

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第607號

原告 王政紘

訴訟代理人 吳祝春律師

被告 馮如華

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○號一樓房屋遷讓返還原告。

二、被告應自民國一百一十年十月四日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣玖拾玖萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰玖拾捌萬參仟陸佰壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣訴外人陳宥蓁（下逕稱其名）與被告就門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○弄○○號1樓之建物（下稱系爭房屋）訂有2年期之租賃契約，租賃期間為民國108年3月1日起至110年2月28日止，每月租金為新臺幣（下同）15,000元，並應於當月1日前繳納（下稱系爭租約）。於系爭租約屆滿前，陳宥蓁多次催促被告簽訂新的租賃契約，被告屢屢以各種理由推託，復表示因新冠疫情嚴重而避不見面，並稱待疫情穩定後會再跟陳宥蓁簽訂新的租賃契約，合先敘明。

(二)於112年年中，陳宥蓁再次向被告表示既然疫情已穩定，為保雙方權益，應就系爭房屋簽立新的租賃契約。詎料，被告向陳宥蓁稱：「目前雙方的租賃關係已經是不定期租約，如果隨意協商反倒弄出不合法的內容，後續都會造成我們雙方的麻煩…。」，被告通曉法律竟先後以業務繁忙、新冠疫情

01 嚴重等為由避不見面，同時亦向陳宥蓁保證待疫情穩定後會
02 再跟陳宥蓁簽立新的租賃契約，爾後待陳宥蓁要求簽立新的
03 租賃契約時，被告方得以租賃契約默示更新已成為「不定期
04 租約」，致陳宥蓁陷於倘非法定事由，其不得收回房屋之情
05 狀。

06 (三)陳宥蓁因有財產規劃之需求，於111年10月4日將系爭房屋及
07 其坐落之土地贈與予原告，並辦畢所有權移轉登記，故系爭
08 房屋及其坐落之土地自斯時起所有權人為原告，被告就系爭
09 房屋並無合法之使用權源，是被告為無權占有系爭房屋，原
10 告依法得向被告行使所有物返還請求權及請求被告給付無權
11 占有系爭房屋期間所獲得相當於租金之利益。

12 (四)爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本訴，並聲
13 明：如主文第1、2項所示。願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)自始與被告訂定系爭租約並將系爭房屋出租給被告者，乃原
16 告與陳宥蓁夫妻2人，其2人共同居於出租人之地位行使其權
17 利，由原告負責與被告為必要之聯絡，並由陳宥蓁負責提供
18 帳戶收取租金。故兩造間就系爭房屋乃訂有不定期租賃契
19 約，原告如欲終止租約，自應符合土地法第100條所定各款
20 情形，惟被告至今並未收受原告表明依土地法第100條之何
21 款規定，欲與被告終止租約之意思表示，故兩造間之租賃契
22 約自仍有效存在，原告依民法第767條第1項前段請求被告返
23 還系爭房屋，顯無理由。

24 (二)縱認原告非系爭房屋之出租人（假設之語），陳宥蓁與原告
25 間贈與並移轉系爭房屋所有權之行為，亦屬通謀虛偽意思表
26 示而為無效，原告無權請求被告返還房屋。蓋出租人自111
27 年2月16日已明確表示欲賣出系爭房屋換取現金，並實際委
28 託仲介前來看屋，至111年8月、9月間仍不斷嘗試各種方法
29 欲使被告自行搬離，卻於111年9月底、10月初，突然由陳宥
30 蓁將系爭房屋之所有權贈與原告後立即提起本件訴訟，然贈
31 與行為並不能為原告夫妻取得現金，原告夫妻為此行為之動

01 機已有可疑，於取得陳宥蓁之贈與後，原告竟又於112年3月
02 再將系爭房屋設定最高限額抵押權15,000,000元予配偶陳宥
03 蓁，並為預告登記，顯見陳宥蓁並無任何將系爭房屋贈與予
04 原告之意思，而被告所述據仲介謝嘉品告知，系爭房屋為原
05 告夫妻之財產，因原告有賭博習性，故陳宥蓁不放心將房屋
06 登記於原告名下等情屬實。現為請求被告搬離系爭房屋，原
07 告夫妻方利用系爭房屋登記為陳宥蓁單獨所有之便，以通謀
08 虛偽意思表示，製作虛偽之贈與契約，使原告成為登記名義
09 人，藉此達成迫使被告搬離系爭房屋之目的，實則並無將系
10 爭房屋贈與原告之意思，方以設定抵押權登記、預告登記之
11 方式，避免原告擅自出賣系爭房屋。

