# 臺灣高等法院民事判決

114年度上字第713號

上　訴　人　林聰輝（即林幸雄之承受訴訟人）

000000000000000000

林秋安（即林幸雄之承受訴訟人）

000000000000000000

林聰勳（即林幸雄之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　蕭萬龍律師

複　代理人　林庭誼律師

被　上訴人　黃秀枝

000000000000000000

訴訟代理人　何政謙律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年12月27日臺灣桃園地方法院110年度訴字第112號第一審判決提起上訴，本院於115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付新臺幣壹佰零捌萬元，及自民國一百一十年三月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息予上訴人公同共有。

被上訴人應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號建物騰空遷讓返還予上訴人。

被上訴人應給付新臺幣壹佰零伍萬捌仟參佰零壹元予上訴人公同共有。

被上訴人應自民國一百一十二年七月二十七日起至遷讓返還上開第三項建物之日止，按月分別給付上訴人林聰輝新臺幣壹萬元、上訴人林秋安新臺幣壹萬元、上訴人林聰勳新臺幣壹萬元。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決第二項於上訴人以新臺幣參拾陸萬元供擔保後得假執行，

但被上訴人如以新臺幣壹佰零捌萬元預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項於上訴人以新臺幣陸拾柒萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰萬元預供擔保，得免為假執行。
本判決第四項於上訴人以新臺幣參拾陸萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹佰零伍萬捌仟參佰零壹元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條定有明文。查本件原審原告林幸雄（已於民國112年5月11日死亡，上訴人為其繼承人，並於原審聲明承受訴訟）起訴聲明請求：㈠被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）108萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被上訴人應將桃園市○○區○○路000號建物（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還上訴人；㈢被上訴人應自109年8月18日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人3萬元。嗣因林幸雄死亡，由上訴人繼承林幸雄與被上訴人於106年8月15日簽訂之附條件買賣契約書（下稱系爭附條件契約）之權利義務關係，及上訴人於112年7月26日就桃園市○○區○○○段0000000地號土地及系爭房屋（與上開土地合稱系爭房地）辦理分割繼承登記，更正聲明請求：㈠被上訴人應給付108萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予上訴人公同共有；㈡被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人；㈢被上訴人應給付105萬8301元予上訴人公同共有；㈣被上訴人應自112年7月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月分別給付上訴人林聰輝1萬元、上訴人林秋安1萬元、上訴人林聰勳1萬元（見本院卷第301至305頁），核屬事實上陳述更正，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人因積欠上訴人之父林幸雄3200萬元，經上訴人林聰輝與被上訴人協商後，被上訴人於106年7月31日同意將其所有之系爭房地以2000萬元出賣予林幸雄，復以被上訴人所積欠林幸雄借款中之2000萬元抵付價金，上訴人林聰輝並與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。又被上訴人仍有居住於系爭房屋內之需要，林幸雄與被上訴人復於106年8月15日簽訂系爭附條件契約，約定被上訴人得自106年8月18日起至109年8月17日止之期間，按月給付林幸雄租金3萬元以繼續居住於系爭房屋。嗣因被上訴人於租賃期間均未依約給付租金，經上訴人催討仍未理會，被上訴人積欠租金數額為108萬元；又兩造間就系爭房屋之租期已屆至，被上訴人自應將系爭房屋遷讓返還上訴人，其繼續居住於系爭房屋，亦受有每月相當於租金3萬元之不當得利，爰依系爭附條件契約之約定、民法第421條、第455條、第767條、第179條規定及繼承法律關係，求為命被上訴人返還系爭房屋、未繳納之租金108萬元及按月給付相當於租金不當得利3萬元之判決（原審判上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付108萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予上訴人公同共有；㈢被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人；㈣被上訴人應給付105萬8301元予上訴人公同共有；㈤被上訴人應自112年7月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月分別給付上訴人林聰輝1萬元、上訴人林秋安1萬元、上訴人林聰勳1萬元；㈥上開第㈡至㈣項，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊與上訴人林聰輝雖有簽立系爭買賣契約，惟實際上並無買賣系爭房地之真意，伊亦無出售系爭房地之意，系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，兩造間就系爭房地之內部關係實係隱藏信託讓與擔保契約，伊始終為系爭房地之實際真正所有權人，自有權占有系爭房屋，而無須另訂契約承租。伊否認有簽立系爭附條件契約，並未積欠任何租

