

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第108號

上訴人 駱同堂

訴訟代理人 蔡育欣律師

被上訴人 朱庭儀

訴訟代理人 李慶榮律師

林宜儒律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國114年3月20日本院橋頭簡易庭113年度橋簡字第811號第一審判決提起上訴，本院於115年1月7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：伊於民國113年2月17日向原審被告駱倚蕾購買坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範圍：383/10000）及其上同段2667建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋，權利範圍：全部；下稱系爭房屋；以下就上開房屋及土地合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價款新臺幣(下同)630萬元，系爭房地已於113年4月10日移轉登記為伊所有，伊亦已付訖全部價金。上訴人卻無權占用系爭房屋，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予伊等語，求為命：上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人。（原判決主文第1項命駱倚蕾應將系爭房屋點交予被上訴人部分，駱倚蕾未提起上訴，已判決確定，茲不贅述。）
- 二、上訴人則以：駱倚蕾並無實質處分系爭房地之權限，系爭房地係由伊管理、使用，駱倚蕾並無系爭房屋之鑰匙，自伊得知駱倚蕾有意出售系爭房地，迄至系爭房地所有權移轉登記

01 至被上訴人名下為止，從未有人前來看屋，被上訴人未看屋
02 即購買，有違一般不動產交易情節。另被上訴人於系爭房地
03 買賣交易中無須支付仲介費用，駱倚蕾卻須交付將近5%仲
04 介費，且系爭買賣契約未使用不動產仲介公司之版本，未見
05 任何仲介簽名或用印，亦悖於一般動產交易情節。是被上訴
06 人駱倚蕾間成立之系爭買賣契約係基於通謀虛偽意思表示，
07 應屬無效，被上訴人未取得系爭房地所有權等語資為抗辯。
08 並聲明：被上訴人於第一審之訴駁回。

09 三、原審審理後，命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴
10 人，並為准、免假執行之宣告，上訴人提起上訴，並聲明：
11 (一)原判決關於主文第二項、該部分裁判費及假執行之宣告部
12 分之裁判廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
13 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 四、本院於114年10月23日準備程序期日協同兩造彙整不爭執及
15 爭執事項如下（本院卷第95、97頁）：

16 (一)不爭執事項：

17 1.駱倚蕾與上訴人為姊弟。

18 2.系爭房屋原登記於駱倚蕾名下。駱倚蕾於113年4月10日
19 將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被上訴人。

20 3.駱倚蕾與被上訴人於113年2月17日簽訂系爭買賣契約，
21 並由駱冠卉見證，被上訴人向駱倚蕾買受系爭房地，約
22 定買賣總價款630萬元，買賣價金分3期給付，約定給付
23 時期如下：

24 (1)第1期：買賣雙方同意於簽訂系爭買賣契約同時與第
25 一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）簽訂
26 價金信託履約保證買賣契約書時，被上訴人交付100
27 萬元【含113年2月5日付訂金20萬元即原審卷第198頁
28 之20萬元支票（下稱系爭支票）】，駱倚蕾應交付系
29 爭房地所有權狀、已用印之土地登記申請書、公契及
30 相關文件供委任代書辦理。

31 (2)第2期：雙方同意於繳納土地增值稅及契稅時，被上

01 訴人同時交付200萬元，並開立面額330萬元之商業本
02 票交予雙方委任之代書保管，以資擔保尾款之用。

03 (3)第3期：產權移轉登記為被上訴人並已核發所有權狀
04 起5日內，被上訴人應給付尾款330萬元，同時駱倚蕾
05 應點交系爭房地予被上訴人。

06 4.被上訴人與駱倚蕾於113年2月17日在洪禎平代書（全國
07 土地登記專業代理人事務所之所長）見證下，簽署第一
08 建經價金信託履約保證申請書、契約書附加條款，買賣
09 雙方同意就系爭房地之買賣價金委任第一建經公司辦理
10 價金信託履約保證事宜，並將價金匯入履保專戶（銀行
11 別：第一商業銀行城東分行，戶名：第一商業銀行受託
12 信託財產專戶，帳號：00000-0000000000號；下稱系爭
13 履保專戶）。

14 5.系爭買賣契約之買賣價金匯（存）入系爭履保專戶之時
15 期如下，另該專戶因承辦地政士持稅單申請繳付增值
16 稅，於113年5月10日出款308,797元，嗣於113年7月9日
17 經買賣雙方指示動撥129,370元及71,500元（匯款原
18 因：律師費、裁判費）予承辦地政士（匯入全國土地登
19 記專業代理人事務所之帳戶）：

