

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第15號

原告 全球華人股份有限公司

法定代理人 林文雄

訴訟代理人 許文彬律師

李儼峰律師

被告 東南亞人力資源管理顧問有限公司台中分公司

法定代理人 林中一

訴訟代理人 邱基峻律師

複代理人 叢琳律師

呂宜蓁律師

上列當事人間請求返還租賃及使用借貸房屋等事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○路0段000號7樓之1及臺中市○區○○路0段000號7樓之2房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣70萬元，及自民國113年12月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年11月1日起至遷讓返還臺中市○區○○路0段000號7樓之1房屋之日止；及自民國113年9月10日起至遷讓返還臺中市○區○○路0段000號7樓之2房屋之日止，均按月各給付原告新臺幣2萬元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣187萬812元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣561萬2437元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣23萬3333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣70萬元為原告預供擔保後，得

01 免為假執行。

02 八、本判決第三項所命給付，就已到期部分，於原告按月以新臺
03 幣1萬3333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以
04 新臺幣4萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

05 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告主張：兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約
08 定伊自民國107年1月1日起將門牌號碼臺中市○區○○路0段
09 000號7樓之1（下稱7樓之1房屋）出租給被告，租期為107年
10 1月1日至112年12月31日，每月租金新臺幣（下同）2萬元。
11 惟被告自110年10月起即未繳納租金，經伊於113年8月9日以
12 存證信函催繳，否則終止租約，被告仍未繳納，伊再於113
13 年8月26日以存證信函通知被告以函到第30日為租約終止
14 日，並要求被告清償租金並遷讓房屋，被告於113年8月27日
15 收受該存證信函，故系爭租約已於113年9月26日終止，伊依
16 民法第767條第1項、第455條規定，請求被告返還7樓之1房
17 屋，及請求被告給付自110年10月至113年10月所積欠租金共
18 74萬元，並依民法第179條規定，請求自113年11月1日起至
19 返還7樓之1房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利2
20 萬元。另伊自107年1月1日起將門牌號碼臺中市○區○○路0
21 段000號7樓之2（下稱7樓之2房屋，與7樓之1房屋合稱為系
22 爭房屋）借給被告使用，未定期限，口頭為使用借貸之合
23 意，現伊因公司營運業務增長，須新設公司用址及增僱員
24 工，並遷移辦公室，故需收回7樓之2房屋使用，伊已於113
25 年9月6日以存證信函通知被告為終止借貸契約之意思表示，
26 被告於113年9月9日收受該存證信函，伊依民法第767條第1
27 項規定，請求被告返還7樓之2房屋。因7樓之2房屋與7樓之1
28 房屋面積相當，租金價額應相當，被告於使用借貸關係終止
29 後仍不搬遷，伊依民法第179條規定，請求被告應自113年9
30 月10日起至返還7樓之2房屋之日止，返還不當得利。伊已登
31 記為系爭房屋之所有權人，如被告否定，應由被告負舉證責

01 任等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼臺中市○區○○路0
02 段000號7樓之1、7樓之2房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付
03 原告74萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
04 5%計算之利息。並自113年11月1日起至遷讓返還上開7樓之1
05 房屋之日止；及自113年9月10日起至遷讓返還上開7樓之2房
06 屋之日止，均按月各給付原告2萬元。(三)願供擔保請准宣告
07 假執行。

08 二、被告則以：原告及訴外人嘉祥人力資源管理顧問有限公司
09 (下稱嘉祥公司)均為訴外人東南亞人力資源管理顧問有限
10 公司出資設立，系爭房屋係嘉祥公司於101年10月9日購入，
11 並於105年10月24日以買賣為原因移轉登記予原告，惟原告
12 並未給付買賣價金，且未曾占有使用系爭房屋，雙方並無買
13 賣系爭房屋之真意，係通謀虛偽意思表示訂立之買賣契約，
14 依民法第87條規定應屬無效。系爭房屋實際上為嘉祥公司所
15 有，借名登記在原告名下，伊基於嘉祥公司同意占有使用系
16 爭房屋，並非無權占有。伊與原告之間並無租賃契約或使用
17 借貸契約存在，伊雖有於租賃契約用印，惟僅為報列費用，
18 實際上並未支付租金，兩造並無成立租約之真意等語置辯。
19 並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
20 供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)系爭房屋原登記所有權人為嘉祥公司，於105年10月24日
23 以買賣為登記原因，移轉所有權登記至原告名下，有建物
24 所有權狀、臺中市地籍異動索引等在卷為憑(見本院卷第
25 9、33頁、第121-124頁)，首堪認定。

