臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度重上字第64號

上　訴　人　瀚霖營造股份有限公司
法定代理人　李坤霖
訴訟代理人　趙家光律師
複代理人　　陳吉思律師
被上訴人　　寶億展業有限公司
法定代理人　陳涵宣
訴訟代理人　馬興平律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108 年3 月13日臺灣高雄地方法院107 年度重訴字第104 號第一審判決提起上訴，本院於110 年9 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落高雄市○鎮區○○段○○○○○○ ○號土地上之同段4446建號房屋（門牌號碼高雄市○鎮區○○○路○ 號6 樓之3 ，下稱系爭房屋）為伊所有，兩造於民國105 年1 月30日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定由伊將系爭房屋出租予上訴人，租賃期間為105 年1 月31日起至106 年1 月31日止，每月租金為新臺幣（下同）8 萬元。詎上訴人於租賃期間，未曾給付租金予伊，經催討未果，迄今積欠租金合計96萬元。系爭租約所定租期屆滿後，上訴人拒不搬遷，而繼續無權占用系爭房屋迄今，伊自得請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約第8 條約定，請求上訴人自106 年2 月1 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付以原租金2 倍計算之違約金，即每月16萬元。又依系爭租約第7 條約定，租賃期間之管理費應由上訴人負擔，惟上訴人自105 年4 月起，即未繳納管理費每月8,873 元，迄至租期屆滿後無權占用，仍未繳納，截至106 年12月31日止，已積欠管理費計186,333 元。爰依系爭租約第3 、7 、8 條約定及民

法第455條、第767條第1項前段、第179條規定，請求：㈠上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人；㈡上訴人應給付被上訴人1,146,333元（96萬元+186,333元），及自準備書狀㈠繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢上訴人應自106年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人16萬元。

二、上訴人則以：系爭房屋原為榮○企業有限公司（下稱榮○公司）所有，因榮○公司之負責人葉羽庭積欠伊債務，故出借系爭房屋供伊使用作為延緩償還之代價，並與伊商請簽立租賃契約以節稅，系爭租約為葉羽庭單方製作，伊從未看過，不知其內所載出租人為被上訴人，且其內蓋印之公司印章與伊變更登記表上之印文全然不同，兩造就系爭租約並未達成意思表示合致。又葉羽庭當時實質控制被上訴人公司，其同意伊無償使用系爭房屋，自應拘束被上訴人。再者，系爭房屋之管理費於葉羽庭生前，係交付葉羽庭轉繳予管理委員會（下稱管委會），葉羽庭於106年9月28日死亡後，伊即自行給付與管委會。復以，縱認兩造間有系爭租約存在，被上訴人請求之違約金亦屬過高等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，並給付被上訴人1,048,730元（租金96萬元+105年4月至106年1月31日之管理費88,730元）及自107年8月9日起算之法定遲延利息，暨自106年2月1日（原判決主文誤植為107年2月1日）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人9萬元，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人聲明：上訴駁回。至原審判決被上訴人敗訴部分，未據上訴，已確定。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房屋原為榮○公司所有，榮○公司於104年5月間將系爭房屋之一部交予上訴人使用。

㈡榮○公司於104年10月29日，以買賣為原因，將系爭房屋辦

理所有權移轉登記予被上訴人。

㈢系爭租約內上訴人及其負責人之印文，與上訴人公司變更登記事項卡蓋印之大小章不同。

㈣上訴人至今使用系爭房屋，未曾給付押租金、租金予被上訴人。

㈤上訴人之負責人李坤霖前起訴主張其為榮𣏌公司之債權人，依民法第244 條第1 、4 項規定，請求撤銷榮𣏌公司與被上訴人間就系爭房屋所為債權行為及所有權移轉登記之物權行為，及被上訴人應塗銷系爭房屋於104 年10月29日所為之所有權移轉登記，經原審法院以107 年度訴字第1209號判決李坤霖敗訴。李坤霖不服，提起上訴，本院以108 年度上字第86號受理，嗣經李坤霖撤回上訴而確定。

