臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2969號

原　　告　澄鼎建設開發有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　劉恒志

訴訟代理人　鍾秉辰

　　郭尹安

　　施尚宏律師

複代理人　　陸皓文律師

被　　告　洪麗紅

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年5月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬壹仟元，及自民國一百一十二年四月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國110年4月22日簽訂房屋租賃契約，原告將所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號6樓之5號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租期自110年5月15日起至110年10月15日止，每月租金新臺幣（下同）1萬7,000元，水、電、瓦斯及管理費由被告自行負擔，詎被告繳交110年5月份租金及110年6月份租金1萬元後，迄今未再繳納任何租金，合計積欠38萬1,000元；被告於租期屆滿後繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，爰依租賃契約及不當得利之法律關係本件訴訟等語。並聲明：㈠如主文第1、2項所示。㈡願

供擔保，請准宣告假執行。

㈡被告則以：原告稱可貸予被告資金，但被告須將系爭房屋及坐落之土地（下稱系爭不動產）過戶給原告，充當借貸之抵押品，系爭不動產以買賣名義給原告後，兩造再簽訂租賃契約，被告改以承租方式繼續使用自己之房子，惟被告第1年每月須繳納租金1萬7,000元，當作向原告借款的利息，從第二年開始還本金，借貸本金100萬如果清償完畢，就會把房子過戶回被告名下，被告實際取得的金額僅80萬元（清償二胎60萬、三胎20萬之債務），當場有簽訂不動產買賣契約、不動產附買回協議書、房屋租賃契約書、100萬元之本票乙紙，但被告僅有不動產買賣契約書影本，亦未取得系爭不動產買賣契約書上之前約款85萬9,000元以及完稅款24萬1,000元，原告亦未承受被告之銀行貸款，可知原告是用假買賣而、假租賃、真借貸方式詐騙被告，使被告將系爭不動產過戶給原告，雙方就系爭不動產買賣行為、租賃行為均係虛偽意思表示，亦為以形上合法行為掩飾詐欺之脫法行為，依民法第87條第1項前段、第72條，看均為自始無效等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張伊將所有系爭房屋出租予被告，約定租期自110年5月15日起至110年10月15日止，每月租金1萬7,000元，水、電、瓦斯及管理費由被告自行負擔，詎被告繳交110年5月份租金及110年6月份租金1萬元後，迄今未再繳納任何租金，合計積欠38萬1,000元等情，業據提出房屋租賃契約書、土地及建物登記第一類謄本為證，被告固不否認未給付租金，惟以前開情詞置辯。

㈡經查，兩造於110年4月22日簽訂不動產買賣契約，約定買賣纔價款為360萬元，其中簽約款85萬9,000元、完稅款24萬1,000元，尾款為銀行貸款餘額250萬元，由買方承受，有不動產買賣契約書為證，原告代被告清償系爭不動產第2、3順位

抵押債務，被告於付款明細表就簽約款、完稅款簽名、蓋章，亦為被告自承在卷（見本院卷第243-244頁）；又原告於110年9月8日匯款清償被告於110年5月至111年2月之貸款，共10期計227,263元，之後按月繳納貸款，有貸款匯款單為證（見本院卷第201-239頁），是以原告確已依約履行給付買賣價金之義務，系爭不動產抵押義務人雖未變更登記為原告，惟不影響原告依系爭不動產買賣契約負有繳納貸款之義務，被告以原告並未承受銀行貸款，仍由被告繳納貸款為由，主張系爭不動產買賣行為係通謀虛偽意思表示，本件為假買賣、假租賃、真借貸乙節，自無可採。

㈢系爭不動產之買賣行為既無通謀虛偽意思表示之無效事由，原告將其所有系爭房屋出租被告，並訂立系爭租約，即無從據此認定亦為通謀虛偽意思表示而無效，被告所辯自無可採。按承租人應依約定日期，支付租金，民法民法第439條前段定有明文。又依系爭租約第3、4條約定，租金每月17,000元，應於每月15日前繳納，每次應繳一個月份，是以被告依約負有每月給付租金17,000元之義務。被告繳交110年5月份租金及110年6月份租金1萬元後，迄今未再繳納任何租金，積欠110年6月份租金7,000元及22個月租金，共計381,000元，則原告依系爭租約請求被告給付381,000元，為有理由，應予准許。

㈣綜上所述，原告依據租賃契約之法律關係，請求被告給付381,000元，及自準備狀繕本送達被告翌日即112年4月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊防禦方法，經審酌核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

五、本件判決係依民事訴訟法第427 條第2 項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389 條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　112　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　楊思賢