

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1273號

原告 永宏興 寄桃園市○○區○○路000號5樓

訴訟代理人 陳俊翰律師

複代理人 林文富

被告 許淑英

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街00號3樓之房屋騰空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣216,600元及自民國112年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國112年5月1日起至騰空返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣6,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。

六、本判決第1項、第2項及第3項已到期部分得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國89年間將自己所有之桃園市○○區○○○街00號3樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，雙方約定每月租金為新臺幣（下同）6,000元（下稱系爭租約），兩造就系爭租約並未簽立字據，故其性質應為不定期租賃。詎被告自108年12月2日以後即未再向原告給付租金（該筆租金對應之租期為108年12月1日至同年月31日），迄至原告提起本件訴訟之日止，已積欠40個月租金共240,000元未付（即109年1月至112年4月）。原告前於111年間以口頭向被告表示終止系爭租約，後再於111年12月26日委託律師函請被告限期給付積欠之租金，被告仍未給付，且拒不遷讓返還系爭房屋。原告爰以本件起訴狀向被告終止系爭租約，並依

01 系爭租約及民法第767條、第179條之規定提起本件訴訟，並
02 聲明：

03 (一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。

04 (二)被告應給付原告240,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
05 償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 (三)被告應自民國112年5月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，
07 按月給付原告6,000元。

08 (四)請依職權宣告假執行。

09 二、被告則以：系爭房屋原為被告所有，85年間被告因向訴外人
10 即原告之母許雪英借款而將系爭房屋借名登記於原告名下，
11 故被告應為系爭房屋真正之所有人，原告不得請求被告遷讓
12 等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由

14 (一)原告主張自己為系爭房屋之登記名義人，被告並無爭執，此
15 部分事實堪信屬實。

16 (二)原告主張自己為系爭房屋之所有人，有無理由。

17 1.當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
18 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤
19 銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造
20 同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第2項定
21 有明文。

22 2.原告主張自己為系爭房屋所有人，業據提出系爭房屋登記
23 謄本為證（桃簡卷5頁），堪信屬實。而關於兩造間是否
24 存有系爭租約一節，被告前於112年12月1日言詞辯論時表
25 示「我確實有向原告租賃房屋，租金及給付方式均如原告
26 所述」等語（桃簡卷141頁反面），被告上開陳述已屬對
27 原告主張之自認，而被告固於113年1月9日辯論時改稱自
28 己向原告支付之款項性質為利息（桃簡卷148頁反面），
29 然並未提出任何證據證明其先前之自認與事實不符，原告
30 亦未同意被告撤銷自認，故被告於自認後改稱付款之性質
31 為利息等語，不生撤回自認之效力。

01 3.況，被告辯稱兩造間存在借名登記契約，然所謂借名登記
02 契約，係指當事人約定，一方將自己之財產以他方名義登
03 記，而仍由一方管理、使用、處分，他方同意出名登記之
04 契約（最高法院106年度台上字第2732號民事判決參
05 照）。查，被告曾寄發存證信函予原告表示：

06 「…22年前只是跟台端借款，房屋假過戶登記，並無買賣之事
07 實，試想該屋本人繳交頭期款，並繳交銀行貸款也快5年總合幾乎
08 是當時房屋一半以上，台端只付剩餘款的銀行貸款金額，就無償
09 的過戶給台端…」（桃簡卷11頁反面）

10 衡諸一般之借名登記關係，借名登記之標的物係由借名人
11 （即實際所有人）管理、使用、處分，出名人（即登記名
12 義人）對標的物並無任何權利及義務。然依上開存證信函
13 之意思可知，原告在成為系爭房屋之登記名義人後尚須負
14 責繳納系爭房屋之銀行貸款，此與一般借名登記關係中，
15 出名人無須負擔義務之情形顯有不同。

16 4.再者，被告雖辯稱兩造就借名登記一事有簽立契約，但亦
17 自承該契約中並未載明借名登記之意思，而係約定先將系
18 爭房屋過戶予原告，之後被告有錢再向原告買回（桃簡卷
19 141頁反面至142頁）。而被告並未提出上開契約，其所持
20 辯詞已難信屬實，且兩造既約定「之後被告有錢再向原告
21 買回」，顯然有未來再次移轉所有權之意思，故上開契約
22 縱令存在亦無法認定兩造間確有借名登記之約定，更無從
23 推認被告為系爭房屋之所有人。末者，被告固辯稱自己對
24 原告給付之款項為利息，但對於所謂「利息」之計算方
25 式，如計息本金、利率等要素始終無法具體說明，故其所
26 辯實難採信。