金，上訴人所提系爭附條件契約並未證明真正，自不得請求給付租金、返還系爭房屋及不當得利等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，被上訴人願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第298頁）：

㈠上訴人之被繼承人林幸雄與被上訴人於106年7月31日就系爭房地簽立系爭買賣契約。

㈡系爭房地於106年8月18日以買賣為原因移轉登記予林幸雄為所有權人。

㈢被上訴人於106年8月18日起仍居住於系爭房屋內至今。

㈣林幸雄於112年5月11日死亡。

㈤系爭房地於112年7月26日以分割繼承為登記原因，登記為上訴人分別共有，應有部分各1/3。

四、本院之判斷：

㈠林幸雄與被上訴人於106年8月15日是否簽立系爭附條件契約，約定被上訴人得自106年8月18日起至109年8月17日止之期間，按月給付林幸雄租金3萬元以繼續居住於系爭房屋？

1.上訴人主張林幸雄與被上訴人於106年8月15日簽立系爭附條件契約一節，業據其等提出該契約為證（見本院卷第251至255頁），被上訴人雖抗辯伊於系爭附條件契約第2頁簽名時，並未看到第1頁之契約內容，第1頁為林幸雄事後所製作等語。惟查，訴外人楊琇涵於另案不動產所有權移轉登記事件（案列臺灣桃園地方法院109年度訴字第1151號〈下稱1151號〉，業經本院114年度上更一字第13號〈下稱13號〉判決，下稱系爭移轉登記事件）證稱：伊為地政士助理，有承辦系爭房地之系爭買賣契約，為上訴人林聰輝與被上訴人共同找伊辦的，系爭買賣契約係於上訴人林聰輝朋友營業之公司簽約，契約書係伊公司制式契約，因系爭房地有林幸雄之抵押權，故以林幸雄對被上訴人之債權抵付系爭房地之買賣價金，林幸雄與被上訴人有約定於系爭房地出售後，被上訴人還可以繼續住在系爭房

屋內，由被上訴人繼續承租系爭房屋，被上訴人想要把系爭房地買回去，故依上訴人林聰輝與被上訴人之意思，繕打系爭附條件契約，伊記得同時對被上訴人與上訴人林聰輝唸完所有的條款，讓其等同時簽名等語，有1151號事件110年3月25日言詞辯論筆錄可稽（見本院卷第386至389、391頁），且參以被上訴人於系爭移轉登記事件起訴時主張於106年7月31日就系爭房地簽立系爭買賣契約，林幸雄於106年8月15日要求被上訴人就系爭房地另外簽訂系爭附條件契約等語，有上訴人提出被上訴人於系爭移轉登記事件之民事起訴狀可稽（見本院卷第83、91至93頁），被上訴人更於系爭移轉登記事件更審準備程序協議爭點整理時就其與林幸雄於106年8月15日簽訂系爭附條件契約書乙事為不爭執，復有上訴人提出13號事件114年3月7日準備程序筆錄可憑（見本院卷第313至315頁），均核與楊琇涵前開證述相符，足認被上訴人係經於楊琇涵朗讀系爭附條件契約第1頁之內容確認後，方於第2頁之立契約書人欄簽名，被上訴人抗辯伊未見系爭附條件契約第1頁內容即於第2頁簽名等語，難認可採。至被上訴人抗辯系爭附條件契約第2頁之印文，係上訴人林聰輝、林幸雄偽刻被上訴人印章蓋印一節，然被上訴人既承認系爭附條件契約書第2頁之簽名為其所親簽（見本院卷第297頁），則立簽約書人欄之被上訴人印文為何人所蓋印、是否為偽刻之印章，均無影響被上訴人簽署系爭附條件契約之認定，是被上訴人此部分抗辯不再贅論，附此敘明。

