

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第535號

上訴人 趙芳延

訴訟代理人 邱東泉律師

被上訴人 陳邦鑫

訴訟代理人 林子翔律師

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6月14日本院沙鹿簡易庭112年度沙簡字第119號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年2月21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負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一) 坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地上門牌臺中市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房地），為上訴人於民國101年8月間所購買，先向華南銀行借款新臺幣（下同）800萬元而設定第一順位最高限額抵押權，又向被上訴人之母陳月珠借款200萬元（後已償還100萬元）而以被上訴人名義設定第二順位最高限額抵押權。嗣於105年間因上訴人未及清償債務，恐遭華南銀行聲請拍賣，遂商請當初媒合其向陳月珠借款之李澤洲代書，向陳月珠提議，委由被上訴人以債權人名義聲請實施抵押權並出名承受系爭房地，再由上訴人負擔系爭房地之銀行貸款，兩造並同意加價120萬元做為利息，即上訴人以總額1,320萬元清償。待陳月珠同意後，被上訴人即於105年5月24日透過法院拍賣程序取得系爭房地，而因擔心上訴人無法按時還款影響被上訴人之信用，上訴人因此願意負擔被上訴人之債務（含積欠之欠款及因此產生之利息），故兩造約定以

01 租賃方式用給付房租之形式，簽立自105年6月1日起至106  
02 年5月31日止為期1年之房屋租賃契約書，名義上每月租金  
03 25,000元，實則為分期返還前開借貸債務。是以，本件兩  
04 造間就系爭房地間之法律關係非為租賃關係，而是存在借  
05 名登記不動產、消費借貸，並委託辦理新貸款、償還舊貸  
06 款及陸續償還新貸款之借名登記、消費借貸及委任之混合  
07 契約。

08 (二) 兩造就系爭房地並無約定上訴人須全數清償原約定之1,32  
09 0萬元或是108年11月5日所約定之1,500萬元後，方為系爭  
10 房地之所有權移轉登記，上訴人除每月定期及不定期還款  
11 外，也積極尋找可承作房屋貸款之銀行，藉由房屋貸款金  
12 額用以償還對陳月珠之未清償餘額，約於108年9、10月  
13 間，陳月珠催促上訴人將系爭房地過戶回去並全數清償借  
14 款，但因系爭房地以其孫周兆慶名義向台中企銀申請貸款  
15 僅能貸得1,200萬元，上訴人表示就不足額部分由陳月珠  
16 或被上訴人設定第二順位抵押權後讓其分期還款，惟上訴  
17 人拒絕以致過戶未能執行；待至110年初，系爭房地以其  
18 子周茂麟名義向台中企銀申請貸款可貸得1,500萬元，即  
19 向陳月珠說明可以立即過戶並全數清償總額1,500萬元借  
20 款之餘額，但因陳月珠表示已將系爭房地借款並設定第二  
21 順位抵押權，要求先幫忙清償第二順位抵押權，以致系爭  
22 房地之過戶再次擱置。惟本件上訴人交付被上訴人及其母  
23 陳月珠之金額，除被證2之1,142,151元（扣除第16項198,  
24 000元由被證7取代）、被證4之40萬元、被證7之216,000  
25 元外，尚有透過李澤洲代書轉交被證3之557,965元及支票  
26 兌現款10萬元、被上證2之支票兌現款212,600元及10萬  
27 元，是上訴人因系爭房地已支付總金額共計2,728,716  
28 元。

29 (三) 退步言，縱認系爭租約成立，亦屬通謀虛偽意思表示而無  
30 效，蓋被上訴人拍賣購得系爭房地後，仍由上訴人負擔系  
31 爭房地之貸款債務，是兩造乃以租約名義為之，實際兩造

01 均明知該約定之定期給付租金，實質上乃上訴人每月應負  
02 擔之貸款債務，故兩造均無成立租賃契約之真意，故本件  
03 實則為消費借貸暨借名登記及委任之法律關係，雙方就系  
04 爭房地並無租賃之真意，兩造間就系爭房地簽訂之租約，  
05 顯然亦非本於租賃之真意所簽訂，其所為租賃之合意，核  
06 屬通謀虛偽意思表示而無效，而隱藏借名登記及委任法律  
07 行為。是被上訴人請求上訴人遷讓系爭房屋，自無理由。

