# 臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1963號

原　　告　陳建凱
訴訟代理人　陳鈺林律師
被　　告　一全電鍍工業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　尤森桔
訴訟代理人　李牧宸律師
　　朱瑞陽律師
上一人之
複代理人　　黃郁喬律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國110年12月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○道路○段○巷○○號廠房遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣肆拾貳萬元，及自民國一百零九年八月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百零九年八月十二日起至遷讓返還第一項廠房之日止，按月給付原告新臺幣柒萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳佰陸拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰捌拾參萬零肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠門牌號碼新北市○○區○道路0段0巷00號廠房及其坐落基地（下合稱系爭房地，單指廠房則以系爭廠房稱之）原均為被告所有，於民國90年間出賣予原告之配偶劉彩霞，並於同年

8月23日完成所有權移轉登記，惟被告仍欲使用系爭廠房繼續經營電鍍廠，故被告另與劉彩霞訂立租賃契約，劉彩霞同意將系爭廠房出租予被告，雙方約定租期2年、每月租金新臺幣（下同）7萬元並應於每月30日前支付（下稱系爭定期租約）。嗣於91年10月3日，劉彩霞將系爭房地移轉登記為原告所有，兩造同意由原告為出租人，延續上述租賃契約，未再訂立書面契約。

㈡被告自系爭定期租約期滿時仍持續按月給付租金至108年12月止，而形成未定期限之租賃關係（下稱系爭不定期租約）。迄至108年12月中旬，被告突向原告請求欲買回系爭房地，原告拒絕後，被告竟開始拒絕繳納租金，經原告一再請求仍未能達成共識。原告已催告被告繳納欠租，被告仍置之不理，積欠2個月以上租金，爰依民法第440條第1項、第2項規定，以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭不定期租約之意思表示，併依租賃之法律關係，請求被告給付109年1月至6月之欠租42萬元，再依民法第455條及第767條第1項規定，擇一請求被告遷讓返還系爭廠房，另依民法第179條規定，請求被告返還按月以7萬元計算之無權占用系爭廠房相當租金之不當得利。

㈢聲明：

1.被告應將系爭廠房遷讓返還予原告。

2.被告應給付原告42萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.被告應自109年7月30日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告7萬元。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠被告前於85年間向訴外人林車鳳購買系爭房地，並向中國信託商業銀行貸款1500萬元（其中房屋貸款1000萬元、信用貸款500萬元），因系爭廠房2樓於87年間損壞，故而向附近鄰居介紹之劉彩霞借款，約定借款利息每月2.4%，並於87年8

月22日將系爭房地設定抵押權予劉彩霞；被告於89年間再度向劉彩霞借款，兩次借款合計共650萬元，每月月息高達15萬6000元。

㈡嗣90年間，被告遭債權人聲請支付命令追償160萬元之本票債權，時任被告經理人之尤森桔因不諳法律，故向原告尋求協助處理此事，原告乃趁勢向尤森桔表示被告名下之系爭房地必遭法院假扣押，其有一方法可協助保全，稱「被告願持續按月付息7萬元予原告，即可由其代替被告保有系爭房地，並使被告可無償繼續使用系爭房地，且因其債權已由被告讓與系爭房地作為擔保，故取消原訂2.4%之高額月息，被告積欠原告之650萬元借款以及對中國信託商業銀行之貸款尚餘830萬元未繳部分，二者合計1480萬元之債務即可由其代為處理，待被告可一次性給付1500萬元予原告時，原告即無條件將系爭房地過戶返還予被告」。尤森桔將此方案回報被告，時任被告法定代理人之江素霞雖同意原告所提上開方案，並將被告大小章交予原告（原告事後未再將被告大小章返還），但稱原告應提供載明上開方案之承諾書作為依據，然原告於未交付承諾書下，逕行辦理系爭房地之過戶事宜，被告驚悉此事後，迫於債務問題又擔心公司營運處所遭扣押，僅得依原告所提上開方案，以求繼續於原營業處所經營，故而未追究此事，並按上開方案每月付息7萬元；自90年9月起至108年12月止，被告已繳付18年又4個月共計1540萬元之利息。

㈢尤森桔擔任被告法定代理人後，為解決此事，乃向原告提起兩造於90年8月間之上開約定，並請原告於被告可一次返還1500萬元時，依約將系爭房地返還登記予被告。詎料，原告竟坐地起價要求被告須按市價購買，否認上開約定存在，更羅織不存在之事實，謊稱兩造間就系爭廠房存有租賃關係。

