

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第811號

原告 朱庭儀  
訴訟代理人 李慶榮律師  
林宜儒律師  
涂榮廷律師

被告 駱倚蕾

訴訟代理人 駱冠卉

被告 駱同堂

訴訟代理人 蔡育欣律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告駱倚蕾應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋點交予原告。
- 二、被告駱同堂應將前項房屋騰空遷讓返還予原告。
- 三、訴訟費用新臺幣1,550元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 四、本判決得假執行，但就主文第一至二項部分，被告駱倚蕾、被告駱同堂如各以新臺幣144,500元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告駱倚蕾經合法送達，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：原告於民國113年2月17日，以新臺幣（下同）6,300,000元向被告駱倚蕾購買其所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）及其基地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭房地），並於同年4月10日辦妥

01 所有權移轉登記，原告之價金亦已全數交付被告駱倚蕾。詎  
02 被告駱倚蕾竟不將系爭房屋點交予原告，且其胞弟即被告駱  
03 同堂亦持續無權占用系爭房屋，原告自得請求被告駱倚蕾點  
04 交系爭房屋予原告，並請求被告駱同堂將系爭房屋騰空遷讓  
05 返還予原告。爰依民法第348條第1項及第767條第1項前段等  
06 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一、二項所  
07 示。

### 08 三、被告抗辯：

09 (一)被告駱倚蕾未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何  
10 聲明或陳述。

11 (二)被告駱同堂部分：系爭房地實際上為被告2人及訴外人駱冠  
12 卉（以下逕稱駱冠卉）所共有，僅係借名登記在被告駱倚蕾  
13 名下。被告駱倚蕾明知其對於系爭房地無處分權，卻仍以通  
14 謀虛偽買賣之方式，將所有權移轉登記予原告，其買賣行為  
15 應屬無效，此觀原告與被告駱倚蕾間之買賣無仲介居間即知  
16 等語，並聲明：原告之訴駁回。

### 17 四、本院之判斷：

18 (一)經查，原告於113年2月17日，以6,300,000元向被告駱倚蕾  
19 購買系爭房地，並於同年4月10日辦妥所有權移轉登記，原  
20 告之價金亦已全數交付被告駱倚蕾等事實，有不動產買賣契  
21 約書1份、系爭土地異動索引1份、系爭房地之土地建物登記  
22 第一類謄本各1份及原告交付系爭房地第1期款項之200,000  
23 元支票（下稱系爭支票）1張在卷可稽（見本院卷第15至30  
24 頁、第161至163頁、第191頁、第198頁），堪信為真實。

25 (二)系爭房地係借名登記在被告駱倚蕾名下，但其出賣系爭房地  
26 之行為屬於有權處分，且非通謀虛偽之買賣行為。

27 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
28 約之文字。但契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探  
29 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院80年度台  
30 上字第177號民事判決意旨參照）。次按借名登記契約之成  
31 立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人間若未訂

01 立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如由何  
02 人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名義人  
03 間確有借名登記之合意存在。倘登記名義人就登記為其所有  
04 之財產，任令他人管理使用收益，並由該他人持有財產證明  
05 文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說明，得推定  
06 雙方間有借名登記之合意（最高法院113年度台上字第1476  
07 號民事判決意旨參照）。再按不動產借名登記契約為借名人  
08 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  
09 約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權  
10 利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於  
11 第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動  
12 產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106年  
13 度第3次民事庭會議決議意旨參照）。

- 14 2. 經查，被告所提出97年8月26日所召開之家族財產分配會議  
15 紀錄（下稱系爭會議紀錄）載明：「唯樂群路99號店面房子  
16 若有一天賣出，賣出金額由駱倚蕾、駱冠卉、駱同堂三人平  
17 分，房子未賣出，大姊倚蕾、二姊冠卉不得爭取房子」等  
18 語，並有包含被告2人及駱冠卉之家族成員12人在上簽名  
19 （見本院卷第101頁）。被告駱同堂則於本件訴訟中，提出  
20 系爭房地之稅捐繳款書12份及土地所有權狀等相關權利證明  
21 8份（見本院卷第103至145頁）。根據上開調查證據之結  
22 果，系爭會議紀錄所載：「房子未賣出，大姊倚蕾、二姊冠  
23 卉不得爭取房子」等語之意旨，應係指系爭房地必須先賣  
24 出，被告駱倚蕾始得「爭取」其價金，如未賣出，則無「爭  
25 取」之餘地，堪認系爭會議紀錄之最終共識，乃系爭房地出  
26 賣後，被告駱倚蕾始有享受實質利益之權限，在該條件成就  
27 前，縱所有權人登記為被告駱倚蕾，亦僅係登記名義人而  
28 已。又自被告駱同堂持有上開系爭房地之相關稅捐及權利證  
29 明文件乙節觀之，更可認為實際使用收益系爭房地之人不只  
30 被告駱倚蕾，至少包含被告駱同堂在內。從而，堪認系爭房  
31 地確實係借名登記予被告駱倚蕾，而所有權則由被告2人與

