

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第14號

上訴人 美商動能超高頻科技股份有限公司台灣分公司
(原名美商電能動力科技股份有限公司台灣分公司)

法定代理人 楊良智

訴訟代理人 莊明翰律師

被上訴人 台灣麵桶股份有限公司

法定代理人 李中凌

訴訟代理人 林彥廷律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年3月27日臺灣臺北地方法院107年度訴字第49號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審依租賃物返還請求權之法律關係，及於前審追加依民法第767條第1項之規定，訴請判令上訴人將附表所示房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予被上訴人，嗣系爭房屋經強制執行拍定而於民國109年12月11日移轉予拍定人所有，被上訴人因而於本院撤回上開部分起訴，並經上訴人同意（見本院卷一第149至150、165頁），核符民事訴訟法第62條之規定，已生撤回起訴之效力，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊於104年9月間經訴外人顧懷德居間而購買系爭房屋及所坐落之同段同小段891地號土地（權利範圍3456/100000）（下合稱系爭房地），並將系爭房屋出租予上訴人。因顧懷德未向伊收取居間報酬，故兩造約定系爭房屋自104年10月1日起至106年3月1日止之租金均由顧懷德收取，以為居間報酬。然租期屆滿後，上訴人卻以顧懷德同意其續

01 租為由，拒不搬離。爰依不當得利之法律關係，請求上訴人
02 給付伊相當於租金之不當得利計新臺幣（下同）362萬4000
03 元（即自106年3月2日起至109年12月10日止按月以8萬元計
04 算之總金額）（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提
05 起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院答辯聲
06 明：上訴駁回。

07 三、上訴人則以：系爭房屋實係顧懷德借名登記在被上訴人名
08 下，被上訴人非真正所有人，伊係向真正所有人顧懷德承租
09 系爭房屋，並依約支付租金予顧懷德，伊就系爭房屋非無權
10 占有。被上訴人無從依民法第179條規定請求伊給付相當於
11 租金之不當得利等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：如主
12 文所示。

13 四、查，(一)系爭房地於99年12月6日由顧懷德透過訴外人蕭茂森
14 借用余淑貞名義登記為所有人，並由余淑貞以系爭房地為元
15 大商業銀行設定抵押權貸款3000萬元，該貸款金額除部分留
16 供元大銀行扣抵貸款本息外，餘由顧懷德取得。(二)系爭房屋
17 自102年3月1日起，由顧懷德以每月租金12萬1000元出租予
18 上訴人，並約定租期至106年3月1日止（下稱原租約）。(三)
19 顧懷德於104年間以余淑貞名義與被上訴人就系爭房地簽署
20 買賣契約書，系爭房地於104年9月7日移轉登記為被上訴人
21 所有。被上訴人嗣以系爭房地為臺灣中小企業銀行永春分行
22 （下稱臺灣企銀）設定抵押權，合計貸款4280萬元，除代償
23 余淑貞就元大銀行之貸款餘額2505萬4900元，及匯款664萬
24 元、10萬5100元予蕭茂森之配偶王月雲外，餘均存入被上訴
25 人臺灣企銀帳戶；系爭房地所有權狀由被上訴人持有，房屋
26 稅、地價稅、管理費及貸款本息均由被上訴人繳納。(四)系爭
27 房地移轉予被上訴人後，系爭房屋仍由上訴人依原租約繼續
28 占有使用並交付租金予顧懷德，至原租約屆滿。(五)系爭房地
29 經被上訴人之債權人聲請強制執行，原法院以108年度司執
30 字第76884號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，系
31 爭房屋則由上訴人繼續占有使用至110年4月20日因系爭執行

01 事件拍定而解除其占有為止（於109年12月11日所有權移轉
02 予拍定人）等情，有系爭房屋異動索引、臺北市中山地政事
03 務所108年7月23日北市中地籍字第1087014089號函及所附不
04 動產登記申請書相關資料、原租約、臺灣企銀108年8月6日1
05 08永春字第1030800184號函及所附不動產買賣契約書等資料
06 在卷可參（見本院卷一第229至233頁、前審卷一第387至41
07 6、49至57頁、本院卷二第55至60頁、前審卷二第5至25
08 頁），且經本院調閱系爭執行事件卷查明，復為兩造所不爭
09 執（見本院卷二第6至8頁），堪信為真。

10 五、本件應審究者為(一)系爭房屋是否係顧懷德借用被上訴人名義
11 登記？(二)如否，則被上訴人請求上訴人給付106年3月2日起
12 至109年12月10日止占有使用系爭房屋之相當於租金之不當
13 得利，有無理由？茲分述如下：

