臺灣臺北地方法院簡易民事判決

108年度北簡字第13250號

原　　告　吳素真

000000000000000000

訴訟代理人　沈孟賢律師

被　　告　葉名威

000000000000000000

訴訟代理人　張瓊文律師

參　加　人　愛客發有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　呂自修

訴訟代理人　林佑慈

000000000000000000

上列當事人間請求返還不當得利事件，經臺灣新北地方法院以一〇八年度板簡字第一八四九號民事裁定移送前來，本院於民國一百零九年十一月五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔；參加費用由參加人負擔。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）十四萬七千五百元，及自民國一百零八年六月一日起至騰空遷讓返還臺北市○○區○○○路○○○○○號三樓、四樓及頂樓加蓋部分（如附圖所示Ａ、Ｂ、Ｃ，面積共四八○平方公尺）（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告十四萬七千五百元；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

㈠緣原告為系爭房屋之屋主，過去委託原告之配偶即證人徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄前曾以其擔任負責人時之參加

人愛客發有限公司（下稱愛客發公司）為出租人，將系爭房屋出租予被告葉名威，租期為一百零一年十一月十四日至一百零四年十二月八日，但一百零四年底租約期滿後，愛客發公司並未續簽租約。

㈡然查，參加人愛客發公司之負責人名義遭人於一百零八年三月初擅自變更，證人徐豪雄暫時無法掌握愛客發公司之經營，連帶影響原告針對系爭房屋之收益。為此，原告委請律師代原告發函予被告與愛客發公司，函達原告意思如下：「一、本人自即日起終止與徐豪雄、愛客發公司間之一切委任關係，西寧南路房屋之管理及收益由本人自行處理。二、葉名威先生關於西寧南路之租約早已終止，並無使用西寧南路房屋之合法權限，請葉名威先生於文到七日內出面與貴大律師商討與本人另行簽訂租約事宜，倘若沒有回應，本人將起訴請求相當於租金之不當得利（該不當得利之金額，將依現行租金行情計算之），並將回溯請求。本人與愛客發公司間已無任何委任或其他法律關係，請葉名威先生絕對不要付款予愛客發公司，若愛客發公司收受款項，請於文到七日內全數退還本人。」等語，但被告與愛客發公司私相授受，在收到上開律師函後，竟然私下達成協議，由愛客發公司主動於一百零八年七月八日撤回本院一〇六年簡上字第九十九號案件，聯合損害原告之權益，渠等私下協議不僅無法拘束原告，也非適法。兩造針對系爭房屋並無租約存在，原告也已於一百零八年五月初終止與證人徐豪雄、愛客發公司間之一切委任關係，如果仍認原告受租約拘束，原告再次以起訴狀為終止租約之意思表示，則被告自屬無權占有系爭房屋，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟。

㈢系爭房屋現由被告無權占有中，被告雖辯稱依據本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決，被告與參加人愛客發公司間之租賃契約並未於一百零四年底租期屆滿，其基於上開租賃契約給付租金使用系爭房屋，並無不當得利可言云云，然原告並未與被告簽訂租賃契約，被告與愛客發公司間之一百零

一年十一月十四日租賃契約不得拘束原告。況且，根據系爭房屋之異動索引表、一百年六月二十一日土地登記申請書所載，系爭房屋一百零一年十一月十四日當時之所有權人為訴外人黃麗真，依債之相對性原則，被告無法主張原告受到其與愛客發公司間之一百零一年十一月十四日租賃契約拘束甚明。有關愛客發公司主張該公司方為系爭房屋之真正所有權人，不僅未舉證以實其說，也與系爭房屋異動索引表之資訊不符，自不足採。原告並非本院一〇五年度北簡字第二一二三號、一〇六年度簡上字第九九號此兩個案件之當事人，也沒有參與，所以判決結果不能拘束原告。

㈣參加人愛客發公司於一百零八年十二月十一日之參加理由狀，主張其為系爭房屋之真正所有權人，原告僅是借名之人云云，顯屬無據，理由詳述如下：

⑴愛客發公司以本院一〇五年度北簡字第二一二三號案「發生之時間點為原告配偶徐豪雄為愛客發公司負責人期間」、「為何原告准其夫以『當事人適格錯誤』之愛客發公司名義提起訴訟」等語為由，稱原告及證人徐豪雄皆認系爭房屋為愛客發公司所有云云。惟查，愛客發公司當時應是以出租人身分提起該訴訟，並無當事人適格錯誤之問題，又原告雖曾委託其配偶即證人徐豪雄代為管理系爭房屋，但對於管理細節均未予過問，故並不知悉租約內容及訴訟進行狀況。次查，過去愛客發公司係由證人徐豪雄擔任負責人，且為徐豪雄實質控制之一人公司，愛客發公司於一百零八年十二月十二日言詞辯論程序中亦當庭如此陳述，但愛客發公司之負責人於一百零八年三月初遭變更為呂自修，證人徐豪雄無法掌握愛客發公司之經營，連帶影響原告針對系爭房屋之收益。為此，原告已委請律師發函予被告與參加人愛客發公司，函達意旨如前所述，並終止相關委任關係，故在此之後，愛客發公司已經無權再針對系爭房屋為任何管理行為。

⑵愛客發公司雖以「原告因身為前任負責人徐豪雄之配偶，

為公司財務規劃而借其名為登記，非該產權所有權人」、「愛客發公司買屋後，借原告名字登記，後愛客發公司再向訴外人黃麗真借錢並設定抵押權」等語，並提出參證一資料稱參加人有替原告繳納系爭房屋之貸款，並有向訴外人黃麗真貸款而設定信託之情事。惟參證一資料雖顯示參加人於一百零四年一月至十二月間有按月匯款約十四萬零七十元予原告，且似可對應於「參證一」第一頁「合作金庫銀行放款帳務資料查詢單」內的一百零四年各月之還款金額，但經比對系爭房屋之異動索引表資訊，可知系爭房屋曾登記有設定或刪除抵押貸款（即建物他項權利）之權利人，僅有臺灣新光商業銀行股份有限公司及上海商業儲蓄銀行股份有限公司，而系爭房屋根本未曾設定抵押予「合作金庫銀行」，參加人何來替原告向該行償還系爭房屋貸款？參加人持與本案系爭房屋完全無關之還款紀錄，主張有替原告繳納系爭房屋之貸款，顯係拼湊證據，歪曲事實。且參證一資料僅顯示參加人有以還款為名匯款予訴外人黃麗真，而無法證明愛客發公司係為擔保借款而將系爭房屋設定抵押權並信託予訴外人黃麗真；⑶參加人並未針對借名登記乙事舉證以實其說，故參加人主張系爭房屋係借名登記在原告名下，顯不足採。又原告直至今年仍持續按月繳納系爭房屋之上海商業儲蓄銀行之貸款每月近六萬元，又須分別向財團法人臺灣省立私立臺北仁濟醫院及臺北市政府財政局繳納地租每月八萬餘元，原告每月就系爭房屋之貸款及地租所需繳納之金額合計已近十四萬元。原告業已因系爭房屋負擔不小之支出壓力，惟愛客發公司竟主張原告僅為借名登記之人、「原告反客為主，興訟謀取參加人所有之房屋。」等語，顯屬臨訟砌詞，無一可採。原告之不動產遭到他人私相授受，每月尚須支付近十四萬元之房屋貸款及地租，卻無法取得出租系爭房屋之租金，反觀參加人不僅沒有系爭房屋之所有權，亦未支付任何地租及房屋貸款，卻坐收租金收益，又以與本案毫不相

