

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1159號

原告 裕九國際股份有限公司

法定代理人 林靜華

原告 宏勢國際有限公司

法定代理人 林裕人

共同

訴訟代理人 林宇文律師

被告 金財源管理顧問股份有限公司

法定代理人 許俊龍

訴訟代理人 張藝騰律師

複代理人 郭芸言律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新北市○○區○○路0段0號1樓房屋如附圖所示編號31及31-1部分騰空遷讓返還予原告裕九國際股份有限公司及其他共有人。

二、被告應將新北市○○區○○路0段0號2樓房屋騰空遷讓返還予原告宏勢國際有限公司。

三、被告應自民國111年4月1日起至騰空遷讓前開第一項房屋部分之日止，於每月1日按月給付原告裕九國際股份有限公司新臺幣3萬元，及各月屆期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被告應自民國111年4月1日起至騰空遷讓前開第二項房屋之日止，於每月1日按月給付原告宏勢國際有限公司新臺幣32萬元，及各月屆期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 五、訴訟費用由被告負擔。

02 六、本判決第一項於原告裕九國際股份有限公司以新臺幣4萬元
03 供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣11萬9,000元預供
04 擔保，得免為假執行。

05 七、本判決第二項於原告宏勢國際有限公司以新臺幣108萬元供
06 擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣323萬1,600元預供擔
07 保，得免為假執行。

08 八、本判決第三項於原告裕九國際股份有限公司就各到期部分，
09 每期以新臺幣1萬元擔保後，得假執行；但被告就各到期部
10 分，如以每期新臺幣3萬元預供擔保，得免為假執行。

11 九、本判決第四項於原告宏勢國際有限公司就各到期部分，每期
12 以新臺幣11萬元擔保後，得假執行；但被告就各到期部分，
13 如以每期新臺幣32萬元預供擔保，得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、實體方面

16 一、原告主張：新北市○○區○○路0段0號1樓房屋（下稱系爭1
17 樓）為原告裕九國際股份有限公司（下稱裕九公司）與其他
18 共有人共有（裕九公司係於110年11月 4日向訴外人新鎬建
19 設有限公司〈下稱新鎬公司〉買受系爭1 樓應有部分14694分
20 之8674及相應基地應有部分3000分之297，於111年1月10日
21 完成所有權移轉登記，並繼受新鎬公司就系爭1樓如附圖所
22 示編號31及31-1部分之專用權）；同號2樓房屋（下稱系爭2
23 樓）為原告宏勢國際有限公司（下稱宏勢公司，與裕九公司
24 合稱原告）單獨所有（宏勢公司係於111年2月9日向系爭2
25 樓之共有人裕九公司及訴外人祝美玲依土地法第34條之1規
26 定買受系爭2樓，於111年3月21日完成所有權移轉登記）。
27 而被告雖曾向新鎬公司租用系爭1樓編號31、31-1部分、向
28 訴外人財元大樓2樓管理委員會（下稱財元大樓2樓管委會）
29 租用系爭2樓，並於系爭2樓經營「歌喉讚KTV」及使用系爭1
30 樓如附圖所示編號31及31-1部分作為KTV門面，然上開2租約
31 之期限均超過5年且未經公證，自無民法第425條第1項之適