2.被上訴人又抗辯系爭附條件契約為林幸雄與被上訴人基於通謀虛偽意思表示所為，而屬無效等語。惟按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。是當事人主張其與對造通謀而為虛偽意思表示者，依民事訴訟法第277條本文規定，應就此利己事實負舉證之責（最高法院114

年度台上字第1165號判決意旨參照）。被上訴人雖稱伊並無出售系爭房地予林幸雄之意思，系爭買賣契約及系爭附條件契約均係林幸雄與被上訴人通謀虛偽意思表示所為等語。惟查，被上訴人出售系爭房地予林幸雄，並與林幸雄約定將林幸雄對被上訴人之債權抵付買賣價金，林幸雄並同意被上訴人得承租系爭房屋繼續居住，因而分別簽立系爭買賣契約、系爭附條件契約等情，業經楊琇涵於系爭移轉登記事件證述明確；且參以系爭附條件契約第1條約定：「甲方（即被上訴人）與乙方（即林幸雄）於民國106年7月31日簽訂不動產買賣契約書，由甲方將上述不動產產權移轉登記予乙方。雙方約定於產權過戶登記予乙方名下3年內（至民國109年8月31日止），甲方得以新台幣2000萬元整，優先向甲方購買上述之不動產……。」、第5條約定：「甲乙雙方（按：甲方為被上訴人、乙方為林幸雄）間有債務關係新台幣3200萬元整，並於民國106年7月31日簽定上述不動產買賣契約書，由甲方過戶產權予乙方以抵付債務新台幣2000萬元整。並另有協議若於上述期間由甲方購回上述產權，甲方除需繳納買賣價金新台幣2000萬元整外，另需還款新台幣1200萬元整於乙方，方可進行產權移轉登記。」（見本院卷第251頁），已明確就系爭房地之所有權移轉予林幸雄、買賣價金以被上訴人積欠林幸雄債務抵付2000萬元，及被上訴人於3年內得行使買回等條件約明，被上訴人僅泛言伊並無出售系爭房地予林幸雄之意思（見本院卷第354頁），並未舉證證明系爭買賣契約、系爭附條件契約係與林幸雄通謀為非真意之合意而為虛偽意思表示，則被上訴人抗辯系爭附條件契約為林幸雄與伊基於通謀虛偽意思表示所為等語，自屬無據。

3.綜上，被上訴人於簽立系爭附條件契約前，業經楊琇涵朗讀契約內容確認後方為簽立，被上訴人自應受系爭附條件契約內容拘束。是上訴人主張被上訴人於106年8月18日起至109年8月17日止之居住於系爭房屋期間，依系爭附條件

契約第2條約定應按月給付林幸雄租金3萬元等語，即屬有據；又被上訴人已自陳未依系爭附條件契約給付租金（見原審訴字卷一第61頁），則上訴人依上開約定請求被上訴人給付108萬元（計算式：3萬元x12個月x3年＝108萬元），及自起訴狀繕本送達之翌日即110年3月19日（於110年3月8日寄存於被上訴人住所地之警察機關，經10日即000年0月00日生送達效力，見原審訴字卷一第11頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予上訴人公同共有，為有理由。

㈡上訴人請求被上訴人自系爭房屋騰空遷讓返還，有無理由？

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

2.被上訴人雖抗辯林幸雄未給付系爭買賣契約價金2000萬元，經伊於系爭移轉登記事件以民事準備理由㈠狀繕本之送達，催告林幸雄給付，因林幸雄仍未給付價金，系爭買賣契約業已解除等語。惟查，被上訴人有簽立系爭附條件契約一節，已如前述；參以系爭附條件契約第5條業已約明被上訴人與林幸雄間之債務為3200萬元，被上訴人將系爭房地過戶予林幸雄以抵付債務2000萬元，足認被上訴人承認其積欠林幸雄3200萬元債務，並同意以其中2000萬元抵付林幸雄就買受系爭房地應付之價金。則被上訴人抗辯林幸雄未給付系爭房地之買賣價金2000萬元，伊得解除系爭買賣契約等語，顯屬無據。

