

原告 黃舜強

黃維倫

共同

訴訟代理人 黃清義

梁宵良律師

被告 東豐木業股份有限公司

法定代理人 張琮閔

被告 張敦竣

鍾埔仁

共同

訴訟代理人 吳佩書律師

上列當事人間確認事實上處分權等事件，本院於民國113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告就坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示A部分，即門牌號碼臺中市○○區○○路0○0號房屋，各有應有部分二分之一之事實上處分權存在。
- 二、被告張敦竣、東豐木業股份有限公司應自前項房屋遷出，將上開房屋騰空與系爭土地一併返還予原告。
- 三、被告東豐木業股份公司應給付原告新臺幣90萬元，及民國112年2月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國112年2月1日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10萬元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。
- 六、本判決第二、三項部分於原告以新臺幣96萬7,300元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣209萬1,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 甲、程序部分：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更
06 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴
07 訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。查，
08 原告原訴之聲明第1項為：確認原告就坐落於臺中市○○區
09 ○○段000○○0000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺
10 中市○○區○○路0○○號房屋（下稱系爭房屋）（系爭土地
11 及系爭房屋，以下合稱系爭房地），各有應有部分二分之一
12 之事實上處分權存在（見本院卷(一)第7頁），嗣於民國（下
13 同）112年12月7日以民事準備狀，將上開聲明更正為：確認
14 原告就系爭土地上如臺中市豐原地政事務所收件日期112年8
15 月17日豐土測字第166800號土地複丈成果圖（下稱附圖）所
16 示A部分即系爭房屋，各有應有部分二分之一之事實上處分
17 權存在（見本院卷(一)第209頁），核此變更聲明，並未變更
18 訴訟標的，僅屬更正事實上之陳述。另訴之聲明第(二)項原
19 為：被告東豐木業股份有限公司（下稱東豐公司）應自系爭
20 房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告；並於112年12月7
21 日以民事準備狀就訴之聲明第1項追加被告鍾埔仁（以下均
22 稱鍾埔仁），及追加民法第767條第1項規定為請求權基礎，
23 並將聲明第(二)項變更為：張敦竣（以下均稱張敦竣）、東豐
24 公司應自前項房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告（本
25 院卷(一)第209頁），核追加被告及請求權基礎部分，均本於
26 系爭房地遭占用之同一事實而為請求，係基於同一基礎原因
27 事實所為追加，核與首開規定相符，應予准許。

28 乙、實體部分：

29 壹、原告主張：

30 一、原告於109年12月20日與張敦竣簽訂不動產買賣契約（下稱
31 系爭買賣契約）約定向張敦竣購買系爭土地，及其上未辦保

01 存登記之系爭房屋，於110年1月8日辦畢土地所有權移轉登
02 記。原告於點交系爭房地後，另於110年1月29日與東豐公司
03 （張敦竣為實際負責人）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃
04 契約），將系爭房屋出租予東豐公司，租賃期間自110年2月
05 1日起至112年1月31日止，每月租金10萬元。張敦竣將系爭
06 房屋移轉讓與原告前，系爭房屋即由東豐公司占有使用，系
07 爭買賣契約已約明地上建物即系爭房屋一併移轉，並於點交
08 後開始承租，原告與張敦竣已合意將系爭房地之事實上處分
09 權讓與原告，由原告以指示交付之方式受領交付，由原告取
10 得系爭房地之各有應有部分二分之一之事實上處分權。詎東
11 豐公司自111年5月起未給付每月10萬元租金，張敦竣更於11
12 1年12月26日將系爭房屋申報設立房屋稅籍（編號000000000
13 00），於112年1月17日潭子郵局第32號存證信函表示：系爭
14 土地上之廠房自始至終均由其持續占有使用，從未移轉交付
15 原告，張敦竣為廠房之原始出資興建者，有權以其名義辦理
16 稅籍登記，及已將系爭房屋出售轉讓予鍾埔仁，系爭房屋之
17 事實上處分權為鍾埔仁，可知鍾埔仁對原告是否有系爭房屋
18 之事實上處分權，亦有爭執。為此，原告爰依民事訴訟法第
19 247條第1項規定，確認原告就系爭房屋各有應有部分二分之
20 一之事實上處分權。

21 二、東豐公司於112年1月31日租期屆滿後，仍無權占有系爭房
22 屋，原告依租賃法律關係請求東豐公司自系爭房屋遷出，並
23 將系爭房屋騰空返還原告。原告為系爭房屋之事實上處分
24 權人，東豐公司無正當權源占有系爭房屋，不法侵害原告之
25 財產權，原告依侵權行為之規定，請求東豐公司自系爭房屋
26 遷出，騰空遷讓返還原告。系爭房屋屬未辦保存登記之建
27 物，占有利益應歸屬於原告，東豐公司未經原告同意，無法
28 律上原因而占有系爭房屋，受有占有之利益，致原告受有損
29 害，原告依不當得利規定，請求東豐公司自系爭房屋遷出，
30 並騰空遷讓返還原告；又系爭租賃契約於112年1月31日租期
31 屆滿，東豐公司無權占用系爭房屋，縱其同意張敦竣及其家