08 (四) 綜上所述，兩造間就系爭房地確實成立借名登記、消費借  
09 貸及委任之混合契約法律關係，上訴人未曾向被上訴人借  
10 款550萬元並開立本票擔保之情，而被上訴人所持兩造間  
11 所簽訂之房屋租賃契約作為依憑，既經上訴人詳指出疑點  
12 重重，不符經驗及論理法則，自有詳加研求之必要。原審  
13 未遑詳為調查，仔細勾稽，而為上訴人敗訴判決，恐有偏  
14 聽率斷之虞。

## 15 二、被上訴人起訴主張及抗辯：

16 (一) 被上訴人係於105年5月24日在本院104年度司執字第47333  
17 號給付票款強制執行事件，透過法拍程序而取得臺中市○  
18 ○區○○段000○000地號土地（權利範圍1/52、1/1）及  
19 其上同段1016建號、門牌號碼臺中市○○區○○路000  
20 巷00號房屋（含增建部分，權利範圍全部）；又於106年1  
21 0月12日以贈與為原因而取得同前段639-2地號土地（權利  
22 範圍1/52）。被上訴人為系爭房地所有權人後，兩造於10  
23 5年5月30日簽立「房屋租賃契約」，由上訴人向被上訴人  
24 承租系爭房屋，約定每月租金25,000元，租賃期限自105  
25 年6月1日起至106年5月31日止。租期屆至後，被上訴人與  
26 其母陳月珠多次向上訴人表明應儘速遷出騰空系爭房屋並  
27 返還，上訴人均置之不理，迄今仍繼續占有使用系爭房  
28 屋，因系爭房屋租期已屆至，上訴人無繼續占有使用之合  
29 法權源。爰依民法第767條第1項所有物返還請求權及民法  
30 第455條租賃物返還請求權之規定，請求上訴人應將系爭  
31 房屋騰空遷讓返還。

01 (二) 又上訴人係於101年7月間向被上訴人借款550萬元，並開  
02 立本票擔保，事後未遵期清償借款分文，幾經催討無果，  
03 被上訴人乃向本院聲請本票准予強制執行，並於104年下  
04 旬對系爭房地聲請查封拍賣，上訴人因恐失去棲身處所，  
05 遂請託代書李澤洲居間與被上訴人協商，由被上訴人依強  
06 制執行法第70條等規定承受系爭房地後，給予其寬限期  
07 間，並提出於1年內自行籌得購屋款買回系爭房地，及願  
08 於籌款期間按被上訴人每月應清償澎湖第二信用合作社之  
09 房貸金額給付相應之金額暨額外給付每月租金25,000元等  
10 條件。被上訴人乃向澎湖第二信用合作社貸款900萬元，  
11 並委請李澤洲循法院強制執行拍賣程序承受系爭房地，再  
12 經由李澤洲之協助，與上訴人就系爭房地簽訂「房屋租賃  
13 契約書」，租期因考量上訴人前開承諾之1年期間，乃簽  
14 訂為105年6月1日至106年5月31日，豈知上訴人事後並未  
15 如其籌得購回系爭房地之金錢，更未依約繳納被上訴人前  
16 開貸款及每月租金。直至108年下旬，被上訴人擬催告上  
17 訴人遷讓系爭房屋，上訴人央求給予6個月期限，兩造方  
18 由李澤洲協助簽立「預訂不動產買賣契約書」，約明上訴  
19 人得買回系爭房地之期限為109年6月30日，然上訴人仍未  
20 能依約買回。故系爭房地既係被上訴人向澎湖第二信用合  
21 作社貸款及以債權人身分承受系爭房地，自實質法律關係  
22 而論，被上訴人當係系爭房地之真正所有權人。

