

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第90號

原告 蕭婷云

訴訟代理人 蕭明哲

黃文力律師

被告 蕭武雲

訴訟代理人 林春發律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼嘉義市○區○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣67,380元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落嘉義市○○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）及其上未辦保存登記建物即門牌號碼嘉義市○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）係原告於民國91年間向訴外人即原告父親蕭武龍購買並享有事實上處分權，前將系爭房屋無償借予訴外人即原告祖父蕭賜榮、祖母張金貴居住使用，然其等相繼去世後，近來原告有使用系爭房屋需求，竟發現系爭房屋遭被告置放物品，被告無權占用系爭房屋已侵害原告之事實上處分權，原告於112年12月20日以郵局存證信函請被告於文到30日內將系爭房屋內置放物品清除並返還系爭房屋，惟被告竟以借名登記、通謀虛偽意思表示等作為抗辯，以下分述之：

(一)蕭賜榮與蕭武龍間就系爭房地並無借名登記存在：

1. 蕭武龍初中畢業後即至福助福布行工作，19歲自行創業開布行及布攤，因買賣大量西裝內裡布匹獲利頗豐，於58年7月2

01 6日向訴外人蔡長水購買系爭房地，並非無資力。

02 2. 在系爭土地與同段49之15地號土地間尚有一筆同段49之16地  
03 號土地，此筆土地由蕭武龍於62年間向國有財產局臺灣南區  
04 辦事處承購，該筆土地於65年間併入系爭土地，又原告全家  
05 均曾居住於系爭房屋，足證系爭房地為蕭武龍所購買而非借  
06 名登記。

07 3. 另依蕭賜榮病歷資料可知，其於103年已檢測出老年性癡呆  
08 症嚴重，自無可能於104年間向他人表示系爭房地係伊所購  
09 買。

10 (二)蕭武龍與原告買賣系爭房地並非通謀虛偽意思表示：

11 1. 原告係以房屋價金新臺幣（下同）11,500元、土地價金85萬  
12 元向蕭武龍購買系爭房地，於91年9月5日簽立契約時，原告  
13 確實有給付買賣價金，此可從土地登記謄本之登記原因記載  
14 「買賣」可證。蓋依遺產及贈與稅法第5條第1項第6款但書  
15 規定，國稅局審核買賣價金交付之金流認定是「買賣」後才  
16 核發非屬贈與財產同意移轉證明書，始能向地政機關辦理  
17 「買賣」過戶。

18 2. 原告祖父母原居住於其等購買之門牌號碼嘉義市○區○○路  
19 000號房屋，後因該建物整修重建，蕭武龍才將系爭房屋借  
20 予祖父母居住，蕭武龍將系爭房屋出賣予原告時，有要求系  
21 爭房屋要繼續給祖父母居住，原告父執輩均同意系爭土地之  
22 地價稅及系爭房屋水電費從祖父公帳支付，108至110年地價  
23 稅由原告繳付後，由訴外人即原告母親蕭陳綉持向公帳管理  
24 者即被告從公帳支付，水電費均由蕭陳綉繳費，部分持向被  
25 告從公帳支付，因被告擅自占用系爭房屋，蕭陳綉曾向被告  
26 要求支付，但後來認為被告無權占有，才未再要求被告支  
27 付。

28 3. 被告提及蕭武龍要求登記費用19,600元云云，係訴外人即原  
29 告叔叔蕭武松名下坐落嘉義市○○段0000地號土地權利範圍  
30 2分之1遭法院拍賣，被告找其他兄弟協議拍買，被告於拍買  
31 後要求每位兄弟支出200萬元，蕭武龍遂於93年10月8日簽發

01 200萬元彰化商業銀行支票交予被告，由訴外人即被告配偶  
02 洪美華簽收，原告並分攤19,600元之登記費用，但後來不知  
03 為何未將10000分之625登記予蕭武龍，所以才會向訴外人即  
04 被告弟媳王沛宜討回19,600元，嗣後因登記費用都是被告處  
05 理而非王沛宜處理，才又將19,600元退還予王沛宜，並非向  
06 其他兄弟要求系爭房地之登記費用。