01 屬住用系爭房屋第二層，亦屬無權占有，張敦竣受有使用系
02 爭房屋之利益，致原告受有損害，原告自得請求張敦竣自系
03 爭房屋遷出，並騰空返還予原告。基上，原告爰依民法第45
04 0條第1項、第455條、第184條第1項、第179條前段規定，請
05 求擇一為有利於原告之判決命張敦竣、東豐公司自系爭房屋
06 遷出，並將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

07 三、東豐公司自111年5月起，未依系爭租賃契約第3條約定給付
08 每月10萬元租金（於每月1日前給付），至112年1月31日租
09 期屆滿，共已積欠租金90萬元。爰依據系爭租賃契約及民法
10 第439條前段規定，請求東豐公司給付租金90萬元及自起訴
11 狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。東豐公司本
12 應於租賃期約屆滿後返還系爭房屋，惟其仍繼續無權占有使
13 用系爭房屋，受有使用系爭房屋相當於租金之利益，致原告
14 受有相當於租金之損害，原告爰依民法第179條規定，請求
15 東豐公司自112年2月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
16 止，按月給付10萬元相當於租金之不當得利。另東豐公司於
17 系爭528地號土地上搭設如附圖編號B所示之集塵器及編號
18 C所示之小貨櫃，妨害原告土地所有權，原告依民法第767
19 條第1項規定，請求其將該部分拆除，並將該占用土地騰空
20 返還。

21 四、對被告抗辯之陳述：

22 (一)兩造簽立系爭買賣契約附有買回條件，並非讓與擔保之合
23 意，張敦竣迄未向原告為買回系爭房地及支付買回條件價額
24 之意思表示。證人尤銘章證詞僅是仲介找買主欲購買系爭房
25 地，並無參與系爭買賣契約簽立，對於張敦竣移轉系爭房地
26 無從得知。另證人連英伶（即張敦竣之配偶）證稱其應黃清
27 義要求，將款項提領交付乙情，均未能合理詳細說明，亦不
28 足以證明兩造間之讓與擔保合意。

29 (二)系爭土地被劃為保護區，為國土保安、水土保持、維護天然
30 資源與保護生態環境而劃定，容許使用的範圍有嚴格限制，
31 原告並未以低於市場價格購買系爭房地。系爭買賣契約簽立

01 當時，張敦竣告知系爭房屋未辦理稅籍登記，於系爭買賣契
02 約第16條第14款約定：「本標的土地之地上物若遭設籍課稅
03 追溯5年之房屋稅時，須由賣方負責繳納（法定繼承人一併
04 承受責任之）」，原告因此未請求張敦竣配合辦理稅籍登
05 記。張敦竣以指示交付方式將系爭房屋點交給原告，原告取
06 得系爭房屋之事實上處分權，張敦竣自無權再將系爭房屋事
07 實上處分權讓與給鍾埔仁，縱使有辦理房屋稅籍登記，鍾埔
08 仁亦無法取得系爭房屋之事實上處分權。

09 (三)張敦竣雖辯稱兩造間為借款關係所衍生之讓與擔保契約，讓
10 與擔保範圍僅有系爭土地，不包括系爭房屋云云，然因張敦
11 竣從未表示要買回系爭房地；若原告與張敦竣間為借貸關
12 係，原告可直接設定抵押擔保即可，無須代為清償第一、二
13 順位抵押債務及辦理所有權移轉登記，張敦竣就主張讓與擔
14 保契約存在乙節，應負舉證之責。

15 (四)張敦竣固否認收到款項2,500萬元，僅辯稱係原告製造虛假
16 金流外觀，其中930萬元（即附表編號1、6、7〈其中180萬
17 元〉）已以現金返還原告云云；原告於110年1月25日付清系
18 爭房地之買賣總價2,500萬元，並：(1)於系爭買賣契約簽訂
19 前，張敦竣之子張琮閔積欠地下錢莊債務，原告於109年12
20 月22日支付訂金250萬元，張敦竣收取訂金後，翌日透過原
21 告之父黃清義（下均稱黃清義）協助，與地下錢莊協商還款
22 事宜，以訂金清償地下錢莊債務（即附表編號1），並無資
23 金回流；(2)於110年1月4日給付600萬元，用以清償系爭土地
24 第二順位抵押債務（即附表編號2）；(3)於110年1月20日匯
25 款551萬8582元，用以清償系爭土地第一順位抵押債務（抵
26 押權人台灣中小企業銀行）（即附表編號5）；(4)於110年1
27 月20日給付500萬元，張敦竣提領清償張琮閔先前積欠黃清
28 義借款400萬元、60萬元、黃清義之妻黃秋麗玲50萬元債
29 務，無資金回流原告（即附表編號6）。(5)原告於110年1月2
30 5日給付尾款180萬元（即附表編號7），張敦竣提領交付黃
31 清義清償債務，原告未經手該款項，亦無資金回流原告。原

01 告買賣價金匯入被告帳戶後，部分清償銀行貸款塗銷抵押
02 權，其餘款項即由張敦竣自由支配，張敦竣實無理由聽命於
03 原告將資金回流返還，故其辯解並非事實。

04 五、聲明：

05 (一)確認原告就坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖
06 所示A部分即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋，各
07 有應有部分二分之一之事實上處分權存在。

08 (二)張敦竣、東豐公司應自前項房屋遷出，並將上開房屋騰空返
09 還予原告。

10 (三)東豐公司應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如
11 附圖編號B部分所示集塵器（面積4.58平方公尺）、編號C
12 部分所示小貨櫃（面積5.12平方公尺）拆除，並將該部分占
13 用土地騰空返還予原告。

