

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第496號

原告 宋肯璋
訴訟代理人 王正宏律師
楊雨錚律師
被告 謝俊文

訴訟代理人 謝菖澤律師
蘇淑珍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國112年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○街000巷00弄0000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣35萬元，及自民國112年3月1日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔10分之6，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣4萬3,967元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣13萬1,900元為原告預供擔保，得免為假執行；第二項得假執行。但被告如以新臺幣35萬元（前段）及每月新臺幣1萬元（後段）為原告預供擔保，各得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)門牌號碼臺南市○區○○街000巷00弄0000號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（即臺南市○區○○段00地號土地及其上同段804建號建物，合稱系爭房地），原為訴外人蔡瑞昌所有，蔡瑞昌於民國90年3月28日出售移轉予被告，嗣因被告財務狀況不佳，系爭房地遭法院拍賣，訴外人蔡淑萍

（即蔡瑞昌之女、原告之前妻）因從小居住在系爭房地，聽聞該房地遭法院拍賣，本即有意標購，被告亦拜託蔡淑萍買下系爭房屋讓其父母得以繼續居住，蔡淑萍遂出資及委由訴外人蔡淑芬（即蔡淑萍之妹）於98年5月5日以新臺幣（下同）150萬元標得系爭房地（登記在蔡淑芬名下），並與被告於同日簽立房屋租賃（使用）及預計買賣合約書（下稱系爭契約），將系爭房地以每月金租1萬元出租予被告，並約定被告得於10年內承購之條件。

(二)嗣蔡淑芬於103年9月15日將系爭房地以買賣原因移轉予原告，並由原告繼受蔡淑芬與被告之租約，故被告自103年10月1日起改向原告支付每月租金1萬元，並於107年10月4日及108年4月2日以其經營之天禾機電企業有限公司（下稱天禾公司）及大寶土木包工業有限公司（下稱大寶公司），與原告就系爭房屋另簽訂租賃契約書，後因原告通知被告將自109年7月1日起調整每月租金為2萬元，被告自109年4月起未再給付租金，前經原告分別於110年3月5日、111年9月8日、111年12月20日寄發存證信函向被告催繳租金，並於112年4月13日寄發存證信函向被告終止租約，然其至今仍無權占用系爭房屋，故原告依民法第455條及第767條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並依租賃關係及民法第179條規定，請求被告給付租金67萬元【計算式：（109年4月1日至109年6月30日每月1萬元×3個月）＋（109年7月1日至112年2月28日每月2萬元×32個月）＝67萬元】，及自112年3月1日起按月給付2萬元之不當得利，均屬有據。

(三)並聲明：

1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
2. 被告應給付原告67萬元，並自112年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元。
3. 請准供擔保得為假執行。

二、被告答辯：

(一)系爭房地為被告所有供父母居住處所，前因債務問題而遭法

01 院拍賣，被告為免伊父母必須遷居，故向被告蔡玉萍借款並
02 委託其出資代為標購系爭房地，雙方簽訂系爭契約，被告委
03 託蔡玉萍代為標購系爭房地（委任），並由被告向蔡玉萍借
04 貸投標系爭房地所需費用共計180萬元（消費借貸），暨將
05 系爭房地以擔保目的登記於蔡玉萍指定之蔡淑芬名下，並約
06 定被告得於10年內清償取回系爭房地（非典型讓與擔保），
07 期間仍由被告及父母家人繼續使用系爭房地並負擔稅捐等
08 情，故系爭契約乃為委任、消費借貸及非典型讓與擔保之混
09 合無名契約。

10 (二)又依讓與擔保契約之效力，故蔡玉萍僅得在擔保之目的範圍
11 內就系爭房地行使權利，非謂被告逾期未清償債務，蔡玉萍
12 即可取得系爭房地之所有權，是其於被告清償期（108年5月
13 5日）前即將系爭房地出賣予原告，自屬無權處分，對被告
14 不生效力，原告為蔡玉萍之前夫，應為惡意受讓人，亦不得
15 主張善意取得系爭房地，兩造就系爭房地並無租賃關係存
16 在，被告仍有權占用系爭房地，原告依民法第767條前段或
17 第455條規定，請求被告遷讓系爭房屋，並依租賃關係及民
18 法第179條規定，請求被告給付租金及不當得利，均無理
19 由，亦有違反誠信原則。