㈥李坤霖撤回前揭事件之上訴後，另起訴主張榮𣏌公司與被上訴人間就系爭房屋所為買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，均屬通謀虛偽意思表示，請求確認該債權行為及物權行為均無效，並依民法第242 條、第767 條等規定，代位榮𣏌公司請求被上訴人塗銷系爭房屋於104 年10月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，經原審法院以108 年度訴字第1159號判決李坤霖敗訴。李坤霖不服，提起上訴，經本院109 年度上字第245 號判決、最高法院110 年度台上字第1780號裁定駁回其上訴確定。

五、兩造就系爭房屋有無租賃關係存在？

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。被上訴人主張兩造就系爭房屋有租賃關係存在，為上訴人所否認，自應由被上訴人就此利己事實，負舉證之責。被上訴人提出兩造租賃契約書，並以證人即榮𣏌公司、被上訴人前員工陳婷怡之證詞為證。經查：

㈠觀之上開租賃契約書（原審卷第6 至9 頁），載明出租人為被上訴人，承租人為上訴人，租賃標的為系爭房屋，租期1 年，自105 年1 月31日起至106 年1 月31日止，租金每月8

萬元等情，末頁蓋印兩造公司大小印章，並載明兩造負責人之身分證號碼。是依該等記載及雙方用印表明立約，足佐兩造間有系爭租約存在。雖上訴人辯稱其內所蓋其公司大小印章，與公司變更登記表上之印文不同，而被上訴人就此節亦不爭執（不爭事項㈢），惟公司為營利法人，為營業便利之故，備置樣式各異之大小章數組俾供使用，徵諸社會交易常情，尚非鮮見，是尚無從僅憑上開租賃契約書內所鈐用者與上訴人公司變更登記表上所登載者非同一組大小章，遽認該租賃契約書內之印文非上訴人所使用或係遭他人虛偽造作。

㈡其次，證人陳婷怡證稱：榮𠀋公司有2個辦公室，1個在系爭房屋，1個在高雄市○鎮區○○路○○號；榮𠀋公司在做台北港的工程，上訴人好像也想要參與，後來老闆（指葉羽庭）說辦公室（指系爭房屋）要租給上訴人使用，榮𠀋公司有跟上訴人簽租約，那份租約是我到公司附近的文具店買的，是葉羽庭及李坤霖在裡面簽，我不知道內容及租金多少。（本來上訴人跟榮𠀋公司承租房子，為何又要跟被上訴人租房子？）因為葉羽庭將房子賣給被上訴人；上開租賃契約書簽立當天，是我老闆葉羽庭及被上訴人負責人陳涵宣和我約在樓下，老闆沒有系爭房屋的電梯卡，因榮𠀋公司出狀況，他都在外面跑案子或談事情，他要去系爭房屋，一定會找我去刷電梯卡，這份租賃契約書是陳涵宣去買帶過來，我們就直接上樓；陳涵宣與李坤霖不熟，他們的中間人是葉羽庭，那天陳涵宣進入她的辦公室，葉羽庭就拿這租賃契約在陳涵宣及李坤霖的辦公室來回走動，處理租賃契約的事；系爭房屋賣給陳涵宣的時候，那間大的辦公室就陳涵宣在使用等語（原審卷第99頁背面至第101頁背面）。以該證人為前開證述時，已非被上訴人或榮𠀋公司員工，與其等無法律、經濟上利害關係，衡情當無甘冒偽證罪之風險，而故為不利於上訴人之證述，是其所述上情，自屬可信，而足證兩造間就系爭房屋確簽立有系爭租約。