01 用。原告業於民國111年3月30日函知被告於函到後10日內搬
02 遷並返還系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分，詎被告仍
03 繼續占有使用系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2
04 樓，爰依民法第821條、第767條第1項前段，請求被告遷讓
05 返還系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2樓，並依
06 民法第179條及第184條第1項前段規定，請求被告自111年4
07 月1日起按月於每月1日賠償裕九公司新臺幣（下同）3萬
08 元、宏勢公司32萬元之相當租金損害，及各月屆期後按年息
09 5%計算之利息等語。其聲明為：如主文第1、2、3及4項所
10 示，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告辯稱：被告係於109年7月30日分別向新鎬公司及財元大
12 樓2樓管委會承租系爭1樓如附圖編號所示31及31-1部分及系
13 爭2樓使用迄今，原告固稱裕九公司於110年11月4日向新鎬
14 公司買受系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分而為系爭1樓
15 之共有人；宏勢公司於111年2月9日向系爭2樓之共有人裕
16 九公司及祝美玲依土地法第34條之1規定買受系爭2樓全部云
17 云，然新鎬公司於111年1月22日仍持被告所開立支票前往金
18 融單位提領系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分之租金，
19 財元大樓2樓管委會亦於111年2月7日、111年3月1日、111年
20 4月1日等時點，持被告所開立支票前往金融單位提領系爭2
21 樓租金，可見裕九公司與新鎬公司間就系爭1樓應有部分之
22 買賣契約及不動產所有權移轉之物權行為；宏勢公司與裕九
23 公司及祝美玲間就系爭2樓之買賣契約及不動產所有權移轉
24 之物權行為應均為通謀虛偽意思表示，依法為無效，裕九公
25 司非系爭1樓之共有人；宏勢公司非系爭2樓之所有人。又原
26 告購買系爭1樓持分及系爭2樓時已可得知被告承租使用系爭
27 1樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2樓，被告與原告所
28 有人間之租賃契約已生債權物權化之效果，系爭1樓如附圖
29 所示編號31及31-1部分及系爭2樓之租約對原告應仍繼續存
30 在，被告非無權占用等語。其聲明為：原告之訴駁回。並陳
31 明願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張裕九公司於110年11月 4日買受系爭1 樓應有部分1
03 4694分之8674，為系爭1樓之共有人；宏勢公司於111年2月9
04 日買受系爭2樓全部，為系爭2樓單獨所有人乙情，業據提出
05 系爭1樓及系爭2樓建物登記謄本及地籍異動索引為證（見本
06 院卷第173至279頁），經核無誤。惟被告以裕九公司與新鎬
07 公司間就系爭1樓應有部分之買賣契約及不動產所有權移轉
08 之物權行為；宏勢公司與裕九公司及祝美玲間就系爭房屋2
09 樓之買賣契約及不動產所有權移轉之物權行為應均為通謀虛
10 偽意思表示，依法為無效，裕九公司非系爭1樓之共有人；
11 宏勢公司非系爭2樓之所有人等情資為抗辯。是本件首要審
12 酌者為被告上開抗辯是否有理？

13 1.按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為
14 非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須
15 就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。且
16 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
17 三人應負舉證之責。次按第三人主張表意人與相對人通謀而
18 為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要件，
19 且屬變態之事實，為免第三人無端或任意挑戰當事人間已存
20 在之法律關係，應由第三人負舉證責任（臺灣高等法院暨所
21 屬法院107年法律座談會民事類提案第23號參照）。是依前
22 開說明，自應由被告就其上開抗辯負舉證責任。

23 2.被告抗辯裕九公司與新鎬公司間就系爭1樓應有部分之買賣
24 契約及不動產所有權移轉之物權行為；宏勢公司與裕九公司
25 及祝美玲間就系爭房屋2樓之買賣契約及不動產所有權移轉
26 之物權行為應均為通謀虛偽之意思表示乙節，無非以系爭1
27 樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2樓分別讓與不同買
28 受人，悖於不動產交易市場常情、新鎬公司於111年1月22日
29 仍持被告所開立支票前往金融單位提領系爭1樓如附圖所示
30 編號31及31-1部分之租金、宏勢公司就系爭2樓買賣所開立
31 之價金支票未能證明已經兌現、系爭2樓未同意出賣共有人

01 價金提存書之提存人為何為賣方祝美玲，而非買方宏勢公司
02 等情為據。查：

03 (1)原告就裕九公司與新鎬公司就系爭1樓應有部分有買賣合意
04 及價金交付之事實，業據提出不動產買賣契約書、匯款單
05 據、不動產買賣價金安全信託契約書、信託財產結算報告等
06 件為憑（見本院第281至297頁、399頁）。本院審諸上開買
07 賣契約雙方約定由聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀
08 行）辦理不動產買賣價金安全信託，買方即裕九公司需依該
09 契約內容約定將各期價金存入聯邦銀行之不動產買賣價金履
10 約專戶，且依上開匯款單據及信託財產結算報告顯示，裕九
11 公司確於110年11月8日、110年12月2日、110年12月29日、1
12 11年1月17日將各期價金匯入該不動產買賣價金履約專戶
13 內，可見裕九公司與新鎬公司就系爭1樓應有部分之買賣交
14 易過程嚴謹、價金支付明確，難認有被告所指通謀虛偽意思
15 表示之情。至新鎬公司於出售系爭1樓應有部分後仍繼續兌
16 現被告交付之租金支票，實乃被告與新鎬公司間之民事糾葛
17 問題，被告執以主張裕九公司與新鎬公司就系爭1樓應有部
18 分之買賣係通謀虛偽，自無足取。

