

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度簡上字第36號

上訴人 四維清潔有限公司

法定代理人 何程洋

訴訟代理人 黃敬唐律師

複代理人 劉尹惠律師

被上訴人 高瑞雲

訴訟代理人 劉邦繡律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國110年4月29日本院苗栗簡易庭109年度苗簡字第763號第一審判決提起上訴，本院於110年11月3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

一、被上訴人主張：

(一)坐落苗栗縣○○市○○段0000地號土地(下稱系爭土地)及其上同段1391建號(門牌號碼苗栗縣○○市○○○路00號)建物(下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產)，為訴外人即被上訴人之父高建財購地興建所有。因高建財與訴外人即上訴人前法定代理人彭鳳梅熟識，且為上訴人公司之股東【出資額新臺幣(下同)100萬元，由高建財借用訴外人高建財之名義登記為股東】，高建財乃將系爭建物1樓出租予上訴人作為辦公室使用，並約定每月租金3萬元，而成立不定期租賃關係(下稱系爭租賃關係)。嗣高建財於民國108年7月10日將系爭建物贈與被上訴人，並於108年7月23日完成所有權移轉登記。詎上訴人自108年7月起即拒不給付租金，經

01 高建財及被上訴人分別於109年3月20日、109年6月10日發函
02 催告繳付欠租，均未獲置理，高建財遂再於109年9月8日發
03 函通知上訴人系爭租賃關係於109年9月30日終止。系爭租賃
04 關係未定期限且未經公證，依民法第425條第2項規定，本無
05 同條第1項買賣不破租賃原則之適用，故被上訴人不繼受系
06 爭租賃關係，且系爭租賃關係業經高建財合法終止，上訴人
07 自109年10月1日起已無權繼續占用系爭建物1樓。

08 (二)縱本院認上訴人與高建財間有借名登記關係存在，依最高法
09 院106年度第3次民事庭會議決議，上訴人不能以該借名登記
10 關係對抗被上訴人。

11 (三)爰依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭建物1
12 樓遷讓返還予被上訴人。又上訴人繼續占用系爭建物1樓，
13 受有相當於租金之不當得利，被上訴人得依民法第179條規
14 定，請求上訴人自109年10月1日起至遷讓返還系爭建物1樓
15 之日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬元。（原審判
16 決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴）。對上訴人上
17 訴之答辯聲明：上訴駁回。

18 二、上訴人答辯：

19 (一)上訴人於94年5月22日與訴外人鄭蘭秋合資購買系爭土地，
20 嗣鄭蘭秋因故退夥而由上訴人獨資持有系爭土地，因當時高
21 建財深受彭鳳梅之信任，負責掌管上訴人公司之財務會計事
22 務，保管公司大小章及相關帳冊，基此緣故，上訴人遂委由
23 高建財出面以其名義與地主簽訂買賣契約並辦理給付價金事
24 宜，嗣基於上訴人公司財務風險管理之考量，於同年6月17
25 日將系爭土地借名登記於高建財名下，後於101年間，上訴
26 人在系爭土地上出資興建系爭建物，亦委由高建財出面與信
27 樺營造有限公司(下稱信樺公司)簽立承攬契約並辦理相關工
28 程款匯款事宜，待系爭建物於102年3月8日完工後，復借用
29 高建財之名義辦理保存登記。

30 (二)上訴人為購買系爭土地賡續於94年3月30日、94年5月4日、9
31 4年5月30日、94年6月30日分別自上訴人設於臺灣土地銀行

01 帳戶(下稱上訴人土銀帳戶)轉帳250萬元、350萬元、430萬
02 元、250萬元，共計1,280萬元至高建財銀行帳戶內，又高建
03 財於系爭建物興建期間之101年11月15日、101年12月28日再
04 分別自上訴人土銀帳戶匯款513萬元、900萬元至高建財設於
05 渣打銀行頭份分行之帳戶內，另於102年2月6日自上訴人渣
06 打銀行帳戶提領現金100萬元，合計1,513萬元，以支付興建
07 系爭建物之工程款項，且101年11月15日上訴人轉帳513萬元
08 至高建財銀行帳戶後，高建財即於翌日即101年11月16日匯
09 款123萬3,750元工程款予信樺公司，顯見上訴人於前揭日期
10 匯入高建財銀行帳戶之鉅款均為系爭建物之工程款。倘非如
11 此，高建財既非上訴人負責人或股東，何以能將上述鉅款轉
12 入其私人帳戶？是以，系爭不動產實際係由上訴人出資，且
13 系爭建物之格局、建材等工程重要事項以及室內裝修工程均
14 係由彭鳳梅決定，足證上訴人與高建財就系爭不動產成立借
15 名登記契約。

