

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1064號

上訴人 黃棟榮  
訴訟代理人 鐘耀盛律師  
被上訴人 蘇秀玉  
訴訟代理人 張耀天律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年8月31日臺灣新北地方法院110年度訴字第1561號第一審判決提起上訴，本院於111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文  
上訴駁回。  
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：伊於民國106年9月5日將其所有門牌號碼新北市○○區○路○街00巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，約定租期自106年9月30日起至116年9月29日止，每月租金新臺幣（下同）1萬9,200元，應於每月30日前繳納，上訴人簽約時給付押租金3萬8,400元（下稱系爭租約）。詎上訴人自109年7月30日起未支付租金，欠繳租金已逾2個月，伊於109年10月8日以存證信函催告上訴人給付租金，復以起訴狀繕本之送達催告上訴人於受送達後5日內給付租金，如未履行，系爭租約即終止。上訴人均未履行，系爭租約業於110年5月12日終止，上訴人應返還系爭房屋、給付自109年7月30日起至110年5月12日止之租金計14萬2,080元及自110年5月13日起加計法定遲延利息，暨自110年5月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人1萬9,200元。爰依民法767條第1項前段、第455條及系爭租約約定（擇一）及第179條規定請求：(一)上訴人應遷讓返還系爭房屋。(二)上訴人應給付伊14萬2,080元及自110年5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自110年5月13日

01 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付伊1萬9,200元（原  
02 審就上開部分判決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上  
03 訴；另原審判決被上訴人敗訴部分，被上訴人未上訴已確  
04 定，下不贅述）。其答辯聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人則以：伊為系爭房屋之所有權人，否認有將系爭房屋  
06 出賣予被上訴人，亦否認向被上訴人承租系爭房屋。伊提供  
07 臺北市龍江路地下停車場及系爭房屋向被上訴人之弟蘇志宗  
08 借貸1,000萬元並設定抵押權擔保。因蘇志宗急需資金週  
09 轉，遂要求伊蓋用空白之不動產買賣契約書，供蘇志宗辦理  
10 抵押貸款，伊不認識被上訴人。另伊與蘇志宗已於107年11  
11 月8日同意解除契約，被上訴人無權請求返還系爭房屋等  
12 語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢  
13 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請  
14 均駁回。

15 三、查系爭房屋及其坐落基地即新北市○○區○○段0000○0地  
16 號，所有權應有部分1/5（系爭房屋與基地，則合稱系爭房  
17 地），被上訴人於105年8月25日以「買賣」為原因登記取得  
18 所有權，有建物及土地登記第一類謄本可參（原審110年度  
19 補字第363號〈下稱363號〉卷39至45頁），此為兩造所不爭  
20 執，堪信為真實。

21 四、本院得心證理由：

22 (一)被上訴人以上訴人未給付租金，系爭租約已終止為由，請求  
23 上訴人遷讓房屋、給付租金及返還相當於租金之不當得利等  
24 語，上訴人否認出售系爭房屋，抗辯已解除契約，自己有權  
25 占有系爭房屋等語。經查：

26 1.被上訴人主張其於105年6月13日以700萬元向出賣人黃玉宇  
27 （即上訴人之子）購買系爭房地，另於106年9月5日與上訴  
28 人簽訂系爭租約等情，業據其提出不動產買賣契約書、系爭  
29 租約為證（原審110年度重簡字944號〈下稱944號〉卷41至6  
30 3頁、原審110年度訴字第522號〈下稱522號〉卷21至27  
31 頁）。