關之匯款資料為證，妄稱原告所有之不動產僅屬借名登記，其掠奪原告財產權利之意圖明確。被告誤信參加人，認其就系爭房屋有處分權利，顯係對事實避而不查。

㈤參加人應另行舉證證明確實有借名登記的法律關係，而且確實是房屋的實際所有人，系爭房屋沒有用來向合庫貸款，不知道為何要用合庫的存款憑條作證明，如果確實有實質的所有權，應該可以提出其他的繳納地租或貸款的相關資料。本案愛客發公司與被告就系爭房屋訂定之租賃契約，其租賃期間已逾三年，惟締約時愛客發公司卻未獲得原告之書面委任及特別之授權，愛客發公司逕以自己名義與被告簽訂，顯為愛客發公司擅自無權出租，故對原告應不生效力。基於租賃契約債之相對性，參加人及被告均不得以系爭租賃契約之內容對抗原告，被告對原告所有之系爭房屋，確已構成無權占有。另本案參加人與被告所簽訂之租約，其於「所有權人」欄位有載明為原告「吳素真」，故原告於簽訂租賃契約時，被告顯已知悉愛客發公司並非系爭房屋之所有權人，卻仍於愛客發公司未提出相關證明文件證明其有權出租系爭房屋之情形下，輕信參加人之虛言，認參加人為系爭房屋之實質所有權人，而與之訂立租賃契約。被告未就系爭房屋之出租人是否確屬有權進行查證，顯非屬善意之無權占有人，原告自得向其請求無權占有系爭房屋之不當得利。

㈥本院一〇五年度北簡字第二一二三號卷所附之租約影本為本件系爭租約的完整影本（參本院一〇五年度北簡字第二一二三號卷第六頁以下），系爭租約不是原告去簽，原告是輾轉拿到不完整的租約。對租約原本形式上真正不爭執，但是租約不是原告甚至也不是證人徐豪雄簽的，原告有寄出原證三律師函告知被告及參加人，本件因為有私權歸屬的爭議，要求被告不得再向參加人給付租金，結果被告竟然跟愛客發公司合意撤回另案的上訴，並私下約定租賃條件，顯然不是善意第三人，在被告前揭租約之前，九十九年簽的租約上出租人寫了二個名字，一個是訴外人陳威璋、一個是徐豪雄，這

代表陳威璋只是人頭，為了要出租才把陳威璋的名字寫上來，當時愛客發公司根本還沒有成立，怎麼可能由其借名登記給第三人，原告有權狀證明確實是系爭房屋的所有人，反而是愛客發公司連系爭房屋曾經向哪個銀行貸款都搞錯，所以無從證明是系爭房屋的實質所有權人。愛客發公司股權轉讓卻沒有釐清系爭房屋問題的原因是當時愛客發公司法定代理人呂自修找黑道把證人徐豪雄帶走，股權過戶的相關手續全部都是呂自修自行找人辦理的，徐豪雄從來沒有參與，這就是為什麼公司轉讓卻沒有釐清公司財產的原因。

㈦臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）一〇八年度偵字第一一八九五號、第一五一六八號偵查全卷卷內資料記載參加人愛客發公司法定代理人呂自修原為參加人公司總經理，對證人徐豪雄有高達九億六千萬元之債權，原告配偶徐豪雄於一百零八年一月間移轉參加人公司股權抵償債務等情，證人徐豪雄表示當時是遭到黑道的壓迫才不得已簽下相關的文件，並沒有欠呂自修高達九億六千萬元的債務。租約簽訂日期是在訴外人愛客發公司成立之前，愛客發公司還沒有存在之前徐豪雄就有出租的權利存在，怎麼會是參加人借名登記給別人，而且租約是被告在另案提出，真實性被告應該也不會否認，租約日期是九十九年九月二日簽訂，參加人公司是九十九年十二月才成立，被告在這份租約上還擔任連帶保證人，參加人當時根本都還沒有成立，如何借名登記給任何一個人。九十九年的租約形式上觀察可以得知當時的出租人有列入徐豪雄，而出租當時愛客發公司根本還未成立，所以邏輯上不可能是由愛客發公司借名登記給其他人，而且從異動索引表可以得知參加人從來沒有列為系爭建物的所有權人，會計資料上也不可能找到把系爭建物列為資產的證物。

㈧本案參加人愛客發公司與被告於一百零一年十一月十四日就系爭房屋訂定之租賃契約，其租賃期間已逾三年，惟證人即原告吳素真於一百零九年二月二十六日當庭證稱：「這份不是第一份，第一份是九十九年簽的，我都委託我先生，我沒

有參與這些事情，可是他回去有告知我，一百零一年有簽租約我大概知道，但詳細我不太知道，我不太清楚他是用公司名義簽的，我印象中九十九年第一份租約他用他個人名義簽的，後來他再續租用的名義我沒有特別問。」，又證人徐豪雄亦當庭證稱：「沒有，夫妻沒有在寫這個。」，即於締約時愛客發公司當時之法定代理人即證人徐豪雄，並未獲得原告之書面委任及特別之授權，且原告對於出租人之名義及租約期間等租約細節並不知悉，該契約乃是愛客發公司逕以自己之名義與被告葉名威所簽訂，顯為參加人擅自無權出租，故對原告應不生效力，基於租賃契約債之相對性，愛客發公司及被告均不得以系爭租賃契約之內容對抗原告，被告葉名威對原告所有之系爭房屋，確已構成無權占有。愛客發公司與被告簽訂之租約，其於「所有權人」欄位有載明為原告「吳素真」（參本院一〇五年度北簡字第二一二三號卷第六頁），故於簽訂租賃契約時，被告顯已知悉參加人並非系爭房屋之所有權人，卻仍於參加人未提出相關證明文件之情形下，輕信參加人之虛言，認參加人為系爭房屋之實質所有權人，而與之訂立租賃契約。根據系爭房屋之異動索引表、一百年六月二十一日土地登記申請書所載，系爭房屋於一〇一年十一月十四日被告與參加人簽訂租約時，雖已信託予訴外人黃麗真，惟原告吳素真曾於一百零九年二月二十六日當庭證稱：「因為我先生與訴外人黃麗真有借貸關係，所以我又把房子信託登記在訴外人黃麗真名下，訴外人黃麗真並沒有在使用這個房子，她有雙重國籍有稅務考量，後來又終止信託關係…」，證人徐豪雄亦證稱：「我跟訴外人黃麗真有借貸關係，辦信託是提供擔保品的用意。」等語，亦即該信託僅係用於擔保原告之夫徐豪雄對訴外人黃麗真之債務，系爭房屋實際上並未交付予訴外人黃麗真使用或收益，故上開信託登記，應無礙於被告對於系爭房屋事實上所有權人並非參加人之認識。被告未就系爭房屋之出租人是否確屬有權進行查證，顯非屬善意之無權占有人，原告自得向其請求無權占