㈢上訴人又稱：陳涵宣平時並未在系爭房屋內辦公，證人陳婷

怡所謂葉羽庭在李坤霖與陳涵宣之辦公室間來回穿梭、協助議約，並非屬實等語，並援引證人即李坤霖及葉羽庭舊識黃幃椁之證詞為證。證人黃幃椁證述：我與葉羽庭、李坤霖都是認識很多年的朋友，我知道葉羽庭自己開一間榮𣏌公司，另與別人合夥開啟益公司，我去過榮𣏌公司的辦公室，是在高雄軟體科學園區（下稱軟科園區，按即指系爭房屋），直到葉羽庭過世前都有去，去過很多次；（妳是否知道為何軟科園區的辦公室後來是上訴人在使用？）因葉羽庭週轉不靈，財力出問題，有向李坤霖借很多錢，無法還，就跟李坤霖說他的辦公室可以給李坤霖使用；我沒有在軟科園區辦公室看過陳涵宣等語（本院卷第162至164頁、第165頁、第166頁、第169頁）。

㈣惟證人黃幃椁所另證稱：榮𣏌公司除了軟科園區，沒有別的辦公室乙情（見本院卷第168頁），核與證人即榮𣏌公司前員工陳婷怡、陳碧霜、宋信宏所一致證述該公司除軟科園區辦公室外，尚有位在高雄市○鎮區○○路○○號之辦公處所等詞（見原審卷第97頁正背面、第99頁背面；本院卷第172、176頁），明顯齟齬。又證人黃幃椁就其所見系爭房屋之格局及使用狀況證稱：（妳去的時候，辦公室都是榮𣏌公司在使用嗎？）一開始是，後來都是上訴人在使用，榮𣏌公司只剩下1、2個員工留在那邊；系爭房屋分為5間辦公室、1間會議室、2間茶水間、1個開放空間；一開始5間辦公室裡面有1間是葉羽庭的辦公室，1間是他們經理即證人宋信宏的辦公室，另外3間辦公室是空的，其中2間是葉羽庭給他大陸地區合夥人或廠商來時可以使用，後來我去時，5間辦公室中葉羽庭自己保留1間，1間是李坤霖自己使用，李坤霖的會計即其姐使用1間，上訴人的經理2人各用1間等語（本院卷第165至166頁）。惟證人宋信宏證稱：我約90幾年至103年左右在榮𣏌公司任職，我離開榮𣏌公司同時轉任啟益公司，都是擔任採購經理，我受僱之初，榮𣏌公司○○○鎮區○○路○○號，後來才有軟科園區的辦公室，我離開

榮𣏌公司之前的1、2年是在軟科園區辦公室辦公，我離開榮𣏌公司的時候，榮𣏌公司軟科園區辦公室就無償借給上訴人使用，是葉羽庭跟我講的；系爭房屋有5個獨立空間，4間是辦公室、1間是儲藏室，另有1間會議室、1個大辦公區、1個客廳，我沒有使用獨立的辦公室，我在大辦公空間辦公，4間獨立辦公室是負責人（按指葉羽庭）用1間、副總張高福使用2間，1間是合夥人黃聖明使用，張高福、黃聖明都是台灣人，儲藏室是放一些雜物；榮𣏌公司在軟科園區的辦公室並沒有保留給大陸客戶辦公的空間等語（本院卷第172至174頁、第179頁）。交參比對核證人黃幃椗、宋信宏上開證詞，可見其2人就榮𣏌公司使用系爭房屋之時，其內5個獨立空間如何運用或由何人使用，所述大相逕庭，以證人宋信宏為榮𣏌公司前員工，對於系爭房屋之使用狀況當甚明瞭，且其就本件訴訟與兩造間無任何法律、經濟上利害關係，並無故為不實證述之必要，所言自屬可信，然證人黃幃椗上開證述卻與宋信宏之證詞明顯歧異，是自難認證人黃幃椗上開證述與合於事實。據上，以證人黃幃椗關於榮𣏌公司辦公室有幾處及該公司如何使用系爭房屋之證述，與榮𣏌公司前員工之證詞顯然相悖，而存有重大疵累，則其所稱未曾在系爭房屋內看過被上訴人之負責人陳涵宣乙詞，顯無從推翻證人陳婷怡所證稱葉羽庭在系爭房屋內陳涵宣、李坤霖之辦公室間來回走動協助議約之情。