20 (1)113年2月19日、23日匯入80萬元（由被上訴人任負責
21 人之健康淨水公司匯入）、20萬元（以系爭支票兌
22 現），共100萬元簽約款。

23 (2)113年4月2日匯入200萬元完稅款。

24 (3)113年5月3日、14日匯入80萬元、250萬元，共330萬
25 元尾款。

26 6.上訴人目前仍占用系爭房屋經營小吃店。

27 (二)爭執事項：

28 駱倚蕾與被上訴人就系爭房地成立之買賣契約及所有權移
29 轉之物權行為，是否均出於通謀虛偽意思表示而無效？被
30 上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人騰空返還系
31 爭房屋，有無理由？

01 五、得心證之理由：

02 (一)駱倚蕾與被上訴人就系爭房地成立之買賣契約及所有權移
03 轉之物權行為，是否均出於通謀虛偽意思表示而無效？

04 1.按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
05 者，該第三人應負舉證之責，所謂通謀為虛偽意思表示
06 示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而
07 言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非
08 真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。本件上訴
09 人主張駱倚蕾與被上訴人間就系爭房地買賣之債權行為
10 及所有權移轉登記之物權行為均屬通謀虛偽意思表示，
11 既為被上訴人所否認，應由上訴人就此有利於己之事實
12 負舉證之責。

13 2.經查，駱倚蕾與被上訴人於113年2月17日在駱冠卉見證
14 下簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價款630萬元，買賣
15 價金分3期給付；另被上訴人與駱倚蕾於同日在洪禎平
16 代書見證下，簽署第一建經價金信託履約保證申請書、
17 契約書附加條款，買賣雙方同意就系爭房地之買賣價金
18 委任第一建經公司辦理價金信託履約保證事宜，並將價
19 金匯入系爭履保專戶；被上訴人於不爭執事項5.所載日
20 期給付各期買賣價金，並匯入系爭履保專戶，被上訴人
21 已付訖全部買賣價金630萬元，駱倚蕾於113年4月10日
22 將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被上訴人等
23 情，有系爭買賣契約、價金信託履約保證申請書、契約
24 書附加條款、系爭房地登記第一類謄本、洪禎平之民事
25 陳報狀及所附資料、第一建經公司114年10月8日函及所
26 附資料可稽（原審卷第15至30、185至212頁、本院卷第
27 61至75頁），且為兩造所不爭執，堪認被上訴人與駱倚
28 蕾間確實就系爭房地成立系爭買賣契約，被上訴人已依
29 系爭買賣契約履行給付買賣價金之義務，駱倚蕾已依約
30 將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，其二人間確有
31 買賣系爭不動產之真意。又不動產買賣契約除須經由契

約當事人約明買賣標的物與價金外，就其書面契約內容並無固定之格式，及必須委託不動產仲介公司出售方得銷售之事理，且仲介費用由雙方負擔或由任一方負擔，得由買賣雙方與仲介間自由約定，故上訴人以系爭買賣契約未使用不動產仲介公司提供之契約書，其上未見不動產仲介公司及其人員之簽章，且依洪禎平代書提出之收費明細表僅見駱倚蕾給付仲介費用，未見被上訴人須給付仲介費用為由，抗辯系爭買賣契約債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均係出於被上訴人與駱倚蕾間之通謀虛偽意思表示而無效等語，此乃上訴人單方臆測之詞，尚難據此逕認上訴人所辯可採。另依被上訴人陳稱洪禎平代書受駱倚蕾委託銷售系爭房地後，先有買家林劍智表示願出價承購，卻遭上訴人阻擋看屋，嗣經同業介紹，方由被上訴人以630萬元(內含仲介費30萬元)買受系爭房地等語(原審卷第177至178頁)，且依上訴人不同意賣屋，及自陳自己方為系爭房地之實質所有權人，駱倚蕾並無鑰匙，系爭房屋由上訴人管理、使用等情(原審卷第98頁)，則被上訴人在明知無法入內看屋之情形下，自不會前往看屋，自難因被上訴人未看屋而認其無購買系爭房地之真意。從而，上訴人未能舉證證明被上訴人與駱倚蕾間買賣契約為非真意之意思表示之事實，上訴人抗稱被上訴人與駱倚蕾間就系爭房地之買賣行為及所有權移轉登記行為屬通謀虛偽意思表示，被上訴人並未取得系爭房地之所有權等語，洵不足採。

(二)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，有無理由？

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。承前所述，被上訴人已向駱倚蕾合法買受系爭房地而取得所有權，上訴人就其占用系爭房屋係有正當權源之事實無法舉證以實其說，自屬無權占有。則被上訴人請求上訴人應騰空遷讓返還房

01 屋，為有理由。

02 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
03 騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。原審為上訴
04 人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不
05 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
07 斟酌後認均不足以影響判決之結果，自無逐一論駁之必要。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

10 民事第二庭審判長法官 周佳佩

11 法官 翁熒雪

12 法官 許慧如

13 以上正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

16 書記官 林禹丞