有系爭房屋之不當得利。證人徐豪雄與訴外人翁志能於九十九年九月二日就系爭房屋簽訂租約時，該租約之「出租人」有陳威璋及徐豪雄兩人並列。若陳威璋並非借名登記名義人，其自己即可出租系爭房屋，則何須於系爭房屋之租賃契約中將證人徐豪雄並列為出租人？參加人愛客發公司之核准設立日期為九十九年十二月十三日，則原告及證人徐豪雄於九十八年購入系爭房屋時，參加人愛客發公司既尚未成立，則如何能借名登記予原告？由上可知，原告確係於九十八年十一月十八日，將系爭房屋借名登記予陳威璋，自該時起原告即為系爭房屋之真正所有權人，至於九十九年之租約，後來租期尚未屆滿，出租人就變更為參加人公司，當時處理租約為證人徐豪雄在處理租約，其又委託員工去簽約，是承租人那邊拆股，後來才從原本的翁志能變成被告，另否認參證六形式及實質真正。

㈨愛客發公司雖提出參證四資料稱其有替原告繳納系爭房屋之房屋稅，以及原告使用之HONDA車貸云云。惟查：⑴參加人所提之參證四轉帳傳票及存摺內頁等資料，僅記錄至一百零六年五月二十四日為止，而於該時參加人愛客發公司尚屬由原告之夫徐豪雄擔任法定代理人，且為徐豪雄實質控制之一人公司，就此事實參加人愛客發公司於一百零八年十二月十二日亦當庭如此陳述；⑵證人即原告吳素真曾於一百零九年二月二十六日當庭證稱「我先生繳納，但一百零八年就變成我在處理，這個房子沒有土地所有權，是要跟仁濟院還有臺北市政府承租，一百零八年開始變成我在處理，一百零八年以後是我在繳納。」，證人徐豪雄亦當庭證稱：「是，百分之百獨資。」、「愛客發股東有兩人，一個是我，一個是易得辦有限公司，這個公司也是我獨資的公司。」、「那時候名下房子蠻多的，而且個人財產跟公司財產沒分開，我是請員工去處理，員工用哪一筆錢去付我不清楚。」等語，即徐豪雄擔任愛客發公司之法定代理人時，系爭房屋稅賦及地租之繳納管理等事宜，原告均係交由證人徐豪雄處理。而證人

徐豪雄過去將其獨資成立之愛客發公司及其個人之帳戶混用，相關收據亦存放於參加人愛客發公司內，故縱使參加人愛客發公司提出上開資料，仍尚不足證明其即為系爭房屋之真正所有權人；⑶參加人以參證四第八頁、第十四頁之轉帳傳票，稱該等費用摘要所列之「吳姊」即為原告吳素真，參加人確有替原告繳納HONDA車貸等款項云云。然於一百零九年二月二十六日證人徐豪雄當庭證稱：「（原告訴訟代理人問：提示本院卷第二二五頁、二三七頁，這些轉帳傳票，第一張下方跟第二張上方都有寫『吳姊』是誰？）當時叫吳蕙聖，現在叫莊蕙聖，不是原告。」、「（參加人訴訟代理人問：公司人如何稱呼原告？）之前原告還沒退休，根本不會到公司，所以沒有稱呼問題，之後退休公司的人怎麼叫我也不清楚，可能叫董事長夫人或董娘也有可能叫吳老師。」等語，可知參加人所提之參證四內之「吳姊」，並非原告吳素真而是吳蕙聖，故參加人替「吳姐」繳納之費用，顯與原告吳素真無關，參加人蓄意將參加人與他人間之金流，轉嫁至原告身上，實不足採；⑷據上，參加人愛客發公司並未針對借名登記乙事舉證以實其說，故該其主張系爭房屋系借名登記在原告名下，顯不足採。

三、證據：聲請調閱本院一〇五年度北簡字第二一二三號及一〇六年度簡上字第九十九號民事全卷，傳喚證人徐豪雄及原告本人，並提出系爭房屋建物登記第一類謄本一件、臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）一件及下列證據為證：

原證一：建物所有權狀影本一件。

原證二：參加人愛客發公司與被告租約部分影本一件。

原證三：永業法律事務所一百零八年五月三日函暨回執影本各一件。

原證四：租賃估價報告一件。

原證五：萬華區福星段三小段00000-000建號建物異動索引表影本一件。

原證六：一百年六月二十一日土地登記申請書影本一件。
原證七：愛客發公司登記資料影本一件。
原證八：一百零八年間繳納貸款及地租之匯款收據及證明影本五紙。
原證九：九十九年九月二日簽訂之租約影本一件。
原證十：網路新聞影本一件。
乙、被告方面：
一、聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
二、陳述略稱：
㈠被告與參加人愛客發公司間之租賃契約並未於一百零四年底因租期屆滿而消滅：⑴愛客發公司曾向本院起訴主張其與被告於一百零一年十一月四日所簽立之房屋租賃契約已於一百零四年十二月八日因租期屆滿而消滅，請求被告遷離系爭房屋暨請求返還不當得利，此案件業由本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決駁回；愛客發公司雖不服而提起上訴，惟後於一百零八年七月八日撤回上訴，全案因此而告定讞；⑵上開判決理由主要以：愛客發公司與被告所簽立之房屋租賃契約書末頁附帶條件第一項記載「租金從第六年起調漲依政府所公告物價值數為之。承租人同意時即無條件續租予承租人」，顯係就租期屆滿後出租人負有續訂租約之義務所為之特別約定。被告已有請求續約之事實（租金給付超過政府公告之物價指數所調整之標準），縱為出租人所拒絕，租賃關係亦非因租期屆滿而當然消滅，是被告占有系爭房屋即非無占有權源，愛客發公司主張被告應返還系爭房屋及給付不當得利難認有據等語。準此，被告與愛客發公司間之租約於租期屆滿後仍因有效續約而繼續存在，原告主張於一百零四年底因租期屆滿而消滅，洵無可採。
㈡原告自承其委託配偶即證人徐豪雄以參加人愛客發公司之名義為出租人與被告簽立租約，則被告基於租約之約定給付租金，使用系爭房屋，並無不當得利可言：⑴被告於一百零一

