

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第210號

上訴人 徐富敏

徐江月英

徐秀珠

共 同

訴訟代理人 徐富田

被上訴人 柯賢耀

訴訟代理人 吳玉豐律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣高雄地方法院112年度訴字第312號第一審判決提起上訴，本院於113年10月22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連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國111年9月19日向訴外人張正庭購買高雄市○○區○○○段0000○○○○○○○○000地號土地（權利範圍1/69）及其上同段315建號即門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷0弄0號房屋（合稱系爭房地），並於同年10月7日辦理所有權移轉登記完畢。然遭上訴人無權占用系爭房屋，並因此受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人應遷讓返還房屋，並自112年1月19日起至返還房屋之日止，按月給付被上訴人2萬元，並陳明願供擔保，聲請宣告假執行之判決。原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人不服提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房地為訴外人即上訴人訴訟代理人徐富田

01 (即徐江月英之子、徐富敏及徐秀珠之兄)借用張正庭之名
02 義向執行法院拍定，並登記於張正庭名下，張正庭與被上訴
03 人成立假買賣，擅將房地所有權移轉登記予被上訴人。徐富
04 田無償將房屋借與徐江月英居住，徐富敏、徐秀珠與徐江月
05 英同住，僅為占有輔助人，並非無權占有及受有不當得利等
06 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第
07 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

08 三、被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，上訴人無權占用系
09 爭房屋，請求上訴人遷讓返還房屋，並應給付相當於租金之
10 不當得利，為上訴人所否認，並以前詞置辯。本件之爭點在
11 於：(一)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人
12 遷讓返還房屋，有無理由？(二)被上訴人依民法第179條規
13 定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，是否有據？茲
14 分別論述如下：

15 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返
16 還房屋，有無理由？

17 1.按當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義
18 所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認
19 之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其
20 自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院11
21 2年度台上字第2290號判決意旨參照）。上訴人於原審113年
22 4月16日言詞辯論期日已當庭自認上訴人均為房屋現占有
23 人，有上揭筆錄足稽（原審卷第226頁）。上訴人於本院否
24 認上開陳述，此一抗辯不足採信。又依民事訴訟法第279條
25 第1項規定，上訴人前開所言已生自認效果，嗣上訴人翻異
26 前開自認，然為被上訴人不同意上訴人撤銷自認，故揆諸同
27 條第3項規定，上訴人需證明該自認與事實不符，始能撤銷
28 該自認。上訴人就前開撤銷自認部分，未提出相關舉證證明
29 與事實不符，所為撤銷該部分自認之主張，殊無可取，故認
30 上訴人均為系爭房屋之現占有人。

31 2.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民

01 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
02 法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
03 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利
04 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
05 翻其登記之推定力（最高法院102年度台上字第1577號判決
06 意旨參照）。被上訴人主張其於111年9月19日向張正庭購買
07 上開房地，並於111年10月7日辦理所有權移轉登記乙情，有
08 建物及土地登記謄本、不動產買賣契約在卷可稽（審訴卷第
09 15至17頁、第113至127頁），被上訴人主張其為房地之所有
10 權人，自非無據。

11 3.次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告
12 就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
13 辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就
14 其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則
15 應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號
16 判決意旨參照）。上訴人雖抗辯徐富田借用張正庭名義拍定
17 系爭房地，徐富田與張正庭間成立借名登記法律關係，徐富
18 田同意上訴人繼續使用居住，上訴人非無權占有云云。惟按
19 借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
20 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
21 登記之契約。主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負
22 舉證責任（最高法院103年度台上字第621號判決意旨參
23 照）。又不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契
24 約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無
25 管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人
26 與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登
27 記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第
28 三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決
29 議參照）。依上訴人上開所辯事實，該房地既係登記於張正
30 庭名下，以張正庭為所有權人，張正庭自屬有權處分房地之
31 人，上訴人不得以徐富田與張正庭間內部借名登記契約之約