14 (四)東豐公司應給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
15 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

16 (五)東豐公司應自112年2月1日起至騰空返還第一項房屋之日
17 止，按月給付原告10萬元。

18 (六)原告願供擔保請准宣告假執行。

19 貳、被告答辯：

20 一、兩造間之實際法律關係為借款所衍生之「讓與擔保契約」，
21 讓與擔保之範圍僅有系爭土地，不包含系爭房屋，系爭買賣
22 契約、系爭租賃契約均因兩造通謀虛偽意思表示，而無從拘
23 束張敦竣；張敦竣配合將系爭土地辦理過戶，並非出於買賣
24 合意，而係因借款合意所為之擔保，實因張敦竣之子張琮閔
25 經營之東豐公司，於109年底因經營不佳、對外積欠諸多款
26 項，急需籌錢還款、借新還舊，張敦竣始向黃清義借款2,50
27 0萬元，當時即表明預計2年清償借款本金，黃清義表示願出
28 借款，但張敦竣應支付借款利息每年約8.5%，且需將系爭土
29 地（當時市價至少4,500萬元）移轉登記至原告名下，作為
30 借款之擔保，並約定2年到期未還款，利息需隨不動產行情
31 調高，又為使借款擔保物存有買賣外觀以利辦理產權過戶登

01 記，由黃清義委請代書製作系爭買賣契約，製造買賣虛假外
02 觀，另為使東豐公司於2年借款期間，仍能使用系爭房屋經
03 營使用、無須將系爭土地點交原告，需簽署系爭租賃契約，
04 張敦竣因借款需給付黃清義利息，黃清義則規劃於系爭買賣
05 契約、系爭租賃契約中，拆分「每年逐漸提高之買回金額」
06 「每月租金10萬元」兩部分，張敦竣為取得借款償還
07 債務，而配合黃清義及原告要求簽署兩份契約，依民法第87
08 條第1項規定，系爭買賣契約及系爭租賃契約均因通謀虛偽
09 意思表示而無效，原告自不得依據系爭買賣契約、系爭租賃
10 契約主張取得系爭房屋事實上處分權，或依系爭租賃契約要
11 求東豐公司遷出。系爭土地上有已興建多年之工業廠房，依
12 市場行情合理價格約每坪3萬元（農業限建地區）、7.3萬
13 （農地區）至15萬元（住宅區建地），然系爭買賣契約價格
14 換算，賣價僅每坪3萬5,001元，顯遠低於合理市場行情，且
15 系爭買賣契約第16條第12項約定1年或2年之買回價格，亦遠
16 低於市場合理行情每坪3萬6,500元、3萬7,500元，足見原告
17 與張敦竣間絕無買賣土地或廠房之合意。

18 二、兩造間之讓與擔保契約僅及系爭土地，未及於系爭房屋，系
19 爭房屋仍由張敦竣一家三代居住於其內，並由東豐公司經營
20 使用，占有使用狀態從未變更。系爭房屋乃張敦竣自行出資
21 興建，嗣於111年12月因另有資金需求，故以400萬元將系爭
22 房屋出售予鍾埔仁，於111年12月26日申辦系爭房屋之房屋
23 稅籍登記，並於申辦完成後於112年1月間，將系爭房屋之稅
24 籍納稅義務人變更為鍾埔仁，完成轉讓交付程序，系爭房屋
25 事實上處分權人屬稅籍登記之納稅義務人鍾埔仁，原告要求
26 東豐公司搬遷及拆除，顯無可採。雖原告主張因系爭買賣契
27 約第16條第14款約定，始未要求張敦竣辦理房屋稅籍資料云
28 云，此邏輯矛盾；衡情，倘系爭買賣契約不動產標的包括地
29 上廠房，則不動產點交完成、房屋事實上處分權移轉後，土
30 地及廠房稅金均應改由買方負擔，始符合正常買賣交易常
31 態；然因系爭買賣契約第16條第14款卻特別手寫約定倘地上

01 廠房遭稅籍機關課稅追溯時，該等稅金一概由賣方即張敦竣
02 負擔，足證兩造間實無買賣真意，稅金始均由張敦竣負擔，
03 可證系爭買賣契約標的不包括系爭房屋，原告始無庸負擔房
04 屋稅金。且既有該手寫條款之存在與保障，則無論何時辦理
05 稅籍登記，稅金都已約定由賣方負擔，則辦理稅籍登記不僅
06 對於原告無任何金錢損失，反可保障事實上處分權，顯見原
07 告明知其根本從未取得系爭房屋之事實上處分權。