年十一月十四日與愛客發公司所簽立之房屋租賃契約，原告自承為其委託徐豪雄處理，則該租約有效成立，被告基於租賃關係，支付租金予愛客發公司，使用系爭房屋，即屬有正當占有權源；嗣於一百零四年十二月八日租期屆滿後，被告依該租約附帶條件第一項約定續約，亦屬正當權利之行使，要無何不當得利可言，原告雖非該租約之出租人，惟愛客發公司於簽約之初既基於原告之委任授權，原告自應受該租約拘束；⑵詎料，原告突於一百零八年間出面向被告表示其為系爭房屋之所有權人，不同意由愛客發公司繼續收取租金，而要求被告應與其另立租約，並將租金給付原告。惟於彼時本院一〇六年度簡上字第九十九號返還租賃物事件尚未審結，訴訟結果如何尚無定論，坊間新聞媒體又傳出徐豪雄與愛客發公司之間關於公司經營權之紛爭，被告認為原告應與愛客發公司一同出面釐清租賃關係，否則在被告與愛客發公司租約有效存續之前提下，被告仍應依租約之約定履行。

㈢原告雖於一百零八年五月間委託律師寄發律師函告知原告終止與證人徐豪雄、參加人愛客發公司間之委任關係，惟被告係向愛客發公司承租，有合法權源使用系爭房屋，原告與徐豪雄、愛客發公司間之所有權甚或經營權糾紛，並非被告所得置喙：⑴被告因未應允原告簽立新租約之要求，原告遂委託律師於一百零八年五月三日寄發律師函予被告，表示原告終止與徐豪雄、愛客發公司間之委任關係，並限期催告被告與原告簽訂租約，否則將起訴請求相當於租金之不當得利云云；⑵查被告係向愛客發公司承租系爭房屋，使用系爭房屋乃有合法權源，原告與徐豪雄抑或愛客發公司間就系爭房屋所有權，甚或徐豪雄與愛客發公司間關於公司經營權之糾紛，實非被告所得置喙，被告與參加人愛客發公司間之租賃關係仍存續中，且愛客發公司向被告告知其為系爭房屋之實質所有權人，原告僅為借名登記人，故被告按月支付租金予愛客發公司，故本件訴訟被告若受敗訴判決，將對愛客發公司有法律上利害關係，爰聲請告知愛客發公司本件訴訟並令

其出庭參加訴訟。

㈣對本院一〇五年度北簡字第二一二三號、一〇六年度簡上字第九九號卷沒有意見，從原證三原告有承認委託證人徐豪雄管理出租系爭房屋，所以被告向參加人承租系爭房屋自然是原告所授意的範圍，原告不能主張不受租約拘束。另從原證五異動索引原告在一百年六月二十三日設定信託給訴外人黃麗真直至一百零四年十二月十八日塗銷信託，所以系爭房屋的實質所有權人照登記資料來看是原告，而訴外人黃麗真只是受託人，但是訴外人黃麗真或者原告在承租關係中也從來沒有否認過這個租約的效力，所以這個租約應該對原告發生效力，之後原告以律師函擅自主張終止租約，影響到被告的權利，這個終止租約對被告不生效力，另外原告雖然主張伊是所有權人，但是參加人也向被告擔保參加人是實質上的所有權人，原告只是借名登記。惟查依系爭建物異動索引記載，登記次序0017之權利人僅記載「黃＊＊」，名字則未揭露，依該異動情形為：「一百年六月二十三日以登記原因『信託』，刪除權利人『吳素真』之建物所有權登記、「一百年六月二十三日以登記原因『信託』，新增權利人『黃＊＊』之建物所有權登記」、「一百年六月二十三日以登記原因『設定』，新增權利人『黃＊＊』之建物他項權利登記」、「一百零四年十二月十八日以登記原因『塗銷信託』，刪除權利人『黃＊＊』之建物所有權登記」、「一百零四年十二月十八日以登記原因『塗銷信託』，新增權利人『吳素真』之建物所有權登記」、「一百零四年十二月二十一日以登記原因『清償』，刪除權利人『黃＊＊』之建物他項權利登記」。依上開系爭建物異動情形觀之，原告吳素真若主張其為系爭建物之實質所有權人，且「黃＊＊」即為「黃麗真」，則原告應舉證說明其與訴外人黃麗真之間有何債權債務關係，倘若原告無法舉證合理說明，則參加人愛客發公司於一百零八年十二月十一日參加理由狀中所述「本件情況應該是愛客發公司前負責人徐豪雄與訴外人黃麗真間發

生讓與式擔保，亦即愛客發公司買屋後，借原告名字登記，後愛客發公司再向訴外人黃麗真借錢並設定抵押權，且為維護兩方間債權債務關係，將訴外人黃麗真設為受託人，並訴外人黃麗真作為對外借名登記人，之後愛客發公司清償款項後，取消訴外人黃麗真之登記，改為仍由原告作為人頭登記」，應較符合事實而為可採。姑且不論一百零一年十一月十四日簽立租約當時系爭房屋之登記所有權人為原告或是訴外人黃麗真，原告既然自始不否認「原告委託徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄曾以愛客發公司名義出租予被告葉名威」，訴外人黃麗真亦未曾出面否認過該租約之效力，則被告基於有效之租約，按月給付租金予愛客發公司，自有合法使用系爭房屋之權源；且該租約雖於一百零四年十二月八日租期屆滿，惟被告依租約附帶條件第一項之約定續約，業經本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決認定有效，是則原告擅自主張終止其與徐豪雄、愛客發公司間之委任關係，自不得對抗被告。

㈤原告主張被告與參加人愛客發公司於收到律師函後私下達成協議，由愛客發公司於一百零八年七月八日主動撤回本院一〇六年度簡上字第九十九號案件，聯合損害原告權益云云。惟愛客發公司請求被告葉名威返還租賃物事件，經本院一〇五年度北簡字第二一二三號於一百零五年十一月二十九日宣判，愛客發公司不服該判決，提起第二審上訴，於第二審準備程序中，被告突然接獲原告來電表示其方為系爭房屋之所有權人，不同意租金由愛客發公司繼續收取，要求被告應改與吳素真簽立租約，此令被告深感錯愕，蓋因彼時返還租賃物事件尚未審結，訴訟結果如何尚無定論，且當時輿論媒體同時傳出徐豪雄與愛客發公司間爭奪經營權之報導，被告無法判定孰是孰非，乃向原告回應表示：希望由原告與愛客發公司一同出面，三方釐清租賃關係，否則在法院已為一審判決（即本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決）認定被告與愛客發公司之租約有效存續之前提下，被告仍應受該租約