12 (三)被告以上情資為抗辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請
13 均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告與陳宥蓁為配偶關係，系爭房屋於111年10月4日因配偶
16 贈與而登記為原告所有，此前之所有權人為陳宥蓁。系爭租
17 約之租賃期間為108年3月1日起至110年2月28日止，每月租
18 金為15,000元，並應於當月1日前繳納。於系爭租約屆滿
19 後，因故未繼續簽訂新契約並轉為不定期租賃，然未經公
20 證等情，有系爭房屋及其坐落土地之所有權狀及第一類登記
21 謄本、異動索引、房屋稅籍證明、系爭租約影本、戶口名簿
22 影本等在卷可稽（見本院112年度板簡字第309號卷【下稱板
23 簡卷】第21-25頁；本院112年度訴字第607號卷【下稱本院
24 卷】第59-69、81、87、89、91-103、197頁），且為兩造所
25 不爭執，是上開事實堪以認定。

26 (二)原告是否為系爭租約之出租人？

27 1. 關於系爭租約上出租人之記載，原告提出者，出租人記載為
28 「謝嘉品代陳宥蓁」（見本院卷第93-99頁），被告提出
29 者，出租人僅記載「謝嘉品」（見本院卷第131-135頁），
30 均無原告之姓名；參以系爭房屋於111年10月4日贈與原告
31 前，該房地之所有權人為陳宥蓁，業如前述，是被告主張係

01 原告與陳宥蓁共同出租等語，然就租約記載及系爭房屋之所
02 有權而言，均無關於原告之證據，是被告所辯即屬有疑。

03 2. 被告固辯稱係因仲介謝嘉品向被告稱系爭房屋為陳宥蓁及原
04 告夫妻共有，出租人為原告與陳宥蓁2人並由謝嘉品代理，
05 故被告締約時之真意乃與原告與陳宥蓁2人締約等語（見本
06 院卷第161-163頁），然為原告所否認，主張出租人始終僅
07 為陳宥蓁1人等語（見本院卷第267頁）。查：

08 (1) 證人即仲介謝嘉品結稱：簽約前看屋，我有跟被告說房子所
09 有權是我乾女兒（即陳宥蓁）所有；看屋前我在介紹時就有
10 跟被告說出租人是我乾女兒（見本院卷第236頁）；簽訂系
11 爭租約時，我有向被告說我乾女兒有全權委託我處理簽約出
12 租房屋事宜；我當時應該有跟被告說會請我乾女兒把存摺用
13 LINE傳給他，請被告每月遵期匯款。我當時應該有提供我乾
14 女兒的聯繫方式給被告（見本院卷第237頁）；處理出租事
15 宜時，我從來沒有跟我乾女婿（即原告）接觸過，也不曾跟
16 被告提及這個房子跟我乾女婿的任何事情或關連；兩造提出
17 之系爭租約，出租人欄位寫我的名字「謝嘉品」，我有問我
18 乾女兒他不來怎麼簽約，他說他全權委託給我，簽我的名字
19 就好（見本院卷第239頁）；所以簽訂系爭租約出租系爭房
20 屋者，乃陳宥蓁，被告都知道，因為被告有匯款等語（見本
21 院卷第240頁）。

22 (2) 佐以被告稱出租人指示其繳納租金之金融帳戶如被證7、被
23 證8及附件二所示等語（見本院卷第161、282頁），並提出
24 被證7戶名「陳佳宣」（即陳宥蓁於108年2月5日改名前之原
25 名，戶口名簿見本院卷第197頁）之存摺封面照片（見本院
26 卷第171頁）、被證8之LINE對話截圖（見本院卷第173
27 頁）、附件2房租轉帳之明細截圖為憑（見本院卷第181
28 頁），被告並稱被證8即附件2帳戶等語（見本院卷第282
29 頁），經核該帳戶係以陳宥蓁名義申設，此有原告提出原證
30 6陳宥蓁永豐銀行帳戶存摺封面照片可佐（見本院卷第155
31 頁），足認出租人指示被告匯款之帳戶均乃以陳宥蓁名義申

