

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第865號

原告 陳穎達
訴訟代理人 張啟祥律師
蔡宜真律師

被告 張祝晴
訴訟代理人 許惠珠律師

當事人間遷讓房屋等事件，本院民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示之土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭房屋，土地、房屋合稱系爭房地）原為被告所有，兩造於民國109年5月17日間就系爭房地簽訂買賣契約，並為移轉登記，約定買賣價金為新臺幣（下同）10,500,000元，是兩造就系爭房地係成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。又兩造簽訂系爭買賣契約時，同時口頭約定被告最遲於111年6月8日前，得以支付原告前所實際給付之價金及清償系爭房地抵押貸款金額，並單方負擔登記所需之相關費用為條件（下稱系爭買回條件），買回系爭房地。兩造另約定於系爭買賣契約成立後，系爭房地仍由被告占有使用，被告代為支付原告每月應償還之貸款金額25,045元作為租金，堪認兩造就系爭房地成立不定期限之租賃契約（下稱系爭租約）。然被告並未依系爭買回條件於期限內買回系爭房地，更於112年1月起即不繳付相當於租金之款項，原告於112年8月14日催告被告給付積欠112年1至8月租金200,360元（計算式：25,045元×8個月＝200,360元），被告仍置之不理，原告遂於112年9月23日向被告為終止系爭租約之意思表示。系爭租約既已終止，原告自得本於系爭房地所有權人地位，依民法第

01 455條規定請求被告應自系爭房地遷出並騰空返還原告，並
02 請求被告給付積欠之租金200,360元，及自112年9月25日起
03 至遷讓返還系爭房屋之日止，每月相當於租金之不當得利2
04 5,045元。綜上，爰依民法第767條第1項、第455條、第179
05 條之規定及系爭租約之約定提起本訴，並聲明：(一)被告應自
06 系爭房地遷出並予以騰空返還予原告。(二)被告應給付原告20
07 0,360元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
08 計算之利息；及自112年9月25起至遷讓返還系爭房屋之日
09 止，按月給付25,045元之損害金。(三)願供擔保請准宣告假執
10 行。

11 二、被告則以：系爭買賣契約係兩造通謀虛偽意思表示所簽訂，
12 實則被告將系爭房地借名登記於原告名下，以避免被法院拍
13 賣，系爭房地為被告所有，原告無權要求被告遷讓系爭房地
14 及給付租金，且被告否認有系爭買回條件存在等語置辯，並
15 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保以免假
16 執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一) 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
19 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
20 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
21 累，亦應駁回原告之請求。兩造於民國109年5月17日間就
22 系爭房地簽訂系爭買賣契約，兩造不爭執，並有土地所有
23 權買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣移轉契約書在
24 卷可參（審訴卷第25-31頁），該等事實，應堪屬實。原
25 告主張：基於系爭買賣契約而移轉系爭房地所有權，伊已
26 是系爭房地所有權人，被告自應從系爭房地遷出並予以騰
27 空返還予原告，被告並應依系爭租約給付租金等語。被告
28 則辯稱：系爭買賣契約係兩造通謀虛偽意思表示所簽訂，
29 兩造就系爭房地是成立借名登記契約，被告才是系爭房地
30 之所有權人等語。是以，本件爭點應為：(一)原告是否為系
31 爭房地實際所有權人？被告抗辯兩造就系爭房地為所有權

01 移轉登記實為借名登記，是否有據？(二)原告依民法第767
02 條第1項、第455條之規定，請求被告應自系爭房地遷出並
03 予以騰空返還予原告，有無理由？(三)原告依民法第179
04 條之規定及系爭租約之約定，請求被告應給付積欠租金20
05 0,360元暨法定遲延利息；及自112年9月25起至遷讓返還
06 系爭房屋之日止，按月給付25,045元相當於租金之不當得
07 利，有無理由？

