

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第598號

原告 李秀忠

被告 林國文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣190,433元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣571,300元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷00號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，原告於民國93年10月1日因被告無房屋可供居住使用，而將系爭房屋在無收取租金及任何費用情況下借予被告使用。近期原告欲收回系爭房屋使用，經多次通知被告遷離，惟被告均堅持不肯遷離，為催告被告應歸還系爭房屋及清空屋內所有物品，原告已於112年3月9日以存證信函通知被告限期搬遷系爭房屋，並終止使用借貸關係，被告於期限內未搬遷系爭房屋且屬無權占有，係侵害原告之所有權。另被告辯稱系爭房屋為暫時過戶予原告有誤，被告於90年12月17日因積欠原告債務，而將系爭房屋出售予原告，被告雖稱有償還銀行房貸，然此實為被告償還原告之債務，與房貸無關。又因系爭房屋一直為被告使用，所有的房屋稅、地價稅由被告繳納也是合理，因原告未收取任何租金，亦為被告自願繳納，爰依民法第767條第1項規定提起本訴等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋早年係訴外人即被告父母親登記在被告名下，後被告經營事業不順遂，於93年期間陸續向原告借貸

金錢做週轉，然因當時鄉下公告地價不高，原告怕自己之債權沒保障，遂協商被告提出系爭房屋過戶作為擔保，是兩造間就系爭房屋並非使用借貸的關係，而是被告以系爭房屋暫時過戶給原告以擔保原告對被告的債權。又被告自93年間迄今也都有在償還協商的金額，且系爭房屋每年房屋稅都是由原告拿房屋稅單向被告收取費用繳納，被告實無故意拖延繳款之意圖。此外，被告近期曾向原告協商提高還款金額，以縮短還款時間，但原告卻以要移民為理由，強迫被告賣屋，原告明知兩造間就系爭房屋並無成立使用借貸關係，且被告也是有在履行當時協商內容，原告突然要求被告拿出一大筆金額，實已超出被告能力之範疇等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

(一)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。次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條前段亦定有明文。再按主張以通謀虛偽意思表示為法律行為，實隱藏他項法律行為者，應就表意人與相對人間通謀為虛偽意思表示而欠缺效果意思，以及隱藏他項法律行為等情事，負舉證責任。

(二)經查，原告主張其係系爭房屋所有權人，被告目前仍占有使用系爭房屋，而原告已終止兩造間之無償使用借貸關係等情，業據提出系爭房屋土地及建物所有權狀、存證信函、系爭房屋買賣契約書、買賣理由書、借據、本票影本等件為證（審訴卷第13頁至第17頁、第69頁至第99頁），此部分主張堪信為真。被告固抗辯因積欠原告債務，故將系爭房屋作為擔保品過戶予原告，是以讓與擔保的精神訂定買賣契約，兩造間就系爭房屋不是使用借貸的關係等語，為原告所否認，即應由被告就兩造間之買賣契約為通謀虛偽意思表示，實係隱藏讓與擔保法律關係等情，負擔舉證之責。

(三)觀之前開買賣理由書內容已載明，被告因長期向原告調度資

01 金，無力償還，以被告名下系爭房屋售予原告以抵銷所積欠
02 之債務等語(審訴卷第93頁)，並經代書劉慶發到庭具結證
03 稱：系爭房屋於90年間之買賣是由我經手的，當時原告跟原
04 告的岳父來找我，說被告的房子要過戶給原告，要抵償被告
05 原先積欠原告的債務，另外被告還要再借款，所以被告就將
06 系爭房屋過戶給原告，過戶給原告後就抵掉被告之前積欠原
07 告的債務，然後原告再以系爭房屋貸款下來的錢再給被告，
08 買賣理由書的內容是我按照他們的意思寫的，系爭房屋確實
09 是被告出售給原告，被告也有簽名等語明確(訴字卷第60頁
10 至第62頁)，顯見系爭房屋已由被告出售並辦理移轉登記予
11 原告乙情無訛。

12 (四)至被告聲請傳訊母親林鄭金秀到庭具結證稱：被告跟原告借
13 錢，原告叫我簽名當保證人，如被告沒有還錢要把我住的那
14 間房屋賣掉還原告，被告有將系爭房屋設定抵押給原告等語
15 (訴字卷第64頁至第65頁)，顯與客觀事實不符，無從證明被
16 告所辯屬實。另被告所提出兩造LINE對話內容，亦僅見原告
17 要求被告匯款、原告告知被告要出售系爭房屋、原告表示早
18 就叫被告搬走等語(訴字卷第125頁至第151頁)，亦無被告
19 所稱原告與被告協商要賣系爭房屋，並經被告同意之情(訴
20 字卷第48頁)，自難認被告所辯為真，此外，被告亦未提出
21 其他相關事證為佐，所辯顯無可採。

22 (五)綜上，原告既為系爭房屋所有權人，依法即享有使用、收
23 益、管理，並排除他人干涉等所有權能，被告未能舉證證明
24 其有得以對抗原告而繼續占有系爭房屋之正當權源，則原告
25 依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭
26 房屋，要屬有據。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將
28 系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。又原
29 告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之
30 擔保金額宣告之，另併依職權宣告被告以如主文所示之金額
31 供擔保後，得免為假執行。

01 五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
02 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

03 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
05 民事第二庭 法 官 翁熒雪

06 以上正本係照原本作成。

07 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。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
10 書記官 方柔尹