07 (三)原告為系爭房屋之事實上處分權人，亦可從原告持有系爭房  
08 屋之鑰匙可證，被告無權占有系爭房屋，爰依民法第184條  
09 第1項前段、第179條、767條第1項前段、類推適用第767條  
10 第1項前段訴請被告遷讓並返還系爭房屋，請求擇一為有利  
11 之判決等語，並聲明：1. 被告應自系爭房屋遷出，並將系爭  
12 房屋騰空返還予原告。2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

## 13 二、被告則以：

14 (一)蕭賜榮與蕭武龍間就系爭房地有借名登記存在：

- 15 1. 系爭房地係蕭賜榮於58年7月26日以62,000元向前手蔡長水  
16 購買，於59年4月13日以蕭武龍名義登記，係屬借名登記，  
17 作為全家居住之用，蕭武龍於59年4月13日才22歲，根本無  
18 資力購買系爭房地。
- 19 2. 王沛宜證稱蕭賜榮曾跟我說系爭房地係伊出錢購買，登記在  
20 蕭武龍名下。訴外人即被告媳婦葉姿伶亦證稱蕭賜榮約於10  
21 3年表示系爭房地為伊所購買，原告雖表示蕭賜榮已老年性  
22 癡呆，然葉姿伶係表示於101年結婚後2、3年聽蕭賜榮提及  
23 此事，是蕭武龍於103年間向葉姿伶表達此事尚屬可能。
- 24 3. 蕭武龍及原告並未住在系爭房屋，蕭武龍實際居住於北榮  
25 街。
- 26 4. 是蕭賜榮與蕭武龍間就系爭房屋有借名登記存在，被告使用  
27 系爭房地係有權占有。

28 (二)蕭武龍與原告買賣系爭房地係通謀虛偽意思表示：

- 29 1. 91年間蕭武龍為避免自身債務波及系爭房地所有權，乃告知  
30 其餘兄弟，要將系爭房地以「買賣」過戶登記給其女兒即原  
31 告，以策安全，所有權移轉登記費用19,600元還向其他兄弟

01 收取，如其他兄弟沒有權利，蕭武龍憑何收取費用，原告辯  
02 稱19,600元係93年出資200萬元購買嘉義市○○段0000地號  
03 土地權利範圍2分之1之登記費用云云，然該土地並未登記在  
04 蕭武龍名下，豈可能多年後才發現未獲登記之情事，且該支  
05 票下方有「還市農會貸款」字樣，足見此200萬元支票僅係  
06 償還市農會貸款之用，並非買回土地之用。

- 07 2. 系爭房屋之地價稅、房屋稅、水電費先後均由蕭武龍、原告  
08 先行繳納，再拿單據由其他兄弟分攤。
- 09 3. 蕭武龍於112年10月23日重陽節拜拜後，蕭家子孫在保安宮  
10 辦桌時，當眾表示要將系爭房地移轉登記給其他兄弟。
- 11 4. 從原告華南商業銀行北台中分行帳戶經常性餘額為3、4萬  
12 元、中華郵政郵局嘉義郵局帳戶經常性餘額最多僅1,225  
13 元、合作金庫商業銀行沙鹿分行帳戶經常性餘額為0元，並  
14 未有原告一次匯款861,500元之紀錄，足見其並無資力購買  
15 系爭房地。
- 16 5. 是蕭武龍與原告間就系爭房地之買賣債權契約、所有權移轉  
17 物權契約均屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規  
18 定，均屬無效。

19 (三)原告不因通謀虛偽意思表示而取得系爭房屋事實上處分權，  
20 不能對抗真正權利人即被告，事實上處分權更不屬民法第18  
21 4條第1項前段所稱之權利，因被告有權占有使用系爭房屋，  
22 原告依不當得利規定請求遷讓並返還系爭房屋並無理由，事  
23 實上處分權究非所有權，無民法第767條第1項物請求權規定  
24 適用亦無類推適用之餘地等語，並聲明：1. 原告之訴駁回。  
25 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 26 三、得心證之理由：