08 三、縱系爭買賣契約有效，但因原告未依約給付足額買賣價金，
09 張敦竣主張同時履行抗辯，並拒絕移轉交付系爭房屋事實上
10 處分權：

11 (一)兩造間就本件金錢往來、契約如何簽署、買回條款之年限與
12 金額設定、何時要匯款或領款返還，都是委由黃清義擔任代
13 理人與張敦竣協商討論，原告僅為不動產登記名義者。且(1)
14 附表編號1：原告雖匯250萬元，該筆款項僅是為製造假金
15 流，因黃清義聽聞張敦竣借款是為償還其子張琮閔之債務，
16 便主動表示其與友人綽號小周可協助與債權人協商爭取還款
17 折扣，張琮閔始列出債權人名單及金額給黃清義、綽號小
18 周，張敦竣將250萬元交付作為代向債權人協商還款之備
19 用，惟黃清義與綽號小周以打5折至7折之折扣與債權人協
20 商，大多數債權人均不願接受，最終僅與三位債權人協商成
21 功而還款結清債務，250萬元款項中僅使用50萬元，其餘200
22 萬元均未返還，原告實際出借或交付予張敦竣之款項金額自
23 應扣除200萬元。(2)附表編號7：黃清義指示連英伶自收取款
24 項中領出180萬元返還原告，黃清義此等指示、收款行為效
25 果將及於原告，原告如今反言否認有收受該等180萬元款項
26 云云，自無可採。(3)原告雖稱其餘款項全數用於為東豐公司
27 處理其他欠款云云，然原告從未提出相關清償單據佐證。

28 (二)張琮閔自111年6月起，要求結算借款債務及表示欲清償借款
29 取回擔保物，因原告、黃清義眼見系爭土地價值上漲，意圖
30 索取更高金額之利息或土地轉售利益，而斷然拒絕買回，原
31 告未依系爭買賣契約給付足額買賣價金，張敦竣主張同時履

01 行抗辯，自111年1月起，拒付後續每月利息10萬元，並拒絕
02 移轉交付系爭房屋事實上處分權。

03 四、答辯：

04 (一)原告之訴及假執行聲請均駁回。

05 (二)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 參、法院會同兩造整理並協議本件不爭執事項與爭執事項，如下
07 (本院依判決格式修正或增刪文句，見本院卷(二)第10至11
08 頁)：

09 一、不爭執事項：

10 (一)原告於109年12月20日與張敦竣簽訂系爭買賣契約(即原證
11 1)，由原告向張敦竣購買系爭土地及系爭房屋，於110年1
12 月8日辦畢土地所有權移轉登記。

13 (二)簽訂系爭買賣契約後，原告於109年12月23日支付250萬元；
14 110年1月20日支付500萬元；110年1月25日支付180萬元予張
15 敦竣。

16 (三)原告於黃清義代理下，於110年1月29日與東豐公司簽訂系爭
17 租賃契約(原證4)，將系爭房屋出租給東豐公司，租賃期
18 間自110年2月1日起至112年1月31日止，每月租金10萬元。

19 (四)系爭房屋現為東豐公司占有做為木器製造工廠使用，由張敦
20 竣及其家人居住使用中。

21 (五)鍾仁甫於111年12月21日向張敦竣以400萬元買受臺中市○○
22 區○○路000號房屋，並自112年1月1日至114年12月31日將
23 上開房屋出租給張敦竣。

24 二、爭執事項：

25 (一)原告主張確認就坐落臺中市○○區○○段000 地號土地上如
26 附圖所示A部分即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房
27 屋，各有應有部分二分之一之事實上處分權存在，是否有
28 理由？

29 (二)原告主張張敦竣、東豐公司應自前項系爭房屋遷出，並將上
30 開房屋騰空返還予原告，是否有理由？

31 (三)原告主張東豐木業公司應將坐落臺中市○○區○○段000 地

01 號土地上，如附圖編號B部分所示集塵器（面積4.58平方公
02 尺）、編號C部分所示小貨櫃（面積5.12平方公尺）拆除，
03 並將該部分占用土地騰空返還原告，是否有理由？

04 (四)原告主張東豐公司應給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，是否有理
06 由？

07 (五)原告主張東豐公司應自112年2月1日起至騰空返還第一項房
08 屋之日止，按月給付原告10萬元，是否有理由？

09 肆、本院得心證之理由：

10 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條本文定有明文。按稱買賣者，謂當事人
12 約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人
13 就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第
14 345條定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相
15 對人互相故意为非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非
16 真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始
17 為相當。又通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行
18 為，故主張表意人與相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意
19 思表示者，依舉證責任分配原則，應由主張者就該積極事實
20 負舉證責任，而非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思
21 表示乙事負舉證之責（最高法院109年度台上字第1773號民
22 事判決意旨參照）。又所謂讓與擔保契約，乃債務人為擔保
23 其債務之清償，將自己或第三人提供之擔保物所有權移轉登
24 記與債權人，而使債權人在不超過擔保目的範圍內，取得擔
25 保物之所有權，債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保
26 物變賣或估價，而就該價金受清償之契約（最高法院111年
27 度台上字第32號判決意旨參照）。本件原告與張敦竣於109
28 年12月20日簽訂系爭買賣契約，由原告向張敦竣購買系爭土
29 地及系爭房屋，並已於110年1月8日辦畢土地所有權移轉登
30 記；另於110年1月29日由黃清義代理原告與東豐公司簽訂系
31 爭租賃契約將系爭房屋出租予東豐公司，租賃期間自110年2

01 月1日起至112年1月31日止，每月租金10萬元等事實，均不
02 爭執（見不爭執事項第(一)、(三)項），並有系爭買賣契約及系
03 爭租賃契約在卷可佐（見本院卷(一)第17至52、55至62頁）；
04 惟張敦竣則辯稱當初係為解決借款債務，乃向黃清義借款2,
05 500萬元，並同意以系爭房地信託登記予原告，僅僅係作為
06 向黃清義借款之擔保，原告與張敦竣間均無買賣之真意云
07 云。準此，張敦竣辯稱系爭房地信託登記予原告僅係作為借
08 款之擔保，自應就此有利於己之事實，負舉證之責。