01 定對抗被上訴人，張正庭依其與被上訴人買賣契約之約定，
02 將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人已合法取
03 得房地之所有權，上訴人抗辯渠等因徐富田與張正庭間內部
04 借名登記契約之約定，占有房屋並非無權占有云云，殊無足
05 採。

06 4.上訴人復辯稱張正庭與被上訴人間就上該房地為通謀虛偽之
07 假買賣，將房地移轉登記與被上訴人，彼等間之買賣契約及
08 所有權移轉登記行為均屬無效，被上訴人未取得房地所有權
09 云云。惟按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
10 示者，該第三人應負舉證之責，所謂通謀為虛偽意思表示，
11 乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對
12 人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與
13 為非真意之合意，始為相當（最高法院48年台上字第29號、
14 62年台上字第316號判決先例參照）。上訴人主張張正庭、
15 被上訴人間就系爭房地之買賣債權行為及所有權移轉登記物
16 權行為均為通謀虛偽意思表示，既為被上訴人所否認，應由
17 上訴人就其有利於己之此項積極事實負舉證之責。若上訴人
18 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就
19 其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
20 駁回上訴人之請求。茲查：

21 (1)被上訴人主張其於111年9月19日以1400萬元向張正庭買受
22 系爭房地，被上訴人並於111年9月22日、10月4日及同月1
23 2日分別匯款500萬元、550萬元、350萬元，合計1400萬元
24 予張正庭為買賣價金之支付等情，有不動產買賣契約書及
25 匯款執據為證（審訴卷第113至127頁，原審卷第95頁），
26 被上訴人主張其與張正庭間確有買賣房地，並非無據。

27 (2)雖上訴人抗辯被上訴人與張正庭間買賣係通謀虛偽意思表
28 示云云，然亦自承並無舉證可供證明（原審卷第225
29 頁）。至於上訴人所執徐富田前委託張正庭拍得系爭房
30 地，徐富田並已匯款130萬元、15萬5000元至訴外人陳明
31 志及張正庭帳戶，用以給付押標金及過戶費用，徐富田將

01 房地借名登記為張正庭所有，並提供予徐江月珠居住。詎
02 張正庭將房地所有權移轉登記予被上訴人，並要求徐江月
03 珠遷離該屋，致徐富田受有損害，告訴被上訴人、張正庭
04 涉犯背信罪嫌乙案，據以證明徐富田與張正庭間就上開房
05 地存有借名登記云云。然該刑事告訴案件經臺灣高雄地方
06 檢察署檢察官偵查結果認：徐富田雖有前開匯款，然匯款
07 時間為108年10月21日、29日，張正庭係於108年10月22日
08 以1358萬元拍定系爭房地，後於108年10月22日、29日繳
09 納保證金240萬元、價金1118萬元，於108年11月25日登記
10 為張正庭所有，並以張正庭為債務人設定擔保債權總金額
11 為1200萬元抵押權，該房地押標金及價金皆係張正庭所繳
12 納，且徐富田確有積欠張正庭債務未償，徐富田匯款難逕
13 認係供押標金及過戶費用。此外，依據證人即代書洪梅華
14 所證稱：張正庭與徐富田是朋友，他們說張正庭要幫徐富
15 田，房地投標人是張正庭，得標尾款由聯邦銀行代墊，由
16 我辦理過戶及抵押權設定，印象中聯邦銀行的法拍墊款不
17 足額，差額由張正庭出，不記得有無提到借名登記，張正
18 庭有同意用他的名義去貸款，所以房地過戶給張正庭；及
19 證人即聯邦銀行行員邱浩源證述：代書洪梅華說他的客戶
20 張正庭要標法拍屋，所以介紹張正庭給我。張正庭有向聯
21 邦銀行申請法拍屋代墊款，是張正庭提供存摺、公司401
22 報表，我看到保證金是從張正庭的帳戶出去的。後來張正
23 庭有得標，我就幫他辦貸款，好像是貸款1000萬元，貸款
24 是從張正庭的帳戶扣的，111年12月貸款還清，張正庭沒
25 有說系爭房地是借名登記等語，證人咸陳證房地貸款係由
26 張正庭所繳納，其等不知徐富田、張正庭間是否存有借名
27 登記，基此難認徐富田上開指訴為真，而認系爭房地確由
28 張正庭經法拍得標，並繳納押標金及價金屬實，張正庭嗣
29 後處分房地，將之售予柯賢耀，難謂有背信可言，而以11
30 3年度偵字第856號為不起訴處分。徐富田不服聲請再議，
31 亦經臺灣高等檢察署高雄分署以113年度上聲議字第1543

