臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第669號

上　訴　人　中華王金櫻傳統文化藝術協會

000000000000000000

法定代理人　葉昭玉

上　訴　人　王仁心

共　　同

訴訟代理人　林明輝律師

被　上訴人　元馥建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林冠之

訴訟代理人　江沁澤律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年7月17日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1106號判決提起上訴，本院於110年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於命上訴人王仁心按月給付逾新臺幣壹萬捌仟肆佰零伍元部分及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

經廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費用，關於上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會部分，由該協會負擔，關於上訴人王仁心部分，由王仁心負擔二十分之十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張：伊於民國106年3月9日向上訴人王仁心購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍4596/50800）及其上臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號2樓房屋（所有

權全部，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），訂有不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。系爭房地已於106年3月24日移轉所有權登記予伊，惟依系爭契約第5條約定，王仁心得於契約生效後3個月內向伊買回系爭房地，於此期間王仁人得與伊成立使用借貸關係占用系爭房地，詎買回期限屆至後王仁心未依約買回系爭房地，卻仍無權占有使用系爭房屋，伊自得依民法第767條第1項前段規定，請求王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還予伊。又伊雖於106年3月28日與王仁心之女葉昭玉（即上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會【下稱王金櫻協會】之法定代理人）簽訂房屋無償借用契約（下稱系爭借用契約），約定由伊無償出借系爭房地供葉昭玉使用至106年6月27日止，詎期限屆至後葉昭玉雖已遷離系爭房屋，惟王金櫻協會無正當權源，卻仍設址於系爭房屋，妨礙伊就系爭房屋之使用收益，而妨害伊所有權之行使，伊亦得依民法第767條第1項中段規定，請求王金櫻協會將設立登記地址自系爭房屋遷出。又王仁心無正當權源占用系爭房屋，受有按系爭房屋坐落面積申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，伊得依民法第184條第1項、第185條、第179條規定，擇一請求王仁心自106年6月9日起至騰空遷讓返還該屋予伊之日止，按月給付伊新臺幣（下同）3萬6,810元等語（被上訴人逾此範圍之請求，經原判決駁回後，未據其聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：系爭契約並非買賣契約而係信託讓與擔保契約，係以被上訴人交付全數借款即4,150萬元及完納土地增值稅為契約成立要件。被上訴人僅交付3,015萬6,178元，未交付全部借款予王仁心，系爭契約因所擔保之借款債權欠缺要物性而不生效，被上訴人不得依系爭契約第5條第3項約定取得系爭房地所有權，王仁心仍為系爭房地所有權人。王金櫻協會並未實際占有系爭房地，縱認有使用之情事，亦係經王仁心之同意，非無權占有。被上訴人依民法第767條規定請求王仁心遷讓房屋及給付相當於租金之不當得利，請求王

金櫻協會將人民團體設立登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，均無理由。縱認應給付不當得利，然系爭房地之屋齡高達35年，以申報地價年息10%計算不當得利，亦屬過高等語，資為抗辯。

三、原審判決㈠王金櫻協會應將人民團體設立登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。㈡王仁心應騰空遷讓返還系爭房屋，及自106年6月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人3萬6,810元。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執王仁心原為系爭房地所有權人，於106年3月9日與被上訴人簽訂系爭契約，約定由王仁心將系爭房地以4,150萬元出售予被上訴人，王仁心並得於契約生效日後3個月內以原價加計原繳納之土地增值稅之價格買回，於上開3個月期間內王仁心得與被上訴人就系爭房屋成立借貸關係，如王仁心未於上述期限內買回系爭房地，即應於期限屆滿後搬離系爭房屋，系爭房地於106年3月24日移轉登記予被上訴人，現由王仁心占有使用，王金櫻協會辦理人民團體設立登記之會址為系爭房屋；被上訴人於106年3月28日與葉昭玉簽訂系爭借用契約並經公證，約定被上訴人自106年3月27日起至同年6月27日止將系爭房屋借予王金櫻協會法定代理人葉昭玉使用；被上訴人已依系爭契約約定代償王仁心對玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）2,015萬6,178元、中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和）400萬元、訴外人林德復600萬元之借款等情(見本院卷第146至147頁)，並有系爭契約、系爭房地所有權狀、臺北市地籍異動索引、系爭使用契約暨公證書、王金櫻協會內政部法人登記資料、玉山銀行協議申請書、林德復簽立之抵押權讓與契約書、系爭房地抵押權移轉變更契約書、中租迪和同意書、中租迪和出具之抵押權拋棄證明書在卷可稽（見原審卷第31至57頁、第521

至531頁、第535頁、第539頁），堪信此部分事實為真實。

五、被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，王仁心無權占有使用系爭房屋，受有不當得利，王金櫻協會亦無正當權源設址於系爭房屋等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。故本件應探討者厥為：㈠系爭契約究係買賣契約抑信託讓與擔保契約？㈡被上訴人是否為系爭房地所有權人？㈢上訴人占用系爭房屋是否有正當權源？㈣被上訴人不當得利請求是否過高？經查：