拘束，無法與原告逕行簽立新約。被告為善意承租人，依民法第九百五十二條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言，本件原告授權證人徐豪雄以參加人愛客發公司之名義與被告簽立租賃契約，租期於一百零四年十二月八日屆滿，被告依租約附帶條件第一項之約定合法續約。被告依據上開租約按月給付租金予愛客發公司，使用系爭房屋，自有法律上原因，縱使原告未取得租金利益而認為受有損害，亦為原告與愛客發公司間之問題，與被告並無關聯。

㈥原告提出的原證二租約影本並不完整，被證一才是被告與參加人愛客發公司簽的租約，這兩份租約地址不一樣，該事件原證二的租約地址根本不是被告的地址，從原告在本院的陳述，原告自稱被告與愛客發公司在一百零一年十一月十四日所簽立的租賃契約，簽立後證人徐豪雄有告訴原告簽約的事情，而且原告也承認知道被告承租系爭房屋是在西門町地區，用作店面使用，原告也說知道在租期屆滿以後，愛客發公司曾經對被告提起返還租賃物，基於這個事實，原告是完全知情租約的存在，原告稱是愛客發公司以自己的名義與被告簽約，愛客發公司擅自無權出租，與事實不符，原告從來沒有反對過簽立租約，原告已經承認租約，對於原告應該發生效力，被告主張是出於善意，因為被告在一百零一年簽立系爭租約的時候，愛客發公司有在租約上記載所有權人是原告，鑑於原告是當時愛客發公司負責人的配偶，原告自己也有承認有委託徐豪雄將系爭房屋出租，被告理當相信愛客發公司是有權出租給被告，系爭租約也經過本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決，認定續約為有效，所以被告是依約履行，到目前為止也按月在繳房租，原告跟愛客發公司的所有權爭議，不應該影響被告合法使用系爭房屋的權益。關於原證三的律師函，被告認為系爭租約是原告委託徐豪雄以參加人的名義跟被告簽立，所以租約簽立在前面，被告依據契約履行何來惡意，被告依約付租金，不知有何不當得利。原

告主張九十八年是原告購買系爭房屋，然後原告夫婦都有出錢，又說借名登記第三人，這些事情如果屬實應該都有書面資料可以證明。原告另主張參加人愛客發公司與被告於一百零一年十一月十四日所簽立之系爭租約，租賃期間已超過三年，依民法第五百三十一條規定，應以文字為之云云，惟由原告於本院一百零九年二月二十六日之陳述，可知原告委託徐豪雄管理系爭房屋，對於系爭房屋於九十九年出租予翁志能、一百零一年出租予被告等情事，原告均知情，是縱使原告未以書面或文字授權徐豪雄簽立系爭租約（假設語氣），原告之行為亦已承認系爭租約之存在，故系爭租約自應對原告發生效力。

㈦原告始終未提出其購買系爭房屋之證明及相關資金流程，難認其為系爭房屋之實質所有權人：⑴原告雖稱其於九十八年間購買系爭房屋，借名登記給陳威璋，後來用買賣的方式把系爭房屋再移轉至原告名下，後來因證人徐豪雄與訴外人黃麗真有借貸關係，所以將系爭房屋信託登記在黃麗真名下，後來又終止信託云云。惟查，系爭房屋若為原告及徐豪雄於九十八年所購買，並借名登記於他人名下，原告應當提出買賣契約等購屋證明，並對於買賣價金支付之資金流程，以及其所主張之借名登記等事實加以舉證說明；又徐豪雄與黃麗真有何債權債務關係，原告始終未能舉證說明，徒憑原告本人及其夫婿徐豪雄之證詞，顯然不足以證明；⑵反觀參加人愛客發公司提出原告與訴外人陳威璋之房地買賣契約書及過戶文件、系爭房屋稅繳納證明書等資料，倘若系爭房屋非參加人所購買，該等資料豈會由參加人收執保管？又愛客發公司業提出系爭房屋之房屋稅及其他費用之繳納證明，及按月匯款十四萬元左右之金額至原告帳戶，是參加人主張其為系爭房屋之實質所有權人，並非無據；⑶本件被告於一百零一年十一月十四日向參加人愛客發公司承租系爭房屋，經參加人在租約上書寫所有權人為「吳素真」，鑒於吳素真為愛客發公司當時負責人徐豪雄之妻，吳素真又自承其委託徐豪雄

將系爭房屋出租，是被告理當相信參加人愛客發公司有權出租，嗣後因徐豪雄與愛客發公司之間發生經營權紛爭，被告被無端捲入，而系爭租約既經本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決認定續約有效，故被告乃依約履行，至今仍按月向愛客發公司繳付租金，符合誠信原則，故被告自始為善意，至於系爭房屋之實質所有權歸屬，為參加人與原告間之私權紛爭，應不影響被告合法權源使用系爭房屋之權益。

㈧系爭房屋之權狀多年來都是由參加人愛客發公司保管，直至證人徐豪雄闖入竊取後才交原告，被告根據權狀原先放置愛客發公司處，因為徐豪雄離開愛客發公司後才由其取出，故不能以此認定原告是所有權人，原告主張曾在一百零八年五月三日發律師函終止委任契約，被告認為即使原告終止，終止效力也是向後發生，系爭租約是原告同意與被告簽立，簽立日期是一百零一年十一月四日，被告也經過本院判決說租約有合法續約的效力，所以原告不能擅自終止系爭租約，雖然後來徐豪雄與參加人之間有經營權的糾紛，也引發系爭房屋是不是借名登記的爭議，這部分在法院判決確定前也沒有辦法釐清，被告居於合法租約佔用系爭房屋應為善意。關於系爭房屋的所有權人，參加人已提出諸多繳納貸款及稅金證明，原告卻只能提出一百零八年繳納貸款及地租的證明，所以被告認為實質所有權人還是參加人。臺北地檢署偵字第一一八九五號、第一五一六八號偵查全卷卷內資料顯示參加人法定代理人呂自修原為參加人公司總經理，對本件原告配偶徐豪雄有高達九億六千萬元之債權，原告配偶徐豪雄於一百零八年一月間移轉參加人公司股權抵償債務等情，因本件被告只是承租人而已，參加人法定代理人與原告配偶的債權債務與被告無關，被告也不知情。

㈨原告提出九十九年租約，出租人為「陳威璋、徐豪雄」，後來租期尚未屆滿，出租人就變更為參加人愛客發公司，當時為何重簽租約被告不清楚，只知道被告承受訴外人翁志能的租約；被告只是單純的承租人，當初承租系爭房屋有經過原

