

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1440號

原告 泓鼎控股股份有限公司

法定代理人 吳淑珠

訴訟代理人 陳樹村律師

黃政廷律師

被告 王寶惠

鍾景宏

共同

訴訟代理人 何建宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月22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

一、原告起訴主張：

(一)臺南市○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市○區○○路000號，下稱系爭房屋）原為訴外人王仁安、吳淑珠所有（權利範圍各2分之1），王仁安、吳淑珠於民國107年6月2日與被告王寶惠就系爭房屋簽立房屋租賃契約，以被告鍾景宏為被告王寶惠之連帶保證人，約定租賃期間為6年（107年6月2日起至113年6月1日止），租金每月新臺幣（下同）5萬元（下稱系爭租約），此租約未經公證。嗣系爭房屋於112年7月21日以買賣為原因移轉登記為原告單獨所有，原告復於112年8月14日將該屋信託登記予上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海銀行），並簽立上海銀行不動產信託契約書（下稱系爭信託契約書），約定系爭房屋收益者為原告，以及原告得指示上海銀行就系爭房屋為管理、運用或處分。

01 因系爭租約未經公證，且租賃期間逾5年，無買賣不破租賃
02 原則之適用，故於王仁安、吳淑珠將系爭房屋移轉登記為原
03 告所有時，系爭租約即為終止，被告無再使用系爭房屋之正
04 當權源。原告於112年8月8日以存證信函要求被告於10日內
05 遷出系爭房屋，未獲置理，被告係無法律上原因占用系爭房
06 屋，而受有相當於租金之利益，依系爭房屋所在之臺南市北
07 區租金實價登錄，每坪租金約1,000元至2,000元，系爭房屋
08 面積約80坪，以每坪租金1,500元計算，原告每月受有12萬
09 元相當於租金之損害【計算式：1,500元×80坪＝12萬元】。
10 為此，爰依民法第767條第1項規定請求被告將系爭房屋遷讓
11 返還原告，並依民法第179條規定請求被告自原告提起本件
12 訴訟之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月各給付原告6萬
13 元等語。

14 (二)並聲明：

- 15 1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告。
- 16 2.被告應自原告提起本件訴訟之日起至遷讓系爭房屋之日止，按
17 月各給付原告6萬元。
- 18 3.願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)原告於112年7月21日登記為系爭房屋所有權人後，已於同年
21 月26日將該屋信託與上海銀行，並於同年8月14日辦理信託
22 登記完畢。原告既非系爭房屋所有權人，其提起本件訴訟請
23 求被告遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，即
24 無理由。

25 (二)原告董事長為吳淑珠（原告股東栢霖投資股份有限公司之代
26 表），監察人為王仁安（原告股東安霆投資股份有限公司之
27 代表）。而被告王寶惠與王仁忠（已歿）、王仁安、訴外人
28 王寶貴為兄弟姊妹關係，其等之父為王明國（已歿），吳淑
29 珠為王仁忠之配偶，被告鍾景宏則為被告王寶惠之配偶。系
30 爭房屋於94年9月1日建築完成後即登記為王仁忠與王仁安共
31 有，應有部分各2分之1，並出租與被告王寶惠，由被告鍾景

宏經營牙醫診所使用迄今。100年2月22日王仁忠死亡，其系爭房屋應有部分2分之1由吳淑珠繼承登記取得，嗣111年3月30日王明國過世，吳淑珠之長子即訴外人王永霖、王仁安依王明國遺囑將遺產幾近全數登記為其等所有，經被告王寶惠寄發存證信函主張扣減特留分，王寶貴並於111年9月22日提起確認特留分存在及塗銷王永霖、王仁安就王明國遺產所為登記之訴。詎吳淑珠、王安仁隨即於111年10月24日寄發律師函，以被告王寶惠違約將系爭房屋轉租與被告鍾景宏經營牙醫診所為由，要求被告遷離系爭房屋，惟為被告王寶惠所拒絕。吳淑珠、王仁安見被告未返還系爭房屋，於111年12月30日假藉修繕下水道工程，擅自架設圍籬將系爭房屋對外通路阻斷長達數月之久，致被告鍾景宏不得不暫停醫療工作，再刻意於112年7月21日將系爭房屋所有權移轉登記為原告所有後，提起本件訴訟。原告登記為系爭房屋所有權人時已知悉系爭租約存在，仍惡意受讓取得系爭房屋所有權，違反民法第148條第2項規定之誠信原則，且為權利濫用，仍應受系爭租約之拘束。且縱認被告應返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，系爭租約既經吳淑珠、王仁安及被告王寶惠磋商合意約定租金為每月5萬元，即應以此作為認定不當得利數額之依據等語，資為抗辯。