09 二、經查：

10 (一)張敦竣抗辯兩造就系爭房地存乃因借款而衍生之讓與擔保契
11 約云云，然張敦竣對於其與黃清義間借貸金額僅提及2,500
12 萬元、預計2年清償期借款本金、利息每年約8.5%，簽署系
13 爭買賣契約、系爭租賃契約，拆分「每年逐漸提高買回金
14 額」、「每月租金10萬元」；惟依此辯解，則該筆借款每年
15 之利息為212萬5,000元，每月應繳交利息為17萬7,083元，
16 核與上開每月租金10萬元以代替利息說法，顯有出入；另系
17 爭買賣契約雖於第16條第12項約定買回之年限1年、2年，然
18 此等買回年限是否為借款之清償期約定，顯有疑義。

19 (二)張敦竣抗稱系爭買賣契約之性質為讓與擔保契約云云，惟觀
20 諸系爭買賣契約之內容，第1條約定不動產標示及權利範
21 圍：土地標示（臺中市○○區○○段000地號〈面積2238.45
22 全部〉、528-1地號〈面積122.70全部〉）、建物標示（未
23 保存）建物門牌號碼：臺中市○○區○○路0號正下方廠房
24 〈約396坪〉廠房〈固定基礎全部含在內〉、地上建物一併
25 移轉），且於第16條第4項約定買回條件，並加註買回所有
26 稅費由賣方（即指張敦竣）負擔（包括房地合一稅），足見
27 雙方買賣之不動產標的應係為系爭土地及系爭房屋，被告辯
28 稱僅有系爭土地，不包含系爭房屋，不可採信。且系爭買賣
29 契約未見雙方有何以系爭房地作為借款擔保，或於張敦竣未
30 依約還款時，原告得將系爭房地變賣或估價而受清償之約
31 定。系爭房地係原告向張敦竣購買，而於110年1月8日登記

01 為所有權人一節，為兩造所不爭執（見不爭執事項第(一)
02 項），並有系爭買賣契約、土地登記謄本附卷可憑（見本院
03 卷(一)第17至52頁），再佐以不動產物權係以登記表現其內
04 容，而有公示與公信力，則系爭土地既已移轉所有權登記予
05 原告，堪認原告為系爭土地之所有權人。倘原告與張敦竣間
06 以系爭買賣契約成立擔保信託或擔保讓與之法律關係，為免
07 原告逾越擔保之目的行使系爭土地所有權、系爭房屋事實上
08 處分權，按理雙方應於系爭買賣契約約定信託約款以限制彼
09 此間權利義務關係，而系爭買賣契約僅於第16條第4項約定
10 買回條件、並無借款清償、利息條件，亦無其他約款限制兩
11 造間權利義務關係；基上，自難僅憑系爭買賣契約、系爭租
12 賃契約，即遽認原告與張敦竣成立擔保讓與法律關係。是張
13 敦竣辯稱系爭買賣契約之性質為讓與擔保契約云云，難謂有
14 理。是以，依系爭買賣契約之記載及前開說明，系爭買賣契
15 約之性質應為保留買回權利之買賣契約。

16 (三)張敦竣雖抗辯：依系爭土地依同時期之買賣實價登錄行情，
17 同地段土地每坪交易行情合理價格為15萬元（住宅區），已
18 興建工業廠房之農業地價格、建地價格之合理價格區間為每
19 坪5萬元（農業限建區）至7.3萬元間，而系爭買賣契約價格
20 換算賣價每坪僅3萬5,001元，顯遠低於合理市價乙節；然不
21 動產買賣成交价格之高低，係由買賣當事人本於契約自由原
22 則交涉合意決定，涉及買賣雙方之個人喜好、面積大小、坐
23 落方位、交通便利、生活機能、商業環境及交易時不動產使
24 用現況等諸多因素，旁人無從置喙或藉各種理由來推測、影
25 射，比附援引。證人連英伶於本院具結證稱：當時工廠要面
26 臨倒閉，張琮閔知道黃清義有錢等語（見本院卷(一)第352
27 頁），證人張琮閔於本院具結證稱：伊跟黃清義借款2,500
28 萬元。109年12月23日在臺中市中山西路全家便利商店是透
29 過黃清義償還地下錢莊借款等語（見本院卷(一)第438至439
30 頁），核與張敦竣自承：其子張琮閔經營東豐公司於109年
31 經營不佳，積欠諸多債務乙節（見本院卷(一)第352頁），大

01 致相符，顯見張敦竣當時因其子張琮閔積欠諸多債務，亟需
02 資金，應係為了儘快處理債務之困擾，始願以較低於市價出
03 售系爭房地。依此顯見，張敦竣斯時出售系爭房地之上開
04 心態亦與社會常理無違，自不得僅以原告買受系爭房地之價
05 額低於附近同地段之價格或市價，逕認原告與張敦竣間之買
06 賣系爭房地即屬通謀虛偽意思表示。張敦竣僅以原告買受系
07 爭房地之價格，明顯低於市價為由，空言抗辯其等間就系爭
08 房地之買賣為通謀虛偽意思表示，應屬無效云云，自無可
09 採。

