臺灣高等法院民事判決

107年度上字第788號

上　訴　人　美商電能動力科技股份有限公司台灣分公司
法定代理人　楊良智
訴訟代理人　莊明翰律師
被上訴人　　台灣麵桶股份有限公司
法定代理人　李中凌
訴訟代理人　林彥廷律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年3月27日臺灣士林地方法院107年度訴字第49號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於108年10月8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、按在第二審為訴之變更或追加，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款定有明文。經查被上訴人於原審主張依租賃契約及不當得利法律關係，請求上訴人遷讓房屋並返還不當得利。嗣經原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，被上訴人於本院始追加主張另依民法第767條規定為請求等語，有民事答辯㈡暨聲請調查證據狀可稽（見本院卷一第327至328頁）。則被上訴人於本院追加之訴，仍係就被上訴人得否請求上訴人遷讓房屋、返還不當得利之同一基礎事實為請求，其訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，其追加為合法，應予准許。

二、被上訴人主張：被上訴人於民國（下同）104年9月間，因訴外人顧懷德（下稱顧懷德）媒介居間而購買如附表所示房屋（下稱系爭房屋），並因顧懷德之媒介居間而出租系爭房屋予上訴人。因顧懷德未向被上訴人收取居間報酬，故兩造約定系爭房屋自104年10月1日起至106年3月1日止之租金，均

由顧懷德收取，以為居間報酬。然租期屆滿後，上訴人以顧懷德同意其續租為由，拒不搬離。爰依租賃契約及不當得利法律關係，請求上訴人遷讓系爭房屋，及自106年3月2日起至遷讓房屋之日止按月返還不當得利新臺幣（下同）8萬元等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人據此提起上訴。被上訴人並為訴之追加）。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：兩造並未就系爭房屋訂立租賃契約，被上訴人持有之租賃契約係遭偽造，被上訴人無從請求上訴人返還租賃物即系爭房屋。系爭房屋之真正所有人為顧懷德，僅借名登記為被上訴人所有，被上訴人並非真正所有人，被上訴人無從依民法第767條規定請求上訴人返還系爭房屋等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及第二審追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執之事項：

被上訴人於104年9月7日登記為系爭房屋所有人。

五、兩造爭執要點為：㈠被上訴人得否請求上訴人遷讓系爭房屋？㈡被上訴人得否請求上訴人返還不當得利？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

㈠被上訴人得否請求上訴人遷讓系爭房屋？

1.按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767條第1項前段定有明文。經查被上訴人於104年9月7日登記為系爭房屋之所有權人，有建物登記謄本影本可稽（見原審卷第22頁）。上訴人現占有使用系爭房屋，為兩造所不爭執。被上訴人主張上訴人無權占有系爭房屋等語，惟上訴人否認之，則上訴人即應就其占有系爭房屋具有正當權源，負舉證之責。

2.次按不動產借名登記契約僅為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有人，在出名人將借名登記之不動產移轉登

記返還予借名人前，依土地法所為之不動產登記有絕對真實之公信力，借名人之債權人尚不得以該不動產有借名登記契約為由，主張出名人尚未取得所有權。

3.經查上訴人否認向被上訴人承租系爭房屋，並辯稱：系爭房屋之真正所有人為顧懷德，僅借名登記為被上訴人所有，上訴人已於102年3月1日起向顧懷德承租系爭房屋，復於106年3月1日起續租至110年2月28日止云云，固據其提出租賃契約書影本為憑（見本院卷一第49至67頁），並經證人顧懷德於本院到庭結證稱：「我找人出資興建整棟社區大樓，完工後，我再分得應有不動產，包括系爭房地……我於104年借名登記為被上訴人所有」等語，固有準備程序筆錄可稽（見本院卷一第216頁）。惟上訴人並未舉證以實其說，則顧懷德是否為借名人，與被上訴人間有無借名登記法律關係，即屬可疑。且依上說明，顧懷德與被上訴人縱然就系爭房屋訂立借名登記契約，仍然僅為雙方間之債權契約。被上訴人既登記為系爭房屋之所有人，在被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記返還予顧懷德前，上訴人尚不得以系爭房屋有借名登記契約為由，主張被上訴人尚未取得所有權。是上訴人所辯，並不可採。此外上訴人並未舉證證明其就系爭房屋有何占有權源，從而被上訴人請求上訴人遷讓系爭房屋，即屬有據。

㈡被上訴人得否請求上訴人返還不當得利？

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。所得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，故無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，應屬社會通常觀念。經查上訴人否認向被上訴人承租系爭房屋，且上訴人並未舉證證明其占有系爭房屋有正當權源，已如前述，則被上訴人主張上訴人自106年3月2日起占有系爭房屋，無法律上之原因而受利益，致被上訴人受有相當於租金之損害，應返還其利益等語，即屬有據。次查上訴人辯稱其向顧懷德承租系爭房屋，自106年3月1日至110年2月28日止，每月租金為12萬6,000元，有租賃契約

書影本可稽（見本院卷一第61頁），則據此足證上訴人占有系爭房屋所受利益為每月12萬6,000元。故被上訴人請求上訴人返還因無權占有所受不當得利，並自106年3月2日起至返還系爭房屋之日止，僅請求上訴人按月給付被上訴人8萬元，即屬有據。

㈢從而本件事證已臻明瞭，其餘爭點即兩造是否於104年10月1日就系爭房屋訂立租賃契約、被上訴人得否依租賃物返還請求權訴請返還等情即無庸審酌，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條前段規定，請求上訴人遷讓系爭房屋，及自106年3月2日起至遷讓系爭房屋之日止按月給付被上訴人8萬元，為屬正當，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，理由雖不相同，結論並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，仍為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　高明德

法　官　邱　琦

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（詳附註）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　　108　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　廖月女

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

建物標示								107年度訴字第49號
編號	建　　號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建　物　面　積（平方公尺）		權利範圍	所有權人
					樓層面積	附　屬建　物		
1	臺北市內湖區潭美段3小段2393建號	臺北市內湖區潭美段3小段891地號	臺北市內湖區新明路355號地下1層	鋼筋混凝土造（11層）	地下1 層 459.51		全部	被上訴人
共有部分：同小段2271建號，面積7,840.76平方公尺，權利範圍：3,906/100,000								