臺灣高等法院民事判決

111年度上字第977號

上　訴　人　盛慧靈
　　周甄恩
　　周甄豪
共　　同
訴訟代理人　王瀚興律師
被 上訴 人　葉汶鑫
訴訟代理人　王朝正律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月14日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4185號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之減縮，本院於114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人連帶負擔。

原判決主文第二項減縮為「上訴人應自民國一一〇年三月五日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣壹萬陸仟元」。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人於原審起訴主張：伊與上訴人之被繼承人周國柱於民國105年9月21日簽訂不動產買賣協議書（下稱系爭協議書），約定周國柱將其所有坐落新北市○○區○○段○○路○段000-00地號土地（權利範圍10000分之87）及其上同小段00000建號建物（權利範圍全部，門牌號碼新北市○○區○○路00號17樓之2房屋，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭不動產）出售予伊，並另行簽立租賃契約

（下稱系爭租約），伊以每月租金新臺幣（下同）1萬6,000元將系爭房屋出租予周國柱，嗣周國柱死亡後，系爭租約由上訴人繼承，業已終止，伊依繼承之法律關係，請求上訴人返還系爭房屋等。原審為被上訴人勝訴之判決，雖僅盛慧靈、周甄豪提起上訴（見本院卷一第17至21頁），惟形式上有利於共同訴訟人周甄恩，效力及於周甄恩，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，未上訴之周甄恩，應視同上訴，爰併列為上訴人。至於原判決所列之被告周甄威，已於被上訴人起訴前即拋棄繼承，並非周國柱之繼承人，被上訴人已撤回對其之起訴，附此敘明。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一，減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項準用第255條第1項第2款、第3款規定即明。被上訴人於原審依民法第179條規定請求上訴人自109年12月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人因無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利1萬6,000元（見原審卷第9頁）。嗣於本院審理時，就系爭租約終止前積欠之租金部分，追加系爭租約第4條為請求權基礎（見本院卷二第242至243頁），系爭租約終止後部分仍依民法第179條規定為請求，核其所為，係本於被上訴人請求上訴人給付系爭房屋積欠租金之同一基礎事實所為訴之追加，上訴人雖不同意追加，然審酌追加之法律關係仍援用原訴之訴訟資料及證據，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，藉以一次解決本件紛爭，揆諸上開規定，被上訴人所為訴之追加，應予准許。另上訴人已提存109年11、12月租金，系爭租約之押租金用以折抵110年1、2月租金，被上訴人遂將原審訴之聲明第2項減縮為自「110年3月5日」起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬6,000元（見本院卷二第248頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，亦應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊與周國柱於105年9月21日簽訂系爭協議書，約定周國柱將其所有之系爭不動產以500萬元出售予伊，二人依系爭協議書第4條約定另行簽立系爭租約，伊以每月租金1萬6,000元將系爭房屋出租予周國柱，租賃期間自105年10月5日起至107年10月4日止，嗣租期屆滿周國柱仍繼續居住其內而轉為不定期租賃關係。周國柱死亡後，租賃關係由上訴人繼承，僅繳納租金至109年12月，即未再繳納，伊以113年9月6日民事言詞辯論意旨㈤狀催告上訴人於113年9月25日前給付欠繳之45個月租金72萬元，上訴人逾期仍未給付，伊已於113年10月15日當庭向上訴人為終止不定期租賃關係之意思表示，上訴人自應返還系爭房屋，並給付積欠之租金，及租賃關係終止後無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利。爰依系爭租約第4條、第14條、第19條第1、4款、土地法第100條第3款、民法第767條第1項前段、第179條規定及繼承之法律關係，擇一求為命：㈠上訴人應遷讓返還系爭房屋予伊；㈡上訴人應自110年3月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊1萬6,000元之判決，並陳明願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭不動產買賣時之市價約為900萬元，系爭協議書卻僅約定買賣價金為500萬元，被上訴人受有價差400萬元之暴利，顯有違常情，周國柱當時應係與被上訴人約定將系爭不動產借名登記於被上訴人名下，周國柱仍為實質所有權人，之後系爭不動產賣出則再返還500萬元予被上訴人。如認周國柱與被上訴人就系爭不動產並非借名登記，然周國柱係受被上訴人以準詐欺及使公務員登載不實罪之行為，始簽訂系爭協議書以500萬元出售系爭不動產，又系爭協議書第8條、第9條約定契約權利不能讓與或繼承，亦抵觸民法第1147、1148條規定，且依民法第247條之1規定，上開條款應屬無效，被上訴人至少應賠償伊400萬元之不當得利或損害賠償後，伊等方有交還系爭不動產之義務，且周甄豪並無居住在系爭房屋，而是住在同棟8樓之3房屋等語，資為

抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，即判命上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，並應自109年12月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬6,000元，並為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷一第378至379頁）

㈠被上訴人與周國柱於105年9月21日簽訂系爭協議書，約定由周國柱將其所有之系爭不動產出售予被上訴人（見原審卷第19至25頁）。

㈡被上訴人與周國柱依系爭協議書第4條約定，另簽立系爭租約，約定被上訴人將系爭不動產出租予周國柱，租賃期間自105年10月5日至107年10月4日止，每月租金1萬6,000元（見原審卷第21、31至39頁）。

㈢系爭不動產所有權於105年9月26日以買賣為原因登記為被上訴人所有（見原審卷第27、29頁、本院卷一第239、343頁）。

㈣被上訴人有代償國泰人壽保險股份有限公司(下稱國泰人壽）被保險人為周國柱之貸款153萬8,492元、11萬0,995元、38萬9,898元、45萬9,472元，另於105年10月3日匯款200萬元及28萬0,047元予周國柱（見本院卷一第125、133、155至161頁）。

㈤周國柱於109年10月14日死亡，法定繼承人為盛慧靈、周甄豪、周甄恩、周甄威，其中周甄威於109年12月22日拋棄繼承（見本院卷一第79頁）。

五、得心證之理由：

被上訴人依系爭租約第14條、第19條第1、4款、土地法第100條第3款、民法第767條第1項前段規定及繼承之法律關係，擇一請求上訴人遷讓返還系爭房屋，及依系爭租約第4條、

民法第179條規定，請求上訴人自110年3月5日起至返還系爭房屋之日止，按月給付租金或相當於租金之不當得利1萬6,000元等情，為上訴人所否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判斷，析述如下：

㈠系爭協議書為附買回條款之不動產買賣契約，合法有效，且專屬於被上訴人與周國柱：

1.按解釋契約須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院113年度台上字第374號民事判決參照）。次按借名登記契約，係指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。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。又按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係（最高法院109年度台上字第1021號判決意旨參照）。

2.查系爭協議書前言載明「茲為甲方（即周國柱）不動產貸款繳納困難，乙方（即被上訴人）願出資購買協助甲方度過難關。甲乙雙方基於自由意思，清楚瞭解並同意簽訂不動產買賣協議書…」；第2條則記載「不動產買賣價金：新台幣500萬元」及不動產買賣標的為系爭不動產；第6條不動產買回條款約定「甲方得隨時以新台幣500萬元買回本合約書第二條所示之不動產，並允諾後續買回所生之費用，包括但不限於行政規費、國家稅捐、專業地政士或律師服務費用等，甲方同意全數負擔」；第8條其他條款㈡約定「本合約書僅專屬於合約當事人，對雙方之繼承人或繼受人均無效力」；第9條禁止轉讓約定「甲、乙雙方於本合約書之權利、義務之

