

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第53號

原告 鉅晟投資有限公司

法定代理人 許寶惠

訴訟代理人 蔡得謙律師

蔡奕平律師

被告 錢景平

訴訟代理人 楊孟凡律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年5月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明第2項原為：「被告應自民國111年8月2日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬7936元。」，嗣於民國112年4月25日以民事準備書(一)狀，將請求被告給付不當得利之起日，變更為111年8月5日(見本院卷第185頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告於111年7月27日經由本院110年度司執字第98503號強制

執行事件(債務人為被告之前配偶陳敏如，下稱系爭執行事件)，以新臺幣(下同)624萬元得標買受門牌號碼臺中市○○區○○里○○街00號14樓之1房屋(下稱系爭房屋)，於111年8月5日取得本院民事執行處於111年8月2日核發之權利移轉證書，已取得系爭房屋所有權。被告於系爭執行事件中，聲稱其向陳敏如承租系爭房屋(下稱系爭租約)，並於原告取得系爭房屋所有權後，以系爭租約期限尚未屆滿為由，拒不將系爭房屋交予原告使用。惟依內政部不動產交易實價查詢資料，足見與系爭房屋地點相近之住宅，每月每坪租金行情為582元，系爭房屋面積為159.96平方公尺，換算約為48坪，故系爭房屋之合理租金為每月至少2萬7936元。又系爭房屋係於110年10月13日查封，被告提出之租賃契約書記載租期適自110年10月1日起，且系爭租約約定之租金為每月3500元，相較於系爭房屋地點相近住宅之合理租金行情每月2萬7936元，顯然過低，足見系爭租約係被告與陳敏如為規避強制執行程序而虛偽訂立，係屬通謀虛偽之意思表示而無效，被告不得依民法第425條第1項規定對抗原告，自屬無權占用系爭房屋。原告爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空、遷讓返還系爭房屋予原告。再被告無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告併依民法第179條規定，請求被告自原告取得系爭房屋所有權之日即111年8月5日起，至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2萬7936元等語。

(二)並聲明：

1、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2、被告應自至111年8月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬7936元。

3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

被告與陳敏如之婚姻早即有裂痕，被告於109年1月29日起即向陳敏如承租系爭房屋，供與2名未成年子女一同居住。被

告與陳敏如於110年6月23日離婚後，復於110年10月1日與陳敏如續約，簽訂租賃契約書(下稱系爭租約書)，並非自110年10月1日起才承租系爭房屋。且系爭租約就租金之約定，除契約書第4條第1項所載之租金3500元外，尚包括同條第3項所載之被告代陳敏如繳納每月房屋貸款1萬8000元及各項稅金，另被告每月復為陳敏如墊繳管理費3378元，被告租用系爭房屋，每月實際給付之金額高達2萬4878元，並未遠低於附近租屋行情，原告主張被告以3500元承租系爭房屋，顯有誤會。又系爭執行事件之拍賣公告已載明有系爭租約存在，益證被告與陳敏如並非為規避系爭執行事件，而不實簽訂系爭租約書。被告與陳敏如確有成立系爭租約之真意，並非通謀而虛偽為意思表示，依民法第425條第1項規定，系爭租約對於原告仍繼續存在，被告自非無權占用系爭房屋，原告請求被告騰空、遷讓返還系爭房屋予原告及請求被告給付原告相當於租金之不當得利，均無理由。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、法院之判斷：

(一)原告主張其透過系爭執行事件，以624萬元投標拍得系爭房屋，於111年8月5日取得本院民事執行處於111年8月2日核發之權利移轉證書，而取得系爭房屋所有權。被告於系爭執行事件中即陳稱其就系爭房屋有系爭租約存在之事實，業據原告提出本院不動產權利移轉證書、拍賣公告、查封筆錄、租賃契約書(見本院卷第19-37頁)、系爭房屋稅籍資料(見本院卷第41頁)為證，並經本院調取系爭執行事件執行卷核閱無誤，復為被告所不爭執(見本院卷第78-80頁)，堪信屬實。

