臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4185號

原　　告　葉汶鑫
訴訟代理人　王朝正律師
被　　告　盛慧靈（即周國柱之繼承人）
000000000000000000
　　周甄豪（即周國柱之繼承人）
000000000000000000
　　周甄恩（即周國柱之繼承人）
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　王瀚興律師
被　　告　周甄威（即周國柱之繼承人）
000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於111年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號十七樓之二之房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一０九年十二月五日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣伍仟參佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之

法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查原告主張依民法第767條等規定請求被告將坐落新北市○○區○○段○○路○段000000地號及其上門牌號碼新北市○○區○○路00號17樓之2之房屋（下合稱系爭不動產）遷讓返還原告，而系爭不動產所在地既屬本院管轄區域，揆諸前揭規定，本院應有管轄權。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時陳稱聲明第1項請求權基礎為民法第767條、土地法第100條第1款、租約等語（卷第119頁），嗣於本院民國111年3月17日言詞辯論期日具狀就聲明第1項追加請求權基礎土地法第100條第3款等語（卷第220、226頁），係基於相同投資款項所生糾紛之同一基礎事實，核與前揭規定相符，應予准許。又被告周甄威經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於105年9月21日與訴外人周國柱簽訂不動產買賣協議書（下稱系爭協議書），約定由周國柱將系爭不動產出售予原告，買賣價金為新臺幣（下同）500萬元，原告依系爭協議書約定取得系爭不動產所有權。依系爭協議書第4條約定，原告購買後得將系爭不動產以每月1萬6,000元租金出租予周國柱，雙方就此另簽立租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自105年10月5日起至107年10月4日止。嗣周國柱過世，且系爭租約租期已屆滿，依系爭協議書第8條、第9條，系爭協議書專屬於合約當事人，權利義務不因繼承而移轉予繼承人，惟周國柱之繼承人即被告仍住在系爭不動產，原告擬收回自住，遂於110年2月9日寄發存證信函予被告表示租約終止應返還系爭不動產及給付已到期租金。詎被告竟主張原告與周國柱間就系爭不動產存在借名登記之關係，系爭不動產之實質所有權人為周國柱並由被告繼承，然原告與周國柱間就系爭不動產租賃關係已消滅，爰依民法第767條、土地法第100條第1款、第3款規定請求被告遷讓返還

系爭不動產，並依民法第179條規定請求被告給付自109年12月5日起至返還系爭不動產之日止，按月給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告應將系爭不動產遷讓返還原告；㈡被告應自109年12月5日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告1萬6,000元；㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩則以：系爭不動產買賣之時價登錄價金為900萬元，原告利用周國柱失智狀態而簽立系爭協議書與系爭租約，系爭協議書僅約定買賣價金500萬元，原告受有價差400萬元之暴利，系爭協議書第3條要求周國柱負擔所有稅捐費用與合約撰擬律師費用，系爭協議書第6條約定若要買回系爭不動產，所有費用仍由周國柱負擔，過度免除或減輕原告責任，且對周國柱有重大不利益，系爭協議書第8條、第9條約定契約權利不能讓與或繼承，亦抵觸民法第1147、1148條規定，依民法第247條之1規定，上開條款應屬無效。周國柱係受原告以準詐欺及使公務員登載不實罪之行為，方以500萬元出售系爭不動產，原告至少應賠償被告400萬元之不當得利或損害賠償後，被告方有交還系爭不動產之義務等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保免予假執行。至被告周甄威則未提出任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

查原告（買受人）與周國柱（出賣人）於105年9月21日簽立系爭協議書，約定由周國柱將系爭不動產出售予原告，買賣價金為500萬元；原告與周國柱依系爭協議書第4條約定，另簽立系爭租約，約定原告（出租人）將系爭不動產出租予周國柱（承租人），租賃期間自105年10月5日至107年10月4日止，每月租金1萬6,000元；系爭不動產所有權於105年9月26日以買賣為原因登記為原告所有；周國柱於109年10月14日死亡，其法定繼承人為被告等情，有系爭協議書（卷第19-25頁）、系爭租約（卷第31-39頁）、系爭不動產登記公務用謄本（登記謄本卷第1、18頁）、新北市新店地政事務所110

年8月25日函及附件系爭不動產登記申請書、所有權買賣移轉契約書、印鑑證明、土地及建物所有權狀（卷第87-105頁）、繼承系統表及戶籍謄本（卷第71-79頁）為憑，復為兩造無爭執，應堪認屬實。至原告主張被告應遷讓返還系爭不動產及給付相當於租金之不當得利，則為被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

㈠原告請求被告遷讓返還系爭不動產，為有理由：

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第451條、第440條第1項、第2項分別定有明文。又出租人收回自住、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，出租人得收回房屋，土地法第100條第1款、第3款定有明文。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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。查原告主張系爭租約於107年10月4日租期屆滿後，雙方以不定期限繼續契約，被告自109年12月起未給付系爭不動產租金，經原告於110年2月17日以存證信函終止系爭不動產租賃關係之情，有臺北信維郵局存證信函（卷第41-43頁）為憑，復經被告供認屬實（卷第220頁），應堪認系爭不動產之不定期限租賃關係業經原告合法終止，揆諸前揭規定，原告請求被告遷讓返還系爭不動產，洵屬有據。