3.被上訴人又抗辯伊縱未依系爭買賣契約交付系爭房屋，僅屬債務不履行，並不構成無權占有等語。然查，楊琇涵於系爭移轉登記事件證稱：林幸雄與被上訴人約定於系爭房屋出售後，由被上訴人承租系爭房屋等語（見本院卷第388頁），並佐以系爭附條件契約第2條約定：「甲方同意於產權登記予乙方名下時，每月按時繳付（契約誤植為

『附』）租金新台幣3萬元整予甲方(應為『乙方』之誤繕)」、「上述3年期間內，甲方若無按時給付租金予乙方，乙方有權自行處分本不動產，且本約自動失效，概與甲方無涉」（見本院卷第251頁），及同契約第1條所賦予被上訴人3年之買回期間，堪認被上訴人依系爭買賣契約將系爭房地出售並移轉登記予林幸雄後，其等再以系爭附條件契約另行約定由被上訴人承租系爭房屋，並按月繳付租金3萬元予林幸雄，期間為期3年（即自106年8月18日移轉登記予林幸雄起至109年8月17日止），即被上訴人出賣系爭房地予林幸雄，依民法第946條第2項準用同法第761條第2項占有改定之規定，嗣雙方簽立系爭附條件契約時，由林幸雄取得系爭房屋之間接占有而受交付。再者，被上訴人於109年8月31日前並未行使買回之權利，且其亦有未繳付租金之情事，已認定如前，則上訴人主張被上訴人於109年8月17日租期屆至，即無繼續占有使用系爭房屋之合法權源等語，核屬有據。被上訴人抗辯伊僅係未依系爭買賣契約交付系爭房屋，得依系爭買賣契約繼續占有使用系爭房屋等語，要非可採。

4.又上訴人為林幸雄之繼承人，並已登記為系爭房地之共有人，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣、㈤），是上訴人主張被上訴人承租系爭房屋之租期已於109年8月17日屆至，被上訴人已無權利繼續占有系爭房屋，依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，為有理由。

㈢上訴人請求被上訴人給付自109年8月18日起無權占有系爭房屋所受相當於租金不當得利，有無理由？

查被上訴人自109年8月18日起無權占有系爭房屋，已如前述，是被上訴人無權占有系爭房屋並無法律上原因，依前開說明，應認其獲有相當於租金之不當得利，上訴人自得依民法第179條規定請求被上訴人返還不當得利。又被上訴人前向林幸雄承租系爭房屋，租金每月為3萬元，業經認定如

前，是上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋所受之利益，應以每月3萬元為計算，核屬適當。再系爭房地於112年7月26日以分割繼承為登記原因，登記為上訴人分別共有，應有部分各1/3，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），且被上訴人對上訴人就系爭房屋請求不當得利之數額並無意見（見本院卷第367頁）。準此，上訴人依民法第179條規定及繼承之法律關係，請求被上訴人給付105萬8301元（計算式詳附表）予上訴人公同共有，及自112年7月27日起至返還系爭房屋之日止，按月分別給付上訴人林聰輝1萬元、上訴人林秋安1萬元、上訴人林聰勳1萬元，均有理由。

五、綜上所述，上訴人依系爭附條件契約之約定、民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定及繼承法律關係，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，及被上訴人應給付108萬元，及自110年3月19日至清償日止，按週年利率5%計算之利息予上訴人公同共有；暨被上訴人應給付105萬8301元予上訴人公同共有，及自112年7月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月分別給付上訴人林聰輝1萬元、上訴人林秋安1萬元、上訴人林聰勳1萬元，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判如主文第2至5項所示。又兩造就本判決主文第2至4項部分均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　24　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　蔡子琪

附表：

①期間：109年8月18日至112年7月26日（即上訴人分割繼承登記日，見原審訴字卷二第221頁），計2年11月9日。

②每月相當於租金之利益：3萬元。

③計算式：3萬元×（35＋9/31）＝105萬8710元（小數點以下四捨五入）。

④上訴人僅請求105萬8301元，未逾上開金額，核屬有據。

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　　115　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　馬佳瑩