23 (三) 況且，被上訴人於取得系爭房地時，代書李澤洲即交付系  
24 爭房地之權狀正本予被上訴人保管，爾後被上訴人亦長年  
25 負擔系爭房地之地價稅賦、房屋稅務。上訴人雖有繳納系  
26 爭房地之部分貸款，然上訴人繳納之原因，並非基於借名  
27 登記之法律關係，單純係為說服被上訴人同意給予購回房  
28 屋寬限期間之誘因或條件，令被上訴人產生意願而已，否  
29 則上訴人無須與被上訴人另行簽立房屋租賃契約書並支付  
30 租金予被上訴人，遑論容任李澤洲交付系爭房地權狀正本  
31 予被上訴人保管至今。是兩造間就系爭房地之管領情況，

01 明顯不符典型借名登記之特徵。

02 (四) 上訴人雖多次主張兩造間就系爭房地存在金錢消費借貸關  
03 係，然其對於所謂金錢消費借貸關係必要之點（即貸與金  
04 額、借款交付、意思合致、與系爭房地拍賣總價之關係  
05 等），始終未提出明確之說明，亦未提出證據證明。若兩  
06 造間存在金錢消費借貸關係，何以上訴人陸續與被上訴人  
07 簽立房屋租賃契約書、預訂不動產買賣契約書，大可逕用  
08 與借貸有關之文字簽立契約，或直接訂明借名關係契約即  
09 可，何須自陷己身於法律關係真偽不明之風險中。又依據  
10 被上訴人澎湖第二信用合作社帳戶交易明細，上訴人最初  
11 時期，每月係分別匯款47,593元、25,000元；且由上訴人  
12 匯款予被上訴人之明細，其中105年10月11日、106年3月9  
13 日之中國信託匯款明細均有上訴人記載之「房租」字樣，  
14 參照房屋租賃契約書亦可證兩造間對於系爭房地確實存在  
15 租賃之約定，並無上訴人主張之消費借貸及借名登記混合  
16 契約之存在。況且，上訴人積欠之房租數額甚鉅，於113  
17 年迄今僅支付72,000元房屋而已，短差高達21萬餘元，主  
18 客觀情形誠已嚴重損及被上訴人之權益，足認兩造間之租  
19 賃關係根本已無任何維繫之基礎。是被上訴人請求歸還系  
20 爭房地，並無任何不法之處。

21 (五) 綜上所陳，縱以上訴人之主張為起始點，本案實際上之事  
22 證資料所呈現，均與上訴人之主張南轅北轍，被上訴人循  
23 拍賣程序取得系爭房地所有權，是基於買賣法律關係，亦  
24 為系爭房地之真正所有權人。反觀現實所有事證資料，均  
25 無法以任何法學涵攝方法，證立上訴人所謂借貸關係或借  
26 名關係之主張，是其主張顯不可採，應予駁斥。

27 三、原審判命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並依  
28 職權宣告假執行及依聲請宣告上訴人如預供擔保得免為假執  
29 行。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)上  
30 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁  
31 回；(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則提