2.被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩雖主張系爭協議書約款依民法第247條之1規定應屬無效云云。惟按民法第247條之1第1款、第3款規定，依照當事人一方預定用於同類契約之條款

而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者；使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。所稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」、「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無從無磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院102年度臺上字第2017號判決意旨參照）。查證人即系爭協議書之見證人傅馨儀律師到庭具結證稱：系爭協議書是我擬的，於執行律師業務時提供的法律服務，是瞭解契約雙方的想法後寫的協議書。契約雙方討論之後，法律上可以自由約定的部分，我就幫他們寫上去，第9條是指本合約不得繼承轉讓，或再做其他授權移轉，這是債權契約，並沒有處理到繼承的部分，所以沒有侵害或拋棄繼承權的問題。本件的主要的委任人真的忘記了，無法確定。開庭前我找留存的檔案也只有契約的電子檔，因為不是個案委任，就只是草擬契約，可能就是現場討論完就繕打契約就付費了，一定是契約雙方都在才會見證並定契約。契約文義來看第9條是指本契約只拘束締約雙方，契約會限制移轉效力是滿常見的，第6條的買回自然只有締約雙方本人才有第6條的權利，只有周國柱本人可以依照系爭契約第6條以500萬元買回系爭不動產。就我的認知，這部分與繼承無關，應該是另外的法律關係，這是債權契約。本契約就是拘束締約雙方，契約就是有限制當事人雙方本人行使，從合約看起來權利義務的效力沒有涉及締約雙方本人以外的第三人，周國柱的繼承人並不能行使契約第6條的買回權等語（卷第201-205頁），足見系爭協議書內容係經雙方當事人即原告與周國柱討論後，由見證人傅馨儀律師協助雙方擬定約款內容，系爭協議書既係經當事人討論後由見證人傅馨儀律師在現場擬定繕打契約，則系爭協議書實難認係當事人一方預定用於同類

契約之條款而訂定之契約，且周國柱確於締約現場討論後始簽立系爭協議書，核非無從磋商變更之情形，系爭協議書之締約過程核與民法第247條之1規定不符，是被告前揭主張，殊難採憑。

3.又被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩雖主張原告利用周國柱失智狀態而簽立系爭協議書，周國柱於簽約時是否因年邁而未完全理解契約內容有疑義。惟查周國柱生前未曾經監護、輔助宣告之情，業經被告供承在卷（卷第164頁）。本院依被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩之聲請函詢新店耕莘醫院神經內科關於周國柱有無於該醫院診治失智或帕金森氏症，該院查無周國柱在神經內科就診紀錄之情，有天主教耕莘醫療財團法人耕莘醫院110年11月23日函（卷第183頁）為憑。參以系爭協議書末頁記載檢附文件包含甲方（即周國柱）切結書等語（卷第25頁），而被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩表示切結書上筆跡、印跡與周國柱本人所為相符，對於切結書之真實性無意見等語（卷第163、206頁），依切結書記載：本人（即周國柱）與原告之不動產買賣，均出於本人自由意志，並瞭解合約條款內容及心智健全狀況下所簽署，特此切結等語，有周國柱簽立105年9月切結書（卷第157頁）為憑，而證人傅馨儀到庭具結證稱：執業的過程中，見證就會確認身分，會拿身分證確認，如果周國柱心智狀態有特別異狀，我們律師應該都不敢做見證；一般在處理不動產買賣的法律關係時，出具切結書不是必要的，當時應該是雙方要求把周國柱的切結書列為契約的附件等語（卷第205-206頁），應堪認周國柱簽立系爭協議書之過程係基於自由意志，且並無心智狀態異常之情狀。衡情，倘周國柱確有精神障礙或心智缺陷致意思表示能力欠缺或顯有不足等情，被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩身為周國柱之配偶及親屬，當無未依民法向法院聲請監護宣告或輔助宣告之理。是被告盛慧靈、周甄豪、周甄恩前揭主張亦難認有理。

㈡原告請求被告自109年12月5日起至返還系爭不動產之日止，

按月給付1萬6,000元相當租金之不當得利，為有理由：

按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，民法第439 條前段定有明文。又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）。查系爭租約第4條明定每月應繳租金1萬6,000元等語（卷第31頁），而被告供承自109年12月起即未給付系爭不動產租金等語（卷第220頁），系爭租約經原告於110年2月17日合法終止後，被告迄未遷讓返還系爭不動產，自屬無權占有系爭不動產，應返還相當租金之不當得利。從而，原告請求被告自109年12月5日起至返還系爭不動產之日止，按月給付1萬6,000元，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條、土地法第100條第1款、第3款規定請求被告遷讓返還系爭不動產，依民法第179條規定請求被告自109年12月5日起至返還系爭不動產之日止，按月給付1萬6,000元，均有理由，應予准許。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，爰就原告請求各項標的分別酌定相當擔保金額准許之，並均依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

民事第四庭　　法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　吳華瑋