

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度重上字第1號

上訴人 黃亞萍  
訴訟代理人 萬鴻均律師  
被上訴人 林賜玉

兼訴訟代理人 蕭健宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年1月23日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第110號第一審判決提起上訴，本院於113年6月18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、上訴人主張：伊於民國108年1月5日以新臺幣（下同）2,000萬元向訴外人宏將建設股份有限公司（下稱宏將公司）購買坐落花蓮縣花蓮市慈雲段（下略）555、555-1、555-18、555-29地號土地及其上同段83、92建號建物（門牌號碼花蓮縣○○市○○路0段000○○00號，下稱系爭房屋，合稱系爭房地），並簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），於同年月31日完成所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）。詎被上訴人無正當權源占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段及擇一民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條規定，求為命：（一）被上訴人應將系爭房屋騰空返還上訴人；（二）被上訴人應自111年10月5日起，至騰空返還系爭房屋日止，連帶按月給付上訴人3萬6,400元；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人蕭健宏並未占有系爭房地。而被上訴人林賜玉係因身兼地主及宏將公司董事身分，與宏將公司間有合建契約關係（建案名稱：景太藍建案，共27棟房屋，下稱系爭建案），宏將公司為擔保日後依約分配房地之承諾，讓林賜

01 玉持有系爭建案未出售之13戶房地（含系爭房屋）鑰匙並占有  
02 使用，林賜玉自103年12月28日即取得系爭房屋合法占有權  
03 源。上訴人簽訂系爭買賣契約後未給付任何價金，所稱以債務  
04 互抵等節，皆未提出證據，顯係虛構；況上訴人於109年1月16  
05 日將系爭房地為訴外人即宏將公司債權人沈其晃設定700萬元  
06 抵押權，足見系爭買賣契約及系爭移轉登記行為，皆為上訴人  
07 與宏將公司之通謀虛偽意思表示而無效等語，資為抗辯。並聲  
08 明：上訴人之訴駁回。

09 三原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，全部提起上訴，並聲  
10 明：原判決廢棄，請判准如其上開聲明。被上訴人答辯聲明：  
11 上訴駁回。

12 四兩造不爭執事項（見本院卷一第234至235頁，並依卷證及論述  
13 方式而為修正）：

14 （一）系爭房地相關資訊如下：

15 1.宏將公司於104年8月3日委託上訴人向地政機關申請設定最高  
16 限額抵押權（下稱104年抵押權）：

17 (1)登記日期：104年8月4日。

18 (2)擔保債權總金額：840萬元。

19 (3)擔保債權種類及範圍：為債務人對抵押權人現在（包含過去所  
20 負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額  
21 內所生之借款及票據債務，包括本金、利息、遲延利息、違約  
22 金及因債務不履行所生之損害賠償。

23 (4)擔保債權確定期日及清償日：104年12月31日。

24 (5)抵押權人即債權人：上訴人及訴外人黃梅琳，債權額比例各3/  
25 10、7/10。

26 2.上訴人於108年1月31日以買賣為原因取得系爭房地所有權，權  
27 利範圍如原審卷一第21至32頁所示（即系爭移轉登記）。

28 （二）上訴人曾任宏將公司會計，歷年薪資所得如下：

29 1.102年：52萬6,000元。

30 2.103年：43萬3,000元。

31 3.104年：39萬6,000元。

01 4.105年：39萬6,000元。

02 5.106年：23萬1,000元。

03 6.107年：49萬5,000元。

04 7.108年：42萬9,000元。

05 (三)林賜玉曾為宏將公司之董事（原審卷一第129頁）。

06 (四)其他相關案件：

07 1.臺灣花蓮地方法院(下稱原法院)108年度司拍字第51號、111年  
08 年度司拍字第76號：

09 黃梅琳以104年抵押權聲請拍賣系爭房地，經原法院裁定許可  
10 後，持向同院聲請強制執行，惟嗣於111年12月21日具狀表示  
11 已與債務人達成和解，撤回強制執行聲請。

12 2.原法院109年度重訴字第5號確認抵押權不存在事件：

13 宏將公司提起確認黃梅琳就104年抵押權所擔保之債權不存  
14 在，經原法院於109年5月20日判決宏將公司勝訴，黃梅琳提起  
15 上訴，經本院109年度上字第35號於110年4月16日改判宏將公  
16 司敗訴確定。