27 5.綜合以上，被告既自認向原告承租系爭房屋，又未能舉證
28 證明兩造間有何借名登記之契約存在，故被告所辯，並不
29 可採，應認原告方為系爭房屋之所有人。

30 (三)原告主張終止系爭租約及請求被告返還系爭房屋，有無理
31 由：

- 01 1.承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
03 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個
04 月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條
05 第1項、第2項前段定有明文。
- 06 2.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條本文亦有明定。原告主張被告自109年
08 1月1日起即未再依約給付租金一節為被告所否認（桃簡卷
09 148頁反面），則被告應就給付租金之事實負舉證責任。
- 10 3.被告辯稱自己自109年1月1日起每月仍有以現金支付許雪
11 英6,000元（桃簡卷148頁反面），然並未提出任何舉證。
12 而系爭租約係存在於兩造之間，被告上開所辯縱令屬實，
13 仍不能認為已按期清償其對原告之租金債務。
- 14 4.況，原告主張自己於111年間曾向被告口頭催告欠繳之租
15 金，被告則於111年8月8日以存證信函向原告表示自己為
16 系爭房屋之實際所有人並請求被告會同辦理房屋過戶等語
17 （桃簡卷11至12頁），應認原告主張自己曾向被告催告付
18 款一事屬實。則被告過去長期均以匯款方式支付租金，卻
19 在明知兩造間就系爭房屋所有權已有爭執，及原告主張被
20 告欠繳租金之前提下，仍以現金向許雪英支付租金且不留
21 存任何證明，亦與一般常情不符。
- 22 5.綜上，被告既無法證明自己於109年1月1日後有依系爭租
23 約向原告給付租金，則原告主張被告自109年1月1日後即
24 未依約給付租金，應認屬實。而被告自109年1月1日起即
25 未依約付租，原告自109年3月1日起即有權依上開規定終
26 止系爭租約。而原告於111年12月26日委託律師函催被告
27 於文到5日內給付積欠之租金，該函於111年12月28日送達
28 被告並於次日生效，此有原告提出之掛號回執可稽（桃簡
29 卷43頁），被告未於收受律師函之5日內付清房租，故系
30 爭租約已於112年1月3日合法終止。系爭租約終止後，被
31 告無法提出自己有何使用系爭房屋之合法權源，則原告依

01 民法第767條第1項前段請求被告返還系爭房屋自屬有據。

02 (四)原告請求被告給付租金，有無理由：

03 1.兩造間系爭租約既於112年1月3日合法終止，被告自109年
04 1月1日起即未再依約給付租金，算至112年1月3日共36月
05 又3日，折算租金為216,600元（計算式： $6,000 \times 36 + 6,000$
06 $\times (3/30) = 216,600$ ），原告依系爭租約請求被告給付，應屬
07 有據。至系爭租約終止後，被告即不再負有給付租金之義
08 務，故原告請求被告給付112年1月4日至同年4月30日間之
09 租金，即屬無據，應予駁回。

10 2.被告對原告所負租金債務屬給付有確定期限之金錢債務，
11 各期租金債務於原告提起本件訴訟前均已到期，則原告請
12 求被告給付上開租金債務自起訴狀繕本送達翌日即112年4
13 月18日（桃簡卷18頁送達證書）起至清償日止，按週年利
14 率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

15 (五)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性
18 質不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181
19 條但書分別定有明文。復按無權占用他人房屋或土地者，
20 依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所
21 有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請
22 求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決
23 意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上
24 並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之
25 結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受
26 有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，
27 故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方
28 式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利
29 益之認定，自可參酌原先出租時之租金額。

30 2.系爭租約經合法終止後，被告已喪失合法占有系爭房屋之
31 權利，而其自承迄至目前為止仍居住於系爭房屋內（桃簡

卷142頁），則被告自112年1月4日起迄今仍占有並使用系爭房屋，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用房屋之損害。依上開說明，原告按系爭租約約定之租金，請求被告自112年5月1日起至返還系爭房屋返予原告之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利6,000元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約及民法第179條之規定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

桃園簡易庭 法 官 楊奕泠

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 113 年 2 月 16 日

書記官 王帆芝