

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3878號

原告 張龔慧芳

訴訟代理人 甘龍強律師

被告 張家榕

訴訟代理人 周復興律師

複代理人 姜林青吟律師

當事人間返還房屋等事件，本院於民國109年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自坐落台中市○○區○○段○○○○○號房屋（門牌號碼：台中市○○區○○路○段000號23樓之3）遷出，將房屋返還原告。

二、被告應給付原告新台幣（下同）38萬5000元及自107年12月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自107年11月3日起至第一項遷讓返還房屋履行完畢之日止，按月給付原告2萬元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決於原告以新台幣59萬元供擔保後得假執行；但被告如以176萬1300元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：「一、被告應自坐落台中市○○區○○段○○○○○號門牌台中市○○區○○路○段000號23樓之3房屋遷出，將房屋返還原告。二、被告應給付原告48萬5000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。三、被告應自107年11月3日起至第一項遷讓返還房屋履行完畢之日止，按月給付原告2萬元。」嗣於108年12月26日具狀將上開聲明第二項變更為：「被告應給付原告38萬5000元及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。」核屬減縮應
02 受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告起訴主張：

05 (一)緣被告於104年12月，向原告承租坐落台中市○○區○○段
06 ○○○○○號門牌台中市○○區○○路○段000號23樓之3房屋（
07 下稱系爭房屋），約定每月租金2萬元，逐月給付，但被告未
08 依約給付租金，至105年底，已積欠租金14萬5千元，被告嗣
09 於105年12月間，交付面額10萬元之支票2張，以給付租金，
10 之後即未曾再給付租金。原告委請律師於107年11月1日對被
11 告發出存證信函，催告被告於函到10日內付清至107年10月
12 止之租金合計38萬5千元，並表明如屆期不為給付，即終止
13 租約，不另通知，被告於107年11月2日收受存證信函，但被
14 告迄今仍未清償所積欠之租金。

15 (二)因被告積欠租金經原告催告仍不為給付，原告自得依民法第
16 440條第1、2項之規定，終止租約，並請求被告遷讓返還系
17 爭房屋。且系爭租約終止以前，被告積欠之租金38萬5000元
18 ，原告自得請求被告給付。又租約終止後，被告繼續占有使
19 用系爭房屋，已無法律上原因，其因此受有相當於租金之利
20 益，被告則受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179
21 條規定，請求被告返還該不當得利。

22 (三)並聲明：1.被告應自坐落台中市○○區○○段○○○○○號門牌
23 台中市○○區○○路○段000號23樓之3房屋遷出，將房屋返
24 還原告。2.被告應給付原告38萬5000元及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。3.被告
26 應自107年11月3日起至第一項遷讓返還房屋之日止，按月給
27 付原告2萬元。

28 二、被告抗辯稱：

29 (一)系爭房屋係被告於103年1月29日以2000萬元向訴外人翔鑫建
30 設股份有限公司及邱黎光所購得，且於不動產買賣契約書簽
31 訂時，即以被告所開立之2張票面金額分別為100萬元及115

萬元之支票，給付系爭房屋之定金215萬元，嗣於103年5月5日被告乃以現金給付備件用印款65萬元，且查，系爭房屋係於103年7月1日由出賣人交付於被告居住管領使用，被告亦於次月即103年8月起開始繳交系爭房屋之貸款利息。再查，被告於買受房屋後，於103年7月14日即將戶籍遷入系爭房屋之地址，並為裝潢，被告裝潢費用共計支出267萬3480元，並購置家電用品約10萬元。從而，被告始係系爭房屋之所有權人，原告僅為系爭房屋借名登記之出名人。

