

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第186號

上訴人 陳青蓉（兼陳黃素玉、陳炳漢之承受訴訟人）

陳莉鈞（即陳黃素玉、陳炳漢之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 石繼志律師

江采綸律師

上訴人 陳青年（即陳黃素玉、陳炳漢之承受訴訟人）

被上訴人 李亮瑜

訴訟代理人 陳樹村律師

楊佳琪律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年5月8日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第546號第一審判決提起上訴，本院於114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命陳炳漢、陳黃素玉遷讓返還門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○弄○○號房屋部分，並該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第二項更正為：上訴人應在繼承被繼承人陳黃素玉、陳炳漢遺產範圍內連帶給付被上訴人新台幣玖仟柒佰陸拾捌元、新台幣壹萬壹仟玖佰陸拾元。上訴人陳青蓉應自民國一一二年十一月十六日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付被上訴人新台幣壹仟壹佰玖拾陸元。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
03 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
04 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
05 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
06 法第168條、第175條分別定有明文。本件上訴人陳黃素玉於
07 民國113年7月20日死亡，應由其繼承人陳炳漢、陳青蓉、陳
08 莉鈞、陳青年承受訴訟；嗣陳炳漢於同年9月15日死亡，應
09 由繼承人陳青蓉、陳莉鈞、陳青年承受訴訟，此有死亡證明
10 書、戶籍謄本等件在卷可憑（見本院卷第79至81頁、第157
11 至159頁），茲據陳炳漢、陳青蓉、陳莉鈞聲明承受訴訟，
12 暨由被上訴人聲明陳青年承受訴訟（見本院卷第75至76頁、
13 第155至156頁、第193頁、第203至204頁），經核於法並無
14 不合，應予准許。

15 二、本件上訴人陳青年經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
16 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，
17 由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體事項：

19 一、被上訴人主張：被上訴人於111年11月12日以總價新台幣
20 （下同）600萬元向上訴人陳青年購買其所有、坐落左營區
21 左北段510地號土地及其上同段1857建號建物（門牌號碼：
22 高雄市○○區○○路000巷00弄00號，下稱系爭房屋，與前
23 揭土地合稱系爭房地），並於112年1月7日登記為系爭房地
24 所有權人。詎陳青年之父母陳炳漢、陳黃素玉，及胞妹陳青
25 蓉（前三人下稱陳炳漢3人）居住占有系爭房屋，被上訴人
26 已於同年9月9日寄發存證信函催告其等遷出，惟迄未遷出，
27 爰請求陳炳漢3人遷讓返還系爭房屋，並給付自112年1月7日
28 起至同年3月31日提起本件訴訟止，按高雄市政府評定系爭
29 房屋周圍建物租金每月1萬3,334元計算，相當於租金之不當
30 得利共3萬7,421元，暨應自112年4月1日起至返還系爭房屋
31 之日止，按月給付1萬3,334元。爰依民法第767條第1項前

01 段、第179條前段規定提起本訴，並聲明：(一)陳炳漢3人應將
02 系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人。(二)陳炳漢3人應給付3萬7,
03 421元予被上訴人，及自民事變更訴之聲明暨準備狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)陳炳
05 漢3人應自112年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
06 被上訴人1萬3,334元。(四)願供擔保，請准宣告假執行(原審
07 判決駁回被上訴人請求陳青年返還系爭房屋部分，未據上
08 訴，不予贅載)。

