臺灣高等法院民事判決

112年度重上更二字第70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　江燕偉律師

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號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮、追加，經最高法院第二次發回更審，本院於113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（含追加之訴，除確定、減縮部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件被上訴人原依民法第767條第1項前段、中段規定請求上訴人王仁心騰空遷讓返還房屋，並依民法第184條第1項、第185條及第179條規定擇一請求王仁心按月給付相當於租金之損害及不當得利，嗣於本院111年度重上更一字第105號審理時追加依民法第348條第1項、第231條規定為前開請

求（見更一卷第90頁），另減縮自民國106年6月9日起至111年9月15日止按月給付金錢之聲明（見更一卷第70頁），復追加依系爭契約第5條第3項規定為同一聲明之請求（見更二卷第282頁、第284頁），其追加之訴與原訴之請求之基礎事實同一，及減縮應受判決事項之聲明，核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：伊於106年3月9日與王仁心簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）4,150萬元買受其所有門牌臺北市○○區○○街00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地即臺北市○○區○○段0○段○000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並於同月24日辦理所有權移轉登記。雙方約定王仁心得於契約生效後3個月內以原價加計土地增值稅之價格買回，王仁心再與伊另成立使用借貸契約，約定屆期未買回即應搬離。詎王仁心未於期限前買回，無權占用系爭房地，並受有相當租金不當得利，致伊受有相當租金之損害。又上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會（下稱王金櫻協會）無正當權源，以系爭房屋地址作為人民團體設立登記地址（下稱系爭設址），應自系爭房屋辦理遷出登記等情。爰依民法第767條第1項前段、中段，並追加依民法第348條第1項規定及系爭契約第5條第3項約定，擇一求為命王仁心騰空遷讓返還系爭房屋；及依民法第184條第1項、第185條、第179條，追加依民法第231條給付遲延損害賠償規定，擇一求為命王仁心自111年9月16日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止按月給付1萬8,405元；另依民法第767條第1項中段規定，求為命王金櫻協會應將系爭設址自系爭房屋辦理遷出登記之判決（被上訴人逾前開請求部分，業經原審、前審判決駁回，被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，並另減縮聲明，均非最高法院第二次廢棄發回範圍，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人就系爭契約僅給付3,015萬6,178元，

尚有1,134萬3,822元尾款（下稱系爭尾款）未付，王仁心得主張民法第264條規定之同時履行抗辯權，拒絕交還系爭房屋。王仁心既為有權占有系爭房屋，即無不當得利，亦無給付遲延責任，並得同意王金櫻協會將系爭設址設在系爭房屋等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決除確定、減縮部分外，不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、王仁心於106年3月9日與被上訴人簽訂系爭契約，將其所有之系爭房地以4,150萬元出賣被上訴人，並約定王仁心得於3個月內以原價加計土地增值稅之價格買回，如屆期未買回即應搬遷；被上訴人已依系爭契約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，共已依約給付3,015萬6.178元與王仁心；系爭房地於106年3月24日移轉登記與被上訴人，系爭房屋現仍由上訴人王仁心占有使用，王金櫻協會並將系爭設址設在系爭房屋等情，有系爭契約、系爭房地所有權狀、臺北市地籍異動索引、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、中租迪和同意書及中租迪和出具之抵押權拋棄證明書可證（見原審卷第31至53頁、第521至531頁、第535頁、第539頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第63頁、第65頁、第66頁、第282頁），信屬實在。被上訴人請求王仁心騰空遷讓返還系爭房屋並給付無權占用之不當得利或遲延返還系爭房屋之損害賠償，另請求王金櫻協會將系爭設址辦理遷出登記，均為上訴人所否認，經查：

㈠王仁心應依系爭契約第5條約定騰空遷讓返還系爭房屋：

1.按解釋契約，固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。王仁心與被上訴人於106年3月9日簽立系爭契約，系爭契約第5條第1項、第3項約