26 (二)被告抗辯：原告係與嘉祥公司通謀虛偽意思表示訂立買賣
27 契約而登記為系爭房屋之所有權人，依民法第87條第1項
28 規定，該移轉登記無效，真正之法律關係應為借名登記，
29 系爭房屋實際上仍為嘉祥公司所有等語。經查：

30 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
31 無效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1

01 項固有明文。惟該條所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人
02 與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須
03 知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真
04 意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束
05 之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為
06 虛偽意思表示，在買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有
07 特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該買賣係通謀虛偽
08 成立（最高法院86年度台上字第3865號民事判決意旨參
09 照）。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
10 示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29
11 號民事判決意旨參照）。

12 2. 被告就上開抗辯事實，僅提出訴外人郭欣欣與訴外人謝宛
13 玲於105年11月15日之對話紀錄（見本院卷第125-130
14 頁），指稱原告並未給付嘉祥公司買賣價金。惟縱認郭欣
15 欣為原告公司會計，謝宛玲為東南亞人力集團會計，渠等
16 間日常之聊天對話（即郭欣欣稱：七我又沒付錢），並無
17 法證明被告所為通謀虛偽買賣之主張，況原告是否確實如
18 數支付價金，僅生契約履行與否之問題，尚不足推論其與
19 嘉祥公司間之買賣及移轉行為屬通謀虛偽意思表示。是被
20 告徒以原告未給付買賣價金、未曾占有使用系爭房屋、原
21 告與嘉祥公司隸屬同集團等，即謂原告係與嘉祥公司通謀
22 虛偽意思表示訂立買賣契約而登記為系爭房屋之所有權
23 人，而未提出相當之證據證明，自無可採。

24 3. 且按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
25 利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定
26 力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直
27 接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接
28 前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義
29 人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高法院102年度
30 台上字第1577號民事判決意旨參照）。若登記名義人之登
31 記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，

01 其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物
02 權（最高法院108年度台上字第2154號民事判決意旨參
03 照）。且物之所有權具有排他性，一物之上不能同時存在
04 二以上之完全所有權。已登記之不動產物權，苟未塗銷登
05 記，有絕對之效力，不能承認同一不動產同時有另一所有
06 權之存在（最高法院72年度台再字第20號民事判決意旨參
07 照）。

08 4. 查：系爭房屋現仍登記為原告所有，依上開說明，原告自
09 應推定為系爭房屋之所有權人，並可對直接前手以外之任
10 何人主張之。且系爭房屋亦非由被告轉讓予原告，故被告
11 亦非屬「直接前手之真正權利人」，而應為第三人，是依
12 上開說明，因系爭房屋所有權人登記，尚未依法定程序塗
13 銷，被告立於第三人之地位，自仍受該登記名義之推定效
14 力所及，而不得逕否認原告為系爭房屋之所有權人，且因
15 該登記具有絕對效力，是於該登記塗銷前，自亦不能承認
16 系爭房屋同時有嘉祥公司之所有權存在。

17 5. 從而，無論被告抗辯是否實在，於依法定程序塗銷原告之
18 所有權登記前，自應推定登記名義人即原告為系爭房屋之
19 所有權人。至於在原告105年10月24日登記為所有權人之
20 前，嘉祥公司縱有同意被告占有使用系爭房屋，依債之相
21 對性，亦不得對抗原告。

22 （三）原告主張：系爭租約業已終止，依民法第767條、第455條
23 規定，被告應將7樓之1房屋遷讓返還原告，及給付積欠租
24 金74萬元，及自租約終止後至返還房屋之日止之不當得利
25 等語。為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

26 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
27 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
28 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
29 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
30 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
31 終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所

01 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民
02 法第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前
03 段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其
04 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。

