

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1260號

原告 葉愷雯 住○○市○○區○○路○段000巷00號
之0

訴訟代理人 杜月英 臺南市○○區○○○街00巷00號

原告 葉姿卉
共同

訴訟代理人 鄭淵基律師

被告 郭秀美

訴訟代理人 詹進財

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國113年1月30日言
詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○路000巷0號房屋騰空遷讓返
還原告。

二、被告應自民國112年7月1日起至返還第一項房屋之日止，按月
給付原告新臺幣17,000元。

三、訴訟費用新臺幣3,200元由被告負擔，並應於本判決確定之翌
日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣297,100元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項所命各期之給付，於各期屆至後原告得假執行；
但被告每期如各以新臺幣17,000元為原告預供擔保，得免為假
執行。

事實及理由

一、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，不在此限；原告於判決確定
前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論
者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之；但於期日，得以
言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，視同未起訴，民
事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項、第2項及第26

3條第1項前段分別定有明文，上開各規定，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。原告於本院審理中撤回租金之請求，即訴之聲明第二項：被告應給付新臺幣（下同）86,000元及自112年6月21日起至遷讓房屋之日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第280頁），且為被告所同意（本院卷第280頁），經核與上開規定相符，程序上應予准許。

二、原告主張：

(一)被告於民國103年間向原告之母杜月英表示其有資金缺口，經被告與杜月英商議後約定由被告之女詹娉涵簽立借據向杜月英之女即原告葉楦雯借得300萬元，並以詹娉涵所有之門牌臺南市○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落土地（與系爭房屋下合稱系爭房地）設定次順位抵押權予原告葉楦雯，惟其後詹娉涵未依約繳付利息，經原告葉楦雯催討，再由詹娉涵簽發面額50萬元本票作為清償利息之擔保。嗣於105年、106年間詹娉涵遭多家銀行聲請強制執行，系爭房地第一順位抵押權人渣打銀行於000年0月間聲請拍賣系爭房屋，原告葉楦雯恐債權無法擔保，亦向法院聲請拍賣系爭房地，經本院以106年度司拍字第281號裁定准許在案，經詹娉涵繳息後，渣打銀行已撤回拍賣。被告則以其婆婆居住在系爭房屋，希望原告葉楦雯不要拍賣系爭房地，被告與杜月英協議後，約定由原告與詹娉涵於106年10月31日簽訂系爭房地買賣契約書，約定買賣價金670萬元，其中370萬元係原告代詹娉涵清償積欠銀行債務，其餘300萬元用以抵充詹娉涵積欠原告葉楦雯300萬元借款，然系爭房地經聯邦銀行及仲介估算當時價值僅約590萬元，買賣價金差額80萬元，由詹娉涵每月繳納8,000元利息給原告葉楦雯。系爭房地已於106年11月15日辦理所有權移轉登記完畢，且因被告表示希望買回系爭房地，由原告之母杜月英與被告口頭協議，約定三年內被告得以710萬元買回系爭房屋。

(二)被告為免其婆婆發現系爭房地業已出賣，乃向原告承租系爭

01 房屋續住，並簽訂房屋租賃契約書，約定租期自106年11月1
02 6日起至107年11月15日止，每月租金17,000元，應於每月16
03 日前繳納，水電瓦斯費、房屋稅及地價稅均由被告負擔，因
04 朋友情誼，原告未收取押租保證金17,000元，其後租期屆
05 至，被告仍繼續繳納租金，經原告收受，兩造間之租賃關係
06 變更為不定期租賃（下稱系爭租約）。被告遲至000年0月間
07 始向杜月英討論買回事宜，杜月英表示已逾買回期限，被告
08 拒不接受且不承認系爭租約存在，並對原告及杜月英提出背
09 信、圖利、侵占、詐欺等刑事告訴。惟截至本件起訴時止，
10 被告積欠租金總額已達2個月，原告已於112年6月16日寄發
11 存證信函限期被告於函到後5日內繳清積欠租金並搬遷，系
12 爭租約業已合法終止。爰依民法第767條第1項規定，請求被
13 告騰空遷讓返還系爭房屋。被告於系爭租約終止後，迄今仍
14 占用系爭房屋，屬無權占用，被告受有相當於系爭房屋租金
15 之利益，致原告受有相當於租金之損害，爰依民法第179條
16 規定，請求自系爭租約終止後之112年7月1日起至交還系爭
17 房屋之日止，按每月租金17,000元給付相當於租金之不當得
18 利等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