告同意，原告之前也沒有表示對系爭租約有什麼意見，突然在一百零八年五月三日發律師函說要終止委任關係，但租期都還沒有屆至，被告認為原告在當時終止委任關係對被告的租約不生效力，被告跟愛客發公司還有租約，愛客發公司也強調系爭房屋是愛客發公司借名登記給原告，被告無法論斷原告是真正的所有權人，被告依租約使用系爭房屋具有法律上的權源。

三、證據：聲請告知訴訟，並提出愛客發公司登記資料查詢一件及下列證據為證：

被證一：本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決影本一件。

被證二：民事撤回上訴狀、本院民事庭通知函影本各一件。

丙、參加人方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

㈠原告主張一百零八年五月三日函表達其終止與證人徐豪雄、參加人愛客發公司間一切委任關係，惟本案系爭房屋為愛客發公司所有，原告因身為前任負責人即證人徐豪雄之配偶，為公司財務規劃而借其名為登記，非該財產所有權人，對於借名登記事件，原告卻以錯誤名義逕為終止與愛客發公司之關係，原告發送之函文主張毫無理由，亦無法律依據且反客為主。又原告主張其非本院一〇五年度北簡字第二一二三號民事判決之當事人，不受該案判決拘束，然該案發生之時間點為原告之配偶即證人徐豪雄為愛客發公司之負責人期間，原告稱因配偶掌握參加人公司之經營，原告藉此可掌握系爭房屋之收益，為何原告准其夫以「當事人適格錯誤」之參加人名義提起訴訟，而非以原告本人之名義提起訴訟，且該案為敗訴之情況下，亦未見原告出面提出上訴等補救程序，且該案律師費及訴訟費用皆由參加人支出，足見原告及其配偶皆認系爭房屋為愛客發公司所有。本件事件情況應是愛客發公司前負責人即證人徐豪雄與黃麗真間發生讓與式擔保，亦即參加人買屋後，借原告名字登記，後愛客發公司再向訴外

人黃麗真借錢並設定抵押權，且為維護兩方間債權債務關係，將黃麗真設為受託人，並將其作為對外借名登記人，之後參加人公司清償借款後，取消黃麗真之登記，改為仍由原告作為人頭登記，原告主張之事毫無邏輯可言。原告以不正確之證物指稱其不受本院一〇五年度北簡字第二一二三號民事判決拘束實無理由，又以一百零八年五月三日函製造原告與參加人間具有委任關係之假象以謀取系爭房屋所有權。

㈡自一百零八年起，愛客發公司屢次命原告返還房屋，原告非但無視參加人之請求，拒絕返還借名登記之系爭房屋，又適逢愛客發公司一百零八年二月爆發經營危機，而無暇向原告訴訟請求返還；原告更趁愛客發公司財務危機之時擅自繳交一百零八年費用，製造房屋所有權之假象，然事實乃原告自始從未繳交任何一筆房貸，亦未就系爭房屋使用收益，亦無管理處分之權。本院一〇五年度北簡字第二一二三號、一〇六年度簡上字第九九號卷顯示原告是被借名登記，所以原告不會參加這個案子，但是原告知道案件的進度，因其配偶是當時愛客發公司的負責人，愛客發公司有參證一匯款證據，公司的人都知道原告是借名的人。

㈢關於一百零九年二月二十六日言詞辯論筆錄，原告與證人皆主張系爭房屋於九十八年年中所購買，然原告訴訟代理人於民事準備狀稱向訴外人黃麗真購買，與原告所稱不合，且原告拒絕提出九十八年購買證明，甚為可疑，欲蓋彌彰，按當事人主張有利於自己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條定有明文。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張之事實，負舉證責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則，故原告應提出九十八年購買房屋之證據，否則應予原告不利之判決。原告主張早於九十八年十一月十八日即購買系爭房屋，自斯時起即為實際所有權人，則原告提出相關購屋資料即可輕易證明，無法提出顯係因原告主張並非事實。

㈣原告連買賣契約都提不出來，付了多少錢也提不出來，僅持有所有權狀，並不能證明就是所有權人，因為證人徐豪雄曾經闖入公司帶走文件，參加人愛客發公司有提出歷次的付款證明，房屋的管理是公司的員工在處理，原告從未介入過，足以證明該屋是借名登記。就參加人所知，徐豪雄在一百零八年一月二十六日有簽股權轉讓協議，將愛客發公司轉給現法定代理人呂自修，呂自修就變更愛客發公司的法定代理人，愛客發公司有提出參證七之不起訴處分書，呂自修是合法取得參加人公司。所謂的黑道亦有不起訴處分書釐清根本沒有此事，愛客發公司有通知過戶回來，但是原告及徐豪雄均不理會，反而提出本件訴訟。

㈤臺北地檢署偵字第一一八九五號、第一五一六八號偵查全卷卷內資料顯示參加人法定代理人呂自修原為參加人公司總經理，對本件原告配偶即證人徐豪雄有高達九億六千萬元之債權，原告配偶徐豪雄於一百零八年一月間移轉參加人公司股權抵償債務，足見徐豪雄是欠下大量債務而移轉股權給現任法定代理人，至於原告說黑道壓迫，在臺北地檢署也釐清也有不起訴處分書，表示徐豪雄是自願簽訂移轉股權的相關文件。過去的會計師是徐豪雄聘的，徐豪雄有沒有逃稅，參加人不太清楚。原告主張早於九十八十一月十八日即購買系爭房屋，自斯時起即為實際所有權人，然若如其所稱徐豪雄係為所有權人，則與原告主張係原告為所有權人不符，則原告提出相關購屋資料反可證原告主張並非事實，更遑論原告當庭表示拒絕提出九十八年購買證明，顯見該屋非原告所購買。另由原告及證人徐豪雄之證詞可知，因系爭房屋係公司資產，二人皆從未經手處理該系爭房屋，無論係購買過程、貸款等細節均不知悉，而對租約之簽立、租金之收取，亦皆一無所知，查房屋租賃租約之締結應以能證明房屋所有權人為前提，查土地謄本九十九年九月二日之所有權人為陳威璋，實屬無誤。倘原告稱「徐豪雄」之名列陳威璋旁即為「吳素真」所有，其證明能力顯弱於參加人提出之歷次匯款

證明及繳費證明。本案房屋為愛客發公司所有，原告吳素真僅是借名登記，原告以不正確之證物指稱其不受本院一〇五年北簡字第二一二三號民事判決拘束實毫無理由，又以一百零八年五月三日函製造原告與參加人間具有委任關係之假象，借以謀取房屋所有權，本案房屋為參加人愛客發公司出資購買，參加人方為本案房屋所有權人，房屋所有權人租屋予被告乃正當行使權利，全與原告無關，原告身為借名之人，本無相關實權，對被告興訟無的放矢毫無理由。愛客發公司移轉給呂自修後，現在的會計師說系爭房屋還沒有占有，所有權沒有移轉回來，所以現在沒有列入參加人資產，至於以前的會計師目前還沒有找到過去的這些資產負債表資料，九十九年的所有權人是訴外人陳威璋。

