

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第5768號

原告 騰雲有限公司

法定代理人 吳太郎

訴訟代理人 陳俊廷律師

被告 茱麗亞禮服有限公司

法定代理人 麥燦文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年3月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號地下一層房屋及同址地下二層A12停車位騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹仟零伍拾萬伍仟伍佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告係於民國111年4月25日取得門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號1樓(下稱系爭34號1樓房屋)、地下1層(下稱系爭34號地下1層房屋)、地下2層A12、A15停車位(下稱系爭34號地下2層A12、A15停車位)及中山北路三段36巷2號1樓之房屋(下稱系爭2號1樓房屋)所有權，並於111年5月1出租予被告作為婚紗公司使用。自113年6月1日，兩造又再重新簽訂不動產租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自113年6月1日至114年3月31日止、租金為每個月新臺幣(下同)23萬元、押租保證金為23萬元。詎被告自113年7月起即未依約給付租金，且經原告催告及終止系爭租約。期間，被告陸續返還系爭34號1樓房屋、系爭34號地下2層A15停車位及系爭2號1樓房屋予原告，惟僅剩系爭34號地下1層房屋、

01 系爭34號地下2層A12停車位至本件租期屆滿後仍拒不搬遷返
02 還。爰依系爭租約第4條第3項約定及民法第450條第1項、第
03 455條前段規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系
04 爭34號地下1層房屋及系爭34號地下2層A12停車位騰空遷讓
05 返還予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告起訴請求返還系爭34號地下1層房屋及系爭3
07 4號地下2層A12停車位，表面上係民事返還占有之請求，然
08 就實質而言，並非單純不動產使用或占有爭議，而係原告在
09 以詐術、偽造文書及違反不動產買賣價金信託制度之方式，
10 反向運用民事訴訟程序，企圖完成對被告財產之最終掠奪。
11 被告當初並無出售系爭34號地下1層房屋及系爭34號地下2層
12 A12停車位之真意，僅因資金周轉需要而尋求融資協助。原
13 告身為房產仲介，不請自來明知被告僅有融資需求，卻與銀
14 行端人員即本件相對應刑事被告吳金燦共同設計所謂「不動
15 產買賣」架構，實質上係假買賣、真融資。於此過程中，原
16 告勾串胞弟吳峯明及台灣中小企業銀行南港分行經理吳金
17 燦，違反不動產買賣價金信託之基本原則，在價金尚未實際
18 交付、尾款尚未清償之前，即配合製作不實文件、虛偽金流
19 紀錄，並擅自動用信託帳戶內資金，致使被告4500萬元遭非
20 法撥付，最終喪失不動產登記名義。此等行為，已非單純民
21 事履約問題，而係涉及詐欺、偽造文書、背信及違反銀行
22 法、信託業法等重大不法。原告另主張被告係基於租賃關係
23 而占有系爭34號地下1層房屋，然此一主張於法律上顯屬不
24 能成立。按租賃關係之成立，必以出租人對標的物享有合法
25 處分權為前提。本件被告既一貫主張系爭房屋為其所有，且
26 原告所主張之所有權來源本身即屬重大爭議中，則雙方間於
27 法律上不可能同時成立合法租賃關係。原告一方面主張自己
28 為所有權人，另一方面又主張存在租賃關係，顯屬自相矛
29 盾，其說不足採。是以，原告基於租賃關係所為之一切返還
30 請求，於法律上自始不存在基礎之事實。針對前述詐術過戶
31 即違法操作價金信託之行為，被告於114年2月7日已依法向

臺灣士林地方檢察署提出刑事告訴暨自首狀，目前正由檢察官依法偵查中。涉案之銀行端關鍵人員即吳金燦，已於案情曝光後畏罪去職，此一事實更足證本案並非原告所稱之正常交易或單純民事爭議，而係結構性、系統性之不法行為。被告已另就銀行端違法操作不動產買賣價金信託一事，向金融監督管理委員會（下稱金管會）提出正式陳情，金管會銀行局並已以正式函文回覆，明確表示本案已錄案辦理行政審查，銀行最高主管機關金管會銀行局既已正式介入調查，足證本案涉及金融監理法令之遵循問題，並非單純私權糾紛。被告係基於自認所有權人之地位而繼續占有使用系爭34號地下1層房屋及系爭34號地下2層A12停車位，具有正當法律原因，自無搬離或返還之義務，原告之請求並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。而系爭租約第4條第3項亦約定：「乙方（即被告）於租賃期滿，應即將房屋遷讓交還，不得藉詞推諉或主張任何權利，並不得向甲方（即原告）請求遷移費或其他費用。」（見本院卷(一)第29頁）。又按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。而當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號判決意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證，係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正。經查，原告主張之事實，業據其提出臺北市稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書、建物所有權狀、土地所有權狀、系爭租約、存證信函等件在卷可稽（見本院卷(一)第15-36頁）。被告則辯稱原告以詐術、偽造文書及違反不動產買賣價金信託制度之方式，反向運用民事訴訟程序，企圖完成

對被告財產之最終掠奪云云，揆諸前揭說明，應由被告就其辯稱之事實負舉證之責。被告固並提出金融監督管理委員會銀行局書函、陳情函(一)等件影本為證(見本院卷(二)第35-115頁)。惟被告提出之金融監督管理委員會銀行局書函僅能證明該局已就臺灣中小企業銀行辦理不動產買賣價金信託及不動產放款所衍疑義乙案，已錄案辦理；又被告提出之陳情函(一)亦僅能證明被告就銀行端違法操作不動產買賣價金信託乙事，向金融監督管理委員會提出陳情，而該函之附件，係信託專戶結算書暨報告書、刑事告訴暨自首狀、陳情函、臺灣中小企業銀行總行書函、臺灣士林地方檢察署通知等，上開證物亦均不足以證明原告對其有施行詐術之事實，是被告所辯，並不足採。兩造間系爭租約既已期限屆滿，被告即應將系爭34號地下1層房屋及系爭34號地下2層A12停車位遷讓返還予原告，是原告之主張，洵屬有據。

四、從而，原告提起本件訴訟，請求被告將系爭34號地下1層房屋及系爭34號地下2層A12停車位騰空遷讓返還予原告，為有理由，自應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本

01)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

03 書 記 官 林玗倩