10 (四)又兩造對於簽訂系爭買賣契約後，原告依系爭買賣契約定匯
11 款至張敦竣之合作金庫或第一銀行帳戶，其中款項係清償如
12 附表編號2、5之土地抵押權人之第一順位及第二順位抵押債
13 務乙節，並不爭執，復有匯款資料等在卷可佐（詳見附表金
14 額欄所示之卷證頁碼頁），惟張敦竣僅辯以實際收受1,570
15 萬元，原告並未給足額買賣價金云云；惟按附表編號1所
16 示，原告於109年12月23日確實匯款買賣價金250萬元，另依
17 張敦竣、張琮閔指示幫忙與張琮閔之債權人協調交涉債務，
18 亦有協商時之監視器錄影畫面、張琮閔書寫債務明細、便條
19 紙、現金250萬元照片在卷可佐等語（見本院卷(一)第287至29
20 5頁），佐以張琮閔親自書寫之債務明細表，其右上角記載2
21 55萬元，應堪認張敦竣、張琮閔確實有委請黃清義與綽號小
22 周幫忙處理張琮閔債務；至於張敦竣辯稱處理債務僅有50萬
23 元，其餘200萬元未返還及附表編號6、7所示，均因黃清義
24 指示領取現金用以還償張琮閔之前所積欠的借款云云，倘如
25 張敦竣辯稱系爭買賣契約係因借款而讓與擔保為真，則其既
26 以系爭房地讓與而取得借款對價，以借款抵沖買賣價金，何
27 需依黃清義指示提領款項作為再清償張琮閔之前積欠黃清義
28 借款，且張敦竣既已取得貸與人交付借款，其對於借貸標的
29 款項有事實上管領力，自無需受原告、黃清義指示限制，只
30 需繳交其認知之每月10萬元借款利息即可；此外，張敦竣就
31 此部分復未再提出其他事證可佐。足見原告與張敦竣於買賣

01 契約簽立時，張琮閔對黃清義之借款債務金額應為2,500萬
02 元，並用以之抵償系爭買賣契約之買賣價金，實難認原告並
03 非係基於借款之意思而匯出如附表所示之款項予張敦竣，足
04 徵上開匯款乃原告意在依系爭買賣契約製造給付價金之形式
05 上金流，是原告之上開匯款既非屬借款性質，即難認與讓與
06 擔保有關，張敦竣以上情辯稱本件核屬讓與擔保關係云云，
07 洵非可採。

08 (五)按買回契約效力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內，
09 提出買回價金，向買受人表示買回為要件，此觀民法第379
10 條第1項之規定自明。上訴人僅於買回期限內，向被上訴人
11 表示買回其原出賣之系爭不動產，並未將約定之買回價金提
12 出，則買回契約尚未發生效力（最高法院79年度台上字第22
13 31號判決意旨可資參照）。張敦竣辯稱：於111年6月間，向
14 原告、黃清義提出買回系爭房地，卻遭黃清義拒絕等語，固
15 提出證人尤銘章、連英伶於本院證詞為證（見本院卷(一)第34
16 8、354至355頁），然卻未見張敦竣確實有依系爭買賣契約
17 約定買回條件提出買回價金之舉。況系爭買賣契約第16條12
18 項約定張敦竣可於1年、2年內以一定價款買回系爭房地，然
19 揆諸前揭說明，此僅係其等間另行約定買回契約，由出賣人
20 即買回人在買回期限內，提出買回價金及向買受人表示買回
21 為要件，與兩造就系爭房地所約定買賣價金為2,500萬元之
22 事無涉，尚難因兩造以系爭買賣契約另約定買回要件，即可
23 遽認兩造間前開就系爭房地所約定買賣價金非出於真意。

24 (六)綜上，堪認原告與張敦竣確已合意簽署系爭買賣契約，僅於
25 系爭買賣契約第16條第12項另約定附有賣方第1年及第2年買
26 回價金之約定，並無所謂通謀虛偽意思無效之情形，原告確
27 實為系爭土地之所有權人及系爭房屋之事實上處分權人。至
28 張敦竣抗辯雙方並無買賣之真意，僅僅係作為其向黃清義借
29 款之讓與擔保而非買賣云云，無從採信。

30 三、張敦竣、東豐公司均抗辯系爭租賃契約存在通謀虛偽之意思
31 表示而無效，為無理由：

01 1.表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
02 效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條固有明
03 文。惟民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表
04 意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛
05 構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，主張通謀而
06 為虛偽意思表示者，應先就此項事實負舉證之責。本件張敦
07 竣、東豐公司均抗辯其與原告間通謀虛偽簽立系爭租賃契
08 約，該租賃契約無效，依上開規定，就此有利於己之事實，
09 應負舉證責任。

