

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第445號

上訴人 游劉華

被上訴人 王創鋒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年6月5日本院臺北簡易庭112年度北簡字第13792號第一審判決提起上訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、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：被上訴人於民國110年10月5日與上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被上訴人將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄0號房屋（未辦理保存登記，下稱系爭房屋）1樓出租予上訴人使用，租期自110年10月15日起至120年10月14日止，每月租金新臺幣（下同）1萬元。詎上訴人僅交付押租金2萬元，其餘各期房租均未支付，截至112年10月14日止，已遲付24個月共24萬元之租金，扣除押租金2萬元，共欠繳租金22萬元。經被上訴人催告仍置之不理，系爭租約已於112年9月30日以存證信函終止，爰依租賃契約與不當得利之法律關係請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓交還被上訴人，以及上訴人應給付自112年10月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬元（被上訴人請求超過前開部分，原審為其敗訴之判決，未據被上訴人聲明不服，不在本件審理範圍，茲不贅述）。
- 二、上訴人則答辯：雙方不是承租契約，是合作關係，上訴人雖沒有付過報酬，但兩造有口頭協議要經過3年左右才有報酬，即兩造合作使用系爭房屋作為宮廟，口頭協議宮廟有營收要2至3年，3年後才付營收20%作為租金，雙方沒有書面合作契約，伊有付水電費。又系爭房屋已非被上訴人所有，係訴外人徐三立所有等語。

01 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
02 應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，以及上訴人應自112
03 年10月15日起至返還前項房屋之日止，按月給付被上訴人1
04 萬元，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分全部
05 提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢
06 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴
07 人則聲明：上訴駁回（至就原審判決被上訴人敗訴部分，未
08 據被上訴人上訴，不在本院審理範圍）。

09 四、得心證之理由：

10 (一)兩造於110年10月5日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承
11 租系爭房屋，約定租賃期間自110年10月15日起至120年10月
12 14日，租賃範圍為系爭房屋1樓及2樓房間1間，租金依合作
13 契約報酬約定，而兩造並未另訂書面合作契約，上訴人承租
14 後使用1樓作為宮廟，2樓由被上訴人使用及出租他人之事
15 實，業據被上訴人提出住宅租賃契約書為證（原審卷第13至
16 35頁），且為上訴人所不爭執，被上訴人此部分主張，堪信
17 為真。

18 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。另按各當事人就其所主
20 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證
21 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起
22 訴原因已有相當之證明，被告對其主張，如抗辯其不實並提
23 出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之
24 責。又稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
25 益，他方支付租金之契約；前項租金，得以金錢或租賃物之
26 孳息充之；承租人應依約定日期，支付租金，民法第421
27 條、第439條前段定有明文。足徵承租人具有依約繳納租金
28 之義務。又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
29 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
30 出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
31 達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約

01 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
02 終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法
03 第421條第1項、第440條第1、2項、第455條前段分別定有明
04 文。查系爭租約第3條關於租金約定及支付係載明依合作契
05 約報酬約定，但兩造並未另訂書面合作契約，而兩造對於以
06 系爭房屋為宮廟，以上訴人經營宮廟之每月營收2成為租金
07 之合作方式一情並無爭執（原審卷第99、112、150頁），惟
08 被上訴人就其主張每月租金為1萬元，及上訴人抗辯兩造有
09 口頭協議3年後才付營收2成作為租金部分，分別為對造所否
10 認，而兩造均未就有利於己之上開事實各自為舉證，自均難
11 以憑採。本件依兩造所不爭執之每月租金以每月宮廟營收2
12 成計算者，因該宮廟係由上訴人經營，上訴人自有提出每月
13 營收狀況之義務，俾供兩造計算該月之租金，然上訴人自11
14 0年10月間承租系爭房屋後並未按月提出其營收狀況，亦未
15 依其營收2成給付當月租金，被上訴人因此先後於112年6月2
16 9日、9月19日對上訴人為催告、終止系爭租約之表示，有存
17 證信函可佐（原審卷第37至39、119頁），核諸前揭說明，
18 被上訴人主張系爭租約於112年9月30日終止，堪認有據。又
19 系爭租約雖約定租賃範圍包含系爭房屋2樓之其中一間房
20 間，但被上訴人僅交付系爭房屋1樓供上訴人使用，2樓則供
21 自用及出租他人，此亦為兩造所不爭執，是系爭租約已於11
22 2年9月30日終止，則被上訴人依租賃物返還請求權請求上訴
23 人騰空遷讓返還系爭房屋之1樓，為有理由，應予准許。至
24 上訴人雖抗辯係系爭房屋並非被上訴人所有，係徐三立所有
25 等語，然被上訴人係依租約終止後之租賃物返還請求權請求
26 上訴人返還系爭房屋，此與系爭房屋之所有權（或事實上處
27 分權）為何人無涉。