01 設，則證人謝嘉品結稱其有向被告表明出租人為陳宥蓁，被
02 告都知道，因為被告有匯款等語，確屬有據。

03 (3)證人即被告之胞弟馮奕祺結稱：我有在系爭租約連帶保證人
04 處簽名（見本院卷第231頁）；謝嘉品說房子是他乾女兒、
05 乾女婿的房子，但由謝嘉品全權處理，所以我們（即我和被
06 告）不知道房東到底是誰，只知是由謝嘉品代為處理簽約；
07 我當時只是陪同簽約，至於租金如何給付、交給誰等細節是
08 被告跟謝嘉品談；關於謝嘉品究竟代表誰跟被告簽約、租約
09 上出租人欄位為何寫謝嘉品，當初我們只知道謝嘉品可以全
10 權處理這棟房子，所以跟他簽約即可，且我在謝嘉品兒子的
11 店工作多年，所以相當信賴他，故並未多問等語（見本院卷
12 第232頁），可見證人馮奕祺僅係陪同簽約，不知出租人究
13 竟是誰，關於租金如何給付、交給誰等租賃細節則是由被告
14 與謝嘉品商議，其並不清楚。參以證人謝嘉品結稱：我當時
15 應該有跟被告說會請我乾女兒把存摺用LINE傳給他，請被告
16 每月遵期匯款；我當時應該有提供我乾女兒的聯繫方式給被
17 告（見本院卷第237頁），所以簽訂系爭租約出租系爭房屋
18 者，乃陳宥蓁，被告都知道，因為被告有匯款等語（見本院
19 卷第240頁），而此等租金交付細節，證人馮奕祺均不知
20 悉，則被告辯稱系爭房屋乃原告夫妻共有並共同出租等語，
21 然證人馮奕祺上開證述不足為有利於被告之認定。

22 3. 被告辯稱系爭房屋乃原告與陳宥蓁共同出租，蓋證人謝嘉品
23 於簽約時向被告稱系爭房屋為陳宥蓁及原告共有，並於被告
24 詢問出租人聯絡方式時給予被告門號為0000-000-000之手機
25 號碼；原告有以其個人之LINE帳號，居於出租人之地位指示
26 被告匯款租金，有被證2、被證6、被證8所示之LINE對話截
27 圖可證，復經被告搜尋網路資料，可知原告自104年起即使
28 用手機門號0000-000-000，與陳宥蓁共同經營「金品源食品
29 工廠」，至110年仍持續使用相同門號（被證11），該LINE
30 帳號之頭像亦為原告本人（被證12，併參被證2），原告並
31 被人稱為「金品源食品王董事長」（被證13），堪認被證

01 2、被證8所示LINE對話中名稱「王政紘金品源食品工廠」之
02 帳號係由原告使用無疑等語（見本院卷第256-257頁），並
03 提出被證2、6、8之LINE對話截圖、被證11原告之名片照
04 片、被證12之LINE帳號頭像截圖、被證13原告臉書截圖為憑
05 （見本院卷第137-138、169、173、261、263、265頁）。然
06 證人謝嘉品結稱：我當時應該有跟被告說會請我乾女兒把存
07 摺用LINE傳給他，請被告每月遵期匯款。我當時應該有提供
08 我乾女兒的聯繫方式給被告（見本院卷第237頁）；我沒有
09 將被證2即原告的LINE提供給被告等語（見本院卷第240
10 頁），可見證人謝嘉品係提供陳宥蓁之聯絡方式給被告；參
11 以原告主張被證2之LINE對話者乃陳宥蓁，蓋「金品源食品
12 工廠」之負責人為陳宥蓁，原告係協助陳宥蓁之業務，而該
13 LINE帳號既載有「金品源食品工廠」，乃為公司對外推展業
14 務之用，而原告又係協助「金品源食品工廠」業務推展，為
15 使客戶易於辨別與明瞭，因此LINE名稱為「王政紘金品源食
16 品工廠」，實則多數時候為陳宥蓁使用，此可參被證2之LIN
17 E對話中，被告稱「（000）000000000…」 「一樣把房租轉
18 帳到這個帳號嗎」，而該帳號即為陳宥蓁於永豐銀行之帳號
19 「0000000000000000」，顯見一直以來，被告所匯款之對象為
20 陳宥蓁等語（見本院卷第148-149頁），並提出原證5經濟部
21 商業司商工登記公示資料、原證6陳宥蓁之存摺封面為憑
22 （見本院卷第153、155頁），足認原告主張與上開事證相
23 符，堪信為真實。是被告上開所辯實屬自己主觀想法，尚難
24 遽採。

25 4. 綜上，系爭租約之出租人為陳宥蓁，租期屆滿後與被告繼續
26 成立不訂期限租賃關係者，亦為陳宥蓁，自堪認定。

27 （三）原告得否依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭房
28 屋？

29 1. 按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
30 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
31 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期