一部或全部，均具有專屬性，僅對甲乙雙方具有效力，不得繼承、轉讓或再授權予第三人」。是依上開前言及第2條約定可知，系爭協議書為周國柱將其所有之系爭不動產出賣予被上訴人之買賣契約，第6條約定周國柱得隨時以500萬元買回，則為附買回條款之約定；第8、9條則為系爭協議書之權利義務專屬周國柱及被上訴人一身之約定，不得繼承、讓與或再授權予第三人。又證人即見證人傅馨儀律師於原審證稱：系爭協議書是伊所擬，於執行律師業務時提供之法律服務，於瞭解契約雙方想法後所寫之協議書；雙方討論後，法律上可以自由約定部分，伊就幫他們寫上去，本件因為不是個案委任，就只是草擬契約，可能就是現場討論完繕打契約就付費，一定是契約雙方都在才會見證並訂契約；第9條是指該合約不得繼承轉讓，或再做其他授權移轉，這是債權契約，並未處理繼承部分，故無侵害或拋棄繼承權問題，依契約文義是指本契約只拘束締約雙方，契約會限制移轉效力是滿常見，第6條之買回自然只有締約雙方本人才有該權利，即只有周國柱本人可以依照第6條以500萬元買回系爭不動產；就伊認知，該部分與繼承無關，周國柱的繼承人並不能行使契約第6條的買回權等語（見原審卷第201至205頁），與上開條文之文義互核相符，足認系爭協議書為附買回條款不動產買賣契約，且專屬於周國柱及被上訴人。

3.上訴人主張：系爭協議書約款依民法第247條之1規定應屬無效云云。然按民法第247條之1第1款、第3款係規定，依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者；使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。所稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」、「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無從為磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律

規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院102年度臺上字第2017號判決意旨參照）。而依證人傅馨儀上開證述，系爭協議書內容係經上訴人與周國柱討論後，由見證人傅馨儀律師協助雙方擬定約款內容，尚難認係當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，且締約過程係周國柱於現場討論後始簽立系爭協議書，並非無從磋商變更之情形，核均與民法第247條之1規定不符，上訴人此部分主張，尚不足採。

4.上訴人又主張：被上訴人利用周國柱失智狀態而簽立系爭協議書，周國柱於簽約時是否因年邁而未完全理解契約內容有疑義等語。查周國柱生前未曾經監護、輔助宣告之情，業經上訴人於原審自承在卷（見原審卷第164頁）。原審依上訴人聲請函請天主教耕莘醫療財團法人耕莘醫院檢送周國柱之神經內科病歷資料，該院查無周國柱在神經內科就診紀錄之情，有該院110年11月23日函在卷可參（見原審卷第183頁）。又系爭協議書末頁記載檢附文件包含甲方即周國柱切結書(見原審卷第25頁），依切結書記載：本人（即周國柱）與被上訴人之不動產買賣，均出於本人自由意志，並瞭解合約條款內容及心智健全狀況下所簽署，特此切結等語，有周國柱簽立105年9月切結書（見原審卷第157頁）為憑，上訴人亦表示切結書上筆跡、印跡與周國柱本人所為相符，對於切結書之真實性無意見等語（見原審卷第163、206頁），另證人傅馨儀就此部分證稱：執業過程中，見證就會確認身分，會拿身分證確認，如果周國柱心智狀態有特別異狀，律師應該都不敢做見證；一般在處理不動產買賣之法律關係時，出具切結書不是必要的，當時應該是雙方要求把周國柱的切結書列為契約的附件等語（見原審卷第205至206頁），堪認周國柱簽立系爭協議書之過程係基於自由意志，且並無心智狀態異常之情狀。是上訴人此部分主張，亦不足採。

5.上訴人復主張：依公知新聞之事實，被上訴人以合法外衣，

賤買房產，另行讓原所有權人租賃房屋，屬變相詐欺，且被上訴人違法侵害個資取得被繼承人之財務狀況，遂行上開圖謀等語，並提出TVBS新聞網網頁列印資料為憑（見本院卷一第305至306頁）。惟上訴人所指新聞係幫派份子從事不動產高利貸放款，要求借款人抵押並霸占房產，再回租給借款人，暴力討取利息及房租，倘借款人無力支付，即聲請將房產強制執行等情（見本院卷一第305至306頁），而本件周國柱與被上訴人所簽立系爭協議書為附買回條款之不動產買賣契約，與該情顯不相同，亦未見有何高利貸放款或暴力討債之情，上訴人僅憑該新聞報導逕指被上訴人屬變相詐欺，未為任何舉證，尚不足採，且上訴人另依繼承之法律關係，訴請被上訴人就詐欺及侵害周國柱個資等侵權行為負損害賠償責任，經原法院以院111年度訴字第5378號判決駁回其請求，亦有該判決在卷可佐（見本院卷一第269至274頁），益徵上訴人此部分主張，不足採信。