10 2.查，原告與張敦竣間就系爭房地成立保留買回權利之買賣契
11 約等情，已如論述，於系爭買賣契約第1條標示買賣不動產
12 範圍包含系爭土地及其上未辦保存之廠房（即系爭房屋），
13 另於系爭買賣契約第16條第11項約定：賣方（即指張敦竣）
14 於點交開始承租本標的，雙方同意每月租金10萬元。可知張
15 敦竣已將系爭土地所有權及系爭房屋之事實上處分權已移轉
16 予原告，原告既為系爭土地之所有權人，並取得系爭房屋之
17 事實上處分權，即對系爭房地有使用、收益之權。再佐以系
18 爭租賃契約書之特約事項第23條第2項約定：電錶以東豐公
19 司登記使用，買賣契約時已隨不動產及地上設施讓渡於買方
20 無誤。日後承租屆期承租人不得以任何方式對電錶及所有固
21 定物有主張權利（見本院卷(一)第60頁），原告、東豐公司並
22 於系爭租賃契約簽名，亦有系爭租賃契約可稽（見本院卷(一)
23 第55至62頁），足見張敦竣將系爭房地出售予原告後，為維
24 持原使用狀況及使東豐公司繼續在原地繼續營業，有使用系
25 爭房屋必要，故簽立系爭租賃契約約定由原告將系爭房屋出
26 租予張敦竣為實際負責人之東豐公司使用。至張敦竣、東豐
27 公司辯以：系爭房屋一直由張敦竣一家居住，並由東豐公司
28 占有使用，占有使用狀態從未變更等語，然承上，系爭買賣
29 契約既已約定地上建物一併移轉，並於點交後開始承租，原
30 告與張敦竣已合意將系爭房地之事實上處分權讓與原告，由
31 原告以指示交付之方式受領交付，其上開辯解，要難採信。

01 此外，張敦竣、東豐公司亦未提出其他證據以證原告與東豐
02 公司確實通謀虛偽約定系爭租賃契約，東豐公司給付之月租
03 金係借款利息，則其二人所辯，難認有據，不予採認。又縱
04 如東豐公司所辯原告與張敦竣間就系爭房地為讓與擔保關係
05 乙節為真，仍不得以此對抗原告而主張有權占有，東豐公司
06 此部分之抗辯，實無可採。

07 3.原告主張東豐公司積欠自111年5月起至112年1月31日系爭租
08 賃契約屆滿止，每月10萬元之租金，共90萬元乙情，張敦
09 竣、東豐公司均不爭執積欠前開租金（見本院卷(一)第138
10 頁），則原告依據系爭租賃契約約定，原告自得請求東豐公
11 司給付自111年5月起至112年1月31日系爭租認約止，每月10
12 萬元，共90萬元之租金，亦屬有據。

13 四、原告請求張敦竣、東豐公司應將系爭房屋騰空，並遷讓將系
14 爭房屋返還予原告，為有理由：

15 (一)按對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
16 第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返
17 還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而
18 僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無
19 權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正
20 當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決
21 意旨參照）。

22 (二)本院既已認定原告與張敦竣間並無借款之讓與擔保關係存
23 在，原告於110年1月8日為系爭土地之登記名義人，並取得
24 系爭房屋之事實上處分權後，自得依法就系爭房地享有使
25 用、收益、管理，並排除他人干涉等所有權能。又系爭土地
26 上之建物即門牌號碼臺中市○○區○○路0○○號，為二層鐵
27 皮屋，第二層為住家，第一層為木工廠，大門前右側有一小
28 貨櫃屋（可移動），後門出去右側有一座集塵器，有本院勘
29 驗筆錄、現場概圖、臺中市豐原地政事務所112年10月31日
30 豐地二字第1120010904號函及土地複丈成果圖（即附圖）在
31 卷可佐（見本院卷(一)第181至189頁），且張敦俊、東豐公司

01 自系爭買賣契約簽訂及移轉登記完畢起，迄今仍占有使用系
02 爭房屋乙情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項四），堪
03 認為真實。東豐公司自111年5月起至112年1月31日系爭租賃
04 契約屆滿止，共已積欠90萬元租金，如上論述；是在系爭租
05 賃契約屆滿後，張敦竣、東豐公司自應就其占有系爭房屋具
06 有合法權源負擔舉證之責，然其二人除以原告與張敦竣間就
07 系爭房地係成立借款讓與擔保外，並無具體說明其有其他之
08 合法占有權源。至張敦竣雖以其於111年12月21日將系爭房
09 屋售予鍾埔仁，於111年12月26日申辦系爭房屋之房屋稅籍
10 登記，並於112年1月間，將系爭房屋之稅籍納稅義務人變更
11 為鍾埔仁，完成轉讓交付程序乙節，復提出不動產買賣契約
12 書為證（見本院卷(一)第159至175頁）；惟查，該不動產買賣
13 契約書，僅能證明張敦竣與鍾埔仁間有買賣不動產事實，然
14 基於買賣僅屬債權人、債務人間之債權相對性，自無法對抗
15 第三人，是張敦竣、東豐公司為此抗辯，亦難採信。是依卷
16 內證據資料，尚難逕認其二人業已舉證證明其有占有使用系
17 爭房屋之合法權源，依據前開說明，應認其二人屬無權占
18 有，原告既為系爭土地之所有權人、系爭房屋之事實上處分
19 權人，則其依民法第767條第1項前段規定，請求張敦竣、東
20 豐公司將系爭房屋騰空遷讓，併與系爭土地一併返還原告，
21 核屬有據，應予准許。

22 (三)另原告主張東豐公司應將如系爭土地上如附圖編號B部分所
23 示集塵器（面積4.58平方公尺）及編號C部分所示小貨櫃
24 （面積5.12平方公尺）拆除乙節；惟依上論述，系爭買賣契
25 約買受之不動產範圍確實包括系爭土地及系爭房屋（廠房-
26 固定基礎全部含在內地上建物一併移轉），足證如附圖所示
27 編號B部分及編號C部分亦於含內買賣契約之標的內。縱上
28 開物品均斯時為東豐公司或張敦竣所建築，然既已由原告取
29 得事實上之處分權，並將該等物品出租予東豐公司，則東豐
30 公司僅有使用系爭房屋及上開物品，已無事實上之處分權
31 限，亦無權拆除，是原告此部分之請求，於法無據，不應准