27 (一)原告主張系爭房地原本登記於其父親蕭武龍名下，嗣蕭武龍  
28 於91年間以買賣為原因，將系爭土地之所有權登記與系爭房  
29 屋之稅籍，均移轉至原告名下，原告祖父蕭賜榮、祖母張金  
30 貴生前曾居住於系爭房屋，現在系爭土地登記為原告所有，  
31 系爭房屋稅籍亦登記於原告名下，被告現占有使用系爭房屋

01 等情，有土地登記謄本、房屋稅籍證明書、土地及建築改良  
02 物買賣所有權移轉契約書可參(見本院卷一第9、103、123-1  
03 25頁)，且為被告所不爭執，堪信為真。

04 (二)蕭賜榮與蕭武龍間就系爭房地有無借名登記存在？

05 1. 按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方  
06 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產  
07 為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意  
08 思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產為登記名義  
09 人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借  
10 名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法  
11 則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任(最高  
12 法院114年度台上字第79號判決意旨參照)。

13 2. 被告抗辯系爭房地是蕭賜榮借名登記在蕭武龍名下乙節，係  
14 以證人王沛宜、葉姿伶的證述為據。經查，證人即被告弟媳  
15 王沛宜於本院審理時證稱：我從71年就嫁入蕭家，我與公婆  
16 住在系爭房屋，公公蕭賜榮曾經跟我說系爭房屋是他出錢買  
17 的，登記在蕭武龍名下，但是沒有說為什麼要登記在蕭武龍  
18 名下，蕭家的人都知道這是蕭家的財產，不是蕭武龍私人  
19 的，系爭房屋水電費用都是蕭武龍與被告等四兄弟一起繳，  
20 修繕也是大家一起出錢，最近蕭武龍密集打電話給我，說他  
21 要趕快處理掉登記在原告名下的系爭房屋，要分給其他四個  
22 兄弟，蕭武龍一直跟我催討代書費，他說他先登記給原告的  
23 費用是他先出的，所以希望兄弟們要給他這筆費用，我也有  
24 於112年10月20幾號給蕭武龍19,600元，由蕭武龍兒子蕭明  
25 哲代為收下等語；證人即被告之媳婦葉姿伶則證稱：蕭賜榮  
26 說系爭房地是其購買，登記在蕭武龍名下，自從我101年嫁  
27 過來到蕭賜榮及張金貴過世，都是該二人居住在系爭房屋，  
28 系爭房屋水電是被告四兄弟一起平分等語(見本院卷一第139  
29 -148頁)。依二位證人所述，渠等是聽聞蕭賜榮轉述，始認  
30 為系爭房地是蕭賜榮購買並登記在蕭武龍名下，渠等既未親  
31 自見聞不動產買賣與登記之經過，也不知曉買賣登記的原

01 因，則縱使如證人所述系爭房地是蕭賜榮出資購買，蕭賜榮  
02 是欲將系爭房地借名登記在蕭武龍名下，抑或有使蕭武龍取  
03 得系爭房地所有權及事實上處分權的意思，則不得而知，尚  
04 難僅憑證人聽聞蕭賜榮於審判外之片面陳述，遽認蕭賜榮有  
05 將系爭房地借名登記在蕭武龍名下的事實。況且，如果蕭賜  
06 榮為系爭房地之實質所有權人及事實上處分權人，僅是將系  
07 爭房地借名登記在蕭武龍名下，何以當初沒有簽訂書面契約  
08 為據，且直到蕭賜榮死亡都沒有終止借名登記，或於生前書  
09 立遺囑交代系爭房地之分配事宜。此外，因蕭賜榮及張金貴  
10 生前居住於系爭房屋，故相關水電費用及稅賦無論是由公帳  
11 支出，或如證人所述是由蕭賜榮之四名兒子平均分攤，均與  
12 常理無違，不能據此推論系爭房地之實質所有權人及事實上  
13 處分權人為蕭賜榮。綜上所述，本件尚無足夠事證認定蕭賜  
14 榮有將系爭房地借名登記在蕭武龍名下的事實，故被告抗辯  
15 蕭武龍未取得系爭房地之所有權及事實上處分權，尚不足  
16 採。