6.上訴人再主張：依周國柱生前親筆記事本影本，系爭協議書僅為借名登記之約定，可以清償500萬元後取回；倘認系爭協議書為買回條款，依民法第383條規定，被上訴人本不應再就超過500萬元為增貸，另設定新的抵押權等語。經查：

⑴上開記事本雖記載「2016年105年8月，房屋過戶，向銀行貸款500萬，還260萬銀行未付款，240萬給我，200萬存銀行生息，40萬零用，賣出應返還500萬，給葉，餘款是自己的」等語（見本院卷一第241頁），然查被上訴人主張：伊向國泰人壽申請貸款500萬元用以支付購買系爭不動產價金並按月支付房屋貸款利息，國泰人壽先代償周國柱之貸款，扣除銀行相關費用後撥付餘款249萬1,568元予被上訴人，被上訴人扣除周國柱依約應給付之稅捐及相關費用後，將所餘228萬0,047元匯入周國柱臺灣銀行帳戶等情，並有國泰人壽房屋擔保借款繳息證明、房屋貸款繳息記錄、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、被上訴人存摺內頁明細附卷可稽（見本院卷一第97、99至103、105、209頁），該情應堪認定，是被

上訴人確有依約支付買賣系爭不動產價金500萬元。且被上訴人並繳納歷年房屋稅及地價稅，及持有系爭不動產所有權狀等情，業經證人即被上訴人配偶曾譯萱於本院結證明確（見本院卷二第18至19頁）。況周國柱有與被上訴人簽立系爭租約（見兩造不爭執事項㈡），並依約按月繳納租金，有周國柱臺灣銀行新店分行帳戶交易明細資料在卷可佐（見本院卷一第125至132頁），周國柱既係本於租賃關係占有使用系爭房屋，尚難認系爭協議書係周國柱與被上訴人約定將系爭不動產以被上訴人名義登記，自非屬借名登記契約。而上開記事本之記載究係周國柱於何時即簽約前或簽約後、或在何種情境下即磋商當時或自行設想所書，均有未明，且並無任何借名登記之記載，自難為上訴人有利之認定，上訴人復未提出其他證據證明周國柱與被上訴人間確有借名登記之合意，其主張系爭協議書僅為借名登記之約定，自不足採。

㈡被上訴人於105年9月26日就系爭房屋設定最高限額抵押權600萬元與國泰人壽，並貸款500萬元，於106年8月30日另行增貸72萬元（上訴人誤載為720萬元）等情，有系爭房屋建物登記第二類謄本影本在卷可憑（見本院卷一第239至240頁），該情固堪認定，然依上開謄本所示，被上訴人於105年9月26日已登記為所有權人，被上訴人既為系爭不動產之所有權人，其所為最高限額抵押權之設定，自屬有權處分；且民法第383條係規定「買受人對於買回人，負交付標的物及其附屬物之義務；買受人因可歸責於自己之事由，致不能交付標的物或標的物顯有變更者，應賠償因此所生之損害」，是倘周國柱欲以500萬元買回系爭不動產，被上訴人僅需向國泰人壽清償借款，並塗銷抵押權之設定，交付系爭不動產予周國柱即可，上訴人稱被上訴人依民法第383條規定，不應再就超過500萬元為增貸，另設定新的抵押權云云，恐有誤會，顯不足採。