01 號處分駁回等情，有不起訴處分書及處分書附卷足稽（原
02 審卷第235至240頁，本院卷第101至107頁），並經本院依
03 職權調取上開偵查卷審認無訛。

04 (3)是此，上訴人未能舉證證明被上訴人與張正庭間買賣契約
05 為非真意之表示之事實，上訴人抗稱被上訴人與張正庭間
06 就系爭房地之買賣行為屬通謀虛偽意思表示，被上訴人並
07 未取得系爭房地之所有權云云，洵不足採。

08 5.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
09 民法第767條第1項前段定有明文。承前所述，被上訴人已向
10 張正庭合法買受系爭房地而取得所有權，上訴人就其占有房
11 屋係有正當權源之事實無法舉證以實其說，自屬無權占有。
12 則被上訴人請求上訴人應遷讓返還房屋，為有理由。

13 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金
14 之不當得利，是否有據？

15 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
17 9條、第181條但書分別定有明文。又依不當得利之法則請求
18 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
19 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
20 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動
21 產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
22 院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。

23 2.上訴人乃無權占用房屋，業如前述，自受有相當於租金之不
24 當得利，並造成自111年10月7日因辦畢所有權移轉登記而取
25 得房屋所有權之被上訴人受有損害，被上訴人依上規定請求
26 上訴人自112年1月19日起至返還房屋之日止，給付其相當於
27 租金之不當得利，洵屬有據。又系爭房屋依市場行情合理租
28 金為每月2萬元，為上訴人所不爭執（原審卷第226頁）。則
29 被上訴人請求上訴人自112年1月19日起至遷讓返還房屋之日
30 止，按月給付被上訴人2萬元，應予准許。

31 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規

01 定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，及應自112年1月19日起
02 至返還房屋之日止，按月給付被上訴人2萬元，為有理由，
03 應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨
04 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
05 其上訴。

06 五、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無
08 一一詳予論駁之必要。至於上訴人聲請通知證人洪梅華、邱
09 浩源、陳明志及張正庭，並要求張正庭與被上訴人當庭對質
10 （本院卷第93至94頁、第153頁），藉以證明徐富田、張正
11 庭間就系爭房地存有借名登記契約，及釐清徐富田、張正庭
12 與被上訴人間債權債務數額等節。然洪梅華、邱浩源已於偵
13 查中證述明確，並經本院審認如上，是而非但依卷證資料不
14 能認定徐富田與張正庭間存有借名登記契約，縱若存在，張
15 正庭既登記為房地所有權人自屬有權處分，上訴人亦不得以
16 徐富田與張正庭間內部借名登記契約之約定對抗被上訴人，
17 遑論徐富田、張正庭與被上訴人究有無存在債權債務關係及
18 數額為何，均與本件爭點無涉，毋庸為無益調查之必要，併
19 此敘明。

20 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

22 民事第三庭

23 審判長法 官 許明進

24 法 官 蔣志宗

25 法 官 張維君

26 以上正本證明與原本無異。

27 上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
28 狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理
29 由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律
30 師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委
31 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

02 書記官 蔡佳君

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1：

05 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
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 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
08 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
09 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。