

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第60號

原告 黃清金

訴訟代理人 連世昌律師

被告 吳世燦

吳政憲

吳政燁

吳政霖

共同

訴訟代理人 李耀馨律師

林苡辰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送前來（112年度重訴字第890號），本院於民國113年9月26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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時聲明請求：被告吳世燦等4人應將原告所有坐落於臺北市○○區○○段○○段000000000地號上建物（玉泉段一小段00000-000建號），即門牌號碼為臺北市○○區○○○路000號11樓，面積為85.73平方公尺（以建物登記謄本登載為準）房屋騰空遷讓返還予原告。嗣於民國113年7月12日本院言詞辯論期日將其訴之聲明更正為：被告應將臺北市○○區○○段○○段0000○號建物【即坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之門牌號碼為臺北市○○區

○○○路000號11樓房屋（下稱系爭房屋，並與坐落土地所有權應有部分636/10000合稱系爭房地）】騰空遷讓返還予原告（本院卷第226頁）。核原告所為，僅補充或更正其實事上之陳述，並未變更訴訟標的，依上開規定，不生訴之變更或追加之問題，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於104年4月10日與訴外人即被告之父吳昇修在訴外人即地政士黃振國之見證下簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由伊以新臺幣（下同）2,100萬元向吳昇修購買系爭房地。伊乃以對吳昇修之1,600萬元債權抵償房地之買賣價金，並另支付500萬元之價金尾款。再者，伊與吳昇修乃事實上夫妻關係，於簽訂系爭買賣契約前，伊已因吳昇修同意而一同居住於系爭房屋，取得系爭房屋之鑰匙、感應扣，從而於買受系爭房地後，伊即以簡易交付之方式取得系爭房屋之占有，並與吳昇修一同居住於系爭房屋至吳昇修於110年10月1日死亡時。又被告為吳昇修之繼承人，伊並未將系爭房屋借予被告，又系爭房屋內放置吳昇修之遺物，是被告自吳昇修死亡時無權占有系爭房屋，被告應清除系爭房屋內吳昇修之遺物，將系爭房屋騰空返還予伊。爰依民法第767條第1項前段、中段規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：吳昇修雖與原告簽訂系爭買賣契約，並將系爭房地之所有權移轉登記予原告，惟原告未將買賣價金交付吳昇修，且吳昇修亦未將系爭房屋交付原告，仍持續居住、使用系爭房屋，保有對系爭房屋之管領力，又系爭房地之相關稅金、水、電、瓦斯、修繕費用均由吳昇修或被告吳世燦繳納，原告與吳昇修間就系爭房地買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，均屬通謀虛偽意思表示而無效。又吳昇修與原告間就系爭房地有以原告登記，而仍由吳昇修管理、使用、處分之合意，其與被告間就系爭房地實為借名登記之法

律關係。是以，吳昇修於死亡前仍為系爭房地之所有人，原告未取得系爭房地之所有權。縱原告與吳昇修間之系爭買賣契約為真，然於伊等將系爭房屋交付原告前，伊等對系爭房地仍有收益權，得繼續合法占有系爭房屋，難認伊等無權占有系爭房屋。原告主張其為系爭房地之所有人，伊等無權占有系爭房屋，俱與事實不符。且縱原告得請求伊等騰空遷讓返還系爭房屋，亦應同時交付系爭房地之買賣價金等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）吳昇修於104年4月10日與原告簽訂系爭買賣契約，其並於104年5月8日將系爭房地之所有權移轉登記予原告。（北院卷第17至25頁、本院卷第140至154頁、限閱卷第10頁）