19 三、被告抗辯：

20 (一)被告於000年0月間委請原告之母杜月英向金主借貸300萬
21 元，每月支付金主利息6萬元，杜月英向被告佯稱其位於臺
22 南市○○區○○○街00巷00號房屋因此被金主設定，額外向
23 被告按月收取2萬元徵審費用，截至104年6月止，計收取利
24 息及徵審費用合計104萬元。杜月英於104年7月以前，以1,3
25 00萬元出售上開永華一街房屋，自此被告每月原支付予金主
26 之利息6萬元及徵審費用2萬元合計8萬元，由杜月英收取，
27 截至106年10月止共計27個月，扣除被告未繳納6個月利息及
28 徵審費用，杜月英已收取168萬元。杜月英於106年間向被告
29 催繳不成，聲請強制執行系爭房地，被告知悉後暫停繳納銀
30 行貸款，銀行向法院聲請強制執行，杜月英擔心拍賣估價不
31 高損及其權益，於000年00月間與被告口頭協議，約定由被

告就未繳付利息及徵審費，簽發面額50萬元本票(杜月英表示以40萬元計即可)以為清償，另就系爭房地以買賣為登記原因移轉所有權至杜月英女兒名下，杜月英提議並指定買賣價金為590萬元，但言明系爭房地所有權人仍為被告，僅以租賃方式，由被告每月繳付17,000元及差額利息8,000元(即被告欠款300萬元+銀行貸款370萬元-雙方約定買賣契約上記載成交價590萬元=80萬元，以每月利息1分計算為8,000元)，被告日後需以710萬元買回(即買賣價金590萬元+差額80萬元+本票40萬元=710萬元)(下稱系爭口頭協議)，但未有約定買回期限。

(二)被告因系爭房地所有權仍屬己有，雖知杜月英占盡便宜，仍接受此不公平待遇而簽訂買賣契約及租賃契約，並自106年10月起每月繳付25,000元予杜月英，並未積欠原告租金，甚至還有多匯31,000元。其後，被告與杜月英於111年11月18日商議系爭房地事宜時，杜月英竟稱買回期限僅有3年，惟杜月英於111年11月18日前，並未通知被告行使買回權，且每月繼續收取租金17,000元及差額利息8,000元；杜月英身為地政士，故意未製作買賣契約書一式兩份供被告查閱，利用職權之便，明知系爭房屋買賣價金590萬元，向地政機關及內政部不實登載買賣價金670萬元，係背於公共秩序或善良風俗之行為，且違反誠信原則，依民法第73條、第111條及第148條第2項等規定，系爭房地之買賣契約推定為無效，被告已對杜月英出背信、侵占、詐欺等刑事告訴。原告違反系爭口頭協議、誠信原則，應將系爭房地所有權回復為原所有權人即詹娉涵所有，始符合公平正義原則等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院判斷之理由：

原告主張其為系爭房地所有權人，被告向原告承租系爭房屋，積欠繳租金達2個月總額，原告已依法終止系爭租約，被告無權占用系爭房屋等情，為被告所否認，並以前開情詞

01 為辯，本件應予審究原告是否為系爭房地現所有權人？系爭
02 房屋不定期限租賃契約是否已合法終止？被告應否騰空遷讓
03 返還房屋及給付不當得利？茲分述如下：