㈠系爭契約約定由王仁心出售系爭房地予被上訴人，買賣價金為4,150萬元，價金之支付方式係由被上訴人代為清償系爭房地抵押權所擔保王仁心對玉山銀行、中租迪和、林德復之借款債務，王仁心於訂約後3個月內得以4,150萬元買回系爭房地，王仁心得與被上訴人於此3個月內另成立借貸關係使用系爭房屋，如未於3個月內買回，應於使用借貸關係屆滿前搬離系爭房屋，有系爭契約附卷可證（見原審卷第31至39頁），足見王仁心與被上訴人就買賣標的物（即系爭房地）與價金（即4,150萬元）均已達成合意，且約定支付價金、買賣標的物與移轉所有權之方式，及王仁心得於約定期限前以約定價金買回系爭房地等內容，核與民法第345條、第379條第1項所定保留出賣人買回權利之買賣契約要件相符，堪認系爭契約為買賣契約。

㈡王仁心雖抗辯系爭契約並非買賣契約，而係信託讓與擔保契約云云，惟為被上訴人所否認。按信託的讓與擔保係指債務人或第三人為擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與債權人為已足，固不以交付不動產擔保物之占有為要件，擔保之債務清償後，標的物應返還於債務人或第三人；債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取償（最高法院

108年台上字第2447號判決意旨參照）。觀諸系爭契約之全文內容，並未明示系爭房地所有權移轉登記於被上訴人，係為供擔保王仁心與被上訴人間債務之清償，且除有買回之約定外，並無關於王仁心清償債務期限之約定，更無關於清償期限屆至前買方即被上訴人不得處分系爭房地之約定，或於債務清償時被上訴人應返還系爭房地之內容。故由系爭契約之內容，尚難認與信託讓與擔保契約之要件相符，此外，王仁心並不能提出其他證據以資證明系爭契約為信託讓與擔保契約，則其此部分之抗辯，即非可取。

㈢王仁心雖另以系爭房地價金交付明細表上「王仁心」非其所簽為據，抗辯被上訴人未交付尾款1,134萬3,822元，未履行給付價金義務，不得主張所有權云云。惟查：

1.證人即被上訴人公司顧問林樹中於臺灣士林地方法院110年度重訴字第48號（下稱第48號）事件證稱：玉山銀行、中租迪和及林德復的債務處理完畢後，還有1,100多萬元尾款要給王仁心，被上訴人於106年5、6月間分2次給付，1次是600萬元、1次500多萬元，這2次都是楊健福帶著王仁心到被上訴人公司領現金，他們領現金時伊都在場，是伊親手把現金交給他們的，伊會在前一天請公司出納張雪輝去銀行領現金出來，張雪輝領出現金後就放在公司保險箱，第二天楊健福他們來，伊把現金拿出來，在會議室把現金交給他們，並請王仁心簽收，系爭房地價金交付明細表上期次1、2、3、4是伊陸續完成600萬元給林德復、400萬元給中租迪和、400多萬元增值稅、2,100多萬元清償玉山銀行貸款後，請王仁心一次簽名，期次5簽1次、期次6簽1次等語（見本院卷第156至159頁）；證人即被上訴人公司前出納張雪輝於第48號事件證稱：系爭房地價金交付明細表格式是伊用電腦打出來的，上面「期別」及「繳款金額」欄是伊寫的，上面期別1、2、3、4是按照代償金額、代繳金額單據填寫，期別5、6是現金部分，例如期別5是林董會跟我們說要付大直街房屋價款600萬元，叫我們

去銀行領現金出來，領出來後會先放在公司保險箱，等林董通知王媽媽到公司了，我們才會從保險箱把現金拿到會議室，伊也會先在明細表上寫好期別、金額600萬元，再拿到會議室給林董，之後林董叫我們出去我們就出來了，期別6也是這樣的過程，第1至4期是一起補簽的，伊做好代償、代繳後會跟董事長說，再由董事長聯繫王仁心來補簽，這4期補簽時伊都有在場，期別5、6現金交付時，伊將現金及明細表交給董事長後就離開會議室，所以沒有看到王仁心簽名，有看到王仁心跟楊健福，但林董拿回財務室時明細表上就有王仁心的簽名等語（見本院卷第160至163頁、第165頁）。由上開證人之證詞可知，被上訴人完成第1至4期代償債務、代繳稅賦後，通知王仁心於系爭房地價金交付明細表第1至4期上簽名，王仁心前來領取第5、6期現金前，張雪輝會先去銀行領現金放在公司保險箱中，待王仁心到場，張雪輝將現金及系爭房地價金交付明細表交予林樹中，由林樹中交付第5、6期現金即尾款給王仁心，並讓王仁心在系爭房地價金交付明細表第5、6期上簽名。參以被上訴人公司所有陽信商業銀行股份有限公司帳戶活期存款存摺顯示106年6月5日領取現金5,343,822元（見本院卷第111頁），與第6期被上訴人交付王仁心金額相同，堪認前開證人所述為真，是被上訴人主張王仁心已取得第5、6期尾款共計1,134萬3,822元等語，應為可取。