㈤至證人宋信宏雖證稱：我認識陳涵宣，她是幫我們訂機票的旅行社的人，陳涵宣沒有使用過我們軟科園區辦公室乙語（本院卷第176頁）。惟上訴人係於宋信宏離開榮𣏌公司並轉任職啟益公司之時，開始使用系爭房屋，業據宋信宏證陳如上。而榮𣏌公司係先於104年5月間將系爭房屋之一部交予上訴人使用，之後始於同年10月29日，以買賣為原因，將系爭房屋辦理所有權移轉登記予被上訴人各節，為兩造所不爭。又證人陳婷怡證稱陳涵宣係於買受系爭房屋後，始使用其中1間獨立辦公室，亦敘如前。綜此可知，陳涵宣係於宋信

宏已由榮𣏌公司離職後，始使用系爭房屋內之辦公室，於此之前，陳涵宣擔任負責人之被上訴人尚非系爭房屋之所有權人，陳涵宣亦未使用系爭房屋。加以，證人宋信宏證稱：（你到啟益公司上班後，軟科園區辦公室內部如何使用？）我不知道；（榮𣏌公司軟科園區的辦公室交給上訴人使用之後，你有無再回去過？）沒有；（你知道葉羽庭後來有把這間軟科園區的辦公室賣給人？）我不清楚等語（本院卷第175、179頁），更可見證人宋信宏所證稱陳涵宣未使用系爭房屋乙語，係就其尚任職榮𣏌公司期間之見聞而為，對於陳涵宣在其離職後買受系爭房屋並使用其中1間辦公室，其均無所悉，故其所出此語顯不足證明陳婷怡所證述陳涵宣於買受系爭房屋後使用其內之辦公室、葉羽庭曾在該辦公室與李坤霖之辦公室間來回穿梭協助議約等情，非屬真實。

㈥再以，證人陳婷怡所證稱其曾見聞上訴人與榮𣏌公司就系爭房屋簽訂租賃契約等語，雖與證人宋信宏所證述葉羽庭告知其系爭房屋係借予上訴使用等情，並不一致。惟證人陳婷怡併證陳其不知租約內容或租金為何等語，已引述如上，並無表達其確知上訴人與榮𣏌公司間有真實之租賃關係之意。稽之上訴人陳稱：葉羽庭雖出借系爭房屋予其使用，惟以節稅為由商請其同意簽立租賃契約等情，核與證人陳婷怡所證述曾見聞上訴人與榮𣏌公司簽訂租賃契約之語，尚不相悖；而證人宋信宏所證述者，亦與上訴人所主張系爭房屋係葉羽庭出借予上訴人之情，係相符合。故可認證人陳婷怡、宋信宏所證述之上情，係分別就其等見聞之情事而為，前者所述者係上訴人與榮𣏌公司間曾簽立形式上之租賃契約，後者所述者係上訴人與榮𣏌公司間就系爭房屋有使用借貸之真意，兩者實質上並無矛盾，故自無從因該等證詞表面上之差異，遽認證人陳婷怡此部分或其他前引之證述非真。

㈦反之，上訴人雖主張葉羽庭實質控制被上訴人，而葉羽庭既係無償出借系爭房屋予上訴人使用，被上訴人應受該使用借貸關係之拘束云云。然查，上訴人之負責人李坤霖前曾對被

上訴人與榮𣏌公司提起確認買賣關係無效等之訴，主張被上訴人為順利向金融機構貸款，與陳涵宣通謀，由陳涵宣出名設立被上訴人，並任人頭負責人，代表被上訴人與榮𣏌公司就系爭房屋成立假買賣關係，再由被上訴人以系爭房屋向銀行抵押借款等情（即不爭事項㈥），經第一至三審法院認定李坤霖所主張被上訴人係葉羽庭設立、陳涵宣僅擔任人頭負責人云云，非屬可採，有歷審裁判在卷可稽（本院卷第129至140頁、第207至221頁、第237至第239頁），是上訴人主張被上訴人係受葉羽庭實質控制乙節，已難認為真。況葉羽庭與被上訴人，一為自然人，一為法人，兩者為不同人格，被上訴人無從因所謂實質控制，而當然受葉羽庭與上訴人間就系爭房屋所成立使用借貸關係之拘束。