(二)按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院100年度台上字第415號

01 裁判意旨參照)。本件原告主張被告與陳敏如就系爭租約之
02 約定，係屬通謀而為虛偽意思表示，然為被告所否認，依據
03 上開說明，自應由原告舉證證明。查：

04 1、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
05 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
06 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
07 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
08 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
09 任意推解致失其真意(最高法院99年度台上字第1421號民事裁
10 判意旨參照)。又因使用收益租賃物而支付之對價，即屬租
11 金，至其約定之名稱如何，在非所問(最高法院46年度台上字
12 第519號、85年度台上字第2582號裁判意旨參照)。本件被告
13 與陳敏如於系爭租約書第4條第1項記載每月租金為3500元，
14 每期應繳6月等語，同條第3項另勾選其他，其上記載：代繳
15 應付款項（包含每月房屋貸款18000 元及各項稅金）等語，
16 為兩造所不爭執(見本院卷第79頁)，並有系爭租約書在卷可
17 憑(見本院卷第31頁)，堪以認定。又原告取得系爭房屋前，
18 系爭房屋係屬陳敏如所有，為兩造所不爭執(見本院卷第119
19 頁)，衡情，系爭房屋之貸款自應由系爭房屋所有人陳敏如負
20 擔，被告尚無為陳敏如清償房屋貸款之義務。系爭租約既約
21 明被告應代陳敏如繳付款項即每月房屋貸款1萬8000元及各項
22 稅金，足見被告應代陳敏如繳付款項即每月房屋貸款1萬8000
23 元及各項稅金之約定，亦為被告使用租賃物即系爭房屋之代
24 價無疑，依據上開說明，自屬租金之一部，被告抗辯被告承
25 租系爭房屋之租金除3500元外，尚包括被告代陳敏如繳付之
26 款項即每月房屋貸款1萬8000元及各項稅金等語，即堪採信。
27 原告主張被告向陳敏如承租系爭房屋之租金為3500元，顯不
28 合理，足見系爭租約係被告與陳敏如通謀而為虛偽意思表示
29 云云，尚難採取。

30 2、被告與陳敏如係於110年6月23日離婚，並協議由被告行使負
31 擔2名未成年子女之權利義務，有被告之戶籍謄本在卷可稽

(見本院入第67頁)，被告與陳敏如既於110年6月23日即已離婚，則縱被告係於110年10月1日始向陳敏如承租系爭房屋，亦無不符常情之處，自難因系爭房屋於110年10月13日查封時，當時在場之被告提出系爭租約書，記載租期自110年10月1日起，即認系爭租約係被告與陳敏如通謀而為虛偽意思表示。況被告向陳敏如承租系爭房屋既係供己與2名未成年子女居住，原告與陳敏如約定之租金復至少為2萬1500元，縱較一般行情略低，亦無顯悖常情之處。且被告自109年1月間起至111年6月28日止，每月確有轉帳1萬5000元至2萬元不等予陳敏如(詳參本院卷第209頁附表)，並繳納109年1月起至111年12月止之管理費，業據被告提出交易明細(見本院卷第211-213頁)及管理費繳納證明為證(見本院卷第113115頁)，堪認被告辯稱其自109年1月間起即向陳敏如承租系爭房屋等語，應非虛詞。原告以系爭房屋於110年10月13日遭查封時，被告提出之系爭租約書記載之租期適自110年10月1日起，遽謂系爭租約係被告與陳敏如通謀虛偽之意思表示，要難採取。

3、基上，原告既未能先舉證證明被告與陳敏如就系爭租約之約定，係屬通謀而為虛偽意思表示，依據前揭說明，即難為有利於原告之認定。

(三)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，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。查，被告與陳敏如簽訂之系爭租約，約定租賃期間自110年10月1日起至115年9月30日止，未逾5年，有系爭租約書在卷可憑(見本院卷第31頁)，依據民法第425條第1項規定，系爭租約對於受讓人即原告仍繼續存在，被告占用系爭房屋即有正當權源。原告主張被告係無權占用系爭房屋，依民第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空、遷讓返還予原告，即屬無據，不應准許。又系爭租約對於原告既仍繼續存在，被告基於系爭租約承租使用系爭房屋，即非無法律上原因，原告依民法第179條規定，請求被

01 告自111年8月5日起至騰空、遷讓返還系爭房屋之日止，按
02 月給付原告相當於租金之不當得利2萬7936元，自屬無據，
03 不應准許。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
05 請求被告應將系爭房屋騰空、遷讓返還予原告、應自111年8
06 月5日起至騰空、遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2
07 萬7936元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
08 執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與
10 判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
13 民事第二庭 法 官 江奇峰

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
18 書記官 黃雅慧