

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第255號

原告 大維國際建設有限公司

法定代理人 黃三維

訴訟代理人 洪嘉蔚律師

被告 幾何工業股份有限公司

法定代理人 何明峰

訴訟代理人 柯鴻毅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將苗栗縣○○鄉○○段000○000地號土地及同段21建號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣450,000元，及自民國109年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月20日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告新臺幣50,000元。訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣1,446,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,338,000元為原告供擔保，得免為假執行。本判決第2項於原告以新臺幣150,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣450,000元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國108年7月5日向訴外人華融國際企業有限公司（下稱華融公司）承租坐落於苗栗縣○○鄉○○段000○000地號土地及同段21建號房屋（合稱系爭房地）作為廠房使用，每月租金為新臺幣（下同）50,000元，租期為4年6月，雙方並簽訂租賃契約（下稱系爭租約）。後因華融公司無力

01 清償其向訴外人陳許秀鳳（下稱陳許秀鳳）借貸之債務，遂
02 以系爭房地移轉登記予陳許秀鳳之方式清償。嗣原告於109
03 年2月20日向陳許秀鳳購買系爭房地，並經移轉登記為所有
04 權人，原告遂函請被告給付租金。然經原告數次催告，被告
05 均以原告取得系爭房地過程有爭議為由，拒不給付，原告遂
06 於109年11月11日以存證信函為意思表示請求被告於函到三
07 日內給付自109年2月20日起至109年11月止，已積欠共9個月
08 之租金450,000元（50,000元x9月＝450,000元），否則即終
09 止系爭租約。惟被告迄今仍未給付，且被告主張原告取得系
10 爭房地過程有爭議部分，業經臺灣苗栗地方檢察署110年度
11 偵字第562、573號為不起訴處分。故系爭租約既已終止，被
12 告即無系爭房地之合法使用權源，自應遷出並返還系爭房
13 地，被告無權占有系爭房地，受有相當於租金之不當得利，
14 原告自得請求之。為此，爰依民法第767條、第179條規定
15 及民法租賃等法律關係提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將
16 系爭房地騰空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告450,000
17 元，及自109年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息，暨自109年11月20日起至騰空遷讓返還系爭房地之
19 日止，按月給付原告50,000元；(三)原告願供擔保，請准宣告
20 假執行。

21 二、被告方面：原告取得系爭房地之過程，涉及華融公司、陳許
22 秀鳳及訴外人中台風神通運有限公司等偽造文書犯罪之爭
23 議，則原告取得系爭房地過程之合法性甚有疑義，基於債權
24 租賃契約之相對性，被告僅需向華融公司支付租金，是原告
25 之主張無理由等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利
26 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、原告主張被告於108年7月5日向華融公司承租系爭房地作為
28 廠房使用，租期為4年6月，每月租金為50,000元，雙方並簽
29 訂系爭租約，系爭房地已於地政事務所移轉登記予陳許秀鳳
30 之，嗣原告於109年2月20日向陳許秀鳳購買系爭房地，並經
31 地政事務所移轉登記為系爭房地名義上之所有權人，原告另

01 函請被告給付租金，然經原告數次催告，被告均以原告取得
02 系爭房地過程有爭議為由，拒不給付，原告遂於109年11月1
03 1日以存證信函為意思表示請求被告於函到三日內給付自109
04 年2月20日起至109年11月止，已積欠共9個月之租金450,000
05 元（50,000元x9月＝450,000元），否則即終止系爭租約等
06 節；惟被告迄今仍未給付，且被告主張原告取得系爭房地過
07 程有爭議部分，業經臺灣苗栗地方檢察署（下稱苗檢）110
08 年度偵字第562、573號（下稱系爭偵案）為不起訴處分等乙
09 情，業據原告提出系爭房地土地第一類謄本、苗栗縣政府地
10 方稅務局房屋稅繳款證明書、系爭租約、存證信函、系爭偵
11 案不起訴處分書等件在卷可考（見本院卷第21-65頁），且
12 為被告所未爭執，堪信為真實。