08 (二) 經查，原告於109年5月17日簽訂系爭買賣契約後，於112
09 年1月13日寄發嘉義中山路郵局000024號存證信函予被告
10 予被告，表示：沈永濬於109年間將系爭房地，由被告借
11 原告名義移轉登記為系爭房地所有權人，並辦理向富邦銀
12 行高雄分行辦理系爭房地抵押貸款，貸款本息由沈永濬分
13 期向銀行攤還。現以存證信函向被告終止借名登記契約，
14 請沈永濬及被告收到存證信函後1個月內清償本件全部抵
15 押貸款，並協同原告將系爭房地移轉登記返還被告等語
16 (審訴卷第171頁)。原告上開信函之表示內容已與被告
17 稱兩造間就系爭房地成立借名登記契約不謀而合，是原告
18 主張基於系爭買賣契約而取得系爭房地之所有權，是否有
19 理，非無疑義。被告稱：系爭房地移轉登記之經過均由沈
20 永濬處理，當時沈永濬與被告為男女朋友關係，應傳喚沈
21 永濬出面說明等語(本院卷第63頁)。本院就系爭房地移
22 轉登記之原因及辦理貸款之經過，傳喚證人沈永濬到庭作
23 證稱：「(有關於系爭房屋買賣之事情，是否清楚?)知道。
24 (為何當時會簽訂買賣契約?)當時被告因為信用不良，
25 房子要被聲請拍賣，被告有繳房貸但是遲繳，因為之
26 前都是我拿錢給被告繳納房貸，房貸是跟富邦銀行借的，
27 後來被告有遲繳房貸之情形，房子就被富邦銀行聲請拍
28 賣，我就跟富邦銀行討論，富邦銀行建議找一個第三人來
29 申請貸款，來清償剩餘被告剩餘之房貸，本來我要去貸
30 款，但是因為我也是被告小孩的父親，銀行不建議，我那
31 時去找了原告來當一個人頭，就是貸款的人頭，來措被告

01 剩餘的房貸，後來兩造寫了一個買賣契約，一般市售制式
02 化的買賣契約，簽訂之後把這些文件，後來兩造把買賣的
03 文件交給富邦銀行，以原告名義申請貸款，事實上這個買
04 賣是假的，當時兩造都知道，富邦銀行就開始徵信原告，
05 就撥了貸款。（富邦銀行貸款金額是否為676萬元，其中
06 的5,330,675元是否清償被告剩餘之房貸？）是。（依你
07 剛才所述，就兩造買賣契約，是否屬於借名登記？）是。
08 （事後原告的貸款是誰繳納的？）前二年是我繳納的，我
09 那時有跟原告說，我借名的我來繳，我是用彰化銀行的帳
10 戶末五碼29700（本院卷第129頁）來繳的，匯入富邦銀
11 行專屬的房貸帳戶。（當時簽訂買賣契約時，雙方有無口
12 頭附買回之約定？）沒有印象。這房子是被告的，當初兩
13 造的意思就是等到原告所貸的房貸繳完或找到其他可貸款
14 之人後，房子會再過戶回給被告。」本院另傳喚辦理系爭
15 房地過戶之證人即地政士葉則沅到庭證稱：系爭房地之所
16 有權移轉登記案件是我處理，系爭買賣契約簽訂時主要接
17 觸對象是被告。被告之前買賣台鋁附近公寓時，我有代墊
18 稅金及規費等費用。系爭房地過戶時的貸款銀行是台北富
19 邦銀行，移轉原因我沒有細問，因為台北富邦銀行貸款需
20 要有自備款的金流，也是我代墊，此外，系爭房地移轉登
21 記的相關稅金及規費也是由我代墊。台北富邦銀行貸款下
22 來後，其中1,429,325元撥入被告郵局帳戶，被告與一名
23 男子在我左營的代書事務所，將被告郵局存摺、印章及取
24 款密碼交給我，我去郵局提領該款項後，扣除上開代墊款
25 項後，就將餘款交給被告及該名男子等語（本院卷第111-
26 113頁）。上開被告郵局款項之金額與領取情形，亦與本
27 院調取之被告郵局提取交易資料相符（本院卷第37頁）。
28 另參以，原告以系爭房地向台北富邦銀行辦理貸款，貸得
29 之款項為676萬元，其中5,330,675元直接撥入被告於台北
30 富邦銀行之帳戶，以代償被告剩餘房貸金額等情，兩造並
31 不爭執，有台北富邦銀行撥款委託書在卷可參（審訴卷第