09 二、上訴人部分：

10 (一)陳青蓉、陳莉鈞則以：依被上訴人與陳青年簽訂不動產買賣
11 契約書(下稱系爭契約)約定，系爭房地價金應分別於111
12 年11月12日、同年12月22日、112年1月9日各給付簽約款60
13 萬元、完稅款60萬元、尾款480萬元完畢，惟被上訴人遲至1
14 11年11月28日、112年1月4日始各匯款60萬元、240萬元(前
15 開兩筆匯款，下合稱系爭匯款)至僑馥建築經理股份有限公
16 司(下稱僑馥公司)設於中國信託商業銀行之信託專戶(帳
17 號：00000000000000，下稱系爭專戶)，陳青年對被上訴人
18 遲延付款亦未依系爭契約第5條第3項約定要求被上訴人給付
19 違約金，由此足見，系爭匯款記錄應僅為被上訴人、陳青年
20 事後製作之虛偽金流。又依系爭契約第9條第1、2項約定，
21 陳青年負有點交系爭房地之義務，並待系爭房地完成產權移
22 轉登記暨點交手續後，僑馥公司始得將買賣價金餘款結算後
23 匯入陳青年指定之帳戶，然陳青年並未點交系爭房地，被上
24 訴人亦未催告、解約，反而同意僑馥公司於112年1月18日以
25 點交完成而給付尾款，顯不合常情，由此履約經過可知被上
26 訴人與陳青年間關於系爭房地之買賣為通謀虛偽，目的僅為
27 惡意使陳炳漢3人搬遷。再參以系爭房地交易實際出資買方
28 為但以理不動產股份有限公司(下稱但以理公司)及其負責
29 人施峯東，被上訴人僅為購屋人頭，陳青年在完成系爭房地
30 交易後，以給付仲介費、工程款等名義，匯款仲介費服務費
31 14萬7,875元予訴外人東都不動產仲介公司(下稱東都公

01 司)施順雄,及匯款工程款130萬元予訴外人施甫勳,而達
02 將買賣價金回流金主但以理公司及施峯東之目的,益見系爭
03 房地之買賣為虛偽。據上,系爭契約及不動產移轉既因通謀
04 虛偽而無效,被上訴人自始未取得系爭房地所有權,不得依
05 民法第767條第1項前段規定請求陳炳漢3人遷讓房屋。況系
06 爭房地為陳黃素玉與陳青年共同出資而共有,陳青年對陳炳
07 漢3人無所有物返還請求權存在,被上訴人自無從受讓陳青
08 年之所有物返還請求權,而請求陳炳漢3人遷讓,是被上訴
09 人請求陳炳漢3人遷讓返還系爭房地暨給付占有期間相當於
10 租金之不當得利,均屬無據等語置辯。

11 (二)陳青年未於言詞辯論期日到場,亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 三、原審判命陳炳漢3人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人,
14 及自112年11月16日起至返還系爭房屋之日止按月給付被上
15 訴人3,587元,並駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。
16 上訴人不服提起上訴,聲明:(一)原判決命上訴人遷讓及給付
17 部分廢棄;(二)上開廢棄部分,被上訴人於第一審之訴駁回。
18 被上訴人答辯聲明:上訴駁回(被上訴人就敗訴部分,未聲
19 明不服)。

20 四、協商整理兩造不爭執事項:

21 (一)陳炳漢、陳黃素玉為夫妻關係,育有陳青年、陳莉鈞、陳青
22 蓉。

23 (二)陳青年於111年11月12日將系爭房地出售被上訴人,雙方簽
24 訂系爭契約,約定買賣價金600萬元,由被上訴人匯款至系
25 爭專戶以為給付。

26 (三)被上訴人於111年11月28日、112年1月4日各匯款60萬元、24
27 0萬元至系爭專戶。

28 (四)陳青年於112年1月7日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴
29 人。

30 (五)陳青年迄未將系爭房屋騰空交付被上訴人,系爭房屋原由陳
31 炳漢3人占用,現由陳青蓉繼續占用。

01 (六)被上訴人於112年1月9日寄發存證信函催告陳青蓉，限期30
02 日內遷出系爭房屋，陳炳漢、陳黃素玉於同年2月17日以存
03 證信函向被上訴人表示拒絕遷讓。

04 五、本院之判斷：

05 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求陳炳漢3人返
06 還系爭房屋，是否有據？

07 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
08 民法第767條第1項前段定有明文。又按表意人與相對人通謀
09 而為虛偽意思表示，其意思表示無效，民法第87條第1項前
10 段亦有明文。惟第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意
11 思表示者，該第三人應負舉證之責。本件上訴人主張被上訴
12 人與陳青年間系爭房地買賣及移轉登記行為均係通謀而為虛
13 偽意思表示，應屬無效，被上訴人並未取得系爭房地之所有
14 權，不得請求其等遷讓房屋云云，為被上訴人所否認，依首
15 揭說明，即應由上訴人就其主張通謀虛偽之事實，負舉證之
16 責。經查：