14 (一)、系爭房屋是否係顧懷德借用被上訴人名義登記？

15 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
16 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
17 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
18 信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反
19 強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上
20 效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度
21 台上字第990號裁判意旨參照）。準此，借名者自有權將
22 該標的物出租予第三人，而承租人本於該租賃關係占有使
23 用該標的物，亦屬有權占有，出名者無從對其主張無權占
24 有甚明。次按借名登記契約為諾成契約，當事人互相表示
25 意思一致，即能成立，不以做成書面為必要。借名登記契
26 約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人
27 間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉
28 證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其
29 與登記名義人間，確有借名登記之合意存在（最高法院10
30 9年度台上字第3240號、106年度台上字第1695號、107年度台
31 上字第521號判決意旨參照）。

01 2.上訴人抗辯其係向真正所有人顧懷德承租系爭房屋，並依
02 約支付租金予顧懷德部分：

03 (1)、查系爭房地原係由顧懷德透過蕭茂森，借用余淑貞名
04 義登記為所有人，並由余淑貞以系爭房地為元大商業
05 銀行設定抵押權而貸款3000萬元，該貸款金額除部分
06 留供元大銀行扣抵貸款本息外，餘均由顧懷德取得等
07 情，業經證人顧懷德、余淑貞、蕭茂森於本院證述大
08 致相符（見前審卷一第215至216頁、本院卷一第78至
09 80、150至153頁）；又顧懷德自102年3月1日起將系
10 爭房屋以月租金12萬1000元出租予上訴人，上訴人亦
11 依約繳納租金，系爭房地雖於104年9月7日移轉為被
12 上訴人所有，然原租約至106年3月1日期滿前之租金
13 均由顧懷德收取等情，除有原租約在卷可憑外（見前
14 審卷一第49至57頁、本院卷二第55至60頁），且據證
15 人顧懷德於本院證述與上訴人陳述一致（見前審卷一
16 第215至216頁、本院卷一第84頁）。上情復為被上訴
17 人所不爭執（見本院卷一第30至31、34頁、卷二第6
18 至8頁）。堪認系爭房屋原係顧懷德借用余淑貞名義
19 登記，而由顧懷德管理及收益，於104年9月7日系爭
20 房地移轉登記至被上訴人名下後，亦同。

21 (2)、又上訴人抗辯於原租約屆滿後，其與顧懷德另就系爭
22 房屋簽訂租賃契約書（下稱後租約），而續租至110
23 年2月28日等情，亦提出上開後租約為證（見前審卷
24 一第31、59至67頁）。且證人顧懷德於本院證述：伊
25 把系爭房屋租給上訴人，106年3月後上訴人亦有給付
26 伊租金等語（見前審卷一第216、220頁），其並提出
27 後租約，而向原法院系爭執行事件聲明異議（見系爭
28 執行事件卷二第343至345、357至363頁）。而被上訴
29 人亦不否認系爭房屋於登記在其名下後，仍由上訴人
30 繼續占有使用至經原法院系爭執行事件拍定（見本院
31 卷一第34頁）。可知，於原租約106年3月1日屆滿後

01 至系爭房地經原法院系爭執行事件拍賣，而於109年1
02 2月11日移轉所有權予拍定人前（見本院卷一第233
03 頁），上訴人仍本於其與顧懷德間之後租約關係，而
04 繼續占有使用系爭房屋，即顧懷德於原租約屆滿後仍
05 繼續就系爭房屋管理及收益，且被上訴人迄系爭房地
06 經系爭執行事件拍定並移轉所有權予拍定人時，未曾
07 就系爭房屋有實際占有、管理及使用。

08 (3)、被上訴人雖主張其購買系爭房地後，由其出租予上訴
09 人，因顧懷德未收取居間報酬，故約定104年10月1日
10 至106年3月1日租金由顧懷德收取作為其居間報酬云
11 云，並提出兩造間之租賃契約書為證（見原審卷第11
12 至16頁、前審卷一第131至141頁），惟此為上訴人所
13 否認（見前審卷一第89、193至195頁）。而被上訴人
14 雖舉其受僱人李明賢為證，然證人李明賢於本院證
15 述：老闆李中凌找伊一起去系爭房屋，由顧懷德拿出
16 租約，當時有看到舊租約，新租約只是承租年份不
17 同，改為逐年續租，租金也是照舊，李中凌直接簽名
18 蓋章後就離開，沒有討論細節云云（見本院卷一第10
19 5至106頁），已與上開被上訴人提出之租賃契約書所
20 載租期「104年10月1日至106年3月1日」及「月租金8
21 萬元」不符，且為證人顧懷德所否認（見前審卷一第
22 217、218頁）。被上訴人就其主張由顧懷德收取租金
23 作為居間報酬之約定乙節，亦未舉證以實其說。則被
24 上訴人上開主張，即非可採。是顧懷德對上訴人收取
25 上開期間之租金，係本於其管理系爭房屋之原租約關
26 係，並非被上訴人所稱之居間報酬。