㈣被告自始未有將系爭房地所有權移轉予原告之意思，兩造間之真意為成立讓與擔保，原告取得者僅擔保權人資格，自無從以所有權人之地位與被告就系爭廠房成立任何租賃關係，

且依約負有於被告給付1500萬元後，將系爭房地返還予被告之義務。

㈤倘本院認原告為系爭房地之所有權人且兩造成立系爭不定期租約，被告亦得就其先行負擔系爭廠房修繕費用189萬5954元（另自102年至110年按年利率5%計算之利息約為75萬8381元），以及原告尚未支付之買賣價金至少350萬元（即被告原取得系爭房地之成本1850萬元，扣除系爭房地移轉予劉彩霞時尚有867萬元銀行貸款、被告積欠原告借貸本金650萬元；另以年利率5%計算15年之利息為262萬5000元）部分，行使抵銷權。

㈥聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠系爭房地為原告所有，兩造自92年10月起就系爭廠房成立系爭不定期租約：

1.按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第2項固有明文，惟是否隱藏他項法律行為，應由主張隱藏有他項法律行為之人，就此利己之事實，負舉證責任（最高法院85年度台上字第2114號裁判意旨參照）。原告主張其配偶劉彩霞於90年8月23日以買賣為原因，自被告處取得系爭房地所有權，嗣於91年10月3日再以夫妻贈與為原因，移轉系爭房地所有權登記予原告，原告已取得系爭房地所有權；另劉彩霞取得系爭房地所有權時，出租系爭廠房予被告經營電鍍廠使用，租期自90年9月30日起至92年9月30日止，因系爭房地所有權移轉予原告，遂由原告承受上開租約，俟租期屆至，兩造再依相同租賃條件成立系爭不定期租約等情，業據其提出與其所述相符之系爭房地登記謄本及異動索引、系爭定期租約之契約書等件為證（見本院卷一第15至26頁），而被告亦不爭執其占有使用系爭廠房，並自90年9月起至108年12月止按月給付7萬元予劉彩霞、原告等事實（見本院

卷一第109、224、302頁）。被告以前揭情詞置辯，經核所辯乃指其與劉彩霞無買賣真意另隱藏讓與擔保法律關係，揆諸前揭說明，自應由被告就其抗辯事實負舉證之責。

2.被告雖否認系爭定期租約契約書上有關時任被告法定代理人江素霞簽名之真正，然經本院囑託法務部調查局實施筆跡鑑定，鑑定結果認系爭定期租約契約書上「江素霞」簽名筆跡（下稱爭議筆跡），與江素霞於85、87、94、95、98年間其他文書之簽名筆跡（下稱送鑑參考筆跡），結構佈局、書寫習慣相同（見本院卷二第15至17頁）。而實施鑑定之人陳柏宏，經國家考試及格，並接受文書鑑定相關學驗知能、檢驗技術等專業訓練並通過考核後，從事院檢機關囑託之筆跡、指紋等文書鑑定，鑑定資歷約5.6年，所採鑑定方法係國際著名技術組織American Society for Testing and Materials 所發行筆跡鑑定標準之「特徵比對法」，就爭議筆跡、送鑑參考筆跡之書寫習性宏觀之結構佈局，即簽名整體的大小、形狀、傾斜角度、字部搭配比例、風格、神韻調和性及流暢度，以及微觀之運筆習慣，即個別單字、部首或筆劃之起筆、收筆、連筆、筆速、筆序、筆鋒等細微特徵進行分析比對，更輔參系爭定期租約契約書上之公司全名、住址、身分證統一號碼、數字等字跡，最後憑以綜合、歸納分析與比對（見本院卷二第141至143頁），堪認上開鑑定分析係由專業人員憑其智識及技術比對分析後，所為之判斷，應有相當之正確性而可憑信。是以，被告於移轉系爭房地所有權予劉彩霞後，復與劉彩霞簽訂系爭定期租約契約書乙情，應屬真實。

3.被告復辯稱其自90年9月起至108年12月止所按月給付之7萬元係借款利息而非租金等語，並以其於100年1月至104年4月間簽發票面金額12萬元之遠期支票予原告、原告兌領後再退還4萬7120元予被告等情為佐。惟被告前開所辯業經原告否認，而被告僅提出其支票帳戶銀行對帳單證明

其於100年1月至104年4月間曾按月兌付12萬元票款之事實（見本院卷一第128、359至396頁），卻未舉證該等支票業經原告兌領後並退還4萬7120元乙情屬實，復未提出其他事證以實其說，自難僅以被告於100年1月至104年4月間曾按月兌付12萬元票款之事實，遽認被告此部分之辯詞可採。

4.被告再辯稱由其負擔系爭廠房之重大修繕，與一般租賃關係不同，可證被告為系爭房地之實際所有權人等語（見本院卷一第128至129頁），惟本院審酌被告使用系爭廠房從事電鍍事業，而電鍍製程將產生大量之污染物，耗損建物在所難免，租賃雙方合意由承租人負擔修繕費用，亦非罕見，被告前開推論即嫌速斷，無足憑採。