13 四、原告主張被告遷讓房屋，並返還不當得利，則為被告所否
14 認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）原告主張
15 被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原告，有無理由？（二）
16 原告主張被告應給付其450,000元本息，有無理由？（三）
17 原告主張被告自109年11月20日起至騰空遷讓返還系爭房地
18 之日止，按月給付原告50,000元之不當得利，有無理由？試
19 分述如下：

20 （一）原告主張被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原告，有無理
21 由？

22 1. 按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認
23 始生效力，民法第118條第1項定有明文。再按不動產物權
24 經登記者，「推定」登記權利人適法有此權利；因信賴不
25 動產登記之「善意」第三人，已依法律行為為物權變動之
26 登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影
27 響，民法第759條之1亦定有明文。至依土地法所為之登
28 記，有「絕對」效力，土地法第43條固定有明文，然此規
29 定係為保護因信賴登記而取得土地權利之第三人所設（最
30 高法院104年度台上字第2023號判決意旨參照），使因信
31 賴現存登記而取得權利之「善意」第三人，不因登記原因

之無效或撤銷，被追奪所取得權利；如為惡意之第三人，則不受保護。至所謂「惡意」，應係指明知土地登記簿謄本所登記之所有人，非真正之所有人，或明知其所有權之登記有無效或得撤銷之原因而言（最高法院108年度台上字第1043號判決意旨參照）。再按不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力。如第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，此乃土地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之所由設，是以主張非善意者，自應就此事實負其舉證責任（最高法院99年度台上字第592號判決要旨參照）。又按按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項前段、中段定有明文。

2. 經查，原告係系爭房地之登記所有權人已如前述，然本件被告雖辯稱陳許秀鳳取得系爭房地之過程涉及華融公司、陳許秀鳳及訴外人中台風神通運有限公司等偽造文書犯罪爭議，而屬無效，則原告為取得系爭房地所有權云云。然揆諸前揭說明系爭房地自華融公司移轉登記至陳許秀鳳，而使陳許秀鳳為系爭房地登記所有權人，又自陳許秀鳳移轉登記至原告，已如前所認定，則原告在向陳許秀鳳購買系爭房地時，係信賴陳許秀鳳為系爭房地所有權人之登記，而因此取得系爭房地所有權。此時縱使被告辯稱華融公司移轉予陳許秀鳳之物權行為，因偽造文書而無效屬實，然揆諸說明，原告即屬受信賴保護之善意第三人，而可善意取得系爭房地之所有權。被告雖辯稱原告並非善意第三人，而無善意取得之適用云云。然依照前揭實務見解，不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力。如原告因信賴登記而取得土地權利時，通常可

01 認原告不知其為不實，此項善意取得即應受推定，此乃土
02 地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之所由
03 設，是以被告辯稱原告非善意者，自應就此事實負其舉證
04 責任。又被告若欲舉證原告係惡意第三人，揆諸前揭實務
05 見解，所謂「惡意」，應係指原告明知陳許秀鳳土地登記
06 簿謄本所登記之所有人，非真正之所有人，或明知其陳許
07 秀鳳所有權之登記有無效或得撤銷之原因而言。申言之，
08 被告必須舉證原告有前開「惡意」之情形，然觀被告並未
09 能提出物證，僅提出聲請傳喚證人陳柏男、黃姿瑜、陳許秀
10 鳳、陳鏐妙、許榮源為證人，其聲請上開證人所欲證立之
11 待證事實，均係為證明陳許秀鳳向華融公司取得系爭房地
12 之所有權過程是否有偽造文書或其他無效之情事，有被告
13 答辯狀在卷可考（見本院卷第106-107、127-131頁）。則
14 縱使本院確實傳喚前開證人，前開證人亦如被告所稱之證
15 明陳許秀鳳取得系爭土地之過程係偽造文書或無效，然此
16 亦不能證明原告有何惡意之情，堪認原告並無法舉證原告
17 屬惡意取得系爭房地。若然，縱使陳許秀鳳取得系爭房地
18 之物權行為無效，原告仍可因善意信賴陳許秀鳳為系爭房
19 地所有人，而善意取得系爭房地之所有權。