17 (1)上訴人固以被上訴人、陳青年均未依系爭契約約定日期付
18 款暨點交系爭房地，且被上訴人給付之買賣價金，有合計
19 144萬7,875元（14萬7,875元+130萬元）回流被上訴人之
20 出資者但以理公司及負責人施峯東等情，抗辯系爭房地之
21 買賣暨所有權移轉均屬虛偽云云。惟參酌不動產買賣價
22 高，買賣雙方多約定由買方提出自備款後受不動產所有權
23 之移轉登記，再由買方將不動產設定抵押予金融機構以貸
24 款取得自備款外不足款項，一次清償賣方，此為現今不動
25 產交易之常態，參照被上訴人給付系爭房地買賣價金600
26 萬元之付款方式，係由被上訴人於111年11月28日、112年
27 1月4日匯款60萬元、240萬元，共計300萬元至系爭專戶
28 後，由陳青年於112年1月7日將系爭房地移轉登記為被上
29 訴人所有，被上訴人旋於同日將系爭房地設定最高限額抵
30 押權予高雄市路竹區農會，並於同年月12日向農會申貸30
31 0萬元，繼之於同年月18日將含買賣尾款共322萬1,513元

01 匯入系爭帳戶，以給付買賣價金之尾款，此有僑馥公司11
02 2年8月14日僑馥（112）字第459號函檢附系爭帳戶收支明
03 細表、系爭房地所有權狀及公務用謄本、貸款明細查詢等
04 件在卷可憑（見原審審訴卷第23頁、第51頁；原審卷一第
05 29頁、第71頁），堪認與一般不動產買賣交易之時序、經
06 過流程相符，並無悖於情理之處。是依被上訴人給付價金
07 及陳青年移轉系爭房地所有權之履約過程，堪認買賣雙方
08 均有履行系爭契約之真意。上訴人僅以被上訴人給付買賣
09 價款有所遲誤，逕謂系爭契約為虛偽云云，尚難採信。

10 (2)又系爭契約第9條固有關於買賣標的點交之約定，堪認陳
11 青年依約負有點交系爭房地之義務，惟依契約第9條第2項
12 約定：「...乙方（按：即陳青年）應將買賣標的騰空
13 （雙方另有約定者除外）現場點交與甲方（按：即被上訴
14 人）...」（見原審卷一第296頁），足見買賣雙方就系爭
15 房地是否點交、如何點交，均非不得另行協議，參以被上
16 訴人於112年1月7日取得系爭房地所有權後，於同年9日
17 以存證信函催告陳青蓉，限期30日內遷出系爭房屋，陳炳
18 漢、陳黃素玉於同年2月17日復以存證信函向被上訴人表
19 示拒絕遷讓，此為兩造所不爭執，並有存證信函附卷可考
20 （見原審審訴卷第27至37頁），可知被上訴人於112年1月
21 18日同意僑馥公司自系爭帳戶撥付買賣尾款予陳青年時，
22 尚不知陳炳漢3人拒絕自系爭房屋遷出乙事，是被上訴人
23 主張：陳青年在簽訂系爭契約時，告知其家人尚居住在系
24 爭房屋內，待辦理過戶完畢後，家人就會遷離，其因信賴
25 陳青年所述，故在取得系爭房地所有權後，於112年1月9
26 日以存證信函通知陳青年之家人限期搬離，即於同年9月
27 18日簽署點交確認書同意撥付尾款，直至收受陳炳漢、陳黃
28 素玉於同年2月17日寄發之存證信函，始知陳青年與家人
29 有所齟齬等語，尚堪採信。據上，被上訴人在不知陳炳漢
30 3人拒絕搬遷之情形下，同意予陳青年家人搬遷時間，並
31 在未點交之情形下撥付尾款，而另與陳青年達成合意，此