04 (一)原告為系爭房地現所有權人：

05 1.原告主張被告於103年間有資金需求，向原告之母杜月英商
06 議借款300萬元，並約定以被告之女詹娉涵為借款人簽立借
07 據，並以詹娉涵所有之系爭房地設定同額第二順位抵押權予
08 原告葉愷雯，嗣因借款人詹娉涵未如數清償利息，且因系爭
09 房地第一順位抵押權人渣打銀行於000年0月間聲請拍賣系爭
10 房屋，原告葉愷雯恐其債權無法擔保，亦向法院聲請拍賣系
11 爭房地，經本院以106年度司拍字第281號裁定准許在案等
12 情，業經本院調取本院106年度司拍字第281號拍賣抵押物卷
13 宗核閱無誤，並有系爭房地第一類謄本、借據、他項權利證
14 明書、抵押權設定契約書附於本院106年度司拍字第281號卷
15 宗可憑。又杜月英與被告為協議前開借款債務清償事宜，由
16 杜月英代理原告，被告代理詹娉涵，約定於106年10月31日
17 訂立系爭房地買賣契約書，詹娉涵於106年11月15日以買賣
18 為登記原因，將系爭房地所有權移轉予原告，再於106年11
19 月16日由杜月英代理原告與被告訂立系爭房屋租賃契約，約
20 定每月租金為17,000元等情，亦有租賃契約書、買賣契約
21 書、系爭房地查詢資料、異動索引、臺南市東南地政事務所
22 112年9月18日東南地所登字第1120086733號函附系爭房屋買
23 賣登記案相關資料影本在卷可稽(調解卷第15-24頁、本院卷
24 第15-21、55-66、117-121頁)。復參酌詹娉涵於本院審理中
25 具狀陳明：103年間是媽媽（指被告）請杜月英代書向金主
26 借300萬元，金主設定杜代書房子，杜代書要設定我名下房
27 子，杜代書要我寫借給她，以利其設定，我只在系爭房屋所
28 有權異動時負責簽名，及於簽名時告知我為何簽名，其餘債
29 權債務之協調，均由我媽媽與杜代書為之；000年00月間在
30 系爭房屋簽立買賣契約時，杜代書指導我在何處簽名，本件
31 借貸及買賣均由媽媽與杜代書議定等語（本院卷第171-172

頁），復據兩造於本院審理中陳明：本件與系爭房屋相關之行為均由杜月英代理原告、被告代理詹婷涵於為之等語（本院卷第281頁），據此足認杜月英與被告商議借貸相關事宜時，由杜月英代理原告，被告代理詹婷涵，以詹婷涵為借款人簽立借據及提供詹婷涵所有之系爭房地設定抵押權作為借款擔保，向原告葉榲雯借款300萬元，其後系爭房地之買賣、所有權移轉等事宜，亦由杜月英代理原告與被告代理詹婷涵為之，依民法第103條第1項之規定，代理人即杜月英及被告所為之意思表示，直接對於本人即原告及詹婷涵發生效力，則原告與詹婷涵間訂立系爭房地之買賣契約合法有效，且已辦理所有權移轉登記，原告為系爭房地現所有權人，應可認定。

2.被告抗辯杜月英為代書，故意未製作買賣契約書成一式兩份供被告查閱，且明知系爭房地買賣價金590萬元，向地政機關及內政部不實登載買賣價金為670萬元，以不可告人之目的，一屋兩價，係背於公共秩序或善良風俗之行為，且違反誠信原則，依民法第73條、第111條及第148條第2項等規定，買賣契約推定為無效乙節。經查，杜月英代理原告於106年10月31日與詹婷涵訂立系爭房地買賣契約書，其中第二條約定買賣價金為670萬元，並有加蓋原告及詹婷涵印文於其上，此觀買賣契約書自明（本院卷第117-121頁），足見被告並無不實申報不動產交易實價登錄之不法行為；況買賣契約之價金爭議，核與公共秩序、善良風俗或誠信原則無涉；復依買賣契約第十四條約明「本契約壹式三份，雙方及地政士各執乙份為憑」，縱詹婷涵未依前開約定取得買賣契約書乙份，亦不影響該買賣契約內容及其效力，被告據以抗辯系爭房地買賣契約無效，尚非可採。

3.被告抗辯杜月英與其約定日後需以710萬元始能買回，惟未約定買回期限，詹婷涵仍為系爭房地之所有權人乙節（調解卷第66頁、本院卷第185頁）。按所謂買回，係指出賣人於買賣契約保留買回之權利，以返還其所受領之價金而買回其

標的物，此為民法第379條第1項所明定，且依同法第380條規定，買回之期限，不得超過5年，如約定之期限較長者，縮短為5年。是買回契約效力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內，提出買回價金，向買受人表示買回為要件，如出賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回其原出賣之標的物，並未將約定之買回價金提出，則買回契約尚未發生效力；且買回權僅得於約定之期限內行使，不得超過5年，期限自買賣成立時起算，逾期買回權即歸消滅。經查，原告主張買賣雙方附有以710萬元、期限3年之買回期限為3年之約定，迄今已逾買回期限，惟詹娉涵並未買回等情，核與詹娉涵具狀陳明：簽立買賣契約時，杜代書一邊指導我應於何處簽名，一邊向我說，買賣後所有權仍屬於我，日後買回需用710萬元等語（本院卷第172頁）相符，足見買賣雙方於簽立買賣契約書時，確有約定買回價金為710萬元乙事無誤，依前開說明，詹娉涵就系爭房地買回權自系爭房地買賣契約訂立時即106年11月15日起，算至111年11月15日止，已屆滿5年，然詹娉涵迄未提出買回價金710萬元，足見其買回權業已消滅，系爭房地已屬原告所有，被告主張其女詹娉涵仍為系爭房地所有權人，且有買回權云云，即非可採。

