

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第17號

上訴人 陳思微
訴訟代理人 劉德壽律師
李致詠律師
劉逸旋律師

被上訴人 林賜玉

訴訟代理人 蕭健宏

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於民國113年3月29日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第245號第一審判決提起上訴，本院於113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將附表編號1至7所示不動產遷讓返還上訴人，並將附表編號1所示不動產鑰匙交付上訴人，及不得為妨害上訴人所有權之行為。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：如附表編號1至7所示不動產（下合稱系爭不動產）登記為伊所有。被上訴人無權占用系爭不動產並持有如附表編號1所示不動產鑰匙（下稱系爭鑰匙），依民法第767條第1項規定，求為命：(一)被上訴人應將系爭不動產遷讓返還伊，並應將系爭鑰匙交付伊，不得為妨害伊所有權行為；(二)願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、被上訴人則以：系爭不動產屬公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第53條規定之集居地區，系爭不動產前曾經原所有權人宏將建設股份有限公司（下稱宏將公司）將其中共有部分及基地之應有部分單獨轉讓訴外人巫昇峰，已違反管理條例第4條第2項強行規定而屬無效，故上訴人再受讓系爭不動產亦屬無效。又上訴人未提出相符之買賣金流資料，顯係基於

01 通謀虛偽而取得系爭不動產登記。前案已判決宏將公司應將
02 系爭不動產所有權移轉登記予伊，上訴人於移轉登記前已知
03 悉伊合法占有使用系爭不動產，仍同意受讓，非屬善意，權
04 利應受限制，不得本於所有權人地位請求伊返還該不動產等
05 語置辯，並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔
06 保，請准宣告免為假執行。

07 三、原審判決駁回上訴人之訴及其假執行聲請，上訴人不服提起
08 上訴，聲明：原判決廢棄及判如上開聲明(一)所示；被上訴人
09 則答辯：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第185至186頁，並為文字適當
11 修正）：

12 (一)系爭不動產為宏將公司所興建之建案「景太藍」標的內之一
13 戶，該建案房屋於民國103年6月20日竣工完成，103年9月22
14 日辦理建物所有權第一次登記，於被上訴人在104年間向原
15 法院起訴104年度重訴字第48號民事事件（下稱前案）當
16 時，系爭不動產仍登記於宏將公司名下。前案第一審於107
17 年3月30日判決宏將公司應將系爭不動產移轉登記予被上訴
18 人，宏將公司就此部分上訴，經本院於108年6月11日以107
19 年度重上字第11號判決駁回其上訴，宏將公司不服提起上
20 訴，經最高法院於110年3月17日以109年度台上字第2245號
21 裁定駁回其上訴確定。

22 (二)宏將公司於107年12月12日於系爭不動產上設定擔保債權總
23 金額為1300萬元之最高限額抵押權予上訴人。宏將公司於10
24 8年2月1日以買賣為原因將花蓮縣○○市○○段○○○○○
25 段○○○號建物及同段555、555之1、555之29地號土地等所
26 有權應有部分之一部移轉登記為巫昇峰所有。宏將公司再於
27 109年1月6日以買賣為原因將如附表編號1至3所示不動產、
28 巫昇峰於同日以買賣為原因將如附表編號4至7所示不動產等
29 所有權共同移轉登記予上訴人所有（下稱系爭登記）。上開
30 抵押權於109年1月21日因清償而塗銷。

31 五、本院之判斷：

01 (一)查系爭不動產屬花蓮縣政府登錄（花建使照字第103C0371號
02 使用執照）之一宗建築基地內多戶合照之透天式住宅中之一
03 戶，為管理條例第53條所規定之集居地區建物（見本院卷二
04 第99至100頁花蓮縣政府112年3月29日府建管字第112004541
05 1號函），原登記為宏將公司所有，宏將公司雖將其中共用
06 部分及基地之應有部分單獨轉讓巫昇峰，但於109年1月6日
07 完成系爭登記時，已合併將系爭不動產移轉為上訴人所有
08 （過程參上開不爭執事項所示），符合管理條例第4條第2項
09 建築物與其所屬基地、共用部分之應有部分不分離移轉之規
10 定，故上訴人取得系爭不動產所有權登記，應屬有效，合先
11 敘明。

12 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
14 者，得請求防止之。不動產物權經登記者，推定登記權利人
15 適法有此權利，民法第767條第1項、第759條之1第1項定有
16 明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人
17 除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何
18 人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程
19 式塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高
20 法院111年度台上字第2582號判決意旨參照）。