㈥參加人愛客發公司提的日記帳證明公司有付相關房屋貸款甚至原告的信用卡款，原告至今都沒有提出購屋的資金往來或提購買契約，顯然是借名登記，另九十九年之租約雖有證人徐豪雄的名字，但根據參證七不起訴處分書，徐豪雄喜歡干涉別人的私人事務，所以租約才會出現徐豪雄的名字，一百零三年三月五日跟一百零三年三月十七日出帳日記有寫吳姐沙發、吳姐床，參加人認為不會買給員工，吳姐應該就是指原告。

三、證據：聲請命原告提出一百零八年前對系爭房屋租賃收益紀錄、九十八年購買系爭房屋之證據，並提出臺灣高等檢察署一〇九年度上聲議字第二四〇八號處分書影本一件、愛客發公司一百零二年至一百零八年每日金流報表影本一件、臺灣新北地方法院一〇七年度重訴更一字第七號民事判決影本一件、臺灣高等法院一〇八年度上字第八四二號民事判決影本一件及下列證據為證：

參證一：繳納貸款之帳務及匯款資料影本一疊。

參證二：原告帳戶放款繳款存根影本三紙。

參證三：證人徐豪雄受訪影片截圖影本一件。

參證四：繳納貸款、稅金之帳務及匯款資料影本一疊。

參證五：新聞截圖影本一件。

參證六：易得辦投資有限公司之經濟部商工登記公示資料查詢頁影本一件。

參證七：臺北地檢署一〇八年度偵字第一一八九五號、第一五一六八號不起訴處分書影本一件。

丁、本院依職權調取本院一〇五年度北簡字第二一二三號民事全卷、臺北地檢署一〇八年度偵字第一一八九五號、第一五一六八號偵查全卷。

理　　由

一、程序方面：

㈠按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第二百五十六條定有明文，此項規定於簡易訴訟程序適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告原聲明系爭房屋為「臺北市○○區○○○路○○○號三樓至五樓房屋」，嗣於一百零八年十二月九日具狀更正為「臺北市○○區○○○路○○○○○號三樓、四樓及頂樓加蓋部分（如附圖所示Ａ、Ｂ、Ｃ，面積共四八○平方公尺）」，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

㈡次按訴狀送達後，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，民事訴訟法第二百五十五條第一項第三款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告原聲明為被告給付原告二十二萬元，及自一百零八年六月一日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告二十二萬元，嗣於一百零八年十二月九日具狀減縮聲明為被告給付原告十四萬七千五百元，及自一百零八年六月一日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告十四萬七千五百元，參酌前揭規定，程序亦無不合，應予准許。

㈢再按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。兩造之訴訟有法律上利害關係之

第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第六十五條第一項、第五十八條第一項分別定有明文。經查，被告主張就系爭房屋與參加人愛客發公司間之租賃關係仍存續中，且愛客發公司向被告表示其為系爭房屋之實質所有權人，原告僅為借名登記人，故被告按月給付租金予愛客發公司，本件訴訟被告若受敗訴判決，勢必向愛客發公司索還給付之租金，對愛客發公司有法律上利害關係，從而，被告聲請對愛客發公司為訴訟告知，而愛客發公司經告知訴訟後，為輔助被告而聲請為訴訟參加，經核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張意旨略以：原告為系爭房屋之屋主，過去委託原告配偶徐豪雄代為管理系爭房屋，其前曾以擔任負責人時之參加人愛客發公司為出租人，將系爭房屋出租予被告，租期為一百零一年十一月十四日至一百零四年十二月八日，但一百零四年底租約期滿後，愛客發公司並未續簽租約，愛客發公司對被告提起之本院一〇五年度北簡字第二一二三號返還租賃物等訴訟之不利判決不能拘束原告；㈡參加人愛客發公司之負責人名義遭人於一百零八年三月初擅自變更，徐豪雄暫時無法掌握愛客發公司之經營，影響原告針對系爭房屋之收益，原告乃委請律師代原告發函予被告與愛客發公司，函達終止相關委任及商討系爭租約相關事項，惟愛客發公司竟於一百零八年七月八日撤回本院一〇六年簡上字第九十九號案件，被告與愛客發公司聯合損害原告之權益，私下協議不僅無法拘束原告，也非適法；㈢參加人愛客發公司主張其為系爭房屋之真正所有權人，原告僅是借名之人云云，顯屬無據，兩造就系爭房屋並無租約存在，原告也已於一百零八年五月初終止與證人徐豪雄、愛客發公司間之一切委任關係，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟等語。

三、被告答辯意旨則以：㈠被告與參加人愛客發公司間之租賃契約並未於一百零四年底因租期屆滿而消滅，愛客發公司曾向本院起訴主張其與被告於一百零一年十一月四日所簽立之房

屋租賃契約已於一百零四年十二月八日因租期屆滿而消滅，請求被告遷離系爭房屋暨請求返還不當得利，此事件業由本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決駁回，理由認定被告依租約附帶條件第一項之約定續約，租賃關係仍存在，愛客發公司雖不服而提起上訴，惟後於一百零八年七月八日撤回上訴，全案因此而告定讞；㈡原告自始不否認「原告委託徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄曾以愛客發公司名義出租予被告葉名威」，被告與愛客發公司間之租約於租期屆滿後既仍因有效續約而繼續存在，被告基於有效之租約，按月給付租金予愛客發公司，自有合法使用系爭房屋之權源，並無不當得利，原告擅自主張終止其與徐豪雄、愛客發公司間之委任關係，自不得對抗被告等語置辯。

四、參加人答辯意旨則以：系爭房屋為愛客發公司所有，原告因身為前任負責人及證人之配偶，為公司財務規劃而借其名為登記，並非系爭房屋所有權人，系爭房屋為參加人愛客發公司出資購買，參加人方為本案房屋所有權人，房屋所有權人租屋予被告乃正當行使權利，全與原告無關，原告發送函文逕為終止與愛客發公司之關係，其主張毫無理由等語置辯。

五、兩造及參加人爭執重點在於：㈠系爭房屋之所有權人為何？參加人辯稱其為系爭房屋之實質所有權人，借名登記於原告名下，是否有據？㈡愛客發公司將系爭房屋出租予被告，該租約是否於一百零四年十二月八日因租期屆滿而消滅？該租賃關係若仍存在，原告是否受該租約拘束？㈢被告對原告有無占有系爭房屋之合法權源？被告是否不當得利？被告若不當得利，原告請求金額是否適當？爰說明如后。