05 2. 兩造簽有房屋租賃契約書（見本院卷第11-15頁），7樓之
06 1房屋現由被告占有使用等情，為兩造所不爭執，被告辯
07 稱兩造並無成立租約之真意乙節，並未舉證以實其說，難
08 認可採。而被告自110年10月起即未給付租金，為被告所
09 不爭執，原告於113年8月9日以存證信函催告被告限期清
10 償遲延租金，否則終止租約，被告於113年8月12日收受該
11 存證信函（見本院卷第17-19頁），仍未給付，原告再於1
12 13年8月26日以存證信函為終止租賃契約之意思表示，並
13 以函到第30日為租約終止日，被告遲付租金之總額74萬
14 元，經扣除押租保證金4萬元（見本院卷第11頁），共計7
15 0萬元，已逾2個月(4萬元)之租金數額，被告於113年8月2
16 7日收受該存證信函（見本院卷第21-31頁），足認系爭租
17 約於113年9月26日已合法終止。兩造間系爭租約既已終
18 止，被告應返還租賃物，原告依民法第455條前段規定，
19 請求被告遷讓返還7樓之1房屋，及依系爭租約第3條約
20 定，請求所欠租金70萬元，均有理由，應予准許。逾此部
21 分之請求，即屬無據。又原告依民法第455條前段規定所
22 為返還房屋之請求既有理由，則其擇一依民法第767條第1
23 項前段規定所為之同一請求，即毋庸再予審究，併此敘
24 明。

25 3. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
26 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
27 民法第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相
28 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上
29 字第1695號民事判決意旨參照）。原告於113年9月26日終
30 止租約後，被告仍無權占用房屋，即屬無法律上原因而受
31 有占有使用房屋之利益，並致原告受有損害，原告自得請

01 求被告返還相當於租金之不當得利。參以兩造約定之租金
02 為每月2萬元，原告主張相當於租金之不當得利，以每月2
03 萬元計算，應屬合理。因此，原告依不當得利之法律關
04 係，請求被告自113年11月1日起至返還7樓之1房屋之日
05 止，按月給付原告2萬元，亦應准許。

06 (四) 原告主張：原告已終止7樓之2房屋之使用借貸關係，依民
07 法第767條第1項前段規定，被告應將7樓之2房屋遷讓返還
08 原告，及給付自使用借貸關係終止後至返還房屋之日止之
09 不當得利等語。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

10 1. 被告辯稱兩造就7樓之2房屋並無使用借貸契約存在，其係
11 基於嘉祥公司同意占有使用7樓之2房屋，並非無權占有等
12 語。原告為7樓之2房屋之所有權人，縱認嘉祥公司同意被
13 告占有使用7樓之2房屋，基於債之相對性原則，亦不得對
14 抗原告，被告無從執其與嘉祥公司間之法律關係，對原告
15 主張其為有權占用，被告復未提出其他占有7樓之2房屋之
16 正當權源。則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將
17 7樓之2房屋遷讓返還原告，應屬有據。

18 3. 本院審酌原告於113年9月6日以存證信函通知被告終止7樓
19 之2房屋使用借貸關係，被告於113年9月9日收受該存證信
20 函（見本院卷第35-41頁），仍未搬遷，被告已無合法占
21 有房屋之正當權源，自屬無法律上原因受有使用房屋之利
22 益，原告請求被告返還相當於租金之不當得利，即屬有
23 據。參酌7樓之2房屋與7樓之1房屋之屋齡、建材、位置、
24 交通便利性、生活機能相當，面積亦相當，兩造就7樓之1
25 房屋約定租金為2萬元，則原告主張以每月2萬元作為計算
26 相當於租金之損害，應屬可採。準此，原告請求被告自11
27 3年9月10日起至返還7樓之2房屋之日止，按月給付2萬元
28 之不當得利，為有理由，應予准許。

29 四、綜上所述，原告既為系爭房屋之所有權人，且被告並無得對
30 原告主張之占有本權，故原告訴請被告遷讓返還系爭房屋，
31 及請求被告應給付原告70萬元及自起訴狀繕本送達翌日即11

01 3年12月7日（見本院卷第79頁）起至清償日止，按年息5%計
02 算之利息，並自113年11月1日起至遷讓返還7樓之1房屋之日
03 止，及自113年9月10日起至遷讓返還7樓之2房屋之日止，均
04 按月各給付原告2萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍之
05 請求，為無理由，應予駁回。

06 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告
07 勝訴部分，經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
08 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁
09 回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
11 經審酌後認均與判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘
12 明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

15 民事第六庭 法官 謝慧敏

16 正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

20 書記官 張隆成