(二)原告主張兩造間就系爭房屋具租賃關係存在，但原告所提租賃契約書，除出租人及承租人有記載外，租賃標的物、租賃期間、租金之金額暨繳交之時間、押租金之金額以及契約訂定之日期等租賃契約成立必要之點均付之闕如，就該租賃契約就上開契約成立之必要之點並未意思表示一致，依民法第153條第1、2項之規定，顯然租賃契約尚未成立，兩造間當然無租賃關係存在。且原告已自認系爭房屋係被告於103年1月29日向翔鑫建設股份有限公司所購得，而僅借名登記於原告名下，系爭房屋之所有權人係被告，上開租賃契約顯非真正，原告以請求返還租賃物之法律關係之理由，請求被告返還房屋顯無理由。

(三)原告確有於103年5月15日簽約轉讓當天，匯款147萬元與被告，但該款項係被告向原告借貸用以支付接外水、外電之最後一筆自負款用，並非原告支付系爭房屋款項用。原告主張渠於104年4月10日，委請訴外人朱慕義匯款240萬元至被告指定之帳戶，即210萬元匯至楊婉君之中國信託銀行文心分行帳戶，30萬元匯至楊婉君之聯邦銀行文心分行帳戶乙節並非真正，被告否認之。按楊婉君當時係被告與友人共同經營補習班之班主任而已，渠究因何原由帳戶內有原告所匯入之240萬元，被告並不知情，亦與被告無涉；原告欲以之主張係原告匯予被告之款項洵無理由。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，被告願供擔保請准免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)被告於103年1月29日就系爭房屋與訴外人翔鑫建設股份有限
03 公司簽訂不動產買賣契約書。(第一卷p79)

04 (二)兩造於103年5月15日就系爭房屋簽訂產權讓渡申請暨轉帳委
05 託書。(第一卷p255)

06 (三)原告於103年5月15日簽約轉讓當日，匯款147萬元予被告；
07 另於104年4月10日，委請訴外人朱慕義分別匯款210萬及30
08 萬，共計240萬元至訴外人楊婉君之帳戶。(第一卷p000
09 000-000)

10 (四)原告於103年6月26日登記為系爭房屋之所有權人。(第一卷
11 p37)

12 (五)被告於106年6月15日交付原告各10萬元之客戶支票2張，且
13 已經兌現。(支票號碼分別為AJ0000000、AJ0000000)(第
14 一卷p75 159 第二卷p8 35)

15 四、兩造爭執事項：

16 (一)兩造就系爭房屋所有權是否仍存在借名登記的法律關係？

17 (二)如無借名登記之法律關係，兩造就系爭房屋是否存在租賃關
18 係？租賃契約是否終止？原告請求遷讓房屋有無理由？

19 (三)原告請求被告給付欠租38萬5000元有無理由？及自107年11
20 月3日起算每月2萬元之不當得利，有無理由？

21 五、本院判斷：

22 (一)兩造就系爭房屋所有權已不存在借名登記之法律關係：

23 本件被告抗辯稱其係系爭房屋買賣契約之簽訂人，為系爭房
24 屋之真正所有權人，被告與原告間就系爭房屋存在借名登記
25 關係等語。然查：

26 1.系爭房屋固係由被告於103年1月29日向訴外人翔鑫建設股份
27 有限公司及邱黎光所購得(「不動產買賣契約書」見本院卷
28 一81至103頁)。然兩造就系爭房屋，其後於103年5月15日
29 亦簽訂「產權讓渡申請暨轉帳委託書」(見本院卷一255頁
30)，明確約定被告將系爭房屋讓渡予原告，被告將上開「不
31 動產買賣契約書」之權利與義務讓渡予原告，且原告已繳價