六、參加人辯稱其為系爭房屋之實質所有權人，借名登記於原告名下，其辯解並不足採，應認原告為系爭房屋之所有權人：

㈠按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法

律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院九十九年度台上字第一六六二號、九十九年度台上字第二四四八號判決意旨參照）。次按不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院一〇五年度台上字第一八九七號判決意旨參照）。再按土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」。㈡經查：⑴參加人雖提出「合作金庫銀行放款帳務資料查詢單」等之參證一資料（參本院卷第一〇三頁至第一三八頁）稱參加人有替原告繳納系爭房屋之貸款，並有向訴外人黃麗真貸款而設定信託之情事，惟誠如原告所主張，經比對系爭房屋之異動索引表資訊（參本院卷一第七十七頁至第八十頁），可知系爭房屋未曾設定抵押予「合作金庫銀行」，參加人無法證明前揭資料係替原告向該行償還系爭房屋貸款，另參加人以還款為名匯款予訴外人黃麗真，亦無法證明愛客發公司係為擔保借款而將系爭房屋設定抵押權並信託予訴外人黃麗真；㈡參加人另提出繳納貸款、稅金之帳務及匯款資料影本一疊（本院卷一第二一一頁至第二三九頁參證四）辯稱系爭房屋自一百零四年至一百零六年之房屋稅、原告之車貸由參加人負擔云云，然一百零四年間愛客發公司與被告就系爭房屋尚有明確之租賃關係，嗣後愛客發公司與被告則有返還租賃物等相關訴訟（即本院一〇五年度北簡字第二一二三號事件），愛客發公司向被告收取系爭房屋之租金，用以支付系爭房屋之房屋稅，並不足為有利參加人之證明，愛客發公司是否支付原告之車貸，更與本件毫無相關；㈢除如前所述，參加人無法證明所稱系爭房屋借名登記於原告名下之事實外，誠如原告所主張，系爭房屋最初以「陳威璋、徐豪雄」名義出租予翁志能之時間為九十九年九月二日（參本院卷一第四一五頁至第四一九頁），後來愛客發公司與被告簽

立之租約係沿用取代前揭租約，並於所有權人欄位載明為原告（參本院一〇五年度北簡字第二一二三號卷第六頁至第十頁），由前後租約均有徐豪雄介入之事實（前租約出租人，後租約出租人之法定代理人），原告主張愛客發公司於九十九年十二月十三日方成立（參本院卷一第八十九頁），九十九年九月二日之出租系爭房屋不可能牽涉愛客發公司，系爭房屋並非愛客發公司借名登記原告名下，應屬可採；㈣愛客發公司與被告簽立之租約於所有權人欄位載明為原告，此與原告提出系爭建物登記第一類謄本（原證四）之記載相符，依土地法第四十三條之規定，該登記具有法定效力，參加人辯稱原告應提出九十八年購買系爭房屋之證據，否則應為不利原告之判斷，要無可採；㈤基上，參加人迄未提出公司資產負債表證明系爭房屋為公司資產，空言辯稱其為系爭房屋之實質所有權人，借名登記於原告名下，其辯解並不足採，應認原告為系爭房屋之所有權人。

七、愛客發公司與被告間就系爭房屋仍有租賃關係，原告委託出租系爭房屋即應受該租約拘束，原告雖終止委任出租關係，亦無從對抗被告，請求被告返還不當得利並無理由：

㈠按民法第五百二十八條規定：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。」；次按受任人以自己名義為委任人訂立契約取得債權時，僅該受任人得向他方當事人請求履行債務，故在受任人未將其債權移轉於委任人以前，委任人不得逕向他方當事人請求履行（最高法院二十一年上字第九三四號裁判意旨參照）；再按民法第五百四十九條第一項規定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。」；末按民法第一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」。

㈡經查：⑴原告與愛客發公司前負責人徐豪雄為夫妻，具有一定之信賴關係，關於系爭房屋出租事宜，原告本人於本院一百零九年二月二十六日言詞辯論期日到庭證稱：「我都委託

我先生，我沒有參與這些事情」（參本院卷一第二五二頁），原告配偶徐豪雄同日到庭證稱：「用公司的名義租給他（指被告）應該是出於租稅的考慮。」（參本院卷一第二五八頁），足見關於一百零一年間愛客發公司出租系爭房屋予被告之緣由，係原告本於所有權人之地位，委託其配偶徐豪雄處理系爭房屋出租相關事宜，而徐豪雄出於租稅的考慮，以愛客發公司名義出租系爭房屋予被告，此租約既係出於原告之委託出租，原告即應受該租約拘束；⑵愛客發公司與被告間就前揭租約，於租期屆滿後是否因被告續約而租賃關係持續存在有所爭執，愛客發公司訴請被告返還租賃物等，經本院一〇五年度北簡字第二一二三號判決駁回，理由認定被告依租約附帶條件第一項之約定續約，租賃關係仍存在，愛客發公司提起上訴，惟於一百零八年七月八日撤回上訴而全案確定，業據本院依職權調取本院一〇五年度北簡字第二一二三號民事全卷查明無訛，原告雖未參與該訴訟，但愛客發公司與被告之租約既持續存在並經判決確定，如前所述，原告因委託出租而受租約拘束，且參酌前揭最高法院二十一年上字第九三四號裁判意旨所示之見解，租金僅得由愛客發公司對被告主張，原告不能逕向被告請求履行；⑶原告雖主張已發函終止與徐豪雄、愛客發公司間之一切委任關係，要自行處理系爭房屋之管理及收益，要求被告改與原告商討另行簽訂租約事宜等情，並提出永業法律事務所一百零八年五月三日函暨回執影本各一件（即原證三）為證，然原告雖依民法第五百四十九條第一項規定，有權終止委託徐豪雄、愛客發公司出租系爭房屋，但此僅為原告與徐豪雄、愛客發公司間關於委託出租法律關係之變更，原告仍受愛客發公司與被告間租賃關係之拘束，不能任意終止租約，否則任何委託出租之承租人將毫無保障，換言之，被告仍得以前揭租約作為使用收益系爭房屋之法律上原因對抗原告，並不構成民法第一百七十九條所規定之不當得利；⑷參加人愛客發公司明知原告業已對其終止委託出租，卻仍持續向被告收取

租金，且宣稱為系爭房屋實質所有權人而將租金據為己有，所涉及者乃原告得否對參加人愛客發公司另行主張權利之問題，與被告無關，原告請求被告返還不當得利，並無理由。

八、綜上所述，原告本於不當得利法律關係，請求被告給付十四萬七千五百元，及自一百零八年六月一日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告十四萬七千五百元，其請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造及參加人其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條、第八十六條第一項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　3　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　12　　月　　3　　日

書　記　官　高秋芬