臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上易字第49號

上　訴　人　施佳伶

000000000000000000

被上訴人　　吳建廷

訴訟代理人　施志遠律師

複代理人　　郭子信律師

　　楊喻淵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年12月15日臺灣臺南地方法院第一審判決(113年度訴字第1511號)，提起上訴，本院於115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門牌同市區○○路○段000巷00號，依序分稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地）原均為上訴人所有。兩造於民國110年4月21日以伊為買受人，簽訂附買回權契約書、不動產買賣契約書（下依序分稱系爭買回契約、系爭買賣契約），約定價金新臺幣（下同）690萬元，於110年6月11日完成所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）；又於同年月25日以上訴人為承租人另立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向伊承租系爭房地，租賃期間自110年6月25日起至同年9月24日止，因上訴人尚欠伊代書、仲介費用，故約定租期屆滿後續租，自110年7月起至111年9月間15期，每月租金24,000元，自111年10月以後月租金19,000元。詎上訴人自111年8月起未依約付租，計至113年8月本件起訴時已欠租金575,000元，扣抵押租金24,000元後，仍欠551,000元，已逾2個月租金額，經伊催告均未置理，遂以113年8月14日存證信函終止系爭租賃契約，爰依系爭租約請求上訴人給付

未付租金551,000元本息；併依民法第455條或第767條第1項，暨第179條等規定，請求上訴人遷讓返還系爭房地、按月給付至遷讓日止不當得利價額之判決。原審就本、反訴為伊勝訴判決，均無不當等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊固曾簽署系爭租約，惟該租約於110年9月24日屆期後，兩造間別無租賃關係；且被上訴人並非系爭房地實際所有人。緣伊為整合負債，委請訴外人柯其宏覓得被上訴人為金主，柯其宏以辦理流程名義，要求伊配合簽署空白之系爭買回契約、先行動支同意書。惟系爭買賣契約上伊簽名用印均遭偽造、契約內容出於通謀虛偽，俱為無效；且包含系爭租約之相關文書，均係遭柯其宏及被上訴人共同詐欺而簽署，經伊依民法第92條規定撤銷，兩造間就系爭房地不具任何買賣契約關係，被上訴人因系爭移轉登記登記為所有人，屬無法律上原因侵害伊就系爭房地所有權之利益；其以出租人或所有人地位，請求伊給付租金、遷讓房屋、按月給付至遷讓日止不當得利價額云云，俱無理由。爰反訴請求確認被上訴人租金債權551,000元不存在，原判決誤認伊自認積欠租金、指系爭買賣契約為真正、伊非遭詐欺，為伊敗訴判決，尚有未洽，爰就本、反訴均提起上訴等語。上訴聲明：（一）原判決關於本訴及反訴部分均廢棄。（二）被上訴人於第一審之本訴駁回。（三）確認被上訴人對伊551,000元租金債權不存在。

三、不爭執之事實

(一)系爭房地原均為上訴人所有。

(二)上訴人經訴外人昇浤有限公司負責人柯其宏中介，將系爭房地所有權出售予被上訴人並附買回權，在卷內有如下契約書證：

1.日期110年4月21日「不動產買賣契約書」，內含：⑴不動產買賣價金履約保證申請書、⑵不動產買賣價金履約保證證書各1件（即系爭買賣契約，見原審卷二第35至52頁；上訴人

主張未取得此契約書之正本、副本或影本）（上訴人主張有買賣契約書，但其上之簽名印章非上訴人所為）。

2.日期110年4月21日「附買回權契約書」，有訴外公證人余乾慶同日認證章（即系爭買回契約，見原審卷一第19至21頁）。其中：第2條約定上訴人得以465萬元買回系爭房地。第4條約定買回權存續期間為系爭房地移轉登記與被上訴人（或其指定之人）之日起3年，逾期買回權消滅。第8條約定於買回權期間內，被上訴人同意以月租金19,000元（暨同額押租金），將系爭房地出租與上訴人繼續使用（上訴人主張簽約日期為110年6月25日）。