19 (2)觀諸原告所提宏勢公司與裕九公司及祝美玲就系爭房屋2樓
20 及其坐落土地所簽訂之不動產買賣契約書、價金支票、未同
21 意出售之共有人價金受領證明、未同意出售之共有人價金提
22 存書、宏勢公司所有華泰商業銀行萬華分行第0000000—5帳
23 號111年3月29日至111年7月14日對帳單、宏勢公司所有華泰
24 商業銀行萬華分行第0000000—5帳號存摺影本等件（見本院
25 卷第299至324頁、第407至411頁），可知宏勢公司係依土地
26 法第34條之1規定向系爭2樓原共有人裕九公司及祝美玲買受
27 系爭2樓所有權全部，並已依約支付買賣價金予賣方裕九公
28 司、祝美玲及未同意出售之共有人。至被告雖質疑未同意出
29 售之共有人價金提存書之提存人為何為賣方祝美玲，而非買
30 方宏勢公司云云，惟土地法第34條之1第3項業已規定同意處
31 分共有土地或建築改良物之共有人，對於他共有人應得之對

價或補償，負連帶清償責任，故土地法第34條之1執行要點第9條規定：「依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：(一)提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存」，是被告上開質疑顯有誤會，其據而主張系爭2樓買賣契約為通謀虛偽，亦非可採。

3.被告既未能提出任何積極證據證明裕九公司與新鎬公司間就系爭1樓應有部分之買賣契約及不動產所有權移轉之物權行為；宏勢公司與裕九公司及祝美玲間就系爭房屋2樓之買賣契約及不動產所有權移轉之物權行為有通謀虛偽意思表示情事，徒以其個人臆測主張上開買賣契約及不動產所有權移轉行為係通謀虛偽，依法為無效，裕九公司非系爭1樓之共有人，宏勢公司非系爭2樓之所有人云云，即非有據。至被告聲請調查宏勢公司於華南商業銀行萬華分行之帳戶於110年1月8日起至111年7月31日止之金流紀錄，欲釐清裕九公司、新鎬公司、宏勢公司三者間是否金流相互流通，形成本件假買賣之情事云云，然被告對裕九公司、新鎬公司、宏勢公司有金流相互流通之可能，並未提出相關佐證，其顯係欲藉此抽象證據調查之聲請，從中摸索獲取新事實或新證據為有利於己之證明，其上開聲請顯屬摸索證明，本院認無調查必要，併此敘明。

(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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。查，裕九公司現為系爭1樓之共有人，宏勢公司現為系爭2樓之所有人，業經本院認定如前。而被告雖曾向原共有人新鎬公司租用系爭1樓編號31、31-1部分及向財元大樓2樓管委會租用系爭2樓使用，然依上開房屋租賃契約內容（見本院卷第43至56頁），其租期為自109年8月1日起至121年3月30日止，租期已逾5年，且未經公證，依民法第425條第2項規定，自無所有權讓與不破租賃原則之適用，即原告不繼受上開租賃關

01 係。準此，被告占有使用系爭1樓如附圖所示編號31及31-1
02 部分及系爭2樓，並無足可對抗原告之法律上正當權源，自
03 屬無權占有，是原告依前開物上請求權之法律關係，請求被
04 告遷讓返還系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2
05 樓，核屬有據。

06 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返
08 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
09 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
10 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
11 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年
12 台上字第1695號判例意旨參照）。查原告主張被告於裕九公
13 司於111年1月10日登記為系爭1樓共有人並繼受新鎬公司就
14 系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分專用權，及宏勢公司
15 於111年3月21日登記系爭2樓之所有權人後，仍繼續占用系
16 爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2樓迄今等事實，
17 為被告所不爭，是被告自獲有相當於租金之利益，並參酌被
18 告與新鎬公司就系爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分每月
19 租金為30,000元、原告與財元大樓2樓管委會就爭房2樓租約
20 之租金為32萬元，堪認原告以此上開租金額作為被告占用系
21 爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分及系爭2樓所受之利益，
22 應屬合理。基此，原告請求被告自111年4月1日起至返還系
23 爭1樓如附圖所示編號31及31-1部分之日止，於按月於每月1
24 日給付裕九公司3萬元，及各月屆期之翌日起至清償日止，
25 按年息5%計算之利息；自111年4月1日起至返還系爭2樓之
26 日止，於按月於每月1日給付宏勢公司32萬元，及各月屆期之
27 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，當屬有據。

28 四、從而，原告依民法第821條、第767條第1項前段及民法第179
29 條規定請求如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。至
30 於原告併依民法第184條第1項前段請求如主文所示第3項及
31 第4項所示金額部分，係就同一給付目的之數請求權合併起

01 訴之選擇合併，本院既擇一判決原告勝訴，即毋庸就原告依
02 其他法律關係為請求部分加以審究，附此敘明。末兩造陳明
03 願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，
04 爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
06 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
07 明。

08 六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條

09 中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
10 民事第四庭 法 官 古秋菊

11 以上正本係照原本作成

12 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。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
14 書記官 游曉婷