17 (五)除原證9、10（原審卷二第561至582頁）外，兩造對於卷附證  
18 據之形式上真正均不爭執。

19 五本院之判斷

20 (一)上訴人主張蕭健宏為系爭房地占有人，僅以原法院110年度司  
21 執字第18993號111年10月5日執行筆錄為據(原審卷一第35至38  
22 頁，本院卷一第138頁)，然為蕭健宏否認。查，蕭健宏於上開  
23 執行期日係以第三人林賜玉代理人身分到場並稱：系爭房屋內  
24 物品是林賜玉所有，宏將公司為擔保履約，以未出售之房屋占  
25 有使用權為擔保，將鑰匙交與林賜玉等語，未見蕭健宏以系爭  
26 房地占有人自居之行為，故上訴人所舉證據不足證明蕭健宏占  
27 有系爭房地之事實存在，則其請求蕭健宏騰空返還系爭房屋及  
28 給付相當於租金之不當得利(或損害)，即非有據。

29 (二)第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三  
30 人應負舉證之責（最高法院48年度台上字第29號民事判決意旨  
31 可參）；又證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明

之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內（81年度台上字第1388號民事判決意旨參照）；次按表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效，為民法第87條前段所明定。準此，因出於通謀虛偽意思表示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為均應認為無效，縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，該虛偽買受人當然不得本於所有人之地位，行使民法第767條之物上請求權（最高法院94年度台上字第1640號民事判決參照）。民法第759條之1於98年1月23日修正後，實務雖認土地法所為之土地登記有絕對效力，然意在保護因信賴登記取得土地權利之第三人，則在第三人非屬善意情形，土地登記原因如有通謀虛偽之意思表示者，依民法第87條第1項規定，其債權及物權行為均無效，難認其取得土地所有權（最高法院109年度台上字第2069號、110年度台上字第2151號民事判決意旨參照）。本件上訴人主張與宏將公司有買賣系爭房地之合意，並因此取得系爭房地之所有權，被上訴人則以上訴人與宏將公司佯裝購買系爭房地，係為達驅趕林賜玉之目的，系爭買賣契約及系爭移轉登記均為通謀虛偽意思表示無效，上訴人不得行使民法第767條等語為辯。經查：

1.經調取本案相關原法院108年度司拍字第51號、109年度司拍字第45號（下稱司拍45卷）、111年度司拍字第76號、110年度司執字第18993號（下稱司執卷）、109年度重訴字第5號民事卷證，兩造同意引為本案判斷依據（本院卷一第139頁），先予敘明。

2.從系爭買賣契約簽訂背景觀之：

(1)上訴人與宏將公司於108年1月5日簽訂系爭買賣契約，約定價金2,000萬元，有系爭買賣契約可參（原審卷二第561頁），斯時系爭房地已設定最高限額抵押與宏將公司債權人黃梅琳（擔保債權總額840萬元，債權額比例7/10）、包建萍與陳汝湟（擔保債權總額1,500萬元，債權額比例合計5/12），有系爭房地109

01 年8月21日登記謄本可參(司拍45卷第141至147、175至177、22  
02 3至225、271至273、309至311、337頁)。上開抵押權實現債權  
03 本金最高可達1,213萬元(8,400,000X7/10+15,000,000X5/1  
04 2)，此尚不計利息、違約金，系爭買賣契約就上開抵押權負擔  
05 未為約定，則系爭房地倘計入上開抵押權實現風險，上訴人購  
06 買成本已約達3,200萬元。

07 (2)系爭房地有非自然死亡之情形，於111年5月17日鑑估價值為1,  
08 502萬1,588元，有李錦堂建築師事務所鑑估報告書可參(司執  
09 卷第338頁)。

10 (3)上訴人於102年至108年間受僱宏將公司薪資所得有限(見不爭  
11 執事項(二))，其配偶楊志遠於107年度所得約88萬元，有上訴人  
12 所提楊志遠107年度綜合所得稅各類所得資料清單可參(本院卷  
13 一第191頁)，經濟狀況難認富有。上訴人與配偶長期居住楊志  
14 遠所有新北市三重區住處(本院卷一第165頁)，與花蓮縣無地  
15 緣關係。