27 3.有關被上訴人主張其以5400萬元向余淑貞購買系爭房地之
28 買賣關係部分：

29 (1)、被上訴人主張其係以5400萬元向余淑貞購買系爭房地
30 云云，固據其提出上開不動產買賣契約書及300萬元
31 支票為證（見前審卷一第439頁），惟此亦為上訴人

所否認，並抗辯被上訴人並未購買系爭房地，而係顧懷德借用被上訴人之名義登記等情（見前審卷二第35頁、本院卷一第41頁），核與證人顧懷德於本院證述係其於104年借名登記為被上訴人所有等語相符（見前審卷一第216頁）。而除上開300萬元支票外，被上訴人就其主張買賣價金之支付，則陳稱其係以系爭房地為臺灣企銀設定抵押權貸款，而代償余淑貞之元大銀行貸款餘額2505萬4900元，並匯款664萬元予蕭茂森之配偶王月雲，其餘貸款金額均由蕭茂森拿走，至其餘買賣價金則交付現金予蕭茂森云云（見本院卷一第33頁）。經查：

①、被上訴人前係提出上開記載買賣價金5400萬元之不動產買賣契約書，而以系爭房地為臺灣企銀設定擔保最高限額5400萬元之第一順位抵押權，先後貸得3240萬元、540萬元及500萬元，合計4280萬元，除代償余淑貞貸款餘額2505萬4900元，並匯款664萬元予蕭茂森之配偶王月雲外，僅另有一筆10萬5100元亦係匯款予王月雲，此部分合計為3180萬元（2505萬4900元＋664萬元＋10萬5100元＝3180萬元），其餘貸款所得1100萬元（4280萬元－3180萬元＝1100萬元），則均由被上訴人取得等情，有卷附臺灣企銀108年8月6日108永春字第1030800184號函及所附不動產買賣契約書等資料、110年9月24日永春字第1108300781號函及所附交易傳票、被上訴人提出之臺灣企銀核貸通知書可證（見前審卷二第5至25頁、卷一第441頁、本院卷一第237至243頁）。

②、而證人蕭茂森除證述其與顧懷德指定過戶之被上訴人講好，要先返還其前所代墊余淑貞之貸款本息、管理費及稅金，被上訴人貸款金額遂有匯款予其配偶王月雲（664萬元＋10萬5100元）等情

01 外，其餘則表示沒有印象等語（見本院卷一第15
02 3至155頁）。是以，不僅上開由臺灣企銀貸得之
03 款項，扣除代償余淑貞貸款餘額及返還蕭茂森代
04 墊款項後，其餘由被上訴人取得之1100萬元，並
05 未用以支付其所主張之買賣價金，被上訴人亦未
06 提出任何其交付其餘買賣價金1920萬元（5400萬
07 元－300萬元－3180萬元＝1920萬元），或其曾
08 自行備款以待給付買賣價金之證據。而被上訴人
09 在抵押貸款數額本無可能足供其支付買賣價金之
10 情況下，卻未備有可供給付其餘買賣價金1920萬
11 元之自有資金，即顯與一般不動產買賣情況不
12 符。則上訴人抗辯被上訴人並未購買系爭房地乙
13 節，應屬實情。

14 ③、被上訴人固提出其支付買賣價金300萬元之支票
15 為證，並主張係其負擔貸款之繳納云云。然被上
16 訴人上開貸款所得1100萬元，係因系爭房地設定
17 抵押而取得之交換價值，即使扣回其支付之300
18 萬元，仍有800萬元餘裕，此顯係證人顧懷德所
19 證述貸款所得餘額交予被上訴人以供繳納貸款及
20 管理費暨稅金之意（見前審卷一第216至219
21 頁）。又除臺灣企銀於104年間就系爭房地核貸4
22 280萬元，業如前述外，系爭房地於108年間經原
23 法院系爭執行事件囑託鑑價時，其客觀市場交易
24 價值亦達4750萬元，有神碟國際不動產估價師事
25 務所之鑑定報告書可憑（見系爭執行事件卷一第
26 159至223頁）。是被上訴人雖係上開貸款之債務
27 人，然其向臺灣企銀申貸時，客觀上可評估即使
28 嗣因未能續繳貸款而經實行抵押權，債務風險將
29 盡由系爭房地所承擔，被上訴人尚需以自有資金
30 負擔貸款債務餘額責任之可能性不高。則被上訴
31 人以其給付300萬元支票及其嗣後繳納貸款等

