臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第734號

上　訴　人　西北工業股份有限公司
法定代理人　陳俊樑
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　吳立瑋律師
被上訴人　陳俊弘
訴訟代理人　宋忠興律師
複代理人　蔡家瑋律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，上訴人對於中華民國107年5月16日臺灣新北地方法院105年度訴字第2300號第一審判決提起上訴，本院於108年3月19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、被上訴人主張：新北市○○區○○○段○○○○○號即門牌號碼新北市○○區○○街○巷○○○○號房屋（下稱系爭房屋）為被上訴人所有，被上訴人將系爭房屋出租予上訴人並訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自民國（下同）90年6月1日起至105年5月31日止，租期屆滿時，除非被上訴人同意續租，否則上訴人應將系爭房屋返還被上訴人，上訴人若違約即應給付相當於租金5倍之違約金予被上訴人。然租期業已屆滿，被上訴人請求上訴人返還系爭房屋遭拒。又上訴人公司為訴外人陳順旺即被上訴人之父（下稱陳順旺）所創，原為西北電器工廠，嗣經陳順旺收購永盛瓷器公司後設立西北電木工廠有限公司，以陳順旺之妻賴燕雪（下稱賴燕雪）為形式上負責人，陳順旺購入系爭房屋所在基地即新北市○○區○○○段○○○○○○號土地應有部分（下稱系爭土地）後，以陳順旺、長子陳俊樑（即上訴人之現任法定代理人）、次子即被上訴人、西北電木工廠有限公司為起造人建築房屋4棟，再將西北電木工廠有限公司變更為上訴人，並將

上訴人營業地址遷至新北市○○區○○街○巷○○號，陳順旺之女即訴外人陳芸儀、陳芸齡、陳芸皓亦陸續參與公司經營。上訴人原先均依約給付租金，嗣因陳俊樑與被上訴人、陳芸儀等人發生經營權糾紛，上訴人遂拒絕給付租金，被上訴人另案起訴請求上訴人給付租金如附表所示，業經法院判決確認兩造間就系爭房屋有租賃關係存在確定，則本件自應受該等確定判決爭點效之拘束。爰依民法第455條、第767條規定，求為判命：上訴人應將系爭房屋遷讓交還被上訴人等語（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地為陳順旺所有，嗣後由賴燕雪出資於64年間改建，系爭房屋之登記名義人雖為被上訴人，但被上訴人當時年僅3歲，故系爭房屋之實質所有人為賴燕雪，被上訴人無從主張所有物返還請求權。陳順旺、賴燕雪於64年間均為上訴人之股東，分別將系爭土地及房屋提供上訴人為營運廠房使用，雙方並無租賃關係，且經上訴人無償使用系爭房屋達40年以上。系爭房屋與同路段門牌號碼92之2、86之1、86之2號等房屋內部相連通成為一個廠房，無法獨立區分。上訴人基於未定期限之使用借貸關係占有系爭房屋，被上訴人無從請求返還系爭房屋。陳順旺於88年間死亡，被上訴人及賴燕雪均為繼承人。被上訴人自90年起至98年止擔任上訴人之廠長，利用職務上持有上訴人公司大小章之機會偽造系爭租約。系爭租約所載每月租金為新臺幣（下同）10萬元，顯然高於一般行情，且約定違約金高達2,500萬元，違反社會常態及經驗法則，且上訴人亦不曾給付租金。上訴人之法定代理人未於系爭租約上簽名，則該租約對上訴人不生效力。被上訴人於99年1月間因侵占公款遭上訴人開除，並與賴燕雪反目，被上訴人即以各種藉口爭奪家產，並偽造各種文件向上訴人請求損害賠償等語，資為抗辯。並上訴聲明：

原判決廢棄。　上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及

假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事項：

系爭房屋登記所有權人為被上訴人，現由上訴人占有使用。

四、兩造爭執要點為：被上訴人是否將系爭房屋出租予上訴人？被上訴人得否依民法第455條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人？被上訴人是否為系爭房屋之所有權人？上訴人是否無權占有系爭房屋？被上訴人得否依民法第767條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號判決意旨參照）。

經查系爭房屋為被上訴人所有，有建物登記謄本可證（見原審105年度板簡字第1457號卷第14頁）。被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，租期業於105年5月31日屆滿，有系爭租約影本可稽（見同上卷第17頁）。被上訴人前依系爭租約之法律關係，另案向原法院板橋簡易庭起訴請求上訴人給付自99年1月起至6月止之租金共76萬5,768元本息，經原法院以99