（二）吳昇修與原告簽訂系爭買賣契約、將系爭房地之所有權移轉登記予原告後，仍持續居住於系爭房屋內。（本院卷第228頁）

（三）吳昇修於110年10月1日死亡，被告為吳昇修之全體繼承人，系爭房屋內現有吳昇修之遺物。（本院卷第227至229、293、202至209頁）

四、得心證之理由：

（一）原告為系爭房屋之所有人：

原告主張其為系爭房屋之所有人等語，業舉證人黃振國之證述，並提出系爭買賣契約、系爭房屋之建物第一類登記謄本、系爭房地之所有權狀為證（北院卷第17至25頁、本院卷第116、164、166頁）。經查：

1. 系爭買賣契約第2條約定：「本買賣總價款為新臺幣貳仟壹佰萬元整…」；第3條約定：「買方已陸續支付買賣價款，於尾款500萬元交付時一併雙方同意於黃振國地政士事務所，交付尾款並簽訂買賣契約」（北院卷第18、19頁），與證人黃振國於本院證稱：原告與吳昇修於104年1月底到我事務所找我前，曾先以電話問我系爭

01 房地周遭之行情，且吳昇修是建商，本身亦瞭解行情。
02 他們在104年1月底到我事務所時，即表示系爭房地含1
03 個車位總共是2,100萬元，且他們有事先算過原告已給
04 吳昇修1,600萬元，尾款是500萬元，因此原告在我事務
05 所交給吳昇修1張500萬元的支票，並約定兌現後再到我
06 事務所簽訂買賣契約。於該張支票兌現後，原告與吳昇
07 修才在104年4月10日到我事務所簽訂系爭買賣契約，我
08 是他們104年4月10日到我事務所時，當場擬定系爭買賣
09 契約的條款給他們確認。我在簽約過程有向他們確認買
10 賣標的為系爭房地含1個車位、總價為2,100元，並向吳
11 昇修確認他已確實收到500萬元之尾款等語（本院卷第2
12 95、296頁），大致相符。由黃振國所述原告與吳昇修
13 之締約過程以觀，兩造確已就買賣之標的物、買賣價金
14 互相表示意思一致，且黃振國已向原告與吳昇修確認簽
15 訂系爭買賣契約前之價金交付狀況，始於系爭買賣契約
16 第3條記載「買方已陸續支付買賣價款」，又原告用以
17 交付尾款之支票，經吳昇修提示兌現一事，除經黃振國
18 前述已向吳昇修確認外，並有吳昇修之台北市第五信用
19 合作社對帳單可憑（本院卷第256頁）。嗣原告與吳昇
20 修簽訂系爭買賣契約後，並委請黃振國辦理系爭房地之
21 所有權移轉登記，除經黃振國證述明確（本院卷第294
22 頁）外，並有系爭房地之土地登記申請書可稽（本院卷
23 第140至154頁），是原告主張其自吳昇修買受系爭房
24 地，而為系爭房地之所有人，應屬可採。

- 25 2. 按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
26 者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29
27 號判例要旨參照）。被告抗辯原告未將購買系爭房地之
28 價金交付吳昇修，且系爭房地相關費用均非原告所支
29 出，原告與吳昇修間就系爭房地買賣之債權行為及所有
30 權移轉之物權行為，均因通謀虛偽意思表示而無效云
31 云，固提出臺北自來水事業處水費繳納明細表、台灣電

力公司台北市區營業處用電資料表、大台北區瓦斯公司計費履歷報表、系爭房屋之管理費收據為證（本院卷第210至213、216至223頁）為證，然查：

(1)黃振國於本院證稱：於撰擬系爭買賣契約條款時，我依照原告、吳昇修所述，原告已交付吳昇修1,600萬元，因為原告、吳昇修稱他們間有很多資金往來，他們都跟我講已經交付1,600萬元，我也不方便詳細詢問1,600萬元之金錢往來歷程，所以就這樣記載在系爭買賣契約等語（本院卷第297、298頁），且原告第3條既載明「買方已陸續支付買賣價款…尾款500萬元…」等語（北院卷第19頁），可見原告與吳昇修於簽訂系爭買賣契約前，即已達成以原告對吳昇修之1,600元債權作為支付系爭房地之價金。又原告已支付500萬元之尾款，亦經本院認定如前，被告辯稱原告未交付購買系爭房地之價金，洵非可採。