01 許。

02 五、原告依民法第179條規定，請求被告東豐公司自112年2月1日
03 起，按月給付相當於租金之不當得利10萬元，為有理由：

04 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，復為民
06 法第179條所明定。又依不當得利之法則請求返還不當得
07 利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要
08 件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以
09 請求人所受損害若干為準，無權占有他人之不動產，可能獲
10 得相當於租金之利益為社會通常之觀念。如無權占用他人之
11 不動產，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之
12 利益（參照最高法院61年台上字第1695號判決意旨）。

13 (二)承前論述，原告為系爭土地之所有權人及系爭房屋之事實上
14 處分權人，則東豐公司於系爭租賃契約屆滿翌日（即112年2
15 月1日）起，即屬無權占有系爭房屋，且迄今仍未將系爭房
16 屋騰空遷讓返還原告，自不法侵害原告之事實上處分權，致
17 原告受有相當於租金之損害，原告主張東豐公司因而受有相
18 當於租金之不當得利，於法有據，是原告主張東豐公司應
19 自。

20 伍、綜上所述，原告請求：(一)確認其為門牌號碼臺中市○○區○
21 ○路0○0號房屋各有應有部分之事實上處分權存在；(二)張敦
22 竣及東豐公司應將自系爭房屋遷出，並騰空將系爭房屋，併
23 與系爭土地一併返還予原告；(三)依系爭租賃契約法律關係、
24 民法第179條不當得利規定，請求東豐公司給付90萬元，及
25 自起訴狀繕本送達翌日（即112年2月19日，見本院卷(一)第73
26 至75頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算
27 之利息，暨自112年2月1日起至騰空返還系爭房地之日止，
28 按月給付10萬元，均為有理由，應予准許。至於原告民法第
29 767條規定請求東豐公司拆除如附圖編號B部分所示集塵器
30 （面積4.58平方公尺）、編號C部分所示小貨櫃（面積5.12
31 平方公尺）拆除，為無理由，不應准許，應予駁回。

01 陸、本判決第二至三項原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，
02 請准宣告假執行或免為假執行，經核與法相符，爰分別酌定
03 相當之擔保金准許之。至於原告請求東豐公司拆除如附圖編
04 號B、C部分，此部分既經駁回，則其執行之聲請已失依
05 附，應併駁回。

06 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
07 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
08 敘明。

09 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

11 民事第七庭 法 官 吳昶儒

12 正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

16 書記官 陳麗靜

17 附圖：即臺中市豐原地政事務所收件日期112年8月17日豐土測字
18 第166800號土地複丈成果圖。

19 附表：

20

編號	日期	金額	被告辯稱理由及實拿金額	原告陳述理由
1	109.12.23	250萬元 (見本院卷(一)第147頁、第255、271、273頁)。	原告匯款至張敦竣合庫銀行帳戶，然張敦竣夫妻受黃清義之要求，同日提領全額250萬元現金返還原告，於合作金庫現場交付原告母子(見本院卷(一)第147頁)。 ★被告實際取得0元。	由黃清義與地下錢莊協商，並代為清償張敦竣之子張琮閔之債務(見本院卷(一)第287295頁)。
2	110.01.0	600萬元	匯款600萬元至張敦竣	清償系爭土地第二

	4	(見本院卷(一)第151、259、261、275、277頁)。	第一銀行帳戶，張敦竣將該款項匯給系爭土地第二順位抵押權人蔡筱慧清償債務(見本院卷(一)第153頁)。 ★被告實際取得600萬元。	順位抵押債務。
3	110.01.05	180萬元 (見本院卷(一)第151、263、279頁)	匯款180萬元至張敦竣合庫銀行帳戶。 ★被告實際取得180萬元。	
4	110.01.08		系爭土地過戶登記完成	
5	110.01.19	551萬8,582元 (見本院卷(一)第155頁)。	原告代償東豐公司之台灣中小企銀欠款共51萬8,582元。 ★被告實際取得551萬8,582元。	清償土地第一順位抵押債務(抵押權人台灣中小企業銀行)。
6	110.01.20	500萬元 (見本院卷(一)第149、267、297、283、頁)	匯款500萬元至張敦竣合庫銀行帳戶，然張敦竣夫妻受黃清義之要求，同日便提領全額500萬元現金返還，並於合作金庫現場交付原告母子。 ★被告實際取得0元。	由張敦竣提領清償之前積欠黃清義之債務400萬元、60萬元及黃秋麗玲之50萬元。
7	110.01.25	418萬1,418元 (見本院卷(一)第269、285頁)。	原告匯款418萬1,418元至張敦竣合庫銀行帳戶，同時要求張敦竣之配偶連英伶需領款180萬元交還，張敦竣於110年1月25日先領取10萬元現金、110	由張敦竣提領清償之前積欠黃清義之債務180萬元。

(續上頁)

01

			年1月26日再領取170萬現金，並於26日當晚於張敦竣家中將180萬現金全數交給黃清義代收。 ★被告實拿238萬1,418元。	
合計2,500萬元			★被告實拿1,570萬元。	