01 駱冠卉平均分配，是系爭房屋應為被告2人及駱冠卉各擁有3  
02 分之1之應有部分，系爭土地則為被告2人及駱冠卉各擁有3  
03 0,000分之383之應有部分（見本院卷第191至192頁）。

04 3. 承前所述，被告駱倚蕾雖僅為系爭房地借名登記之出名人，  
05 但揆諸上開說明，借名登記僅為出名人與借名人間之內部約  
06 定，其效力不及於第三人。被告駱倚蕾既登記為系爭房地之  
07 所有權人，其將系爭房地處分移轉登記予原告，自屬有權處  
08 分，原告確實取得其所有權。

09 4. 被告雖以前詞置辯，惟我國不動產買賣雖常有仲介人員居  
10 間，但並不以此為交易成立之要件，且原告對於其與被告駱  
11 倚蕾間之交易並非通謀虛偽買賣乙節，亦已提出訴外人洪禎  
12 平地政士（下稱洪禎平）之陳報狀1份、全國代書不動產經  
13 紀委任書1份、不動產買賣契約書1份及系爭支票1張為證  
14 （見本院卷第185至188頁、第195至196頁、第198頁、第203  
15 至208頁），堪信原告確有委任洪禎平處理買賣事宜，且買  
16 賣雙方間有簽署正式契約並交付價金，被告所辯並非可採。

17 (三)原告請求被告駱倚蕾點交系爭房屋為有理由。

18 1. 物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權  
19 之義務，民法第348條第1項定有明文。

20 2. 經查，被告駱倚蕾已將系爭房地出賣予原告，且其處分行為  
21 亦屬有效乙節，業經本院認定如前。而被告駱倚蕾尚未將系  
22 爭房屋點交予原告之事實，則因被告駱倚蕾經合法通知，未  
23 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，依  
24 民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用第1項前  
25 段規定，視同自認，堪信為真實。從而，被告駱倚蕾既有交  
26 付系爭房屋予原告之義務，則原告請求被告駱倚蕾將系爭房  
27 屋點交予原告，為有理由。

28 (四)原告請求被告駱同堂將系爭房屋騰空遷讓返還予原告為有理  
29 由。

30 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，  
31 民法第767條第1項前段定有明文。

01 2. 經查，被告駱倚蕾於113年4月10日將系爭房地之所有權移轉  
02 登記予原告乙節，為原告與被告駱同堂所不爭執（見本院卷  
03 第92頁），且被告駱同堂對於現仍使用系爭房屋乙節，亦未  
04 為爭執。則原告於斯時起即為系爭房屋之所有權人，而遍觀  
05 全案卷證，並無證據證明被告駱同堂於系爭房地之所有權移  
06 轉登記予原告後，曾與原告成立諸如租賃或使用借貸等關  
07 係，堪認被告駱同堂自同年月11日起即屬無權占有，原告依  
08 上開規定請求其將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由。  
09

10 五、綜上所述，原告依民法第348條第1項及第767條第1項前段等  
11 規定，請求如主文第一、二項所示，均有理由，均應予准  
12 許：

13 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗  
14 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告  
15 假執行。另依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依職  
16 權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，  
18 經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一  
19 論駁。原告雖聲請傳喚證人即本件買賣之仲介人員到庭作證  
20 （見本院卷第91頁），但依現有證據，已足使本院形成本件  
21 非屬通謀虛偽買賣之心證，且仲介人員並非交易成立之要  
22 件，爰無調查之必要，併予敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前  
24 段、第91條第3項。本件訴訟費用額為裁判費1,550元，確定  
25 如主文第三項所示之金額，並加計按法定利率計算之利息。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日  
27 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 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  
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日  
02 書記官 郭力瑋