3.110年6月25日「房屋租賃契約書」，附有公證人余乾慶同日公證書（即系爭租約，見原審卷一第23至28頁）。其中約定由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租期自110年6月25日至110年9月24日，月租金24,000元，押金為24,000元，上訴人於110年6月25日依約交付被上訴人押租金24,000元及第1個月即110年7月份租金24,000元。

(三)系爭房地於110年6月11日以買賣為原因，移轉登記為被上訴人所有（原因發生日期記載：110年4月21日，即系爭移轉登記）。

(四)被上訴人以上訴人積欠系爭租約租金2期以上為由，發出113年8月14日桃園南門郵局200號存證信函，通知上訴人於113年8月24日終止系爭租約，請上訴人繳清租金並遷讓系爭房屋，上訴人於113年8月16日收到該函。

(五)原審法院就系爭買賣契約之買受人付款資料、出賣人收款資料，函請承作本件履約擔保之訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）回復，該公司以114年10月2日僑馥(114)字第1108號函，檢附不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（買賣方聯各1件）、上訴人在永豐銀行帳號000-000-0000000-0帳戶存摺封面、先行動支價款同意書、不動產買賣價金履約保證申請書、系爭房屋登記謄本，內容如原審卷二第91至113頁。

(六)被上訴人於111年7月19日以持系爭租約之公證書正本為執行名義，聲請對上訴人為強制執行，請求上訴人應遷讓交付系爭房屋，經臺灣臺南地方法院111年度司執字第72485號遷讓房屋事件受理，上訴人提起債務人異議之訴，同法院以111年度訴字第1976號判決駁回上訴人之訴，上訴人上訴後由本院112年度上字第274號判決廢棄異議之訴一審判決，改判撤銷系爭強制執行程序確定。

(七)上訴人前對包含被上訴人之人就系爭買賣契約關係提起偽造文書告訴，臺灣臺南地方檢察署檢察官以112年度調院偵字第385號為不起訴處分，上訴人聲請再議，臺灣高等檢察署臺南檢察分署（下稱臺南高分檢）以112年度上聲議字第2290號處分書駁回再議聲請。

四、被上訴人主張就系爭房地與上訴人成立系爭租約，惟上訴人逾2期未繳納租金，爰終止系爭租賃契約，請求上訴人遷讓返還系爭房地、給付租金及不當得利。惟為上訴人所否認，並以上情置辯。是系爭買賣契約是否無效？系爭租約是否遭詐欺而簽立？被上訴人終止系爭租約，請求上訴人遷讓返還系爭房地、給付租金及不當得利是否有據，為本件應審究之爭點。爰分述如下：

(一)上訴人無從證明系爭買賣契約無效、系爭租約遭詐欺而簽立：

１、查系爭房地原為上訴人所有，兩造於110年4月21日簽訂系爭買賣契約，嗣於同日簽訂系爭買回契約，並於110年6月25日簽訂系爭租約，而系爭買回契約及系爭租約均經民間公證人公證或認證，有系爭買賣契約(原審卷二第37至44頁）、系爭買回契約(原審卷一第19至22頁）、公證書、系爭租約(原審卷一第23至28頁）為證。上訴人對於前開系爭買回契約、公證書及系爭租約簽名之真正均不爭執(原審卷一第127頁、本院卷第155至156頁)，自應認被上訴人主張兩造先就系爭房地成立買賣契約，並將系爭房地登記為被上訴人所有，兩造再就系爭房地成立系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系