21 (三)上訴人於109年1月6日因買賣原因登記為系爭不動產所有權
22 人迄今，被上訴人既非其直接前手，且所憑得向宏將公司主
23 張系爭不動產權利依據者為該二人間興建房屋協議書之債權
24 契約請求權（見原審卷一第93頁、第115至179頁前案確定判
25 決書所載），被上訴人從未曾登記為系爭不動產所有權人，
26 依上開說明，不論上訴人事前是否知悉宏將公司與被上訴人
27 間有前案爭訟存在，在尚未依法定程式塗銷系爭登記前，依
28 法仍應推定上訴人適法有所有權之權利。故被上訴人不得憑
29 上開債權權利對抗上訴人行使本件物上請求權。

30 (四)被上訴人固抗辯上訴人與前手就系爭登記之買賣原因關係為
31 通謀虛偽，然上訴人已主張本案買賣為其舅舅張長壽借用其

名義（買受人）於108年12月2日與「宏將公司及巫昇峰」（出賣人）簽立系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣）並出名登記為不動產所有權人（人頭），而就約定之買賣總價金新臺幣（下同）2170萬元交付，係以宏將公司於107年11月、12月間向張長壽借款之300萬元（107年11月5日張長壽匯入200萬元、及借張麗娟名義匯入100萬元）、1000萬元（107年12月19日借張麗娟名義匯入1000萬元），共1300萬元債權抵作第1期款；於108年12月12日以上訴人名義匯入300萬元支付第2期款；餘款570萬元約定俟宏將公司裝潢後於109年4月30日交屋完成後支付（參系爭買賣契約第3條，見原審卷二第444頁），但因迄未辦理完成交屋，故尚未支付等語，並提出與其所述相符之成屋買賣契約書、匯款資料（見原審卷二第437至469頁）等為證。審酌張長壽及張麗娟為兄妹，張麗娟為上訴人之母（見本院卷一第209頁戶籍謄本）之親屬關係，張長壽借用張麗娟或上訴人名義匯款及登記為不動產出名人，形式上已有相關金流可證，堪信屬實。至上訴人或張長壽雖尚未支付570萬元買賣價金，然系爭買賣契約第3條約定該價款係在完成裝潢及交屋後支付，宏將公司既尚未完成裝潢交屋，該期款付款條件尚未成就而毋庸先付，又買賣是否出於通謀虛偽意思表示，與買賣價金是否確實支付或已否以債權抵償（付），並無必然之關係，價金未確實完全支付，不即表示未有效成立買賣（最高法院96年度台上字第201號裁定意旨參照），被上訴人所辯系爭買賣及系爭登記因通謀虛偽意思表示而無效之情，依現有證據資料，難認有理。

(五)末就被上訴人抗辯其自103年12月28日自宏將公司取得系爭鑰匙後，即占有管領系爭不動產迄今，上訴人從未受讓占有，應不得請求上訴人遷讓返還。惟我國民法不動產物權係採登記要件主義。不動產所有權之移轉，不以交付該不動產為其效力發生要件，不動產之買受人雖未受交付，而依物權法之規定，出賣人移轉所有權於買受人之法律行為已生效力

者，自不能因買受人尚未交付即謂其所有權未曾取得，已辦妥所有權移轉登記者，應受法律之保護（最高法院59年台上字第1534號判例意旨參照），故縱使上訴人雖曾持宏將公司所寄送之鑰匙無法開啟附表編號1所示不動產之大門（見本院卷二第50頁、第63頁），從未占用過系爭不動產。然上訴人已登記為所有權人，依上開說明，仍應受法律保護而得行使物上請求權，是被上訴人上開所辯，並不足採。

(六)是以，被上訴人基於合建協議得請求宏將公司移轉系爭不動產所有權之權利並不得對抗已受讓所有權移轉之上訴人。上訴人為張長壽之出名人，以張長壽對宏將公司之消費借貸債權轉作系爭不動產價款之一部，並支付第2期款，系爭買賣交易時點在前案爭訟中，雖屬可議，然其買賣移轉系爭不動產，既有上述之原因關係，其權利並未劣後於被上訴人，仍受法律保護，上訴人與張長壽之借名登記契約既未終止，則上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人遷讓返還系爭不動產及交付系爭鑰匙，不得為妨害上訴人所有權之行為等，為有理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人應將系爭不動產遷讓返還上訴人，並將系爭鑰匙交付上訴人，及不得為妨害上訴人所有權之行為等，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

林賜玉如不服本判決，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。

陳思微不得上訴。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
書記官 蔣若芸

附表：

編號	不動產地號/建號	應有部分	備註
1	○○段91建號建物	全部	門牌號碼為花蓮市○○路0段000○○00號房屋
2	○○段555之36地號土地	全部	坐落基地
3	○○段617地號土地	全部	坐落基地
4	○○段92建號建物	6897分之230	社區內共用部分（警衛室）
5	○○段555地號土地	142821分之4664	社區內共用部分（道路）
6	○○段555之1地號土地	6753分之220	社區內共用部分（水池）
7	○○段555之29地號土地	6075分之198	社區內共用部分（警衛室坐落基地）

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。

- 01 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
02 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
03 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。