01 出答辯聲明：上訴駁回；第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 四、本院所為之判斷：

03 (一) 被上訴人主張前執上訴人所簽發面額分別為170萬元、380  
04 萬元及943,400元，發票日分別為101年7月2日、101年7月  
05 20日、102年5月1日之本票，向本院聲請本票准予強制執  
06 行，經本院於102年10月7日以102年度司票字第5014號民  
07 事裁定准予強制執行確定，而於本院104年度司執字第473  
08 33號給付票款事件強制執行情序中，以債權人之身分，就  
09 上訴人所有經查封拍賣之系爭房地，依強制執行法第113  
10 條準用第70條第4項規定聲明承受，並於105年5月24日以  
11 拍賣為登記原因取得系爭房地所有權，另於106年10月12  
12 日以贈與為登記原因自原始建商取得同前段639-2地號土  
13 地（權利範圍1/52）；嗣兩造於105年5月30日簽立「房屋  
14 租賃契約書」，由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，約定  
15 每月租金25,000元，租賃期限自105年6月1日起至106年5  
16 月31日止，另兩造於108年11月5日簽訂「預訂不動產買賣  
17 契約書」，由上訴人以1,500萬元向被上訴人購買系爭房  
18 地，並約定自108年12月1日起至109年6月30日止，由上訴  
19 人負擔原以被上訴人名義申辦之房貸每月應償還本金及利息  
20 48,000元，若上訴人未於前開期間前配合辦理產權移轉  
21 登記，該預訂買賣契約即失效，而上訴人並未依約履行等  
22 情，業據提出本院102年度司票字第5014號民事裁定（見  
23 本院卷第279頁）、土地登記第一類謄本（見補字卷第15  
24 至19頁）、建物登記第一類謄本（見補字卷第21頁）、房  
25 屋租賃契約書（見補字卷第23至26頁）、預訂不動產買賣  
26 契約書（見原審卷第65頁）為證，並有臺中市地籍異動索  
27 引（見本院卷第45至53頁）、臺中市政府地方稅務局沙鹿  
28 分局111年10月20日中市稅沙分字第1113825402號函檢送  
29 之房屋稅籍證明書（見補字卷第31至33頁）、地籍圖謄本  
30 （見原審卷第101至105頁）、臺中市政府地方稅務局104  
31 至110年地價稅繳款書（見原審卷第145至157頁）、臺中

01 市政府地方稅務局110、112年房屋稅繳款書（見原審卷第  
02 159至161頁）在卷可稽，上訴人對前開事實經過亦不否  
03 認，則原告前開主張，自堪信為真正。

04 （二）至於，兩造間就系爭房地之法律關係，被上訴人係以兩造  
05 間有簽訂房屋租賃契約書據以主張係單純之房屋租賃契約  
06 關係，而上訴人則以兩造係約定以租賃方式用給付租金之  
07 形式，實際上係支付上訴人每月應負擔之貸款債務，並無  
08 租賃之真意，據以主張兩造間應係存在借名登記不動產、  
09 消費借貸並委託辦理新貸款、償還舊貸款及陸續償還新貸  
10 款之借名登記、消費借貸及委任之混合契約。按就當事人  
11 所訂定契約之定性（契約性質之決定或辨別），法院應依  
12 當事人所陳述之原因事實，並綜觀契約之內容及特徵，將  
13 契約約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規  
14 範，比對其是否與法規範構成要件之連結對象相符，以確  
15 定其實質上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混  
16 合契約，或契約之聯立），選擇適用適當之法規，此屬法  
17 院之職權，不應拘泥於契約記載之文字或當事人口頭使用  
18 之語言，俾解決當事人之糾紛。經查：

- 19 1、按契約當事人如就契約之常素或偶素，或其他交易上之重  
20 要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原  
21 則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成意思表  
22 示合致，其契約自屬尚未成立（最高法院111年度台上字  
23 第1182號判決意旨參照）。而主張契約成立者，應依民事  
24 訴訟法第277條前段規定，就此利己事實，先負舉證責  
25 任。負有舉證責任之當事人，若未能先證實自己主張之事  
26 實為真實，縱他方就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉  
27 證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決（最高法院108年度台  
28 上字第129號判決意旨參照）。本件上訴人既不否認兩造  
29 間有簽訂系爭房屋租賃契約書，卻又抗辯兩造間並無成立  
30 租賃契約關係，並主張兩造間就系爭房地實係借名登記、  
31 消費借貸及委任之混合契約關係，揆諸前揭說明，自應由

01 上訴人就其為系爭房地之真正所有權人及兩造間就系爭房  
02 地成立委任、借名登記及消費借貸之混合契約等相關事  
03 實，負舉證責任。

04 2、而按所謂「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財  
05 產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方  
06 允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出  
07 名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，  
08 具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性  
09 質，應與委任契約同視。借名登記之出名人與借名者間應  
10 有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，由  
11 於不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名  
12 登記者，自應就該借名登記之意思表示合致之事實負舉證  
13 責任（最高法院101年度台上字第1775號、102年度台上字  
14 第1833號判決意旨參照）。惟：