爭房地，但約定3年後得由上訴人買回等情為可採。

２、上訴人雖爭執其未於系爭買賣契約上簽名，其簽名遭偽造云云。惟查，上訴人對於「附買回權契約書」「公證書」及「房屋租賃契約書」簽名為其所親簽一節並不爭執(原審卷一第21、24、28、127頁、本院卷第155頁)。且上訴人陳稱「附買回權契約書」「公證書」及「房屋租賃契約書」之訂立時間均於系爭買賣契約之後，有言詞辯論筆錄附卷可參(原審卷一第502頁)。足見，如上訴人於系爭買賣契約之簽名係屬遭他人偽造，上訴人自不可能於嗣後陸續簽署「附買回權契約書」、「公證書」及「房屋租賃契約書」，是上訴人抗辯系爭不動產買賣契約書簽名遭偽造云云，顯有疑義。又上訴人既不爭執「房屋租賃契約書」簽名之真正，足見兩造就系爭房地已成立系爭租約。又系爭買賣契約是否成立及有效，與系爭租約之成立及生效並無必然關係。上訴人雖另抗辯系爭租約遭詐欺而簽立云云，惟就其係遭何人詐欺，如何詐欺，並未舉證以實其說，所為抗辯已嫌無據。且查上訴人並不爭執其有配合訴外人柯其宏為債務整合，其雖陳稱半推半就等語（本院卷第203頁），惟此並不等同於柯其宏有為詐欺行為，且其對柯其宏、被上訴人等人所為之詐欺刑事告訴，亦經檢察官為不起訴處分，經其聲請再議，亦遭駁回在案，有臺南高分檢處分書可參（原審卷一第359至364頁），且為兩造所不爭執（不爭執事實㈦）　故其既無證據足以證明柯其宏或被上訴人對其為詐欺行為，其抗辯系爭租約遭詐欺而簽立云云，自非可採。

３、上訴人另抗辯450萬元流入被上訴人之私人帳戶而非履保帳戶；其遭誘騙簽空白文件；被上訴人曾自認無系爭租約；其未取得系爭房地買賣價金之尾款265萬元，而係由柯其宏取得；被上訴人配合發225萬元本票，係為配合登記之對價；2,284,909元匯入上訴人之帳戶，但清償證明卻為2,267,666元；195萬元匯至代書之帳戶；系爭房地買賣價金為690萬元，為何買回價金僅465萬元云云，並提出僑馥公司函、

匯款明細、僑馥公司函附表對照、一審言詞辯論筆錄影本、面額225萬元本票、債務人異議之訴事件柯其宏一審證言、上訴人永豐銀行台南分行活儲明細、系爭買賣契約上訴人印文、上訴人印鑑證明、先行動支價款同意書、台新銀行清償證明、被上訴人台中商銀活存存摺明細、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書(賣方聯)、○○段000建號建物異動索引、筆錄、被上訴人民事委任書、臺中商業銀行股份有限公司函、系爭建物買賣價金履保帳戶收支明細節本、認證附買回權契約書為證(本院卷第107至141頁、第223至227頁)。惟查，上訴人前揭抗辯有關450萬元金流、買賣價金之尾款265萬元由柯其宏取得、被上訴人配合簽發225萬元本票、清償證明為2,267,666元、195萬元匯至代書之帳戶、為何買回價金僅465萬元云云，均僅係提出疑問，雖提出前揭證據為證明，但並未完整說明其抗辯與系爭買賣契約間之有效或無效之關連性（本院卷第155至159頁）；又上訴人雖抗辯系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示或受詐欺或遭誘騙簽空白文件云云，惟依前揭證據並無法為證明，上訴人此部分抗辯均非可採。何況本件係有關系爭租約是否遭詐欺、被上訴人終止系爭租賃契約，請求上訴人遷讓返還系爭房地、給付租金及不當得利有無理由之爭執，與系爭買賣契約之有效或無效，不必然具有關連性。且查兩造間系爭買賣契約有關買賣價金690萬元，其各筆金額均屬明確，亦經上訴人確認，有僑馥公司之函及上訴人之簽名可稽（原審卷二第89至91頁），足見兩造間確有系爭買賣契約，且被上訴人已支付價金，上訴人徒提出前揭質疑作抗辯，尚非可採。