01 199頁)。再觀之原告於111年12月27日傳給莊姓代書之簡
02 訊內容表示：「煩請轉知張祝晴（即被告）女士：我這裡
03 的資料文件基本上都準備完畢，等她搞定自己的部份，提
04 供我這邊貸款的清償證明後，再通知我去辦理。我這裡最
05 多就等到2023年1月31日，必然會發出存證信函，預計於2
06 023年2月28日開始處理。請轉知她，我沒打算佔她便宜，
07 更沒有在這事情裡面得到半毛錢的好處，請她不要為難
08 我，請儘速處理。當初沈大哥（即證人沈永濬）來拜託
09 我，說是妳的信貸情況出問題，我才會出來幫忙，完全沒
10 有任何牟利，而他告訴我，是要幫助妳保住資產，如此而
11 已。再勞煩莊代書，如果她準備好了，再通知我出來處
12 理。感謝。以上說明。」原告上開簡訊內容與沈永濬所稱
13 「因被告信用欠佳，為確保被告所有之系爭房地不被法
14 拍，洽商由原告擔任人頭，向銀行貸款，以還清被告原有
15 房貸」等證詞相符，亦與上開台北富邦銀行撥款委託書之
16 內容情形一致。從上開證述內容及資料顯示，系爭房地移
17 轉登記給原告之緣由應為：被告因其所有之系爭房地貸款
18 有無法按期償還之情形，為避免系爭房地遭銀行拍賣取
19 償，遂由沈永濬向原告洽詢後，原告同意與被告以簽訂系
20 爭買賣契約之名義，向台北富邦銀行貸款以清償被告原有
21 之房貸，並將系爭房地移轉登記至原告名下，至於原告之
22 富邦銀行貸款則由沈永濬或被告負責繳納，待房貸清償清
23 償完畢後，再將系爭房地移轉登記回被告名下。再者，系
24 爭房地於移轉登記給原告前後迄今，均由被告使用居住，
25 兩造均不爭執（本院卷第62頁），可認被告將系爭房地移
26 轉登記至原告名下，並非基於買賣之關係，而是基於借名
27 登記之契約關係。

28 （三）原告另主張：兩造就系爭房地成立系爭租約，被告代為支
29 付原告每月應償還之貸款金額25,045元作為租金等語。對
30 此，證人沈永濬到庭證述：原告之台北富邦銀行房貸前二
31 年是由我繳納，用我彰化銀行的帳戶末五碼29700（本院

01 卷第129 頁) 來繳的，匯入原告富邦銀行專屬的房貸帳戶
02 等語(本院卷第140頁)。沈永濬之證述內容與台北富邦
03 銀行113年8月27日函所附帳戶交易往來紀錄(本院卷第43
04 -53頁)及彰化銀行113年11月13日函所附客戶基本資料查
05 詢相符(本院卷第129頁)，從上開資料確實可看出沈永
06 濬所有之彰化銀行帳戶(帳號：0000000000000000)，於10
07 9年至111年間陸續匯款24000元、23363元、3876元、2463
08 6元、25045元等數額入原告之台北富邦銀行房貸帳戶，該
09 金額與原告所述租金金額不符，顯見應屬沈永濬用以繳納
10 原告台北富邦銀行之房貸所用。系爭房地之移轉登記給原
11 告，係由沈永濬接洽原告同意後而為之，當時沈永濬與被
12 告為男女朋友關係，其全權處理被告辦理系爭房地之移轉
13 事宜及代為繳納原告向台北富邦銀行房貸，亦符常情。況
14 且，原告僅是系爭房地之出名登記人，系爭房地之實際上
15 所有人及使用人均為被告，均已認定如上，是原告所稱：
16 兩造就系爭房地成立系爭租約等語，無足採信。