4. 被告抗辯杜月英口頭表示系爭房地仍為詹娉涵所有，故契稅、每年地價稅及房屋稅、租賃契約所生費用、房屋修繕費均由被告負擔，依諾成契約之效力，系爭房地應回復為詹娉涵所有乙節。經查，買賣契稅應由買受人申報納稅（契稅條例第4條規定參照）、房屋稅向房屋所有人徵收之（房屋稅條例第4條第1項前段規定參照）、地價稅之納稅義務人為土地所有權人（土地稅法第3條第1項第1款規定參照），此乃稅捐機關為利於稅務稽徵、管理所為行政舉措，對於私法上之權利並無表徵之功能，且民法第427條所謂就租賃物應納之稅捐由出租人負擔並非強制規定，當事人不妨為相反之約定（最高法院106年度台上字第1892號判決參照參照），是買賣契約及租賃契約之當事人，非不得另行以契約約定，由出

賣人或承租人負擔公法上之稅捐繳納義務。原告與詹娉涵訂立之買賣契約第七條第5項約定契稅由賣方負擔，原告二人與被告訂立租賃契約（租期自106年11月16日起至107年11月15日止）約定房屋稅及地價稅、其他稅費及衍生稅金費用、房屋修繕費用由被告負擔，此有買賣契約及租賃契約附卷可憑（本院卷第119頁、調解卷第19頁），則系爭房地之買賣由出賣人詹娉涵負擔契稅，系爭房屋之租賃由承租人即被告負擔房屋稅及地價稅、其他稅費及衍生稅金費用、房屋修繕費用，係基於其等與原告間之約定，不能憑此即推認系爭房地仍為詹娉涵所有，被告此部分抗辯，即屬無據。

(二)原告已合法終止不定期租賃契約：

- 1.按租賃契約係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立。契約因當事人互相表示意思一致而成立，雙方之權利義務受契約之拘束。基於債權相對性之原則，租賃契約之當事人，係為租賃合意之承租人與出租人。租賃標的物不以承租人自己使用為限，出租人不以對於租賃物有所有權為要件。查，兩造簽訂房屋租賃契約書，原告出租系爭房屋予被告，原約定租賃期間自106年11月16日起至107年11月15日止，每月租金17,000元，租期屆滿後，兩造未再更新租約，原告仍繼續將系爭房屋出租予被告居住使用，兩造間之租賃關係變更為不定期租賃關係之事實，業據原告提出房屋租賃契約書為證（調解卷第15-23頁），被告不爭執該房屋租賃契約書之真正（本院卷第82頁），堪認兩造間就系爭房屋確有不定期租賃關係存在。
- 2.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；民法第440條第1、2項及第455條分別定有明文。所謂房屋出租人定期催告

01 承租人支付租金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為之，苟
02 於訴訟上已有書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已
03 有催告。原告主張截至112年7月3日提起本件訴訟前，被告
04 尚積欠租金68,802元(106年11月欠租12,000元、108年3月欠
05 租11,000元、108年7月欠租12,000元、109年6月欠租17,000
06 元、112年5月欠租17,000元、112年6月欠租17,000元)，經
07 原告於112年6月16日寄發台南新南郵局存證號碼000259號存
08 證信函，通知被告於函到後5日內搬遷交還系爭房屋，且催
09 請被告給付積欠租金，被告已於112年6月17日收受該存證信
10 函，惟迄今仍未搬遷等情，業據其提出租金匯款明細表、存
11 證信函暨郵件回執為證（調解卷第27-29頁，本院卷第123、
12 129、229-231、283-327頁），被告雖否認有積欠106年11月
13 租金12,000元、108年3月租金11,000元、108年7月租金12,0
14 00元、109年6月租金17,000元，惟不爭執自112年5月起未繳
15 付租金(本院卷第280頁)，堪認原告前開催告繳租及終止系
16 爭租約之意思表示到達時，被告已遲延給付租金，且積欠之
17 租金總額已達2個月之租額，則原告既已定相當期限，催告
18 被告於期限內支付租金，被告仍未支付，原告因之終止租
19 約，系爭租約已於112年6月22日發生合法終止之效力，應可
20 認定。