16 (三)高建財明知系爭不動產之實際所有人為上訴人，且上訴人業
17 已終止前揭借名登記關係，高建財本應將系爭不動產返還回
18 復登記予上訴人，然為脫免返還義務，竟將系爭不動產以贈
19 與為原因移轉登記予被上訴人，是上訴人占有使用系爭建
20 物，係基於真正所有人之地位，並非無權占有，被上訴人請
21 求上訴人遷讓返還系爭建物1樓暨給付相當於租金之不當得
22 利，並無理由。

23 (四)並聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人於第一審之訴及其假執
24 行之聲請均駁回。

25 三、兩造不爭執事項(見本院卷第65至66頁)：

26 (一)系爭建物原登記為高建財所有，於108年7月10日贈與被上訴
27 人，並於108年7月23日以贈與為原因移轉登記為被上訴人所
28 有。

29 (二)本院109年度重訴字第5號，上訴人主張與高建財間就系爭房
30 地有借名登記契約關係存在，依民法第179條、第244條第1
31 項、第4項、第767條第1項前段訴請撤銷被上訴人與高建財

間前開贈與行為與所有權移轉登記行為，並將系爭不動產移轉登記為上訴人所有，經判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，現由臺灣高等法院臺中分院以109年度重上字第232號審理中，上訴人於該案110年3月18日言詞辯論期日，以高建財返還系爭不動產已陷於給付不能，當庭撤回、變更上訴聲明為：高建財應給付上訴人1,153萬1,712元，及自110年1月7日民事上訴理由狀繕本送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、法院之判斷

(一)遷讓返還系爭建物1樓部分

所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。而不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院108年度台上字第2154號判決意旨參照）。另不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有異（最高法院106年度台上字第304號、107年度台上字第139號判決意旨參照）。查系爭建物興建完成後，高建財

既登記為所有人，依上開說明，高建財將系爭建物贈與移轉登記予被上訴人，屬有權處分，被上訴人自得因高建財之有權處分行為而取得系爭建物之所有權，並得以其所有權登記對抗直接前手即高建財以外之其他任何人。至上訴人辯稱其與高建財就系爭建物有借名登記關係，其始為真正所有人云云，縱令屬實，亦僅得依其與高建財間借名登記（債權）契約之約定對高建財為主張，惟效力不及於第三人。上訴人既不得以其與高建財間之借名登記關係對抗被上訴人，其復未舉證證明就系爭建物1樓對被上訴人有何其他正當占有權源可資主張，應認屬無權占有。從而，被上訴人本於所有人之地位，依民法第767條第1項前段規定請求上訴人遷讓返還系爭建物1樓，自屬有據。

(二)相當租金之不當得利部分

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又無權占用他人房地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。故所有人自得依不當得利之規定，請求無權占用房地者返還相當於房地租金之不當得利。本件上訴人無權占用系爭建物1樓，既如前述，自足使原告受有損害，則被上訴人依首揭規定，請求上訴人自109年10月1日起至遷讓返還之日止，按月給付相當於租金之不當得利，尚無不合。
2. 市場攤位之承租人，不僅在其承租之攤位得以營商，並得享受整個市場之特殊利益，其應付租金不僅為使用攤位之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可比，不受土地法第97條所定房租及地租最高限制之拘束（最高法院54年台上字第1528號判決意旨參照）。故城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制。查上訴人占用系爭建物1樓

01 係作為公司辦公室之商業使用，依前開說明所得請求之租金
02 不受土地法第97條規定之限制。本院審酌系爭建物之其他樓
03 層，前經高建財將每層分隔為數間另出租他人，其中2樓F
04 室每月租金8,000元（見原審卷第191頁），3樓C室每月租金
05 6,000元（見原審卷第185頁），3樓F室每月租金7,500元
06 （見原審卷第197頁）、4樓A室、B室、C室、D室每月租金各
07 6,000元（見原審卷第199、195、171、179頁），4樓F室每
08 月租金7,000元至7,500元（見原審卷第173、189頁），5樓B
09 室、E室每月租金各6,000元（見原審卷第181、175頁），5
10 樓F室每月租金7,500元（見原審卷第193頁），6樓C室每月
11 租金5,500元（見原審卷第177頁），6樓F室每月租金7,000
12 元（見原審卷第183、187頁），有被上訴人所提之租賃契約
13 書在卷可參。足見系爭建物之每月租金行情，應可達每層樓
14 3萬元以上（以每層樓分隔為6間、每間租金5,500元至8,000
15 元計算）。從而，被上訴人主張上訴人應給付相當於租金之
16 不當得利數額，應以每月3萬元計算，自屬有據。

17 五、綜上所述，被上訴人依所有人物上請求權及不當得利之法律
18 關係，請求上訴人將系爭建物1樓遷讓返還予被上訴人，暨
19 自109年10月1日起至遷讓返還系爭建物1樓之日止，按月給
20 付被上訴人3萬元，均為有理由，應予准許。原審為被上訴
21 人全部勝訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，
22 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

23 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
24 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

26 民事第二庭 審判長 法 官 曾明玉

27 法 官 賴映岑

28 法 官 王筆毅

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 書記官 劉家蕙

01 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日