年度板簡字第1085號宣示判決筆錄命上訴人如數給付租金，有該筆錄影本可稽（見原審卷一第75至92頁）。上訴人聲明不服提起上訴，再經原法院合議庭協同兩造整理爭點為：-租賃契約書上之上訴人及法定代理人印文是否係遭他人於98年底間所盜用。—系爭房屋是否為賴燕雪出資起造所有而借名登記於被上訴人所有，或為陳順旺起造後贈與被上訴人。.上訴人自86年起占有使用系爭房屋究係本於兩造間租賃關係或本於賴燕雪與上訴人間之無償使用借貸關係。兩造為充分攻擊防禦後，經原法院合議庭認定：-系爭房屋租賃契約書上之上訴人及法定代理人賴燕雪之印文均為真正，上訴人不能證明上開印文係遭他人盜用，應認為系爭房屋租賃契約為真實。—上訴人不能證明賴燕雪與上訴人間有何借名登記契約存在之事實。.上訴人自86年起使用系爭房屋係本於兩造間租賃關係而占有等情，並以99年度簡上字第292號判決駁回上訴人之上訴確定（下稱前案），有該判決影本可按（見原審卷一第93至101頁）。次查前案與本件當事人既屬同一，且就系爭租賃契約為真正、賴燕雪與上訴人間並未訂立借名登記契約、上訴人本於租賃關係占有系爭房屋等各項足以影響判決結果之主要爭點，已於前案經法院命兩造為充分舉證，盡其攻擊、防禦之能事，使當事人適當而完全之辯論，再由法院為實質上之審理判斷，且上訴人並未舉證證明上開確定判決有何顯然違背法令，或提出足以推翻上開判斷之新訴訟資料，則上訴人就與前案之上開重要爭點有關之本件訴訟，應受爭點效之拘束，不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。故被上訴人主張其將系爭房屋出租予上訴人等語，應屬有據。上訴人辯稱系爭租約虛偽云云，並不可採。

上訴人雖辯稱：本案有相當理由及已存在新事證，足以推翻前案判決之判斷云云，並提出臺北縣板橋市（現改制為新北市板橋區，下同）戶政事務所門牌證明書、臺灣省政府建設廳（函）稿、公司股東同意書、發起人會議紀錄等影本為憑

（見原審卷一第31至37頁）。惟查上開資料僅足以證明上訴人因房屋改建而申請更改地址為「臺北縣○○市○○里○○街○巷○○號」，無從證明賴燕雪出資改建系爭房屋並與被上訴人訂立借名登記契約。又查證人吳正華即上訴人之發起人雖於原審到庭證稱：伊曾參加64年6月16日上訴人公司之發起人會議，但因為時間太久了，不太記得詳細決議內容，上訴人由賴燕雪負責經營管理，系爭房屋是賴燕雪去籌錢蓋的，這是別人跟伊說的，伊不記得是誰說的，伊不知道賴燕雪資金來源為何，也不清楚系爭房屋所有權人登記為何人，不知道系爭房屋係登記在被上訴人名下而非登記在賴燕雪名下之緣由為何等語，有準備程序筆錄可稽（見原審卷二第84至86頁）。再查證人陳順和即上訴人之發起人於原法院另案103年度重家訴字第25號分割遺產事件審理時則到庭證稱：上訴人的辦公室在板橋，伊不知道土地是何人的，土地上有4棟建物，每1棟建物的所有人不一樣，開始是用公司的錢去蓋，現在是登記何人我不知道等語，有言詞辯論筆錄影本可稽（見原審卷一第275至276、279頁）。則依上開證人之證言，均不能證明系爭房屋係由賴燕雪自行籌資興建，亦不能證明系爭房屋登記為被上訴人所有之原因為借名登記。另查系爭房屋雖與新北市○○區○○街○巷○○○○○○○○○○○○○○○○號等房屋內部相互打通而連接使用，惟查上開各房屋之門牌號碼既屬分別獨立，客觀上亦得加以獨立區分，無從僅以房屋連接使用之客觀狀態而認定被上訴人與賴燕雪訂立借名登記契約。況查賴燕雪死亡後，上訴人之法定代理人陳俊樑即賴燕雪之長子並未就系爭房屋向國稅局申報為遺產並繳納遺產稅，為上訴人所不爭執，益證系爭房屋並非賴燕雪所有，自無借名登記契約之存在。是上訴人所辯，均不可採。上訴人復聲請訊問證人賴美鑾，以證明借名登記契約存在云云，即無必要。