21 (三)被告應騰空遷讓返還系爭房屋及給付不當得利：

- 22 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段分別定有明文。次接受僱人、學徒、家屬或基於其
25 他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅
26 該他人為占有，此觀民法第942條即明，故受他人之指示而
27 對於物有管領力者之謂，乃指示人之占有輔助機關，僅該他
28 人為占有人。是否係指示人之占有輔助機關，仍須以內部間
29 是否具有受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之從屬關係定
30 之，此觀其立法理由自明(最高法院107年度台上字第2341號
31 判決參照)。又稱家者，謂以永久共同生活為目的而同居之

親屬團體；同家之人，除家長外，均為家屬，復為民法第1122條、第1123條第2項所明定。是以家之構成員（包括家長與家屬），須以永久經營實質之共同生活為目的而同居（最高法院111年度台上字第117號判決參照）。所有權人本於所有權之作用，訴請無權占有人返還占有物者，其判決效力及於其他依無權占有人之指示而管領標的物之占有輔助人，所有權人要無贅列占有輔助人為被告之必要（最高法院110年度台上字第434號判決參照）。查系爭房屋為原告所有，目前為被告、被告配偶詹進財、被告女兒詹儀琳及詹娉妤、被告女婿林韋丞、被告兒子詹仁齊、被告孫子林璽凡及林璽恩、被告大姐郭秀鳳共9人居住於內，業據被告自承在卷（本院卷第226頁），依前開說明，詹進財、詹儀琳、詹娉妤、林韋丞、詹仁齊、林璽凡、林璽恩、郭秀鳳等8人為被告之家屬，本於共同生活關係隨同被告居住在系爭房屋，應屬被告之占有輔助人而非占有人，僅被告為占有人。又系爭租約已於112年6月22日經原告合法終止，被告仍占有系爭房屋已無正當權源，應認被告係無權占用系爭房屋，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

2. 復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第2350號裁定意旨參照）。又受他人指示而為占有者，為輔助占有人，僅係占有人之機關，其本身並非占有人（最高法院101年度台上字第1106號判決參照），是依占有之規定所應負擔之不利益，僅該指示之他人負擔之，占有輔助人不負占有所應負擔之不利益，亦不負給付相當於租金之不當得利（最高法院96年度台上字第1719號判決參照）。系爭租約已於112年6月22日經原告合法終止，被告就系爭房屋於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權

源，被告迄今仍未搬遷，係無法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損害，原告自得依民法第179條前段之規定，請求被告返還無權占用系爭房屋所受利益。本院審酌系爭房屋於106年11月16日起至107年11月15日止租賃期間，每月租金為17,000元，可見該金額應符合該區域之租金行情，被告無權占用系爭房屋，顯然可獲此相當於每月17,000元之租金利益，從而，原告依前開規定，請求被告自租約終止後之112年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金17,000元之不當得利，亦屬有據。

五、綜上所述，系爭房屋為原告所有，兩造間就系爭房屋之不定期租賃契約已於112年6月22日終止，被告迄今未搬遷，係無權占有使用系爭房屋。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定，請求被告給付自112年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利17,000元，均為有理由，應予准許。

六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。查原告於本件審理中僅請求遷讓返還系爭房屋及按月給付相當於不當得利之租金，故本件訴訟標的價額應以系爭房屋價額即297,100元核定之，應徵收第一審裁判費為3,200元，依上開規定，應由敗訴之被告負擔，並依112年11月29日修正公布之民事訴訟法第91條第3項規定，諭知被告應就訴訟費用加給自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。至原告繳納撤回租金請求之第一審裁判費，應由原告自行負擔，不列入本件訴訟費用，併予敘明。

七、本件依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決部分，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。併依同法第436條之23、第436條第2項、

01 第392條第2項規定，依職權為被告如預供擔保後，得免為假
02 執行之宣告。

03 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

05 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

06 法 官 張桂美

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
10 審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

12 書記官 林彥丞