20 3. 原告既係系爭土地之所有權人，系爭租約又經原告終止
21 （詳述如下（三）2.），被告又未能舉證其有何正當占用
22 系爭房地之權源，則原告依照民法第767條向被告請求遷
23 讓騰空返還系爭房地，自屬有據。

24 （二）原告主張被告應給付其450,000元本息，有無理由？

- 25 1. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
26 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項
27 規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未
28 定期限者，不適用之，民法第425條第1、2項定有明文。
- 29 2. 經查，本件被告與華融公司既定有系爭租約，系爭租約屬
30 定期契約，且其租賃期間僅4年6月而未滿5年，並無前揭
31 民法425條第2項之適用，是若原告主張系爭房地所有權自

華融公司移轉至原告，揆諸前揭民法第425條第1項規定，繼續承受系爭租約出租人之地位，而被告既為承租人，自應向原告繼續依系爭租約向原告繳納每月5萬元之租金。今被告已有9期租金未繳納，則原告向被告請求給付未繳納之租金45萬元即屬有理由（計算式：9個月*5萬=45萬元）。

3. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。經查，被告對原告所負之返還45萬元租金之債務，被告迄今遲未繳納，經原告於109年11月11日向被告以存證信函催告若自收受後3日未繳納，則終止租約，有台南新南存證號碼560號存證信函（下稱系爭存證信函）在卷可考（見本院卷第55頁）。而被告於2日後即109年11月13日以三義郵局存證號碼50號存證信函回覆原告，仍欲待苗檢偵查結果等節（見本院卷第59頁），堪認被告至遲已於該日收受系爭存證信函，是原告請求自109年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

（三）原告主張被告自109年11月20日起至騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告50,000元之不當得利，有無理由？

1. 按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。次按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

01 之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還
02 者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書規定甚
03 明。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，
04 為社會通常之觀念（最高法院109年台上字第429號民事判
05 決、61年台上字第1695號判例意旨參照）。

06 2. 經查，系爭土地上雖曾有系爭租約，但已因被告積欠9個月
07 租金未給付，經原告於109年11月11日向被告以存證信函催
08 告若自收受後3日未繳納，則終止租約等節，已如上述，而
09 被告於2日後即109年11月13日以三義郵局存證號碼50號存
10 證信函回覆原告，仍欲待苗檢偵查結果等節（見本院卷第5
11 9頁），堪認被告至遲已於該日收受系爭存證信函，然其迄
12 今仍未繳納前開積欠租金45萬元，依照系爭存證信函已訂
13 相當期日，而自被告收受後3日即111年11月16日終止與被
14 告間之系爭租約。自此被告已無占用系爭房地之法律上原
15 因，而其仍繼續占用系爭房地，受有占有之利益，並造成
16 原告無法占有使用系爭房地之損害，自構成不當得利，而
17 系爭租約既包含系爭房地，並曾有系爭租約作為計算租
18 金，自得以系爭租約作為計算之基礎。被告迄自本件言詞
19 辯論終結時，仍繼續以系爭地上物占用系爭土地而不願返
20 還，則原告對被告之相當租金不當得利債權將持續存在；
21 且被告仍有不履行之可能，故原告即有提起本件將來給付
22 之訴之必要。是原告依民法第179條不當得利之規定，請求
23 被告給付自109年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之
24 利息，暨自109年11月20日起至騰空遷讓返還系爭房地之日
25 止，按月給付原告50,000元之不當得利，應屬有據。

26 六、綜上所述，原告主張被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原
27 告；並應給付原告450,000元，及自109年11月19日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月20日起至
29 騰空遷讓返還系爭房地之日止，按月給付原告50,000元，為
30 有理由，應予准許。

31 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核

01 均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

02 八、本件事證已臻明確，原告其餘主張均與判決結果不生影響，
03 不再一一論述，附此敘明。至原告聲請傳喚證人陳柏男、黃姿
04 瑜、陳許秀鳳、陳鎡妙、許榮源為證人，並無法佐證原告屬
05 惡意取得系爭房地，已如前述，並無影響本件判決結果，爰
06 不予傳喚，附此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
09 民事第一庭 法 官 何星磊

10 以上正本係照原本作成。

11 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（須
12 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
14 書記官 李宜娟