2. 況查上開尾款之金額高達1,134萬3,822元，若被上訴人有未交付尾款之情事，衡之常情，王仁心應會即時催促被上訴人履約而無不予置理之理，然王仁心於106年3月9日簽立系爭契約、106年3月24日移轉登記系爭房地予被上訴人後，經過相當期日遲未向被上訴人索取上開尾款，迄至被上訴人提起本件訴訟後，王仁心方於109年8月31日為被上訴人未給付尾款之主張，顯與常情有違。至其雖於第48號事件稱：系爭房地價金交付明細表不是伊簽的，1億8,000萬價金交付明細表是伊簽的，1,900萬元價金交付明細表

不是伊簽的，伊有簽系爭契約等語（見本院卷第164頁），惟查系爭契約上王仁心之簽名與系爭房地價金交付明細表上王仁心之簽名（見原審卷第39頁、第519頁），並無明顯差異，且系爭房地價金交付明細表上共6期付款欄內王仁心之簽名，彼此之間亦無何不同，而王仁心既不爭執被上訴人有給付1-4期之價金，則其就上開1-4期付款明細上簽認付款之簽名自應屬真實，基此，與該1-4期簽名相似之第5-6期簽名自堪認為其所簽署，王仁心空言否認第5-6期為其所簽認，亦不足取。其執此抗辯被上訴人未給付價金尾款，難認可取。

㈣綜前，系爭契約既為買賣契約，被上訴人並已依約交付買賣價金，及辦竣所有權移轉登記，自應認被上訴人為系爭房地所有權人。王仁心未依系爭契約之約定於契約生效後3個月內買回系爭房地，復不能舉證證明其有何占有系爭房地之正當權源，則被上訴人主張王仁心占有系爭房屋係無權占用，依民法第767條第1項前段規定，請求王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還，應屬有據。

㈤王仁心既非系爭房屋所有權人，則王金櫻協會抗辯其係經王仁心同意而將人民團體設立登記地址設於系爭房屋，有正當權源云云，即非可取。又依一般社會常情，王金櫻協會將其人民團體設立登記地址登記於系爭房屋，確已妨害被上訴人對系爭房屋所有權之圓滿行使，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求王金櫻協會將人民團體設立登記地址自系爭房屋遷出，亦屬有據，應予准許。

㈥王仁心占用系爭房屋既無正當權源，則被上訴人主張王仁心占用系爭房屋無法律上原因，受有相當於免支付租金之利益，致其受有損害（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照），請求其返還不當得利，自屬有據。查系爭契約係於106年3月9日簽立，3個月買回期限屆至日為106年6月8日。王仁心於買回期間得本於其與被上訴人間之使用借貸關係無償使用系爭房屋，而王仁心未於3個月內買回系爭房地，自1

06年6月9日起已無使用系爭房屋之合法權源，則被上訴人請求王仁心給付自106年6月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止之相當於租金之利益，洵屬有據。爰審酌系爭房屋為鋼筋混凝土造七層公寓之第二層，屋齡逾35年，雖坐落臺北市中山區住商混合區，鄰近學校、圖書館、公園及臺北捷運大直站（見原審卷第579頁所附GOOGLE地圖），以及系爭土地公告地價106年為110,000元，107年為104,000元，房地價值較為降低，王仁心僅提供系爭房屋作為公司設立地址之登記，未有實際營業、營利行為等情，認被上訴人得請求王仁心給付相當於租金之不當得利，以系爭房地申報總價年息5%計算為適當（土地法第97條第1項、最高法院104年度台上字第1090號判決意旨、最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照）。查系爭房屋坐落基地即臺北市○○區○○段○○段○000地號土地總面積為508平方公尺，系爭土地應有部分比例為4596/50800，107年1月份公告地價每平方公尺104,000元，系爭房屋107年間課稅現值593,300元（見原審卷第69至70頁所附臺灣臺北地方法院107年度重訴字第602號判決），是107年1月份之申報地價為每平方公尺8萬3,200元【計算式：104,000×80%＝83,200】，土地部分107年度申報總價為3,823,872元【計算式：83,200×508×4596/50800＝3,823,872】，加計系爭房屋107年間課稅現值593,300元，107年度系爭房屋及坐落土地持分之申報總價分別為4,417,172元，再按年息5%計算每月相當於租金之金額107年度為1萬8,405元【計算式：4,417,172×5%÷12＝18,405，元以下四捨五入】，被上訴人請求王仁心按月給付不當得利1萬8,405元，應予准許；超過部分，則不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求㈠王金櫻協會將登記地址遷出系爭房屋，㈡王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，及依民法第179條規定，請求王仁心自106年6月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬8,405元，均有理由，應予准許；逾此

部分之請求，並非有理，不應准許。原審就超過上開應予准許部分，為王仁心敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人王金櫻協會之上訴為無理由，上訴人王仁心之上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　14　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　林晏如

法　官　楊惠如

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　張永中