17 (三)蕭武龍與原告買賣系爭房地是否為通謀虛偽？

18 1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無  
19 效，但不得以其無效，對抗善意第三人，民法第87條第1項  
20 定有明文。又民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，  
21 必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係  
22 屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定  
23 此項意思表示為無效。惟由第三人以之為訴訟原因出而主張  
24 者，依舉證責任分配之原則，自應由該第三人先行立證，亦  
25 即第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該  
26 第三人應負舉證之責（最高法院著有48年台上字第29號判決  
27 意旨可資參照）。被告主張蕭武龍與原告間就系爭房地買賣  
28 之債權行為及物權行為，均係通謀虛偽意思表示而屬無效，  
29 然此既為原告所否認，依照上開說明，自應由被告就其主張  
30 之事實，負舉證責任。

31 2. 審酌被告前開抗辯，係以蕭武龍將系爭房地以買賣為原因登

01 記於原告名下時，原告並未實際支付價金為主要論據。惟按  
02 財產之移動，具有左列各款情形之一者，以贈與論，依本法  
03 規定，課徵贈與稅：六、二親等以內親屬間財產之買賣。但  
04 能提出已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣  
05 人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限，遺產及贈與稅  
06 法第5條第6款有明文規定。另經本院就以下問題函詢財政部  
07 南區國稅局：「按91年的相關規定，並依當年度贈與稅免稅  
08 額為100萬元，本件當事人可否不用提出『已支付價款之確  
09 實證明』，就可以取得非屬贈與同意移轉證明書或贈與稅免  
10 稅證明書，進而至地政事務所『買賣』為登記原因，辦理  
11 上開土地的所有權移轉登記？」，經財政部南區國稅局函覆  
12 以：「二親等以內親屬間財產之買賣，依遺產及贈與稅法第  
13 5條第6款規定辦理，尚無來文說明二、（二）之相關規定」  
14 （見本院卷二第23頁）。由此可知，國稅局審核二親等以內  
15 親屬買賣，有提出已支付價款之確實證明，認定是「買賣」  
16 後，才會核發非屬贈與財產同意移轉證明書，當事人始能據  
17 以向地政機關辦理「買賣」過戶，不會因本件系爭房地之買  
18 賣價金未逾100萬元，就可以不用提出已支付價款之確實證  
19 明逕為辦理，是以原告於買賣系爭房地當時有給付86萬1,50  
20 0元價金予蕭武龍乙節，應堪認定。至於被告雖辯稱原告無  
21 法提出匯款證明等語，惟本院審酌系爭房地交易距今已逾20  
22 年，實難期待原告能具體指出係從何帳戶將買賣價金匯款至  
23 蕭武龍的帳戶。從而，被告前開所辯不足為採。

- 24 3. 被告另主張蕭武龍於91年間為避免自身債務波及系爭房地，  
25 乃告知其餘兄弟，要將系爭房地以「買賣」名義過戶給原  
26 告，並向其他兄弟收取所有權移轉登記費用19,600元等語，  
27 然縱使上情屬實，只能證明蕭武龍沒有將系爭房地所有權及  
28 事實上處分權移轉予原告的意思，不能證明原告買受系爭房  
29 地也是出於虛偽意思表示，而無取得系爭房地之真意。又按  
30 表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其  
31 意思表示，不因之無效。但其情形為相對人所明知者，不在

01 此限，民法第86條定有明文。是以即便認為蕭武龍沒有將系  
02 爭房地所有權及事實上處分權移轉予原告的意思，只要原告  
03 善意不知該情形，則系爭房地之買賣仍屬有效。本件被告無  
04 法證明原告知悉蕭武龍沒有移轉系爭房地予原告之真意，故  
05 蕭武龍與原告於91年間買賣系爭房地之債權及物權行為，均  
06 屬有效。此外，被告不爭執原告因買受系爭房地而登記為系  
07 爭土地的所有權人、系爭房屋的納稅義務人，並取得系爭房  
08 屋的鑰匙，足認蕭武龍確實有將系爭房屋的事實上處分權移  
09 轉予原告，不因原告未長期居住於系爭房屋，或同意蕭賜榮  
10 及張金貴繼續居住使用而有異。綜上所述，被告抗辯蕭武龍  
11 與原告間買賣系爭房地之債權行為及物權行為均屬通謀虛偽  
12 意思表示，依民法第87條第1項規定均屬無效等語，即不足  
13 採。