- 01 2.證人蘇志宗證稱：系爭房地一開始是上訴人之子所有，我借  
02 給上訴人1,000萬元，上訴人沒有錢還我，就把房子以700萬  
03 元賣給被上訴人，是我叫被上訴人來買系爭房地，日後可出  
04 租。被上訴人委託我處理系爭房屋，上訴人說他要繼續承  
05 租，因他有一個朋友住在裡面，有收租金等語（本院卷123  
06 頁、126頁），並提出其與上訴人簽訂之借貸契約書、匯款  
07 明細資料為證（本院卷133至137頁、165至166頁），對於證  
08 人蘇志宗出借1,000萬元之交付方式，係由證人蘇志宗於103  
09 年5月7日將700萬元匯入見證律師楊金順之銀行帳戶內，另3  
10 00萬元則匯至上訴人指定之臺北第五信用合作社帳戶（帳號  
11 00000-00-00000000號內），是證人蘇志宗證述其出借1,000  
12 萬元給上訴人，且借款均已交付完畢一節，應可採信。
- 13 3.證人楊金順（即見證律師）證述：此份借貸契約書上有我的  
14 律師章，應該是我有見證。上訴人向我借款約700萬元，後  
15 來上訴人向蘇志宗借貸1,000萬元，其中700萬元要還我，70  
16 0萬元有匯到我的戶頭。此700萬元實際上是訴外人劉若玉借  
17 貸給上訴人，因劉若玉信任我，由我幫她操作整件事，因需  
18 要清償此700萬元債務，才透過朋友介紹，找來金主蘇志宗  
19 出借1,000萬元給上訴人等語甚詳（本院卷198至199頁），  
20 上訴人當庭亦認證人楊金順所述為真（本院卷199頁），是  
21 上訴人為清償其積欠劉若玉（由證人楊金順代為處理）700  
22 萬元債務，始向金主即證人蘇志宗借貸1,000萬元，至為明  
23 確。
- 24 4.參以證人黃玉宇（即上訴人之子）證稱：系爭房屋是上訴人  
25 所有，僅借名登記在伊名下，伊長期住在臺東縣。對系爭房  
26 屋所有事情均不清楚等語（本院卷120至121頁），足認上訴  
27 人為系爭房屋之真正所有權人，僅借名登記在其子即證人黃  
28 玉宇名下。
- 29 5.參諸承辦系爭房地買賣之地政士即證人陳建青證述：買方被  
30 上訴人是親自簽名，黃玉宇是上訴人代簽名，我將買賣契約  
31 書擬好之後，先去找上訴人，由上訴人代理黃玉宇簽名，然

01 後我再去找被上訴人簽名。是蘇志宗告訴我說被上訴人要跟  
02 黃玉宇簽訂買賣契約，請我去辦理，買賣價金是蘇志宗及上  
03 訴人講好之後當場叫我寫，我去找上訴人簽訂買賣契約書時  
04 蘇志宗也有在場等語（本院卷200至201頁），顯見上訴人確  
05 實有出賣系爭房地之意思。

06 6.上訴人抗辯其係配合蘇志宗貸款，始於空白不動產買賣契約  
07 書上簽名，當初僅要設定給蘇志宗100多萬元，我已還給他3  
08 00多萬元已足夠云云，然證人陳建青已當庭否認上訴人是在  
09 空白不動產買賣契約書上簽名（本院卷201頁），況證人蘇  
10 志宗出借之本金已達1,000萬元，尚未計算利息及違約金，  
11 上訴人卻辯稱清償300多萬元已足夠云云，此點顯不合常  
12 理，殊非可採。

13 7.上訴人再抗辯已與蘇志宗於107年11月8日同意解除系爭買賣  
14 契約，被上訴人無權請求返還系爭房屋云云，雖提出合意解  
15 除契約書為證（本院卷47頁），然解除契約書上之立約人係  
16 被上訴人及證人黃玉宇，該二人均否認該紙文件之簽名為真  
17 正（本院卷79頁、121頁），上訴人並無法舉證以實其說，  
18 故其執上開文件抗辯系爭買賣契約業經解除云云，殊非可  
19 取。

20 8.又系爭房地之買賣價金為700萬元，其中170萬元係由上訴人  
21 積欠證人蘇志宗之借款債務抵償，餘額530萬元由被上訴人  
22 向銀行辦理貸款，再代償原有銀行貸款231萬1,606元、扣除  
23 必要費用後，餘款272萬3,835元，由上訴人（代黃玉宇）同  
24 意匯入證人蘇志宗之銀行帳戶等情，業據證人蘇志宗陳報在  
25 卷，及正業建築經理有限公司之履約保證專戶收支明細表確  
26 認書足證（本院卷183頁），倘上訴人不同意以出售系爭房  
27 屋之方式，清償其積欠證人蘇志宗之借款債務，則上開買賣  
28 價金之尾款無可能匯至證人蘇志宗之銀行帳戶。況系爭買賣  
29 契約係於105年6月13日簽訂，直至105年9月8日買賣價金尾  
30 款匯入證人蘇志宗銀行帳戶止，期間長達3個月之久，上訴  
31 人未為任何阻止付款之行為，亦與常情未合。