(二)被上訴人終止系爭租賃契約，請求上訴人遷讓返還系爭房地、給付租金及不當得利，應屬有據；上訴人反訴請求確認租金債權551,000元不存在，核屬無據：

1、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。承租人應依約定日期，支付租金；又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；又租賃物為房屋者，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，民法第455條、第767條第1前段、第439條前段及第440條第1、2項分別定有明文。

2、經查，被上訴人主張系爭房地原為上訴人所有，兩造於110年4月21日簽訂系爭買賣契約，嗣於同日簽訂附買回權契約書，並於110年6月25日簽訂系爭租約，兩造就系爭房地已成立租賃契約，由上訴人向被上訴人承租系爭房地，已如前述。而上訴人於原審對於積欠被上訴人租金數額為551,000元並不爭執(原審卷一第127頁)，已為自認，嗣於本院雖為否認（本院卷第298頁），惟按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條定有明文。上訴人僅空言否認，並未提出相關證據證明其自認與事實不符或經他造同意而撤銷自認，上訴人於本院對此部分為自認之否認，自非可採。

3、依系爭不動產租賃契約第3條及第16條約定：上訴人應於每月24日給付租金；上訴人遲付租金總額達2個月租金額後，經被上訴人定相當期限催告仍不支付，被上訴人得提前終止系爭租約等情，有系爭租約在卷可參(原審卷一第25、27頁)。依前所述，系爭租約既約定給付租金日期，上訴人自111年8月起即未向被上訴人給付租金，經扣除押租金後，已達2個月以上，是被上訴人以上訴人積欠系爭租約租金2期以上為由，發出113年8月14日桃園南門郵局200號存證信函（原審卷一第31至35頁），通知上訴人於113年8月24日終止系爭租約，請上訴人繳清租金551,000元，並遷讓系爭房屋，上訴人於113年8月16日收到該函（本院卷第239至241頁）。故被上訴人以該存證信函催告上訴人於7日內清償積欠之租金，上訴人於113年8月16日收受後未於7日內清償，則於同年24日終止系爭租約，自屬合於系爭租約之約定。故

被上訴人依上開規定，請求上訴人給付到期未付租金551,000元、終止系爭租約，自屬有據。而被上訴人為系爭房地之登記所有權人（不爭執事實㈢），其依民法第455條、第767條規定，請求上訴人遷讓系爭房地，於法亦屬有據，應准許之。至上訴人反訴請求確認被上訴人對其租金債權551,000元不存在，核屬無據。

4、上訴人雖抗辯系爭租賃契約於110年9月24日屆期後並無租約存在云云，並以系爭租賃契約為證（原審卷第25頁）。惟上訴人於原審自承將把未到期之5年租金辦理提存（原審卷第94頁）、租金部分積欠551,000元，就原審法官詢及111年8月至113年8月是否未給付租金部分答稱「沒有直接給付原告，認為全部都付給法院了」等語（原審卷一第127頁）。且按系爭租賃契約之租期為110年6月25日至同年9月24日，租期三個月，每月租金為24,000元，有系爭租賃契約可參（原審卷第25頁），全部租金應僅72,000元，何有如上訴人所自承之把未到期之五年租金辦理提存、租金部分積欠551,000或111年8月至113年8月之租金付給法院等情，上訴人空言抗辯否認110年9月24日後兩造有租約云云，尚非可採，其請求命被上訴人提出兩造間有關租賃之往來文書云云（本院卷221頁），核無必要。

5、又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，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。系爭租約既已終止，上訴人已無占有使用系爭房地之正當權源，是被上訴人請求上訴人給付終止後即自113年8月24日起至遷讓日止，按月給付被上訴人19,000元相當於租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人本訴依系爭租約、民法第455條、第767條、第179條規定，請求上訴人遷讓系爭房地；給付551,000

元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；自113年8月24日起至遷讓系爭房地之日止，按月給付19,000元，及各期應付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。上訴人反訴請求確認租金債權551,000元不存在，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　林育幟

法　官　黃建都

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　劉紀君