定：「賣方（即王仁心）於本契約生效日後三個月內得以書面通知買方（即被上訴人）以肆仟壹佰伍拾萬元整（及加計原繳納之土地增值稅款）之價格買回本買賣標的，買方不得拒絕。」、「買方同意於本契約生效日起就本買賣標的與賣方成立借貸關係，期限三個月，賣方如未於三個月內行使第一項權利，應於使用借貸關係屆滿前搬離本契約標的。」（見原審卷第35頁），文義已載明王仁心於系爭契約生效起3個月期間屆滿而未行使買回權，即應搬離系爭房屋，並為兩造所不爭執(見更二卷第63頁、第64頁)，系爭契約所約定之3個月買回期限既於106年6月8日屆至（見更二卷第63頁），被上訴人復於111年9月8日催告王仁心於同月15日前返還系爭房屋（見更一卷第55頁），王仁心迄未買回系爭房地，被上訴人依該約定請求王仁心騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

2.上訴人雖辯稱被上訴人未給付系爭尾款1,134萬3,822元，得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，拒絕遷讓交還系爭房屋云云。然依訴外人林樹中即被上訴人顧問於臺灣士林地方法院110年度重訴字第48號王仁心請求被上訴人移轉所有權登記事件（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次都是王仁心之女婿楊健福帶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，伊會在前一天請被上訴人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（下稱系爭明細表）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（見重上卷第157至159頁、原審卷第5

19頁）；佐以訴外人張雪輝即被上訴人前出納於第48號事件證稱：系爭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，是董事長叫伊等去銀行領現金後放在公司保險箱，待王仁心到公司以後，把現金拿到會議室，伊也會先在系爭明細表上寫好期別、金額，第1至4期是伊做好代償、代繳後跟董事長說，再由董事長聯繫王仁心來補簽，第5、6期是現金交付，伊將現金及系爭明細表交給董事長，之後董事長將系爭明細表拿回財務室時上面就有王仁心的簽名等語（見重上卷第160至162頁）；又被上訴人所申設之台新國際商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司確於106年5月17日經現金提領共600萬元，其申設之陽信商業銀行股份有限公司嗣於同年6月5日亦經現金提領534萬3,822元，有該等帳戶存摺明細可憑（見重上卷第107頁至第111頁），被上訴人前開帳戶出帳金額、日期，核與證人林樹中、張雪輝上開證言及系爭明細表所載第5、6期款（即系爭尾款）金額相符，堪認被上訴人主張其已於106年5、6月間以現金給付系爭尾款與王仁心，經王仁心在系爭明細表上簽收確認等情，應屬有據。

3.上訴人雖抗辯系爭明細表收款人簽名欄「王仁心」之簽名為偽造云云。然查，王仁心就兩造於105年12月29日簽立之買賣幽雅路不動產之買賣契約書（下稱幽雅路契約）暨所附價金交付明細表（見更二卷第153至177頁）、於106年3月9日簽訂之北安路不動產買賣契約書（下稱北安路契約）及所附價金交付明細表（見更二卷第201至215頁）、106年2月6日簽立之協議書（下稱2月6日協議書，見更二卷第75頁至第83頁）、106年3月28日所簽之房屋租賃契約暨公證書（下稱3月28日租約，見更二卷第85頁至第95頁）及系爭契約（原審卷第31頁至第39頁）等文書（下合稱對照組文書）上所載「王仁心」簽名均為其親簽等情並不爭執（見更二卷第220頁）；又本院當庭勘驗對照組文書原本上「王仁心」之簽名

