係被上訴人向黃君蕙、黃君樸購買，於103年12月2
2日登記為所有權人乙節，為兩造所不爭執。而不動產物權
係以登記表現其內容，具有公示與公信力，依民法第759條
之1規定，推定被上訴人適法有系爭房屋之所有權權利。且
兩造縱有在103年12月間成立讓與擔保契約，亦無礙於兩造
間可另就系爭房屋成立租賃關係，業如前述，是上訴人指稱
被上訴人非所有權人無權出租云云，並無可採。

2.上訴人雖提出其與訴外人劉家聲簽立月租金為12,000元之租
賃契約（原審訴字卷第93-101頁），以佐證系爭租約之租金
過高。租金多寡雖有市場行情可供為參考依據，但當事人本
於自由意志約定高於市場行情之租金數額，基於契約自由原
則，並無不可，尚難憑此認定租約為偽。又出租人依法律規
定雖需負擔租賃標的之賦稅、修繕義務，然基於契約自由原

則，非不得特約轉由承租人負擔，且縱未有特約約定，亦僅為承租人日後是否向出租人請求其所墊付之賦稅及修繕費之問題；至被上訴人未申報租金收入，則屬日後是否由稅務機關補徵、課罰滯納罰金問題，均難憑為有利於上訴人之認定。

3. 上訴人曾於104年1月至105年5月間簽立如附表二所示金額之支票供被上訴人兌領，有支票存根、存提紀錄、華南商業銀行股份有限公司函文資料、臺灣中小企業銀行國內作業中心函文資料可憑（本院卷第101-103、225-241、247-259、325-330頁），且為被上訴人所不爭執（本院卷第162、341頁）。上訴人辯稱上開給付係系爭款項之借款利息，因有大、小月故金額不同，然上訴人原稱借貸本金是用1,750萬元計算，利息為年息11%（本院卷第58頁），經本院質疑以此計算月息應為160,416.6元，但附表二每月僅為14多萬，所謂大、小月計算金額也不相符？（本院卷第168頁）上訴人乃改稱本金為1,350萬元、月息0.0105（本院卷第288頁），前後所述並非一致。而如以本金1,350萬元、月息0.0105計算，小月利息為141,750元（計算式： $1,350\text{萬} \times 0.0105 = 141750$ ），大月為146,475元（計算式： $141750 \div 30 \times 31 = 146475$ ），然編號5、7、10、12對應6月、7月、10月、12月的大月，金額卻均為141,750元，且除編號17外，並無其他符合146,475元之數額，則所謂繳息乙說是否屬實，並非無疑。而上開支票面額雖然均非定額之146,000元，且有部分是同一個月開立2張支票，然仍可看出係每月支付一次，且除編號1、3、14外，其餘各月給付金額多在14萬元左右，其給付仍有固定、規律性，符合按期給付租金之模式。且上開期間上訴人給付總額為2,461,370元，並未超逾如以每月146,000元租金計算，此期間之租金總額2,482,000元（計算式： $146000 \times 17 = 2482000$ ）；被上訴人並稱：我們兄弟互稱，上訴人不管付多少，我都收下來，因為他經濟狀況不好，我有收到就算了，也沒去計算他到底欠我多少租金等語

(本院卷第162-163頁)，所述尚無違常理，自難僅以上訴人每月給付金額與租金數額略有所落差，即認系爭租約為偽。

4. 綜上，依上訴人所舉事證，難令本院獲致系爭租約為通謀虛偽之有利心證，上訴人上開所辯，自難採信。

(五) 兩造就系爭房屋原成立定期租賃關係，租約期滿後，上訴人繼續占有使用系爭房屋，而成立不定期租賃關係，業經本院認定如前。而被上訴人於110年5月間催告上訴人繳納積欠之租金未果，於110年6月28日對上訴人為終止租約之意思表示，並於112年3月21日收回系爭房屋，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)、(五)、(六)，上訴人事後辯稱系爭房屋仍由其占用顯違反自認而非可採），則被上訴人請求上訴人給付租賃期間所積欠之105年6月1日起至108年6月1日止，共36個月合計5,256,000元租金，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依租賃之法律關係，請求上訴人給付5,256,000元本息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

民事第六庭

審判長法 官 郭宜芳

法 官 黃悅璇

法 官 徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或

具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 2 月 19 日
書記官 吳新貞

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一：

編號	不動產標示
1	高雄市○○區○○段000○號建物 即門牌號碼高雄市○○區○○○路000○0號3樓之1房屋 (原所有權人：黃君蕙)
2	高雄市○○區○○段000○號建物 即門牌號碼高雄市○○區○○○路000○0號4樓之1房屋 (原所有權人：黃君蕙)
3	高雄市○○區○○段000○號建物 即門牌號碼高雄市○○區○○○路000○0號4樓之2房屋 (原所有權人：黃君樸)

附表二：（參見本院卷第233頁，編號16金額應為141,750元，上訴人書狀表格誤載為414,750元）

編號	日期	金額
1	104/1/29	166,250元

(續上頁)

01

2	104/3/2	146,470元
3	104/3/30	132,300元
4	104/4/30	146,470元
5	104/6/1	141,750元
6	104/6/30	146,470元
7	104/7/30	141,750元
8	104/8/31	146,470元
9	104/9/30	145,555元
10	104/10/30	141,750元
11	104/11/30	146,470元
12	104/12/30	141,750元
13	105/1/30	146,470元
14	105/3/1	136,750元
15	105/3/30	146,470元
16	105/5/16	141,750元
17	105/5/30	146,475元
合計		2,461,370元