限者，不適用之。」、「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425條第1、2項、第767條第1項前段定有明文。

2. 系爭租約之租賃期間為108年3月1日起至110年2月28日止，每月租金為15,000元，並應於當月1日前繳納。於系爭租約屆滿後，因故未繼續簽訂新契約並轉為不定期限租賃，然未經公證；系爭房屋於111年10月4日因配偶贈與而登記為原告所有，此前之所有權人為陳宥蓁等情，業如前述，是依民法第425條第2項規定，因為不定期限租賃且未經公證，並無同條第1項所有權移轉不破租賃規定之適用，故原告於111年10月4日取得所有權後，被告占有系爭房屋對於原告即屬無權占有，兩造間既無租賃關係存在，自無土地法第100條規定「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋……」之適用，是原告主張依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

3. 被告固辯稱陳宥蓁將系爭房屋贈與原告乃通謀虛偽意思表示而為無效等語，然為原告所否認。按「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。」，民法第87條第1項固有明文。惟所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意为不符真意之表示而言（最高法院50年度台上字第421號裁判意旨參照），被告上開所辯為原告否認，依民事訴訟法第277條但書規定「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，自應由被告就通謀虛偽意思表示之主張負舉證責任。查，被告辯稱原告於取得陳宥蓁之贈與後，竟又於112年3月再將系爭房屋設定最高限額抵押權15,000,000元予陳宥蓁，並為預告登記，顯見陳宥蓁並無任何將系爭房屋贈與予原告之意思，而被告所述據仲介謝嘉品告知，系爭房屋為原告夫妻之財產，因原告有賭博習性，故陳宥蓁不放心將房屋登記於原告名下等情屬實；現為請求被告搬離系爭房屋，原告夫妻方利用系爭房屋登記為陳宥蓁單獨所有之便，以通

01 謀虛偽意思表示，製作虛偽之贈與契約，使原告成為登記名
02 義人，藉此達成迫使被告搬離系爭房屋之目的，實則並無將
03 系爭房屋贈與原告之意思，方以設定抵押權登記、預告登記
04 之方式，避免原告擅自出賣系爭房屋等語（見本院卷第306
05 頁），上開因夫妻贈與而為所有權移轉登記、抵押權設定之
06 登記，固與系爭房屋及其坐落土地之登記謄本記載相符（見
07 本院卷第59、65頁），然夫妻間互相贈與財產之原因所在多
08 有（例如財務規劃），原告獲得贈與後再設定最高限額抵押
09 權及預告登記予陳宥蓁亦同，尚難據此等物權登記逕認原告
10 夫妻間之贈與即屬通謀虛偽意思表示；況依被告所述，陳宥
11 蓁上開贈與行為，係為達成迫使被告搬離系爭房屋之目的等
12 語，準此以言，益徵陳宥蓁確有贈與原告以使原告對被告行
13 使所有權之真意，更難認有何通謀虛偽可言。被告就通謀虛
14 偽之主張，並未提出其他證據證明，則被告此部分抗辯未為
15 充足之舉證，尚難憑採。

16 （四）原告得否向被告請求給付相當於租金之不當得利？又其金額
17 為何？

18 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。又無正當權源而使用他人所有之土地，即
21 可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台
22 上字第1695號裁判意旨參照）。原告於111年10月4日因贈與
23 取得系爭房屋之所有權並登記在案，業如前述，則於原告11
24 1年10月4日取得所有權後，被告仍繼續占有系爭房屋，為無
25 權占有，是原告請求被告給付自111年10月4日起算相當於租
26 金之不當得利，即屬有據。

27 2. 關於不當得利之數額：

28 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
29 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
30 法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
31 利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要

01 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
02 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
03 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
04 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
05 利益（最高法院61年度台上字第1695號、97年度台上字第29
06 4號裁判意旨參照）。所謂相當於租金之利益，係指因其本
07 質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益
08 之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受
09 有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故
10 於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占
11 有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認
12 定，可參酌原先出租時之租金數額，不受法定租金額之限
13 制。準此，原告主張不當得利之數額，應依系爭租約約定之
14 每月租金15,000元為計，即屬有據。

15 四、綜上所述，原告民法第767條第1項、第179條規定，請求被
16 告應將系爭房屋遷讓返還原告，並應自111年10月4日起至返
17 還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元，為有理由，應
18 予准許。

19 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
20 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
22 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
23 響，爰不另一一論述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
26 民事第五庭 審判長法 官 高文淵

27 法 官 連士綱

28 法 官 劉容好

29 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日

04 書記官 吳佩玉