(2)再者，原告已提出系爭房地之土地、建物所有權狀（本院卷第164至166頁），此與房地所有人自行保管不動產所有權狀之常情相符。被告空言泛稱系爭房地之所有權狀本置於系爭房屋內，不知原告何時取走權狀云云，實無足採。且原告於購買系爭房地後，即支付房屋稅、地價稅，業據其提出歷年之地價稅繳納證明書、房屋稅繳納證明書為憑（本院卷第168至186頁），亦合於房屋、土地所有人負擔房屋稅、地價稅之常情。

(3)至系爭房屋之水電費、瓦斯費、管理費雖非原告負擔，被告並提出臺北自來水事業處水費繳納明細表、台灣電力公司台北市區營業處用電資料表、大台北區瓦斯公司計費履歷報表、系爭房屋之管理費收據為證（本院卷第210至213、216至223頁），且為兩造所不爭（本院卷第191、231頁）。然依證人即被告吳政燁之配偶於本院證稱：吳昇修是我公公，生前住在系爭

01 房屋內，我是住在同棟大樓的樓下。吳昇修是讓我叫
02 原告阿姨，我曾看過吳昇修坐在系爭房屋內電話旁的
03 沙發上，原告則坐在另一側的沙發看電視、追劇。我
04 平常不常上去系爭房屋，只有在吳昇修打電話叫我上
05 去時我才去，且吳昇修叫我上去的機率也很低，我一
06 年看到原告在系爭房屋內看電視的次數是10次以內等
07 語（本院卷第307、308頁），可見吳昇修與原告過從
08 甚密。又吳昇修係於23年間出生，有戶籍謄本可按
09 （本院卷第151頁），其於簽訂系爭買賣契約時，已
10 高齡81歲。衡諸原告與吳昇修交往密切，且吳昇修年
11 事已高，是原告主張於其購買系爭房地後，吳昇修仍
12 居住於系爭房屋內，維持原本之生活方式等語，堪以
13 採信。吳昇修既仍繼續居住於系爭房屋，則原告主張
14 因吳昇修居住於系爭房屋內，其與吳昇修約定由吳昇
15 修支付水電費、管理費，亦與常情相符，應屬可採。

16 (4)準此，吳昇修於出賣系爭房地後固仍繼續居住於系爭
17 房屋，且原告雖未負擔系爭房屋之水、電、瓦斯、管
18 理等費用，然實不足以據此認定原告與吳昇修間就系
19 爭房地之買賣及所有權移轉行為，屬通謀而為虛偽意
20 思表示。此外，被告復未提出其他足資證明原告與吳
21 昇修間就系爭房地之之買賣、所有權移轉登記為通謀
22 虛偽意思表示之證據。被告辯稱原告與吳昇修間就系
23 爭房地買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，屬
24 通謀而為虛偽意思表示云云，尚非可採。

25 3. 按主張借名登記者，應就借名登記之利己事實，負舉證
26 責任。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書
27 面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人
28 管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證
29 明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借
30 名登記關係（最高法院111年度台上字第383號判決要旨
31 參照）。被告雖辯稱吳昇修與原告間就系爭房地有以原

告登記，而仍由吳昇修管理、使用、處分之合意，其與被告間就系爭房地實為借名登記之法律關係云云。然查：原告自吳昇修買受系爭房地，已支付買賣價金，業經本院認定如前。且系爭房地之不動產所有權狀為原告所執，房屋稅、地價稅亦均由原告所繳納，業如前述。吳昇修於出賣系爭房地予原告後，已未保有系爭房地之所有權狀，被告辯稱吳昇修仍保有系爭房地之處分權，已與客觀事證相違。至吳昇修於簽訂系爭買賣契約時，年事已高，且其與原告過從甚密，故仍居住於系爭房屋內，並由吳昇修負擔系爭房屋之水、電、瓦斯、管理等費用，亦合於社會常情，不能遽認吳昇修無將系爭房地出賣予原告，或無將系爭房地之所有權移轉予原告之真意，亦如前述。是被告抗辯原告與吳昇修就系爭房地有借名登記之法律關係，洵屬無稽。