20 (三)並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第318-320頁）

22 (一)蔡玉萍與被告於98年5月5日簽訂房屋租賃（使用）及預計買
23 賣合約書（即系爭契約），記載：雙方就房屋租賃契約條件
24 訂定如下：

- 25 1. 由蔡玉萍（甲方）代購（標）原所有權人謝俊文（乙方）位
26 於北園街124巷15弄11之1號住宅。乙方委託代購（標）價費
27 用為150萬元，代購（標）價費用及其他費用由甲方先行墊
28 付。乙方應提供擔保金本票180萬元（18萬元10張）交與甲
29 方，於乙方違約時聽憑甲方處分，甲方應於乙方返還本金18
30 萬元時返還1張本票。
- 31 2. 甲方將標得之房屋登記於蔡淑芬名下，房屋所有事務由甲方

01 處理。

02 3. 甲方同意得標後仍將房屋提供乙方及其家人繼續使用，乙方
03 應自甲方墊付各項費用日起以年息5%複利計息，分期返還
04 甲方。乙方於每月1日償付最低還款金額1萬元（若乙方未於
05 10年內承購則每月租金為1萬元），並於10年內將本息全數
06 付清。若乙方不克於每月1日前付款，請事先以電話通知甲
07 方，最低還款金額未繳納逾1個月者，甲方即得解除契約並
08 要求乙方遷讓房屋。

09 4. 倘自甲方法院得標日起10年內，乙方未將本息全數付清，乙
10 方應無償將房屋恢復為甲方可隨時租售之狀態交還甲方。

11 (二)系爭房地原為蔡瑞昌（蔡玉萍之父）所有，蔡瑞昌於90年3
12 月28日出售移轉予被告，嗣經本院強制執行拍賣，由蔡淑芬
13 於98年5月5日以150萬元得標（98年6月12日完成登記），蔡
14 淑芬於103年9月15日以買賣原因移轉登記予原告。

15 (三)被告向原告支付1萬元至109年3月為止，之後未再付款。

16 (四)系爭房屋現仍由被告及其家人居住。

17 (五)原告分別於110年3月5日、111年9月8日、111年12月20日寄
18 發存證信函向被告催繳租金，並於112年4月13日寄發存證信
19 函向被告終止系爭房屋之租賃契約

20 (六)被告前對蔡玉萍提起刑事背信告訴，業經本院110年度易字
21 第1182號及臺灣高等法院臺南分院111年度上易字第474號刑
22 事判決蔡玉萍無罪確定。

23 四、兩造爭執事項：

24 (一)蔡玉萍與被告簽立之系爭契約性質為何？原告主張為租賃契
25 約附被告得於10年內承購之條件？被告抗辯為被告委託蔡玉
26 萍代為標購系爭房地（委任），並向蔡玉萍借貸180 萬元投
27 標系爭房地（消費借貸），暨將系爭房地以擔保目的登記於
28 蔡玉萍指定之蔡淑芬名下，並約定被告得於10年內清償後取
29 回系爭房地（非典型讓與擔保）之混合契約？何者為可採？

30 (二)原告有無取得系爭房地的所有權？

31 (三)原告主張被告無權占用系爭房屋，有無理由？

01 (四)原告依民法第767條前段、第455條規定，請求被告自系爭房
02 屋遷出，並依租賃關係及民法第179條規定，請求被告給付
03 租金及不當得利，有無理由？原告行使權利有無違反誠信原
04 則？

05 五、本院之判斷：

06 (一)系爭契約為租賃契約附被告得於10年內承購之條件：

- 07 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
08 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
09 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院89年度台上
10 字第79號、97年度台上字第1676號裁判要旨參照）。是倘契
11 約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然
12 違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束。
- 13 2. 依兩造不爭執事項(一)所示，系爭契約書之名稱載明為「房屋
14 租賃（使用）及預計買賣合約書」，並開宗明義記載「雙方
15 就房屋租賃契約條件訂定」等文字，已明示為蔡玉萍與被告
16 就爭房地之租賃及買賣條件所為之約定。
- 17 3. 又依系爭契約第2、3、4條記載，蔡玉萍標得系爭房屋登記
18 於蔡淑芬名下，房屋所有事務由蔡玉萍處理，蔡玉萍同意將
19 系爭房屋提供被告及其家人繼續使用，被告應以年息5%複
20 利計息，分期返還蔡玉萍投標費用180萬元，每月最低還款
21 金額1萬元，並於10年內將本息全數付清，若被告未於10年
22 內承購則每月租金為1萬元，被告應將房屋交還蔡玉萍等內
23 容；暨第6條約定房屋內外設施非經蔡玉萍同意，不得擅自
24 變更，房屋有改裝設施之必要時，被告應取得蔡玉萍之同意
25 始得裝設；第七條約定被告如有毀損房屋需負修繕賠償之責
26 等內容，復已表示蔡玉萍投標取得系爭房地之所有權，並登
27 記在蔡淑芬名下，其將該房地出租予被告，並約定被告得於
28 10年內承購等真意，是原告主張系爭契約為租賃契約附被告
29 得於10年內承購之條件，洵屬有據，自為可採。
- 30 4. 被告抗辯系爭契約為被告委託蔡玉萍代為標購系爭房地（委
31 任），並向蔡玉萍借貸180萬元投標系爭房地（消費借