7.上訴人另主張：系爭協議書第8條、第9條約定違反繼承權不得預先拋棄之規定，預先使繼承人等無法繼承，違反民法第

1145條強行規定，且讓繼承人預先被剝奪應繼分，亦違反公共秩序善良風俗而無效等語。然依上揭說明，周國柱基於私法自治及契約自由原則，本得自行決定其與被上訴人間系爭協議書之內容，就其所有之系爭不動產，形成其所欲發生之權利義務關係。上訴人雖執最高法院89年度台上字第595號判決意旨，主張系爭協議書第8條、第9條違反繼承權不得預先拋棄之規定（見本院卷一第258至259頁），然該判決係謂「繼承開始前預為繼承權之拋棄、法定期間過後所為繼承權之拋棄，暨非書面之拋棄繼承意思表示，均不能認為有效」，即繼承人於繼承開始前所為繼承權之拋棄為無效，而系爭協議書第8條、第9條係約定該協議書僅對周國柱及被上訴人有效，其中所約定之權利、義務不得繼承，核與上訴人之繼承權是否拋棄無涉，尚難逕予比附援引。又民法第1145條係規範繼承權喪失之事由，即有該條第1項所定「繼承人」故意致被繼承人或應繼承人於死等各款事由，即喪失繼承權，顯與系爭協議書第8條、第9條之約定無涉，上訴人主張該等約定違反民法第1145條之強行規定而無效，顯不足採。而系爭協議書第8條、第9條係周國柱基於私法自治及契約自由原則，經與被上訴人磋商後而訂，業如前述，亦難認有何違反公序良俗可言，上訴人此部分主張系爭協議書第8條、第9條無效，實不足採。

8.上訴人雖另稱：被上訴人於實價登錄時虛偽填載系爭不動產之交易總價為900萬元，使公務員登載不實，業經判刑確定，系爭協議書之約定有違公序良俗等語，並提出原法院113年度審簡字第1445號刑事簡易判決書為憑（見本院卷二第163至165頁）。然經證人曾譯萱於本院結證簽約之過程，並就此部分證稱：是因為周國柱將來如果買回，他認為要維持房價等語（見本院卷二第18頁），可知其等不實登載之緣由。且被上訴人虛偽填載系爭不動產之交易總價，而使公務員登載不實，與系爭協議書之內容是否無效實屬二事，尚難僅因被上訴人為不實之實價登錄，即逕認系爭協議書之內容

有違公序良俗，上訴人此部分之主張，亦不足採。

9.上訴人末主張：系爭協議書之約定無論係買回權利或借名登記物之請求返還，本非一身專屬，系爭協議書第8條、第9條之約定對繼承人不生效力，縱認對上訴人仍有效力，該等禁止繼承與讓與之特約，不得對抗善意之上訴人等語。經查：

⑴上訴人雖執最高法院75年度台上字第2172號判決意旨主張系爭協議書第8條、第9條約定對繼承人不生效力（見本院卷一第259至260頁），然該判決意旨係謂「所謂依債權之性質，不得讓與者，係指依債權之性質，債務人惟有對於債權成立時之原債權人為給付，始符合債之本旨，如對於第三人為給付，債之內容即發生變更者而言，初不以其給付是否為意思表示而有不同，不動產所有權移轉登記請求權通常又具讓與性，原審徒以該請求權係請求為一定之意思表示而謂其性質上不具讓與要件，亦有可議」，顯係指摘該案原審認定該案中之不動產所有權移轉登記請求權性質上不具讓與要件，有可議之處，核與本件系爭協議書第8條、第9條係約定該協議書僅對周國柱及被上訴人有效，其中特約約定權利、義務不得繼承、讓與不同，亦難逕予比附援引，上訴人執此主張該等約定對繼承人不生效力，恐有誤會，尚不足採。

⑵上訴人雖另執最高法院50年台上字第539號判決先例意旨主張系爭協議書第8條、第9條約定不得對抗善意之上訴人（見本院卷一第260至261頁）。然該判決先例意旨謂「違反禁止債權讓與契約所為之讓與，依民法第294條第1項第2款之規定固屬無效，惟此項不得讓與之特約，不得以之對抗善意第三人，為同法條第2項所明定，若第三人不知有此特約其讓與應為有效」，係指違反禁止債權讓與契約所為之讓與，不得以該不得讓與之特約，對抗善意第三人，而系爭協議書第8條、第9條核屬不得讓與之特約，周國柱或被上訴人並無將該協議書中約定之權利、義務讓與上訴人而主張該讓與無效之情形，上訴人任指自己為善意第三人，主張系爭協議書第8條、第9條約定不得與之對抗，顯有誤會，亦不足採。

㈡被上訴人依系爭租約第14條約定及繼承之法律關係，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理由：

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，出租人得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。