16 (4)基上，可知上訴人長期居住新北市，經濟狀況僅小康，無購買  
17 系爭房地之迫切需求；宏將公司與林賜玉間因合建契約衍生諸  
18 多糾紛，林賜玉於104年間即擔任宏將公司董事，有該公司104  
19 年10月1日公司登記可參(本院卷一第143至145頁)，上訴人長  
20 期擔任宏將公司會計，復於104年間為宏將公司發函林賜玉撤  
21 除系爭建案社區障礙物(原審卷一第193頁)，林賜玉於107年9  
22 月起，即在系爭房地懸掛「本屋為合建地主由建商交付合法占  
23 有中，如承購本屋致地主權益受損者，承購者應負全部民刑事  
24 責任」，有林賜玉所提照片可參(原審卷一第197頁)，堪認上  
25 訴人對宏將公司與林賜玉之紛爭及系爭房地有非自然死亡之情  
26 形，應無不知之理，卻仍於108年間以顯逾市價之價格購買具  
27 爭議之系爭房地，已見違常。

### 28 3.再觀系爭買賣契約付款情形：

29 (1)系爭買賣契約第3條約定(原審卷二第564頁)：

30 第一款：500萬元，於簽約時由買方(上訴人)支付賣方(宏將  
31 公司)。本款雙方協議由賣方應給付買方之欠款相

01 抵(包括代墊款、投資金、工作獎勵金等)。

02 第二期、第三期款：刪除。

03 第四期款：(銀行貸款)1,200萬元，於辦妥金融機構貸款時，  
04 由賣方直接向金融機領取或由買方指定之金融機構  
05 直接撥入賣方或賣方指定之帳戶內以代支付本期款  
06 (如核貸金額不足時，雙方協議轉為驗交屋時一併給  
07 付)。

08 第五期款：(交屋款)300萬元，本屋現況為毛胚屋，賣方負責  
09 做室內裝潢後交屋。雙方約定108年6月30日前驗收  
10 交屋。

11 (2)可知系爭買賣契約約定付款方式並無不明瞭之處，然上訴人主  
12 張簽約時，除宏將公司欠其200萬元勞務報酬，上訴人另有借  
13 款與宏將公司，故合併相抵首期款500萬元等語(原審卷三第45  
14 頁)，與證人即宏將公司負責人徐光宏於本院證稱：上訴人為  
15 公司重要幹部，我當時就系爭建案承諾給上訴人200萬元工作  
16 獎金，故設定104年抵押權與上訴人，除此之外，沒有其他債  
17 權。首期款用上開200萬元抵銷，餘300萬元是上訴人以原證13  
18 (原審卷二第589至597頁)所示支票支付等語(本院卷一第224、  
19 227、229、232頁)，大相逕庭，且依徐光宏證述，縱認上訴人  
20 主張其以104年抵押債權200萬元抵銷系爭房地價金為真，上訴  
21 人首期款仍未付足1/2，宏將公司旋於108年1月31日移轉登記  
22 與上訴人。不動產交易價值甚高，宏將公司未待首期款付足，  
23 即將系爭房地所有權移轉登記與上訴人，亦與一般不動產交易  
24 常規相違。

25 (3)黃梅琳於110年10月22日以104年抵押權聲請強制執行系爭房  
26 地，經執行法院於111年1月6日現場查封，上訴人並未到場，  
27 系爭房地因上鎖而未入內，嗣再於同年10月5日至現場執行，  
28 上訴人仍未到場，反係由蕭健宏以林賜玉代理人身分，持鑰匙  
29 開門入內，有上開執行筆錄及現場照片可參(司執卷第55至5  
30 6、61至63、391至392頁)，足見系爭房地並未辦理交屋驗收，  
31 上訴人未曾取得系爭房屋之占有。

01 (4)基上，上訴人於首期款尚未給付完畢，宏將公司即將系爭房地  
02 移轉登記與上訴人，之後，上訴人未再給付價款，宏將公司亦  
03 無進行交屋驗收程序，買賣雙方全無依約履行之跡證，顯悖常  
04 情，至為明灼。

05 4.甚且，系爭房地於108年1月31日移轉登記予上訴人後，竟為宏  
06 將公司，於109年1月16日設定最高限額抵押權(擔保債權總額7  
07 00萬元)與訴外人即宏將公司債權人沈其晃，有上開系爭房地1  
08 09年8月21日登記謄本可參。徐光宏於本院證稱：系爭房地移  
09 轉登記與上訴人後，在上訴人付清價款前，所有權狀由宏將公  
10 司保管；沈其晃是我的金主，我跟上訴人的買賣未完成，我有  
11 權處理系爭房地等語(本院卷一第230頁)；是以，倘系爭買賣  
12 契約為真，上訴人既已給付200萬元價款，何以任由賣方宏將  
13 公司再以之設定抵押權與他人，亦屬違常。