款280萬元，全數轉為原告已繳之款項，其他已付之餘款概由原告接續承受等語。

- 2.原告已於103年5月15日簽約轉讓當日，匯款147萬元予被告帳戶（見本院卷一177頁），及於104年4月10日，委請訴外人朱慕義分別匯款210萬元及30萬元至被告指定訴外人楊婉君之帳戶（匯款資料見本院卷297頁）。且證人楊婉君於本院109年3月18日言詞辯論期日亦明確證稱朱慕義所匯入之210萬元及30萬元帳戶是伊所有，但該等款項不是匯給伊，而是要匯給被告或被告男友林威志等語（見本院卷二116至119頁）。
- 3.就購買系爭房屋之房屋貸款，原告則有於105年9月21日轉帳1000萬元至原告新光銀行00000000000000號帳戶，並於翌日轉帳給系爭房屋抵押權人新光人壽保險股份有限公司，用以清償抵押貸款乙情，亦有存摺影本及存款對帳單可憑（見本院卷一299至301頁、275頁）。
- 4.就上揭資料可知被告向訴外人翔鑫建設股份有限公司及邱黎光購得系爭房屋後，其後確已將系爭房屋所有權再出賣（轉讓渡）與原告，原告亦已依讓渡契約給付被告預付之款項並承受系爭房屋之買賣價金。故應認兩造間自103年5月15日起就系爭房屋存在買賣之關係，已不存在被告所抗辯之借名登記契約關係。

(二)兩造就系爭房屋存在租賃之法律關係，且租賃契約已終止，原告得請求被告遷讓返還房屋：

被告已將系爭房屋轉賣給原告，原告並於103年6月11日登記取得所有權乙節，已如前述。而系爭房屋自始即由被告占有使用中乙節，亦為兩造所不爭執。則兩造間就系爭房屋之使用存在何種法律關係，即須探究。經查：

- 1.原告提出房屋租賃契約書，用以證明兩造間存在租賃之法律關係，且每月租金2萬元（原告所提租賃契約書見本院卷一19至29頁）。被告則否認原告所提契約書係真正，並抗辯稱另有一份租賃契約書存在等語（見本院卷一67頁，被告所提

出之租賃契約書見本院卷一353至365頁）。足認本件兩造間就系爭房屋之使用有租賃之合意存在。

2. 被告雖否認原告所提租賃契約書之真正，然查：

(1) 觀諸被告所提租賃契約書「房屋收付款明細欄」所載可知，於104年12月1日起之租金2萬元，欄位下方有被告「張家榕」印文；於105年1月1日起至3月31日止之租金6萬元，欄位下方載有「已付貳萬元整」其上並有被告「張家榕」印文（見本院卷一363頁）。

(2) 觀諸原告所提房屋租賃契約書「房屋收付款明細欄」所載可知，於104年12月1日起至12月31日止之租金2萬元，欄位下方有被告「張家榕」印文；於105年1月1日起至3月31日止之租金6萬元，欄位下方載有「已付貳萬元整」其上並有被告「張家榕」印文（見本院卷一29頁）。

(3) 比對被告與原告所提租賃契約書記載內容，加以換算後，可知兩造間就系爭房屋自104年12月1日起，有書面約定每月租金為2萬元。亦即兩造間就系爭房屋確存在租賃契約之法律關係，且約定每月租金2萬元。

(4) 至於原告之租賃契約書與被告之租賃契約書，主要係在房租收付款明細欄，原告之租賃契約書有記載105年4月起至105年12月止之收付租金情形，被告之租賃契約書則空白無記載。然此僅係租金已否收取記載之有無而已，並不影響兩造間就系爭房屋所存在之租賃關係。且本件兩造應係各執乙份租賃契約書，原告之租賃契約書應認係屬真正。

3. 承上所述，兩造間就系爭房屋存在租賃關係，且每月租金係2萬元。而本件原告主張被告未依約按月給付租金，至105年底，已積欠租金14萬5千元，被告於105年12月間，交付面額10萬元之支票2張，以給付租金，之後即未曾再給付租金等情，有上開原告所提租賃契約書及已於106年5月15日及同年6月15日兌現之支票2紙（票號AJ00000000及AJ00000000號，面額均為10萬元）為證（見本院卷一29頁、373至376頁、卷二11至14頁），核屬相符。被告雖辯稱該2張被告所交付給原