情，資為其以自有資金買受系爭房地之論據，即難認可採。

(2)、況參諸被上訴人上開所提不動產買賣契約書，其第3條第2項及第4條第1項分別訂有：「乙方（即余淑貞）保證本買賣之不動產產權清楚，絕無一屋或一地數賣、出租、遭他人占用……等其他糾葛情事，如有上述任何情事……由乙方負責於本約簽訂之前清理完畢，否則視為乙方違約，對於甲方（即被上訴人）因此受有之任何損害，乙方須負完全賠償責任。」及「乙方應於受領第二條尾款價金之同時，將房屋以現況點交予甲方。逾期點交則以方應按日給付甲方相當於買賣總價金之1‰之違約金。」之約定（見前審卷一第353、357至359頁）。此買賣契約若屬實情，則屬於實際賣方之顧懷德本應擔保系爭房地無出租及他人占用情事，並應將系爭房屋點交予被上訴人，否則被上訴人即可主張違約責任。況且，顧懷德並未對被上訴人主張居間報酬。然被上訴人不僅同意由上訴人本於原租約繼續占有使用系爭房屋，形同放棄上開違約權利，甚至將原月租金12萬1000元降為8萬元（見上開2.(3)），並以上訴人逾17個月（即104年10月1日至106年3月1日）之租金總額作為顧懷德居間報酬，更顯然悖於交易常情，益證被上訴人所主張之上開買賣關係，並非實情。

4.綜上所述，系爭房屋原係顧懷德借用余淑貞名義登記，而由顧懷德管理及收益，其並自102年3月1日起以月租金12萬1000元出租予上訴人；然被上訴人未備有相當之自有資金向借用余淑貞名義登記之顧懷德購買系爭房地，卻與顧懷德（以余淑貞名義）簽訂上開非真實之不動產買賣契約書，並經顧懷德於104年9月7日將系爭房地移轉登記至其名下，顧懷德則繼續本於原租約收取上訴人所給付之租金，甚至於原租約106年3月1日屆滿後，仍將系爭房屋續

01 租予上訴人及收取租金；上訴人亦本於此其與顧懷德間之
02 後租約關係，繼續占有使用系爭房屋；而被上訴人則迄系
03 爭房地經系爭執行事件拍定並於109年12月11日移轉予拍
04 定人所有時，未曾就系爭房屋實際占有、管理及使用，業
05 如前述。則上訴人抗辯系爭房屋自余淑貞名下移轉登記為
06 被上訴人所有，係本於顧懷德向被上訴人借用名義登記之
07 借名登記關係，應堪認定屬實。

08 (二)、系爭房屋既係顧懷德借名登記在被上訴人名下，則上訴人自
09 106年3月2日起本於其與顧懷德間之後租約，繼續占有使用
10 系爭房屋，即非無權占有，被上訴人無從對上訴人主張係無
11 權占有，而請求給付相當於租金之不當得利。

12 六、從而，被上訴人依民法第179條規定，請求判令上訴人給付
13 自106年3月2日起至109年12月10日止按月以8萬元計算之相
14 當於租金之不當得利合計362萬4000元，即屬無據，不應准
15 許。原審此部分判令上訴人如數給付，自有未洽；上訴人上
16 訴意旨指謫原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為有理
17 由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2
18 項。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論
21 駁之必要，併此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

23 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

24 民事第九庭

25 審判長法 官 楊絮雲

26 法 官 郭顏毓

27 法 官 陳賢德

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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。

中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
書記官 張佳樺

附表：

建物標示						
建號	坐落基地	建物門牌	主要建築材料及 房屋層數	建物面積		權利 範圍
				層次面積	附屬建物	
臺北市○○區○ ○段○○段0000 ○號	臺北市○○區○ ○段○○段000 地號	臺北市○○區 ○○路000號 地下1層	鋼筋混凝土造 11層	地下1層 459.51 平 方公尺		全部
共有部分：臺北市○○區○○段○○段0000○號權利範圍100000分之3906						