28 (三)被上訴人請求上訴人給付系爭租約終止後之不當得利部分：
29 上訴人抗辯：系爭房屋現並非被上訴人所有，係徐三立所有
30 等語，被上訴人則主張：其向徐三立借款70萬元，因系爭房
31 屋未辦理保存登記，故簽買賣契約予徐三立作為擔保，買賣

01 契約並非真實，係因有借貸始簽立。徐三立對被上訴人所提
02 告之遷讓房屋訴訟，已經法院判決其敗訴，上訴人主張並無
03 理由等語。經查：

04 1.被上訴人主張其於110年1月17日向訴外人陳晁垣以總價130
05 萬元買受取得系爭房屋，業據其提出買方為被上訴人、賣方
06 為陳晁垣之建物權利轉讓買賣契約書、不動產買賣契約書、
07 房屋款之匯款申請書、陳晁垣郵政存簿儲金簿、客戶交易明
08 細表及110年期之房屋稅籍證明書（納稅義務人王創鋒）

09 （原審卷第79至95頁）為證，此部分事實堪以認定。

10 2.上訴人抗辯系爭房屋已非被上訴人所有，係徐三立所有等
11 語，並提出113年房屋稅繳款書（納稅義務人徐三立）、徐
12 三立與被上訴人間110年2月24日簽訂之不動產買賣契約書
13 （下稱系爭買賣契約）、同日簽訂之房屋租賃契約（下稱系
14 爭租賃契約）（本院卷第103至119、145至151頁）為據。然
15 查：

16 (1)被上訴人與徐三立有於110年2月24日就系爭房屋分別簽立系
17 爭買賣契約及系爭租賃契約，並已辦理系爭房屋稅籍移轉登
18 記等節，固有系爭買賣契約、系爭租賃契約及113年房屋稅
19 繳款書（納稅義務人徐三立）在卷可稽（卷頁詳上）。然被
20 上訴人前開所主張其係與徐三立借款70萬元，因系爭房屋未
21 辦理保存登記，故簽買賣契約予徐三立作為擔保，系爭買賣
22 契約並非真實等節，業據媒介被上訴人與徐三立借貸之證人
23 賴國清於另案訴訟中證述：被上訴人跟我聯絡，說他想要用
24 蓋的宮廟來借錢，我就跟他說借錢要房子有稅籍資料，且借
25 款人須設籍在房子裡，金主才可能借錢，被上訴人都照辦
26 了，我就把案子介紹給阮姓朋友來承做，阮姓朋友又轉介給
27 劉小姐來做，最後這個案子用我上述所講的方法作設定，可
28 借到70萬元，我把這個消息告訴被上訴人，被上訴人就下來
29 臺中會合，大家一起到朝富路的陳代書事務所辦理借錢手
30 續，借錢的方法是陳代書跟金主、被上訴人在事務所談的，
31 後來被上訴人出來就跟我講已經辦好了、70萬元也借到了，

01 他接著把應該給的佣金分給我們三個人，就是劉小姐、阮先
02 生，還有我；（問：知道這一件後來做成買賣契約來借
03 錢？）應該是被上訴人上了賊船，類似養套殺一樣，因為產
04 權跟債權完全不能混為一談，我從來沒有介紹做買賣，LINE
05 對話可以作證據等語明確（本院卷第131頁上訴人所提出之
06 本院112年度簡上字第563號判決《下稱系爭563號判決》內
07 容），並經協助兩造擬定系爭買賣契約並辦理系爭房屋稅籍
08 移轉登記之地政士證人陳麗文於另案訴訟中證述：雙方當初
09 電話預約時就是說要借貸，他們當天來辦公室找我的時候，
10 雙方也說要辦理借貸設定，文件拿給我看後，我說這個（房
11 屋）沒有權狀不能做設定、你們自己討論；（問：證人看過
12 文件後，發現本件無法用借貸的方式辦理抵押設定，被告
13 《即徐三立》有無說那就無法借款？）我沒有這印象，我跟
14 他們說不能辦理後，他們就自行討論，討論完後就說他們要
15 用這種方式叫我寫買賣契約；（問：當天是否有簽署本票作
16 為擔保？）我有聽到他們好像有簽，但本票不會在我這裡，
17 他們當天一來就說要借款、簽本票，我桌上有一本空白本
18 票，他們有問我，我跟他們講可自取使用；（問：所以那時
19 候有因不能做借貸，而在契約裡簽買回條款，以作為擔保的
20 條件？）有這樣的事情，買賣合約書後面也有註明買回日
21 期；（問：就證人所知或經手之案件，有無因借款而將不動
22 產所有權移轉給他人之情況？此時通常會簽何種契約？）
23 有，通常在沒有權狀的情況，雙方會協議以過戶方式（借
24 款），還錢的時候再把產權還給原來的屋主，雙方通常就簽
25 買賣合約，買賣金額就是借貸的金額，之後依照買賣合約的
26 金額來返還借款，這樣不會再簽借貸契約，而會押本票；
27 （問：就證人認知，本件是否為此情形？）因雙方當初電話
28 預約時間時，就是說要借貸，來辦公室來找我的時候也是說
29 要用借貸等語明確（本院卷第131、133頁上訴人所提出之系
30 爭563號判決內容）。證人王瑛蓉於另案訴訟中所證述：被
31 上訴人本來要向伊借款100萬元，但被上訴人事後告知已向