17 (四)原告另主張：兩造就系爭買賣契約附有系爭買回條件等
18 語，然被告將系爭房地移轉登記至原告名下，並非基於買
19 賣之關係，而是基於借名登記之契約關係，已認定如上，
20 既無買賣契約，何來買回條件之有，參以沈永濬證稱：系
21 爭房地是被告的，當初兩造的意思就是等到原告所貸的房
22 貸繳完或找到其他可貸款之人後，系爭房地會再過戶回給
23 被告等語(本院卷第140頁)。另參原證八所附沈永濬傳
24 給原告之簡訊內容表示：「1.當初是說兩年，祝晴那你也
25 是傳了簡訊告訴他期限兩年，所以就是滿兩年過戶回來。
26 2.若你要把房子賣掉，那你就賣吧！賣掉你答應祝晴先
27 寄放在你名下的房子，會出什麼事，你自己明白！那你就
28 自己扛吧！3.我最後幫你們，我這幾天，寫一份合約書一
29 式兩份，一份給你，一份給祝晴，你們雙方簽名內容就是
30 說好約定兩年後將房子過戶到祝晴名下！」該簡訊內容與
31 沈永濬證述內容意旨相符，可認定原告僅是基於協助被

01 告，避免被告所有之系爭房地遭拍賣，始同意擔任借名
02 人，將系爭房地以買賣之名義移轉登記至原告名下，待原
03 告以系爭房地向銀行之貸款還清後，再移轉登記回被告名
04 下，此約定並非買回條件，原告稱兩造就系爭買賣契約附
05 有系爭買回條件等語，亦不足採。

06 (五) 綜上各情，被告將系爭房地移轉登記至原告名下，並非基
07 於買賣之關係，而是避免系爭房地遭拍賣，被告仍保有系
08 爭房地之管理使用權並居住於系爭房地內迄今，足認被告
09 方為系爭房地之實質所有權人，應堪認定。從而，系爭房
10 地縱於109年間移轉登記在原告名下，亦僅能認被告係將
11 系爭房地借名登記在原告名下而已，兩造間亦不存在系爭
12 租約。則原告主張依民法第767條第1項及第455條之規定
13 及系爭租約，請求被告應自系爭房地遷出並予以騰空返還
14 予原告，及給付原告租金，均為無理由。

15 (六) 再按民法第179條不當得利請求權之規定，係以無法律上
16 原因受利益為前提，惟被告基於其為系爭房地之實質所有
17 權人而得對原告主張有權占有使用系爭房地，即非無權占
18 有系爭房地等節，業經本院認定如上，則原告請求被告給
19 付相當於租金之不當得利，即與民法第179條規定不符，
20 亦屬無據。

21 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第455條、第179條之
22 規定及系爭租約之約定，請求(一)被告應自系爭房地遷出並予
23 以騰空返還予原告。(二)被告應給付原告200,360元及自起訴
24 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及
25 自112年9月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,0
26 45元之損害金，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
27 回，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本案之判
29 斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

民事第一庭 法官 郭任昇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 1 月 24 日

書記官 林宜璋

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	市	區	段	地號	平方公尺	
1	高雄	前鎮	獅甲	330	1,027	10000分之14
2	高雄	前鎮	獅甲	331	3,240	10000分之14

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌	建築主要材料及層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
					層次 / 層次面積	附屬建物用途及面積	
1	3478	獅甲段 330 地 號	新光路1 號 28 樓 之5	39層 鋼骨造	二十八 層：101. 19 總面積： 101.19	陽台： 12.08	全部
2	4242	共用部分：25,971.44平方公尺，權利範圍：10000分之16					