5.至被告另以每月7萬元之租金不符市場行情、其以1850萬元取得系爭房地且90年4月間另有買家出價2500萬元欲購買系爭房地，故被告不可能以1480萬元（即650萬元借款及830萬元銀行貸款）出賣系爭房地予劉彩霞、劉彩霞取得系爭房地所有權時並未直接清償或承受830萬元銀行貸款等情，為其抗辯兩造間就系爭房地為讓與擔保關係之舉證，然被告前開所指縱令屬實，因前開各節與被告與劉彩霞間就系爭房地之買賣究否隱藏讓與擔保關係間，實未存有因果之必然或高度蓋然性，自難據此為有利被告之認定。

6.稽上各情，被告之舉證不足使本院就其抗辯事實即其與劉彩霞間就系爭房地之買賣另隱藏讓與擔保真意，達到確信之程度，其抗辯即不可採；而原告就其主張事實復已為相當之舉證，從而，原告已取得系爭房地之所有權，且自92年10月起與被告就系爭廠房成立系爭不定期租約等節，應堪認定。

㈡系爭不定期租約業經原告於109年8月11日終止：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人

得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。

2.經查，被告自109年1月起即未依約給付租金，業經被告自承在卷（見本院卷一第109、224頁），而原告亦已於109年3月10日以五股褒仔寮郵局第41號存證信函催告被告於函到後7日內給付（見本院卷一第27至32頁），然被告迄未清償，則原告以本件起訴狀繕本送達為終止系爭不定期租約之意思表示，應屬有據。又本件起訴狀繕本已於109年8月11日送達被告（見本院卷一第47頁），足認系爭不定期租約業於109年8月11日終止。

㈢原告請求被告遷讓廠房、給付109年1月至6月之欠租42萬元，以及自109年8月12日起至遷讓系爭廠房之日止之不當得利每月7萬元，均有理由；被告抵銷抗辯無理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，此為民法第767條第1項前段、第455條前段所明定。原告已於109年8月11日終止系爭不定期租約，業經本院認定如前，被告於系爭不定期租約終止後，仍繼續使用系爭廠房，即屬無權占有，揆諸前揭規定，被告自應返還系爭廠房予原告。

2.再依系爭不定期租約之約定，系爭廠房租金為每月7萬元，被告自109年1月起即未依約給付租金，迄至109年6月底，已積欠原告租金42萬元【計算式：70,000×6＝420,000】，從而，原告依系爭不定期租約之約定，請求被告給付欠租42萬元，即為有據。

3.末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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭不定期租約已於109年8月11日終止，被告占有使用系爭廠房之原

因，其後已不存在，卻自109年8月12日起仍繼續占有使用系爭廠房，核係無權占有，並因而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，是原告依不當得利之規定請求被告應自109年8月12日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告7萬元相當於租金之不當得利，即屬有據；逾此範圍之請求，難認可採。

4.被告雖以其所負擔之系爭廠房修繕費用189萬5954元（另自102年至110年按年利率5%計算之利息約為75萬8381元）、原告尚未支付之買賣價金至少350萬元（即被告原取得系爭房地之成本1850萬元，扣除系爭房地移轉予劉彩霞時尚有867萬元銀行貸款、被告積欠原告借貸本金650萬元；另以年利率5%計算15年之利息為262萬5000元）等債權為抵銷抗辯。惟觀諸系爭廠房修繕前之照片（見本院卷一第245至253頁），鏽蝕、崩塌嚴重，已難認屬因自然損壞；再考量被告本應以善良管理人之注意義務保管系爭廠房（系爭定期租約第11條約定、民法第432條第1項規定參照），是系爭廠房此部分之修繕費用是否應由原告負擔，實非無疑，而被告就此亦未舉證以實其說，自難認被告對原告有代墊修繕費用189萬5954元之債權存在；至被告辯稱其對原告尚有至少350萬元之買賣價金債權部分，乃係以其取得系爭房地之成本1850萬元為計算，然此顯為被告單方認定之系爭房地買賣價金總額，未提出任何事證予以佐實，亦難認被告對原告有買賣價金350萬元之債權存在。是故被告以前揭債權為抵銷抗辯，自不足採。

㈣綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告遷讓系爭廠房返還予原告；再依系爭不定期租賃之法律關係，請求被告給付欠租42萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月12日（見本院卷一第47頁）起之法定遲延利息；併依民法第179條規定，請求被告應自109年8月12日起至遷讓系爭廠房之日止，按月給付原告7萬元相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬

無據，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核均無不合，爰酌定如主文所示之相當擔保金額，分別准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：

按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查原告所受敗訴判決部分僅屬不當得利之附帶請求性質，原不在計算訴訟標的價額範圍內，因認訴訟費用仍應由被告負擔，爰依民事訴訟法第79條規定，判決如主文第5項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　10　　日

民事第二庭　　法　官　楊雅萍

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　蘇　泠