01 乃交易雙方契約自由之範圍，上訴人以陳青年未履行契約
02 約定之點交義務，且被上訴人在陳青年未完成點交前同意
03 僑馥公司撥付尾款，顯不合常情為由，抗辯系爭買賣契約
04 應屬虛偽云云，亦非可採。

05 (3)再者，被上訴人於取得系爭房屋所有權後，已將系爭房屋
06 供但以理公司登記為所在地，有建物所有權人同意書附卷
07 可查（見原審卷一第257頁）；陳青年亦在被上訴人同意
08 撥付尾款後，指示僑馥公司將系爭專戶中14萬7,875元匯
09 予東都公司給付仲介服務費，及匯款130萬元予施甫勳給
10 付工程款，有僑馥公司112年9月13日僑馥（112）字第527
11 號函在卷足憑（見原審卷一第139頁），足見被上訴人、
12 陳青年均已對取得之不動產及買賣價金進行使用及處分，
13 其等終局因本件買賣取得系爭房地所有權及買賣價金，應
14 可認定，由此，益難認系爭房地之買賣為虛偽。上訴人雖
15 抗辯：被上訴人實際上僅為但以理公司及負責人施峯東之
16 人頭，但以理公司、施峯東始為購買系爭房地之實際出資
17 者；施甫勳為施峯東之子，前開僑馥公司14萬7,875元、1
18 30萬元兩筆匯款，即為系爭房地買賣價金之回流云云，惟
19 查，上訴人就被上訴人僅為本件買賣之名義買受人，實際
20 出資者為但以理公司、施峯東乙情，未舉證以實其說，已
21 難採信，且形式觀之前揭兩筆匯款之給付對象為東都公
22 司、施甫勳，亦非但以理公司或施峯東，遑論兩筆匯款金
23 額共144萬7,875元，亦與被上訴人支付買賣價金600萬元
24 有明顯差距，實難認前揭兩筆匯款為買賣價金之回流，是
25 上訴人前揭所辯，亦不足採。

26 2. 據上，上訴人抗辯被上訴人與陳青年就系爭房地之買賣及所
27 有權移轉登記為通謀虛偽云云，並非可採，被上訴人為系爭
28 房地之所有權人，應可認定。又陳炳漢3人對被上訴人無占
29 有之本權存在，惟陳黃素玉、陳炳漢相繼於113年7月20日、
30 同年9月15日死亡，系爭房屋現由陳青蓉1人繼續占用，此為
31 兩造所不爭執，從而，被上訴人依民法第767條第1項前段請

01 求陳青蓉遷讓返還系爭房屋，即屬有據，逾此部分之請求，
02 則屬無據，不應准許。

03 (二)被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人給付相當於
04 租金之不當得利，是否有據？

05 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
06 益，民法第179條前段定有明文。次按民法第373條本文規定
07 買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負
08 擔。是以不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，應以
09 標的物已否交付為斷，所有權雖已移轉，而標的物未交付
10 者，買受人仍無收益權；另所謂交付即為移轉占有，依民法
11 第946條第2項準用第761條規定，除現實交付及簡易交付
12 外，尚得以占有改定及指示交付代替，故如買賣標的物現由
13 第三人占有時，出賣人得以對於第三人之返還請求權讓與於
14 買受人以代交付（最高法院111年度台上字第2928號、87年
15 度台上字第2629號裁判意旨參照）。經查：

16 (1)陳青年於112年11月1日出具聲明書表示以讓與占有返還請
17 求權方式，交付系爭房地予被上訴人，復經原審法院於11
18 2年11月15日辯論程序提示前揭聲明書予陳炳漢3人（見原
19 審卷一第214頁），而使所有物返還請求權之讓與對陳炳
20 漢3人發生效力，參之首揭說明，應認被上訴人已取得系
21 爭房地之收益權，惟陳炳漢3人於得悉前揭請求權讓與之
22 事實後仍繼續占有系爭房地，是被上訴人請求陳炳漢3人
23 自112年11月16日起給付占有系爭房地相當於租金之不當
24 得利，自屬有據。