14 (四)原告依照民法第179條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭  
15 房屋予原告，為有理由：

- 16 1. 按未辦理保存登記房屋之買受人，固取得該違章建築之事實  
17 上處分權，惟該事實上處分權究與物權性質不同，自無同法  
18 第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘地（最  
19 高法院103年度台上字第2241號判決意旨參照）。次按受讓  
20 未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為  
21 所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處  
22 分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權  
23 能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自  
24 屬民法第184條第1項前段所稱之權利；再按未為所有權登記  
25 之建物之占有利益，應歸屬於享有事實上處分權之人，第三  
26 人未經事實上處分權人同意而占有該建物，受有占有之利  
27 益，致事實上處分權人受有損害，且無法律上原因時，該事  
28 實上處分權人自得依民法第179條規定，請求返還其占有  
29 （最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。換言  
30 之，事實上處分權人得依民法第179條不當得利、第184條第  
31 1項前段侵權行為、第962條占有法律關係擇一請求無權占有

01 之人返還該建物。

02 2. 本件原告為系爭房屋的事實上處分權人，已如前述，則被告  
03 未經原告同意，無占有權源居住於系爭房屋內，受有占有系  
04 爭房屋之利益，致原告受有損害，則原告依民法第179條之  
05 法律規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據，應  
06 予准許。

07 四、綜上所述，原告依民法第179條之法律規定，請求如主文第1  
08 項所示，為有理由，應予准許。又原告以選擇合併請求擇一  
09 為有利之判決，本院既已准許原告請求如上，則其就民法第  
10 184條第1項前段、767條第1項前段、類推適用第767條第1項  
11 前段請求部分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

12 五、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  
13 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告  
14 假執行。至於被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合  
15 於法律規定，應予准許。審酌本件係適用簡易訴訟程序之案  
16 件，僅能上訴至第二審，故參考各級法院辦案期限實施要  
17 點，第二審簡易程序審判案件之辦案期限為2年6個月，以此  
18 推估，本判決第1項因被告免為假執行，致原告延後2年6個  
19 月使用收益系爭房屋所受之損害，應為上開假執行延宕期間  
20 之相當於租金之不當得利。又按城市地方房屋之租金，以不  
21 超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條  
22 第1項定有明文。查系爭房屋課稅現值為11,500元，系爭房  
23 屋所占基地面積約50平方公尺，系爭土地申報地價為每平方  
24 公尺5,760元，有房屋稅籍證明書及土地登記謄本可參(見本  
25 院卷一第9、103頁)。本院斟酌系爭房屋坐落位置鄰近嘉義  
26 火車站，生活機能佳，交通便利，然屋齡已逾50年，目前僅  
27 供居住，未作營業用途等情，認應以上開土地申報地價及系  
28 爭房屋現值之年息9%計算不當得利，始為適當，據此計算  
29 後，被告無權占有系爭房屋致原告受有相當於租金之損害為  
30 每月2,246元【計算式：(占用面積50平方公尺×土地每平方  
31 公尺申報地價5,760元+系爭房屋課稅現值11,500元)×年息

01 9%÷12月=2,246元，元以下四捨五入】。從而，本判決第1  
02 項因被告免為假執行，致原告延後2年6個月使用收益系爭房  
03 屋所受之損害，應為67,380元【計算式：租金2,246元×30月  
04 =67,380元】，爰酌定此擔保金額宣告之，判決如主文第3  
05 項所示。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

10 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

11 法 官 陳 劭 宇

12 以上為正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路  
14 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

17 書記官 阮玟瑄