ŋ 上訴人又辯稱：賴燕雪無償出借系爭房屋供上訴人使用，雙方訂立未定期限使用借貸契約，該公司自屬有權占有云云。

經查證人吳正華雖於原審到庭證稱：系爭房屋改建時，說要永續經營，讓上訴人一直使用系爭房屋，而毋須另外支付費用，收錢股東會有意見，賴燕雪是同意上訴人使用整間廠房，上訴人為何開立租金扣繳憑單給被上訴人我不太曉得，我沒看過租約，因為房屋是賴燕雪籌錢興建，所以由她同意給上訴人公司使用，但我不清楚有無簽立書面等語，有準備程序筆錄可稽（見原審卷二第86、90、91頁）。則依吳正華之證言，僅足以證明賴燕雪與上訴人就系爭房屋訂立使用借貸契約，但系爭房屋既為被上訴人所有，並非賴燕雪所有，從而基於債之相對性原則，上訴人無從據以對被上訴人主張其為有權占有系爭房屋。次查陳順旺固於64年6月1日出具切結書載明：「今甲方（即陳順旺）同意將坐落於臺北縣○○市○○段○○號，現址板橋市○○街○巷○○號房屋壹棟提供給西北工業股份有限公司無償使用」等語（見本院卷第173頁）。而依臺北縣政府建設局64年使字第870號使用執照影本所示，陳順旺等4人起造建物為3層1座4間，門牌號碼為板橋市○○街○巷○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號（見本院卷第，並有臺北縣警察局板橋市戶政事務所門牌證明書影本可稽（見本院卷第255頁）。系爭房屋現今之門牌號碼88之2號係於76年9月1日始經編列，有地政機關門牌變更查詢網站（見本院卷第253頁）。則上開切結書所載房屋門牌號碼既為86號，但系爭房屋門牌號碼卻為88之2號，且64年間興建完成的建物門牌號碼中並無86號，從而據此不足以證明陳順旺與上訴人就系爭房屋訂立使用借貸契約。況查系爭房屋並非陳順旺所有，則基於債之相對性原則，上訴人仍無從據以對被上訴人主張其有權占有系爭房屋。又查上訴人自86年1月起至89年12月止曾給付系爭房屋租金予被上訴人，該公司並據以向臺灣省北區國稅局臺北縣分局（下稱國稅局）申報承租系爭房屋之租金支出，有各類所得扣繳暨免扣繳憑單影本可證（見本院卷第133至143頁）。嗣經被上訴人先後七次起訴請求上訴人給付租金，上訴人總計應給付自99年1月起至103

年6月止之租金，其情形詳如附表所示。上訴人如數給付租金後，復向國稅局申報自101年7月起至104年12月止承租系爭房屋之租金支出，亦有各類所得扣繳暨免扣繳憑單影本可證（見本院卷第217至223頁），均為兩造所不爭執。則據此益證上訴人自86年1月起基於租賃關係而占有系爭房屋，並非基於使用借貸關係而占有。是上訴人此部分所辯，均不可採。上訴人復聲請訊問證人陳順和，以證明使用借貸契約存在云云，即無必要。

ē又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。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條前段亦有明文。經查系爭房屋為被上訴人所有，被上訴人將該屋出租予上訴人，租期業於105年5月31日屆滿，已如前述。上訴人於租期屆滿後仍未返還系爭房屋，繼續占有使用之，經被上訴人於105年5月20日寄發存證信函，催告上訴人騰空遷讓系爭房屋等情，有存證信函影本可稽（見原審105年度板簡字第1457號卷第21頁）。則被上訴人既為系爭房屋之所有權人，而系爭租約復因期限屆至而消滅，上訴人占有使用系爭房屋即無正當權源，故被上訴人依上開規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，應屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段、第767條前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，為屬正當，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，應予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　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　　4　　月　　16　　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

編號	被上訴人起訴請求上訴人給付租金之經過
一	被上訴人請求上訴人給付自99年1月起至99年6月止之租金時，上訴人並未否認系爭租約之真正，僅辯稱系爭租約乃為報稅作帳之故而製作云云，嗣經原法院板橋簡易庭認定其所辯不足採，並以99年度板簡字第1085號宣示判決筆錄命上訴人應如數給付租金予被上訴人。上訴人聲明不服提起上訴，並改稱系爭租約為被上訴人98年底盜蓋印章所偽造云云，亦經原法院認定所辯不可採，並以99年度簡上字第292號判決駁回上訴人之上訴確定（見原審卷一第75至101頁）。
二	被上訴人請求上訴人給付自99年7月起至100年4月止之租金，兩造於原法院板橋簡易庭調解成立，上訴人願如數給付被上訴人租金，有100年度板簡移調字第122號解筆錄影本可證（見原審卷一第102至103頁）。
三	被上訴人請求上訴人給付自100年5月起至100年10月止之租金，原法院板橋簡易庭以100年度板簡字第1560號宣示判決筆錄判命上訴人如數給付租金予被上訴人確定

（續上頁）

	（見原審卷一第104至122頁）。
四	被上訴人請求上訴人給付自100年11月起至101年6月止之租金，原法院板橋簡易庭以101年度板簡字第400號宣示判決筆錄判命上訴人如數給付租金予被上訴人（原審卷一第123至159頁）。上訴人聲明不服提起上訴（101年度簡上字第267號），但嗣後撤回上訴確定。
五	被上訴人請求上訴人給付自101年7月起至102年4月止之租金，原法院板橋簡易庭102年度板簡字第277號宣示判決筆錄判命上訴人如數給付租金予被上訴人（見原卷一第160至166頁）。上訴人聲明不服提起上訴，經原法院合議庭以102年度簡上字第367號判決駁回上訴人之上訴確定（見原審卷一第167至170頁）。
六	被上訴人請求上訴人給付自102年5月起至102年11月止之租金，原法院板橋簡易庭以102年度板簡字第2066號宣示判決筆錄判命上訴人如數給付租金予被上訴人（原審卷一第171至192頁）。上訴人聲明不服提起上訴（103年度簡上字第65號），但嗣後撤回上訴確定。
七	被上訴人請求上訴人給付自102年12月起至103年6月止之租金，兩造於原法院板橋簡易庭和解成立，上訴人願如數給付被上訴人租金，有103年度板簡字第1069號解筆錄影本可按（見原審卷一第193至194頁）。