01 貸），暨將系爭房地以擔保目的登記於蔡玉萍指定之蔡淑芬
02 名下，並約定被告得於10年內清償後取回系爭房地（非典型
03 讓與擔保）之混合契約等情詞，核與上開約定顯然不符，並
04 無可採。

05 (二)原告依民法第767條前段及第455條前段規定，請求被告遷讓
06 返還系爭房屋，應予准許：

07 1. 承前所述，蔡玉萍既為系爭房地所有權人，則其於103年9月
08 15日以買賣原因將系爭房地移轉登記予原告（見兩造不爭執
09 事項(二)），自屬有權處分，原告已受讓取得系爭房地所有
10 權，應堪認定。被告抗辯：蔡玉萍為無權處分，原告不得主
11 張善意受讓系爭房地等情詞，並無可採。

12 2. 又依兩造不爭執事項(三)所示，原告於103年9月15日受讓取得
13 系爭房地後，被告向原告支付1萬元租金至109年3月為止之
14 情，亦可證明原告因受讓系爭房地，並承受蔡玉萍本於系爭
15 契約之權利義務，包含租賃及被告之承購條件。而被告並未
16 依系爭契約之承購條件，於10年內將蔡玉萍投標費用180萬
17 元，按年息5%複利計息清償完畢，則其之承購條件已確定
18 不成就，且其自109年4月起未再向原告支出租金，前經原告
19 分別於110年3月5日、111年9月8日、111年12月20日寄發存
20 證信函向被告催繳租金，並於112年4月13日寄發存證信函向
21 被告終止系爭房屋之租賃契約（見兩造不爭執事項(五)），應
22 認系爭契約之租賃關係已經原告合法終止，是原告以系爭房
23 屋現仍由被告及其家人居住（見兩造不爭執事項(四)），主張
24 被告為無權占用，亦為可採。

25 3. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
26 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
27 段及民法第767條第1項前段分別定有明文。兩造就系爭房屋
28 之租賃關係既已終止，被告仍無權占用系爭房地，是原告依
29 上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據，應予准
30 許。被告另抗辯原告行使權利違反誠信原則之情詞，亦為可
31 採。

01 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或不動
03 產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
04 人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利益，原則
05 上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得請求返還
06 之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所受損害為
07 準（最高法院61年度台上字第1695號判例、72年度台上字第
08 4012號及94年度台上字第1094號判決參照）。

09 (四)依前所述，被告占用原告之系爭房屋，既無正當權源，而其
10 占用系爭房屋，致原告無法管理使用，原告依前揭規定請求
11 被告給付相當租金之不當得利，亦無不合。惟系爭契約既約
12 定系爭房地之每月租金為1萬元，原告單方調整租金至2萬
13 元，既未經被告同意，則其依租賃關係及民法第179條規
14 定，得請求被告給付相當租金之不當得利，即應依1萬元計
15 算，是其得請求被告給付之租金應為35萬元（即109年4月1
16 日至112年2月28日每月1萬元×35個月），及自112年3月1日
17 起按月給付1萬元之不當得利。

18 六、綜上所述，原告依民法第767條前段及第455條前段規定，請
19 求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並依租賃關係及民
20 法第179條規定，請求被告給付租金35萬元，暨自112年3月1
21 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1萬元之不當得利，
22 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
23 回。

24 七、原告陳明願供擔保請求宣告假執行，就本判決第一項部分，
25 經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之，就本判決第二
26 項部分，因所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
27 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另依同法第392
28 條第2項規定，依職權酌定被告得免為假執行之擔保金額。

29 八、論結：原告之訴為部分有理由、部分無理由，依民事訴訟法
30 第79條、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2
31 項，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
02 民事第一庭 法 官 陳淑卿
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日
07 書記官 林耿慧