25 (2)至上訴人雖辯稱系爭房地為陳黃素玉與陳青年共同出資購
26 買，對系爭房地為共有關係，陳青年對陳炳漢3人無所有
27 物返還請求權存在，被上訴人亦無從受讓陳青年之上揭權
28 利而請求陳炳漢3人遷讓云云，惟上訴人對陳黃素玉出資
29 購買系爭房屋乙事，未提出證據為憑，況陳黃素玉縱有出
30 資之事實，亦難逕認與陳青年達成共有系爭房地之協議，
31 而得對陳青年主張有權占有系爭房屋，是上訴人前揭所

01 辯，自無從為其等有利之認定。

02 2. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
03 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。再按基地
04 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
05 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
06 受利益等項以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額
07 （最高法院68年台上字第3071號判決要旨參照）。經查，系
08 爭房屋112年度課稅現值22萬2,400元，系爭土地111、113年
09 度申報地價則為每平方公尺6,560元，有高雄市政府地政局
10 楠梓地政事務所113年1月22日高市地楠價字第11370071600
11 號函、高雄市稅捐稽徵處左營分處112年4月11日高市稽左房
12 字第1128053428號函所附112年課稅明細表在卷可參（見原
13 審卷一第333頁；原審審訴卷第45至47頁），是被上訴人所
14 有系爭土地價值為20萬8,008元（6,560元×1562平方公尺×被
15 上訴人應有部分203/10000=20萬8,008元《元以下四捨五
16 入》），加計系爭房屋現值後，申報總價共計43萬0,408元
17 （20萬8,008元+22萬2,400元=43萬0,408元），參酌系爭
18 房地位置鄰近捷運站、附近商家林立，交通、生活機能便利
19 等情，認原審以系爭房地申報總價額年息10%計算陳炳漢3
20 人占用期間所受相當於租金之不當利益為每月3,587元（《4
21 3萬0,408元×10%》÷12個月=3,587元），尚屬適當。上訴
22 人抗辯應以申報總價額年息5%計算云云，尚不足採。

23 3. 又陳黃素玉、陳炳漢相繼於113年7月20日、同年9月15日死
24 亡，現僅餘陳青蓉繼續占用系爭房屋，已如前述，準此，被
25 上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴人應在繼承被繼
26 承人陳黃素玉、陳炳漢遺產範圍內連帶給付被上訴人9,768
27 元【計算期間：112年11月16日至113年7月20日共8個月又5
28 日（《3587÷3×8個月》+《3587÷3÷30×5日》=9768）】、1
29 萬1,960元【計算期間：112年11月16日至113年9月15日共10
30 個月（3587÷3×10個月=1萬1960）】；及請求陳青蓉應自11
31 2年11月16日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付被上訴人

01 1,196元（ $3587 \div 3 = 1196$ ），堪認有據，應予准許。
02 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條前
03 段規定，請求陳青蓉將系爭房屋遷讓返還被上訴人，及上訴
04 人應在繼承被繼承人陳黃素玉、陳炳漢遺產範圍內連帶給付
05 被上訴人9,768元、1萬1,960元，暨陳青蓉應自112年11月16
06 日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付被上訴人1,196元（ 3
07 $587 \div 3 = 1196$ ），為有理由，應予准許。原審就遷讓房屋部
08 分超過上開應准許部分之請求，為上訴人敗訴之判決，並為
09 假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不
10 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
11 2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
12 決，並無不合。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改
13 判，為無理由，應駁回其上訴，惟陳黃素玉、陳炳漢已相繼
14 於113年7月20日、同年9月15日死亡，其所負不當得利債務
15 應至死亡之日止，且由繼承人連帶負擔，爰更正為如主文第
16 5項所示。此外，兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認
17 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

21 民事第五庭

22 審判長法 官 邱泰錄

23 法 官 高瑞聰

24 法 官 王 琬

25 以上正本證明與原本無異。

26 本件不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

28 書記官 吳璧娟