2.查被上訴人與周國柱依系爭協議書第4條約定另行簽立系爭租約，由被上訴人以每月租金1萬6,000元將系爭房屋出租予周國柱，租賃期間自105年10月5日起至107年10月4日止；周國柱於109年10月14日死亡，繼承人為上訴人等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡、㈤），該情應堪認定。是周國柱既於上開租期屆滿仍繼續居住系爭房屋，則系爭租約轉為不定期租賃關係，並於周國柱死亡後，由上訴人共同繼承租賃關係。又依系爭租約第14條約定：租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利；第19條第1款則約定：承租人遲付租金之總額達二個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約（見原審卷第33頁）。而上訴人僅繳納租金至109年12月，經被上訴人以押租金折抵110年1、2月租金，上訴人自110年3月5日起即未再繳納租金等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第230至231、248頁），該情亦堪認定。上訴人積欠租金額扣抵押租金後已逾2個月以上，被上訴人以113年9月6日民事言詞辯論意旨㈤狀催告上訴人於113年9月25日前給付欠繳之45個月租金72萬元，該書狀於

113年9月9日送達上訴人（見本院卷二第167至168、189頁），上訴人逾期仍未給付，則被上訴人自得依系爭租約第19條第1款約定，於113年10月15日當庭向上訴人為終止不定期租賃關係之意思表示（見本院卷二第189頁），該不定期租賃關係既已終止，被上訴人依系爭租約第14條及繼承之法律關係，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理由。被上訴人另依民法第767條為請求，即無庸加以審酌，附此敘明。

㈢被上訴人請求上訴人自110年3月5日起至113年10月15日止，及請求盛慧靈、周甄恩自113年10月16日起至上訴人返還系爭房屋之日止，按月給付1萬6,000元，為有理由；逾此部分之請求，則無理由：

1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，民法第439條前段定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。另依系爭租約第4條約定，承租人每月應繳租金1萬6,000元（見原審卷第31頁）。查上訴人自110年3月5日起即未給付系爭租金，且系爭租約經被上訴人於113年10月15日合法終止後，上訴人迄未遷讓返還系爭房屋，業如前述。是被上訴人自得依系爭租約第4條約定及繼承之法律關係，請求上訴人給付自110年3月5日起至113年10月15日每月1萬6,000元之租金。又系爭租約經終止後，上訴人並無法律上原因仍占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自113年10月16日起至上訴人返還系爭房屋止，按月給付相當於租金之不當得利1萬6,000元，即有理由。周甄豪雖否認其有居住在系爭房屋，辯稱：伊戶籍是在與系爭房屋同棟8樓之3等語（見本院卷二第286頁），然其與盛慧靈、周甄恩

均因共同繼承系爭租約之權利義務關係，而對被上訴人負返還系爭房屋之責任，業如前述，是上訴人於系爭房屋尚未返還被上訴人前，周甄豪仍屬共同無權占有系爭房屋，不因其辯稱未居住於系爭房屋內而異其認定，仍應負給付被上訴人相當於租金之不當得利之責。

2.上訴人雖主張：倘系爭協議書屬借名登記契約，則伊等為實質所有權人，得請求被上訴人返還不動產，非無權占有；若屬買回契約，伊等已向被上訴人主張有買回權，買回權乃形成權，亦非無權占有，均無須支付租金與不當得利；又倘認系爭協議書第8條第2項對上訴人不生效力，則依契約聯立，系爭協議書與系爭租約，皆對上訴人無效云云。然本件系爭協議書為附買回條款之不動產買賣契約，並非借名登記契約，且約定專屬周國柱及被上訴人，上訴人並無買回系爭不動產之權利，又系爭協議書第8條第2項並無對上訴人不生效力之情形等情，均業如前述，是上訴人此部分之主張，均不足採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條、第14條、第19條第1款、土地法第100條第3款、民法第179條規定及繼承之法律關係，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並應自110年3月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬6,000元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，及准、免假執行之宣告，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人已減縮請求按月給付金額自110年3月5日起算，爰將原判決主文第2項命給付日期減縮為如本判決主文第3項所示。

七、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，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　王育珍

法　官　賴武志

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　　114　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　蔡明潔