告之支票，係為清償被告向原告之借款所用等語，然該消費借貸事實則為原告所否認，且被告亦無法舉證證明兩造間於何時地存在消費借貸之法律關係，自難採憑。本件從系爭2張支票原告係於105年12月27日提示存入銀行（見代收票據明細表，見本院卷一405至407頁），且原告有將其中1張票號AJ0000000號支票記載於其所提租賃契約書之收款明細欄內（見本院卷一29頁）等情觀之，足證被告交付上開2紙支票給原告提示兌現，確係充當支付租金所用。

4. 依原告上揭租賃契約書所載，被告自105年5月起至同年12月止，所積欠之租金係14萬5000元（105年5月少繳5000元，同年6月至12月租金共14萬元），而至107年10月止，總計積欠之租金係58萬5000元（105年14萬5000元、106年24萬元、107年10月止20萬元）。而被告則交付2張支票面額10萬元總計20萬元之支票給原告，分別於106年5月15日及同年6月15日兌現，扣除該20萬元後，總計被告至107年10月31日止尚積欠38萬5000元之租金。
5. 依民法第440條第1項、第2項規定：「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（第1項）。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（第2項）。」，本件被告就系爭房屋至107年10月止積欠租金已逾2個月（4萬元）以上，原告依上揭規定，自得對被告終止租賃契約，而原告亦已於107年11月1日以存證信函催告被告於10日內付清租金（原告催告被告給付之金額係48萬5000元，然本件被告應係欠38萬5000元，故就該38萬5000元部分，仍生催告之效力），如屆期未給付，即終止租約，不另為終止之通知，被告業已於107年11月2日收受該存證信函等情，有郵局存證信函及掛號郵件回執可據（見本院卷一31至35頁）。故就系爭契約應認原告已於107年11月12日合法終止。

01 6.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條
02 前段，定有明文。系爭房屋租賃契約已經終止，原告自得請
03 求被告自該房屋遷出，將房屋交還原告。且租約終止後，被
04 告繼續占有使用系爭房屋，屬無權占有，原告亦得依民法第
05 767條第1項規定，本於所有權人之物上請求權，請求遷讓返
06 還系爭房屋。故本件系爭房屋之租賃契約，既已由原告合法
07 終止，則原告請求被告應自系爭房屋遷出，將房屋返還原告
08 ，為有理由，應予准許。故判決如主文第1項所示。

09 (三)原告得請求被告給付欠租38萬5000元及自107年11月3日起算
10 每月2萬元：

11 1.本件被告至107年10月30日止尚積欠原告租金38萬5000元未
12 還，業如前述，故原告請求被告給付該積欠之38萬5000元租
13 金及自107年12月20日（起訴狀繕本送達翌日，回證見本院
14 卷一51頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬
15 有據，故判決如主文第2項所示。

16 2.又本件被告自107年11月起仍未繳納租金且繼續占有系爭房
17 屋迄今，故原告請求被告給付自107年11月3日起至遷讓返還
18 系爭房屋之日止每月2萬元（租賃契約終止前得依租金給付
19 請求權請求，於租賃契約經合法終止後，係依不當得利之法
20 律關係請求），亦有理由，應予准許。（原告本得請求自10
21 7年11月1日起算，然其起訴請求自107年11月3日起算，自無
22 不可。）

23 (四)本件原告主張兩造就系爭房屋存在租賃之法律關係，且系爭
24 房屋之租賃契約已合法終止，原告基於租賃關係請求被告給
25 付積欠之租金，並基於租賃終止後返還租賃物及所有物返還
26 請求權與民法第179條不當得利之法律關係，訴請被告遷讓
27 返還系爭房屋，請求給付租金及終止後占用系爭房屋之不當
28 得利，核均屬有據，應予准許，故判決如主文第1、2、3項
29 所示。

30 (五)兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均
31 無不合，故分別酌定相當擔保金額准許之。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
02 與判決結果不生影響，故不一一論述，附此敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
04 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 109 年 4 月 29 日
06 民事第一庭 法 官 李悌愷

07 正本係照原本作成。

08 被告如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀
09 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 4 月 29 日
11 書記官 陳其良