與系爭明細表原本1至6期收款人欄之「王仁心」簽名（下合稱系爭簽名）之外觀，可見系爭簽名之筆順、轉折、勾勒及字跡全貌、神韻，均與對照組文書上「王仁心」之簽名大致相同，有勘驗筆錄及比對照片可憑（見更二卷第219頁至第229頁）。王仁心雖辯稱幽雅路契約、2月6日協議書、3月28日租約及系爭契約上「王仁心」簽名之「王」字第1、2橫有相互連結、「心」字往上勾轉處墨色較淡，而與系爭簽名不同云云，然兩造於簽訂系爭契約之同日即106年3月9日另有簽立北安路契約，該契約之簽立時間、方式均與系爭契約相同，而上訴人不爭執北安路契約及所附價金交付明細表上「王仁心」之簽名均為真正，且該文書上之「王仁心」簽名經本院勘驗後可認與系爭簽名字跡大致相同，有前開勘驗筆錄可稽，並為兩造所不爭（見更二卷第221頁），自堪信系爭簽名確為王仁心親簽，上訴人前開辯解，即不可採。

4.基上，被上訴人依系爭契約5條第3項約定，請求王仁心騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。被上訴人依該約定請求王仁心返還系爭房屋既有理由，其另依民法第348條第1項、第767條第1項前段、中段為同一請求，自不能為更有利之認定，本院即毋庸審酌，附此敘明。

㈡被上訴人應負給付遲延之損害賠償責任：

1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法231條第1項、第229條第1項、第2項分別定有明文。被上訴人主張王仁心未依系爭契約第5條第3項騰空遷還系爭房屋，業經認定如前，被上訴人自受有無法使用收益系爭房屋之損害；又被上訴人已於111年9月8日催告王仁心於同月15日前返還系爭房屋，是王仁心所負給付遲延之損害賠償責任應自同月16日起算。

2.又按不能使用房屋，通常受有相當於租金之損害，為社會一般通常觀念；次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額則依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有規定。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，有GOOGLE地圖、建築物價額計算表可參（見原審卷第579頁、第583頁），系爭房地申報總價年息應以5%計算為適當。又系爭房屋坐落之系爭土地總面積為508平方公尺，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年間現值593,300元，亦有系爭土地所有權狀及原法院107年度重訴字第602號判決為憑（見原審卷第41頁至第47頁、第69至第70頁），系爭土地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），申報總價為3,823,872元（計算式：申報地價83,200×面積508×4596/50800＝3,823,872），加計系爭房屋107年間現值593,300元，被上訴人無法使用系爭房屋而受有相當於租金之損害，應為每月1萬8,405元（計算式：4,417,172×5％÷12＝18,405，元以下四捨五入）；兩造亦同意以每月1萬8,405元計算系爭房屋之使用利益（見更二卷第222頁），是被上訴人依民法第231條規定請求王仁心賠償其遲延騰空交還系爭房屋致伊所受不能使用系爭房屋之損害，即自111年9月16日起至系爭房屋返還之日止按月給付1萬8,405元，即屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

3.綜上，被上訴人依民法第231條給付遲延損害賠償規定，請求王仁心按月給付1萬8,405元，既屬有據，其另依民法第184條第1項、第185條及第179條規定為同一請求，即不能為更有利之認定，本院毋庸審酌，附此敘明。

㈢被上訴人得依民法第767條第1項中段規定請求王金櫻協會將系爭設址自系爭房屋辦理遷出登記：

1.所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，此觀民法第767條第1項中段規定即明。所謂「妨害」，係指以占有所有物以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實均屬之。所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足。

2.查系爭房屋現供王金櫻協會辦理人民團體設立登記之會址（即系爭設址），為兩造所不爭（見更二卷第63頁），王仁心應騰空遷讓返還系爭房屋，已如前述，王仁心已無同意王金櫻協會使用系爭房屋登記系爭設址之權限，王金櫻協會仍將系爭設址登記在系爭房屋，即無正當權源，核屬客觀上不法侵害被上訴人圓滿行使其對系爭房屋所有權之行為，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求王金櫻協會將系爭設址辦理遷出登記，自屬有據（見更二卷第282頁）。

四、綜上所述，被上訴人依系爭契約第5條第3項約定、民法第231條第1項規定，請求王仁心遷讓返還系爭房屋，並自111年9月16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；另請求王金櫻協會將系爭設址自系爭房屋辦理遷出登記，均有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　29　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃書苑

法　官　林政佑

法　官　陳　瑜

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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　江怡萱