14 5.參以宏將公司為股份有限公司，依公司法及商業會計法等相關  
15 規定，應製作會計帳目，重大交易事件應經董事會或股東會決  
16 議。該公司資本額於104年間為5,000萬元，000年0月間為2,50  
17 0萬元，有該公司變更登記資料可查(本院卷一第143、147  
18 頁)，其於108年間以2,000萬元處分系爭房地，於112年價金降  
19 為1,300萬元，有上訴人與宏將公司於112年2月22日所簽訂之  
20 買賣補充協議書可參(下稱系爭補充協議，原審卷二第581  
21 頁)，上開交易行為損益均占資本額比率甚高，應屬公司交易  
22 重大事件，徐生宏雖證稱均有帳目記載，可交與上訴人提出法  
23 院等語(本院卷一第233頁)，然上訴人迄未提出宏將公司帳目  
24 及會議紀錄，足認宏將公司對上開重大交易事件，並無開會及  
25 會計帳目之紀錄，益證上訴人與宏將公司是否確有系爭買賣及  
26 移轉所有權登記之真意存在，實屬有疑。

27 6.基上，審酌上訴人與宏將公司簽約時及履約情形之違常，客觀  
28 上無履約之事實，依前開原法院110年度司執字第18993號111  
29 年1月6日、111年10月5日執行筆錄，足見系爭房地未辦理交  
30 屋，上訴人未曾取得系爭房地之占有，任由宏將公司設定抵押  
31 借款，對系爭房地是否遭強制執行也漠不關心，於本件起訴

前，查無以系爭房地所有權人自居之事實展現等情，在在足證上訴人與宏將公司間就系爭房地所為系爭買賣契約及系爭移轉登記行為，均屬通謀虛偽而無效，應屬明灼。

7.至上訴人雖提出系爭補充協議(原審卷二第581頁)，主張系爭房地價金降為1,300萬元，由上訴人代償黃梅琳588萬元、徐道倫5萬元債務，交付原證13(原審卷二第589至597頁)所示支票5紙合計金額486萬3,000元，以前開工作獎金200萬元抵銷，因被上訴人占用扣抵17萬元、上訴人自行復電及門鎖費扣抵3萬7,000元之方式給付完畢等語(原審卷二第10至11頁)，然為被上訴人否認，辯以：系爭補充協議為上訴人臨訟所為，給付資金亦屬有疑，且系爭買賣契約既屬通謀虛偽，系爭補充協議亦屬無效等語。經查：

(1)前述黃梅琳、包建萍、陳汝煌及沈其晃於系爭房地所設定抵押權，均於111年12月22日因清償而塗銷，有系爭房地異動索引可參(原審卷二第187至559頁)，上訴人與宏將公司簽訂系爭補充協議時，系爭房地已無抵押權負擔，且花蓮地區不動產近年呈漲幅趨勢，何以時經近4年增值、抵押權負擔俱已塗銷之情形下，反而卻折讓高達35%價金，實已違常，難信真實。

(2)上訴人主張其係以配偶楊志遠名下不動產向新光銀行貸款以給付系爭房地價金等語，並提出楊志遠所有新北市三重區不動產登記謄本、楊志遠新光銀行帳戶存摺影本為據(本院卷一第165至177頁)。觀之楊志遠新光銀行帳戶存摺明細(本院卷一第175頁)，於111年12月1日放款轉入1,000萬元，然迄同年月13日，陸續轉出達887萬4,700元，電腦交易備註為「證卷(券)用」，則是否用以支付系爭房地價金，已非無疑。

(3)況上訴人與宏將公司於112年2月22日簽訂系爭補充協議後，於112年3月27日即提起本件訴訟(原審卷一第13頁)，臨訟方為價金給付金流證明，拼湊可能性甚高，真實性顯非無疑。

(4)上訴人陳稱：其係基於系爭買賣契約及系爭補充協議而取得系爭房地所有權，別無其他法律關係等語(本院卷一第137頁、卷二第132頁)，系爭補充協議既為系爭買賣契約之補充，當為系

01 爭買賣契約之一部，而系爭買賣契約既因通謀虛偽而無效，則  
02 系爭補充協議亦應屬無效，自無從憑採為有利上訴人之認定。  
03 (三)上訴人並非系爭房地登記絕對效力保護之第三人。