01 9.基上，由上開各項證據顯示，上訴人因無力清償其積欠證人  
02 蘇志宗之1,000萬元債務，始同意以700萬元出售系爭房地予  
03 被上訴人，用以清償上開借款債務，至為明確。上訴人抗辯  
04 系爭買賣契約已解除及其為系爭房地所有權人云云，均非可  
05 採。

06 (二)按承租人應按約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延  
07 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
08 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋  
09 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規  
10 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲  
11 延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第44  
12 0條第1項、第2項定有明文；土地法第100條第3款亦有相同  
13 規定；另所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返  
14 還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，復為民法  
15 第767條第1項前段、第455條前段所明定。經查：

16 1.被上訴人主張於106年9月5日與上訴人簽訂系爭租約，由上  
17 訴人承租系爭房屋，每月租金1萬9,200元，然上訴人自109  
18 年7月30日起未再繳納租金，經以押租金3萬8,400元抵償  
19 後，仍積欠租金達2個月以上，其以本件起訴狀繕本之送達  
20 催告上訴人於收受書狀翌日起5日內給付積欠租金，並表明  
21 上訴人如於前開期限內不履行，系爭租約即終止，該起訴狀  
22 繕本業於110年5月7日合法送達上訴人，有系爭租約、起訴  
23 狀繕本之送達證書可稽（原審522號卷21至27頁、944號卷17  
24 頁、19頁），上訴人仍未繳交租金，是系爭租約已於110年5  
25 月12日終止。上訴人於系爭租約終止時，應遷讓返還系爭房  
26 屋，則被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條前段之  
27 規定，請求上訴人將系爭房屋遷讓返還，自屬有據。

28 2.上訴人應給付自109年7月30日起至110年5月12日止之租金，  
29 計9月12日（應9月又13日，然被上訴人就原審少計算1日部  
30 分未上訴，併予敘明），合計18萬480元【計算式：（19,20  
31 0元×9）+（19,200元×12/30）=180,480元】，扣除押租

01 金38,400元後，為14萬2,080元，是被上訴人請求上訴人給  
02 付14萬2,080元及自110年5月13日起至清償日止，按年息5%  
03 計算之利息，為有理由。

04 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
05 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得  
06 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所  
07 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還  
08 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又承  
09 租人於房屋之租賃關係終止後，已無繼續占有使用該房屋之  
10 權源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該屋之利益，並  
11 致出租人受有損害，且為無法律上之原因，則房屋出租人因  
12 無權占有人所受利益依其性質不能返還，自得依不當得利之  
13 法律關係，請求其償還價額。本件系爭租約已於110年5月12  
14 日終止，業如前述，則上訴人自110年5月13日起未返還系爭  
15 房屋而仍繼續無權占有，自受有相當於租金之不當得利，並  
16 致被上訴人受有不能使用收益系爭房屋之損害，是被上訴人  
17 依上開規定，請求上訴人自110年5月13日起至遷讓返還系爭  
18 房屋之日止，按月給付相當於月租金即每月1萬9,200元之不  
19 當得利，當屬有據。

20 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條前  
21 段、第179條規定及系爭租約約定請求上訴人：(一)遷讓返還  
22 系爭房屋。(二)應給付被上訴人14萬2,080元及自110年5月13  
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)應自110年5月1  
24 3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬9,  
25 200元，為有理由，應予准許。從而原審就上開部分為上訴  
26 人敗訴判決，並分別諭知供擔保後，得、免為假執行，核無  
27 不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
28 無理由，應駁回其上訴。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

03 民事第五庭

04 審判長法 官 呂淑玲

05 法 官 陳君鳳

06 法 官 洪純莉

07 正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 （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  
11 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  
12 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  
13 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，  
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

16 書記官 林士麒