㈧綜上所述，依被上訴人所舉證據，堪認兩造就系爭房屋曾經由葉羽庭協助議約而成立系爭租約，確有租賃關係存在。

六、被上訴人依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求上訴人返還系爭房屋，是否有據？

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，此為同法第767條第1項前段所明定。查，系爭租約約定租賃期限自105年1月31日起至106年1月31日止（原審卷第6頁），是兩造間之租賃關係至106年1月31日即告終，上訴人自應返還系爭房屋予被上訴人，惟上訴人迄今仍占用系爭房屋，自屬無權占有，則被上訴人依民法第455條、第767條第1項規定，請求上訴人返還系爭房屋，自屬有據。

七、被上訴人請求上訴人給付下列各類款項，是否有理由？

㈠被上訴人依系爭租約第3條約定，請求上訴人給付租金96萬元（105年1月31日起至106年1月31日止）：

系爭租約第3條約定：「租金每個月8萬元正…」（原審卷第6頁），而上訴人自承未曾給付押租金、租金予被上訴人（不爭事項㈣），則被上訴人依系爭租約上開約定，請求上

訴人給付1 年之租金96萬元（8 萬元x 12），自有理由。

㈡被上訴人依系爭租約第7 條約定，請求上訴人給付租賃期間未繳之管理費88,730元（105 年4 月至106 年1 月）：

系爭租約第7 條約定：「交付房屋日起，房屋之水電、瓦斯、電話、管理、清潔等費用由乙方（按即上訴人，下同）負擔」（原審卷第7 頁）。被上訴人主張上訴人未繳納系爭房屋自105 年4 月至106 年1 月之管理費，並提出系爭房屋所在大廈管委會出具之明細為證（原審卷第47頁）。上訴人否認，辯稱：管理費於葉羽庭生前乃交付葉羽庭轉繳予管委會，葉羽庭於106 年9 月28日死亡後，其即自行給付與管委會等語，惟未能就其所辯舉證以實其說，自無可採。是被上訴人依系爭租約第7 條約定，請求上訴人給付管理費88,730元（8,873 元x 10），係屬有據。

㈢被上訴人依系爭租約第8 條約定，請求上訴人給付租賃期滿後至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付9 萬元之違約金：

系爭租約第8 條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方（按即被上訴人）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止…」（原審卷第7 頁）。上訴人自租期屆滿後迄今仍占用系爭房屋，已如前述，則被上訴人依系爭租約第8 條約定，自得請求上訴人給付自租期屆滿後按月計算之違約金。原審斟酌被上訴人出租系爭房屋獲取之利益、系爭房屋所屬大廈之租金行情等一切情狀，認系爭租約約定之違約金過高，應減為9 萬元為適當，尚無不洽；被上訴人就此亦未上訴。上訴人就所稱違約金過高，並未敘明或舉證其具體事由，自無可取。故被上訴人請求上訴人給付自106 年2 月1 日起（即租賃期滿後）至遷讓返還系爭房屋之日止，按月以9 萬元計算之違約金，為有理由。

八、綜上所述，被上訴人依民法第455 條、第767 條第1 項前段規定及系爭租約，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並給付1,048,730 元（96萬元+88,730 元），及自107 年8 月9 日起

至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自106年2月1日（原判決主文誤植為107年2月1日）起至遷讓返還系爭房屋之止，按月給付9萬元，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　13　　日

民事第四庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　何悅芳

法　官　林雅莉

以上正本證明與原本無異。

上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　110　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　鄭翠芬

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。