04 1.上訴人雖自陳108年間即自宏將公司離職，然其109年、111年  
05 度薪資所得扣繳單位「百勝土地開發有限公司」、「角落旅行  
06 社股份有限公司」，公司地址均與宏將公司相同，前者負責人  
07 徐道生為徐光宏之子，後者監察人徐光偉為徐光宏胞弟，有上  
08 開公司登記資料、上訴人稅務資訊連結作業查詢結果可參(本  
09 院卷一第143、147、276、287頁、卷二第65頁)，上訴人更於  
10 宏將公司111年12月21日股東臨時會擔任會議紀錄(本院卷一第  
11 127頁)，足知上訴人與宏將公司關係至為親近。

12 2.執行法院於111年10月5日至現場執行，上訴人未到場，反係由  
13 蕭健宏以林賜玉代理人身分，持鑰匙開門入內，已如前述，林  
14 賜玉復提出鑰匙照片為據(原審卷一第169頁)；參以林賜玉與  
15 宏將公司就系爭建案確有合建契約關係，有原法院104年度重  
16 訴字第48號判決可參(原審卷一第149頁，下稱前案)，堪認林  
17 賜玉抗辯：宏將公司為擔保合建契約之履行，而將系爭建案未  
18 出售房地(含系爭房地)鑰匙及占有使用權交給伊等語，尚屬有  
19 據，應可信採。至徐生宏於本院雖證稱：林賜玉持有鑰匙，係  
20 因管理室遺失，但沒有報案等語(本院卷一第231頁)，徐生宏  
21 為宏將公司負責人，與本案深具利害關係，所言已難盡信；系  
22 爭房地價值不菲，倘若遺失、遭竊，任由他人進出使用，將影  
23 響系爭建案社區安全管控性，減損市場交易價值，應無不予理  
24 會之理，徐生宏所述，有違常理，難認可採。

25 3.又林賜玉與宏將公司間合建契約糾紛，經前案原法院於107年3  
26 月30日判命宏將公司應將如其判決附表所示系爭建案之10戶房  
27 地移轉登記與林賜玉，有該判決可參(原審卷一第149頁，下稱  
28 前案)，嗣迭經本院、最高法院駁回宏將公司上訴確定。系爭  
29 房地雖非前案判決宏將公司敗訴範圍，然為宏將公司日後無法  
30 履行前案判決所生損害賠償債務之擔保，堪無疑義。

31 4.參以上訴人長期擔任宏將公司會計，為徐光宏所稱之重要幹

部，於買受系爭房地前應已知悉宏將公司與林賜玉之糾紛，如前所述。是依上訴人與宏將公司之關係緊密性及系爭買賣契約簽訂時，宏將公司於前案敗訴之背景，宏將公司確於前案一審判決後，將其敗訴部分房地所有權移轉登記與他人迴避執行情事，現由林賜玉另行起訴請求中，有林賜玉所提出原法院111年度重訴字第25號民事補正起訴狀可參(本院卷二第197頁)，綜析上情，足見上訴人具有配合宏將公司脫產以逃避債權人林賜玉追討及將林賜玉逐離系爭建案社區之高度可能，並非善意第三人，故林賜玉抗辯：上訴人與宏將公司佯裝購買系爭房地，係為達驅趕林賜玉之目的等語，尚非子虛。故上訴人顯非不動產登記絕對效力所保障之第三人甚明，自不得因登記而取得系爭房地所有權。

(四)基上，被上訴人抗辯上訴人與宏將公司間就系爭房地所為系爭買賣契約、系爭補充協議之債權行為及系爭移轉登記之物權行為，俱屬通謀虛偽意思表示而無效，為有理由，上訴人非不動產登記絕對效力所保障之第三人，依前揭說明，上訴人不能取得系爭房地所有權，則其基於所有權人地位，依民法第767條請求被上訴人騰空返還系爭房屋，即無理由。另，上訴人未取得系爭房地之所有權及占有，查無有何權益受損害之情形，則其依民法第179條、第184條第1項前段、第185條規定，請求被上訴人連帶給付相當於租金之不當得利與損害賠償，亦無理由。

六綜上所述，上訴人主張本於民法第767條規定，請求被上訴人騰空返還系爭房屋，及依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被上訴人自111年10月5日起至騰空返還系爭房屋日止，連帶按月給付上訴人3萬6,400元，咸無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐

01 一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日

04 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

05 法官 鍾志雄

06 法官 廖曉萍

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 （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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日

16 書記官 廖子絜

17 附 註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

19 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  
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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  
22 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  
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。