4. 職是，原告主張其為系爭房地之所有人，信而有徵。被告抗辯原告非系爭房地之真正所有人，當非可採。

（二）被告並非無權占有系爭房屋：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。再者，對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條亦有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決要旨參照）。又不動產之出賣人固負有交付其不動產於買受人之義務，但在未交付前，出賣人繼續占有該買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已辦理所有權移轉登記而異。因土地所有權移轉登記，為移轉所有權生效要件，行使土地之收益權，依民法第373條規定，以先經交付為前提。故所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人仍無收益權，自難謂原出賣人為

01 無權占有（最高法院72年度台上字第253號判決、102年
02 度台上字第2420號判決要旨參照）。

03 2. 原告主張其於97年間系爭房屋改建完成時，即自吳昇修
04 取得系爭房屋鑰匙、感應扣，於其與吳昇修簽訂系爭買
05 賣契約後，吳昇修已將系爭房屋簡易交付予其云云，並
06 提出其所持之系爭房屋鑰匙、感應扣為證（本院卷第18
07 8頁）。惟查，吳昇修於將系爭房地出賣予原告前均居
08 住於系爭房屋內一情，為兩造所不爭（本院卷第228
09 頁），可見吳昇修於出賣系爭房地前，均占有系爭房
10 屋，原告縱於97年間即自吳昇修取得系爭房屋之鑰匙、
11 感應扣，然至多僅為吳昇修之占有輔助人，難謂原告於
12 購買系爭房地前，已對於系爭房屋有事實上管領之力而
13 成為系爭房屋之占有人。是無從僅以吳昇修將系爭房地
14 之所有權移轉登記予原告，即認已生交付系爭房屋之效
15 力，原告主張吳昇修係以簡易交付方式將系爭房屋交予
16 其，自無可採。

17 3. 又系爭買賣契約第6條第1項雖約定：「本買賣標的物應
18 於104年5月15日由賣方於現場交付買方或登記名義人，
19 賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離
20 之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔」（北
21 院卷第20、21頁），然黃振國於本院證稱：104年5月15
22 日這個點交日期是我按一般買賣房地交易流程擬定之房
23 屋點交日期，我通常預定過戶期間是簽約後的3週至1個
24 月。我沒有參與黃清金、吳昇修的點交，就我所知，黃
25 清金、吳昇修並沒有做一般買賣房地那樣交代清楚等的
26 實際點交等語（本院卷第299、300頁），且兩造同認吳
27 昇修於買賣系爭房地前後、交屋前後均一直居住於系爭
28 房屋內之事實，可見吳昇修與原告間就系爭房屋亦乏現
29 實交付行為。

30 4. 此外，原告復未提出其他足資證明吳昇修或其繼承人已
31 將系爭房地點交予其之證據，揆諸上開說明，自難認被

告繼續占有系爭房屋屬無權占有。又原告所主張被告妨害其就系爭房屋所有權之行為，亦即被告占有系爭房屋，則被告所為占有既非無權，則亦難認被告有何妨害原告所有權可言。準此，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，均屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、被告雖聲請訊問證人，以證明原告與吳昇修無同住事實（本院卷第309頁），然聲明人證，應表明證人及訊問之事項，此為民事訴訟法第298條所明文，且經本院訊明被告無法確認證人之姓名（本院卷第309頁），難認其已聲明人證。況被告並非無權占有系爭房屋，業經本院認定如前，此與原告、吳昇修有無同居關係無涉，自難認有另調查證人以明其等是否同居之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
民事第三庭 法 官 毛彥程

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
書記官 張淑敏