01 他人借貸70萬元等語（同上第133頁），亦可佐證被上訴人
02 抗辯其係為向徐三立借貸金錢，始與徐三立簽訂前開契約，
03 變更房屋稅籍為徐三立，將系爭房屋作為擔保乙節為真。又
04 系爭買賣契約所附買回條款期限與系爭租賃租約租期屆至日
05 均為「110年8月23日」、系爭租賃契約約定每月租金為「1
06 7,500元」（本院卷第119、145頁）等情，亦核與被上訴人
07 於另案所稱：被上訴人與徐三立間有約定借貸期限為「110
08 年8月23日」，被上訴人並應按月支付月息2.5%之利息（即
09 70萬元 \times 2.5%＝「17,500元」）等語（本院卷第127、133
10 頁）相符（見原審卷第13至18、63至68頁），益證被上訴人
11 所主張前情為真。從而，被上訴人與徐三立間雖簽訂有系爭
12 買賣契約，被上訴人並有將系爭房屋之稅籍登記移轉予徐三
13 立，復與徐三立簽立系爭租賃契約，然其等之真意係為以系
14 爭房屋之稅籍移轉登記達成擔保借款之目的，被上訴人與徐
15 三立所簽系爭買賣契約與系爭租賃契約核屬通謀虛偽之意思
16 表示，實際隱藏以系爭房屋事實上處分權擔保借貸之契約，
17 依民法第87條第2項應適用關於該擔保契約之規定。是被上
18 訴人與徐三立簽訂系爭買賣契約與系爭租賃契約，並就系爭
19 房屋辦理稅籍移轉登記之原因，係作為被上訴人向徐三立借
20 貸金錢之擔保，實際隱藏以系爭房屋事實上處分權擔保之法
21 律關係之事實，堪以認定。是徐三立僅係因擔保借貸之目的
22 而登記為系爭房屋之納稅義務人，並非徐三立已為系爭房屋
23 之事實上處分權人。復且，依上訴人所提出之系爭563號判
24 決，顯示被上訴人與徐三立尚未清算擔保物即系爭房屋之價
25 值，並由徐三立將系爭房屋之價值超過所擔保債權之剩餘價
26 值返還予被上訴人（本院卷第189頁），而取得系爭房屋之
27 事實上處分權（即以系爭房屋受償其債權），則徐三立尚未
28 取得系爭房屋之事實上處分權，被上訴人應仍為系爭房屋之
29 事實上處分權人。

30 (2)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返

01 還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損
02 害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
03 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
04 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
05 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
06 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
07 照）。查被上訴人現仍為系爭房屋之事實上處分權人，於兩
08 造間之系爭租約終止後，上訴人無合法占有權源，仍繼續使
09 用系爭房屋1樓，致被上訴人受有無法使用、收益系爭房屋1
10 樓之損害，且上訴人無權占有系爭房屋1樓可獲得相當於租
11 金之利益，則被上訴人依上開規定，請求上訴人返還自112
12 年10月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當
13 得利，即屬有據。又本院衡酌系爭房屋位於臺北市萬華區，
14 1樓面積約49平方公尺，課稅現值為433,900元（原審第95
15 頁），上訴人承租系爭房屋1樓係作宮廟之用，並考量該屋
16 地理位置、交通便利性等各項因素，以及據被上訴人陳明系
17 爭房屋2樓之房間二間（約6、7坪）各出租予他人之租金約
18 5,000元等語（本院卷第49頁），並提出與他人之住宅租賃
19 契約書2份為佐（本院卷第57至72頁），另亦提出經永慶房
20 屋仲介評估系爭房屋1樓租金為15,000元內之line對話紀
21 錄、房屋平面圖及1樓室內照片（本院卷第73至77頁），則
22 認被上訴人主張系爭房屋1樓租金行情達每月租金1萬元，應
23 堪採認。是被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人自
24 系爭租約終止翌月之15日即112年10月15日起至返還系爭房
25 屋1樓之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬元，核屬
26 有據，應予准許。

27 五、綜上所述，被上訴人依租賃契約之法律關係及民法第179條
28 規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋1樓，及自112年10月15
29 日起至返還系爭房屋1樓之日止，按月給付被上訴人1萬元，
30 為有理由，應予准許。原審為被上訴人此部分勝訴之判決，
31 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無

01 理由，應予駁回其上訴。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所為舉證，核
03 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此說明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文所示。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

06 民事第七庭審判長 法 官 姜悌文

07 法 官 郭思好

08 法 官 黃愛真

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

12 書記官 林姿儀