(三)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭房屋原為王仁安、吳淑珠所有（權利範圍各2分之1），於112年7月21日以買賣為原因移轉登記為原告單獨所有，並於112年8月14日信託登記予上海銀行。

(二)訴外人王仁安、吳淑珠前於107年6月2日與被告王寶惠就系爭房屋簽立系爭租約，並以被告鍾景宏為被告王寶惠之連帶保證人，約定租賃期間為6年（即107年6月2日起至113年6月1日止），租金每月5萬元，此租約未經公證。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
03 非經登記，不生效力；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
04 者，得請求返還之，民法第758條第1項、第767條第1項前段
05 分別定有明文。又按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為
06 其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定
07 之目的，管理或處分信託財產之關係；以應登記或註冊之財
08 產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人，信託法第
09 1條、第4條第1項分別定有明文。是信託關係成立後，於信
10 託關係存續中，委託人既已將財產權移轉於受託人，受託人
11 即取得信託之財產權，對於信託財產擁有管理、處分權能。
12 而信託人因已非信託財產之權利主體，縱基於內部關係得對
13 受託人加以指示，仍不能自己行使信託財產上之權利，且除
14 有信託法第4條第1項所定經信託登記之情形者外，不得對抗
15 第三人。

16 (二)查原告於112年7月21日自王仁安、吳淑珠買受系爭房屋並登
17 記為單獨所有權人，並於112年8月14日信託登記予上海銀行
18 等情，有系爭房屋土地建物查詢資料、異動索引各1份在卷
19 可稽（見本院卷第81、82、171、172頁），且為兩造所不爭
20 執。原告既於本件起訴前（訴訟繫屬日為112年8月25日，見
21 本院卷第13頁）之112年8月14日已將系爭房屋信託予上海銀
22 行，揆諸前開法律規定及說明，系爭房屋之管理、處分權能
23 即由上海銀行取得，原告於起訴時已非系爭房屋之所有權
24 人，其主張依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返
25 還系爭房屋，及請求被告給付自起訴之日起至被告遷讓返還
26 系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，即屬無據，應予駁
27 回。

28 (三)原告雖提出與上海銀行間之系爭信託契約書（見本院卷第18
29 1至196頁），主張依該契約第2條「本信託契約之受益人即
30 為委託人（即本件原告，下同）」、第5條「受託人（即上
31 海銀行，下同）就信託財產之管理運用方法係單獨管理運

01 用，並依下列各款所定營運範圍或方法為之：(一)不動產：
02 1.除本信託契約另有規定外，由全體委託人按運用標的、運
03 用方式、金額、條件及期間等事項共同為具體特定之運用指
04 示，受託人依該指示為管理、運用或處分，受託人對不動產
05 之管理運用方法無運用決定權。」約定，關於系爭房屋之收
06 益均應由原告收取，且原告可指示上海銀行就系爭房屋管
07 理、運用或處分，故原告仍得主張被告遷讓返還系爭房屋，
08 並請求相當於租金之不當得利等語。惟查，原告既將系爭房
09 屋信託予上海銀行並為信託登記，則依信託法第1條、第4條
10 第1項規定及前開說明，上海銀行即為系爭房屋之登記所有
11 權人，縱原告依系爭信託契約書約定內容得為系爭房屋管
12 理、運用或處分所獲利益之受益人，而有收取相關收益之權
13 利，或依約定得指示上海銀行如何為系爭房屋之管理、運用
14 或處分內容，究僅屬原告與上海銀行間內部關係之範疇，原
15 告仍不能以自己名義對外行使及主張系爭房屋之所有權。是
16 以，原告執系爭信託契約書主張其得以所有權人地位請求被
17 告遷讓返還系爭房屋，及給付無權占用該屋相當於租金之不
18 當得利，難以憑採，其請求仍屬無據，應予駁回。

19 五、綜上所述，原告既已於起訴前將系爭房屋信託登記予上海銀
20 行，該屋之所有權人即為上海銀行而非原告。從而，原告主
21 張依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房
22 屋，並請求被告給付無權占用該屋期間相當於租金之不當得
23 利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
24 之聲請即失所依附，應併予駁回之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 4 月 19 日

30 民事第四庭 法 官 陳 薇

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 4 月 22 日
05 書記官 謝婷婷