15 (1)本件系爭房地雖原係上訴人所有，然被上訴人係依強制執  
16 行法第113條準用第70條第4項、第5項之規定，透過法院  
17 拍賣程序以債權人之身分表明願依所定底價承受因而取  
18 得，業如前述。而被上訴人係以其名義向澎湖第二信用合  
19 作社貸款以繳納拍定價金，系爭房地之所有權狀亦係由被  
20 上訴人自行持有，未曾交予上訴人保管，且系爭房地所生  
21 之各項稅捐均係由被上訴人自行繳納，澎湖第二信用合作  
22 社之房屋貸款亦係由被上訴人按期繳納等情，業據被上訴  
23 人提出臺中市政府104至112年地價稅繳款書（見原審卷第  
24 145至157頁）、被上訴人澎湖第二信用合作社活期儲蓄存  
25 款帳戶存摺封面及內頁明細（見原審卷第163至167頁、本  
26 院卷第173至182頁）為證，並經證人李澤洲代書於原審中  
27 到庭證述：系爭房地係被上訴人聲請強制執行拍賣，並非  
28 第一順位抵押權人華南銀行聲請，完成拍賣承受程序後，  
29 伊就將系爭房地所有權狀等相關文件交給陳月珠；不管是  
30 款項或是貸款都是陳月珠拿出來的，跟上訴人沒有關係，  
31 所以權狀之交付不需要徵詢上訴人意見等語屬實（見原審

01 卷第115至119頁)。

02 (2)被上訴人於105年5月24日取得系爭房地後，兩造即於105  
03 年5月30日簽訂「房屋租賃契約書」，約定租賃期間自105  
04 年6月1日起至106年5月31日止，每月租金25,000元等情，  
05 業如前述。而上訴人自承先於105年10月11日繳納25,000  
06 元，俟先後於105年12月6、9日分別繳納12,593元、2萬  
07 元，106年3月9日繳納25,000元，及自107年6月17日起至1  
08 12年8月18日之期間不定期繳納18,000元等情，業據提出  
09 中國信託商銀自動櫃員機交易明細(見原審卷第69至72、  
10 84至87頁)、台新銀行自動櫃員機交易明細(見原審卷第  
11 73、82至84頁)、國泰世華銀行客戶交易明細表(見原審  
12 卷第74至81、87頁)、郵政自動櫃員機交易明細表(見原  
13 審卷第85頁)、臺中市第二信用合作社匯款回條(見原審  
14 卷第86頁)、郵政跨行匯款申請書(見原審卷第88至89  
15 頁)、上訴人之子周茂麟國泰世華銀行帳戶交易明細資料  
16 (見原審卷第187至211頁)為證，被上訴人對此亦不爭  
17 執，並提出其澎湖第二信用合作社活期儲蓄存款帳戶存摺  
18 封面及內頁明細(見本院卷第173至182頁)為證。

19 (3)佐以，證人李澤洲代書於原審中證稱：伊有看過系爭房屋  
20 租賃契約書，內容是伊擬的，租金歸租金、銀行貸款歸銀  
21 行貸款，該租約之25,000元就只是租金，沒有包括銀行貸  
22 款本利4萬多元等語，而上訴人所提之前開匯款證明其上  
23 亦經其手寫標註「澎湖房租」之情(見原審卷第69、72  
24 頁)，核與被上訴人前開所述相符，且上訴人亦無法就兩  
25 造間捨借名登記契約不為而簽訂租賃契約之原因提出合理  
26 解釋。參以，上訴人既然主張為系爭房地之實際所有人，  
27 卻於108年11月5日以買受人之名義，與被上訴人另行簽訂  
28 「預訂不動產買賣契約書」，約定以1,500萬元之價格向  
29 被上訴人購買系爭房地，則上訴人取得系爭房地之占有使  
30 用，應係基於兩造間所簽訂之系爭房屋租賃契約書，並非  
31 以借名登記契約之借名者為之。是以，本件上訴人既無法

01 舉證以資證明兩造間就系爭房地有借名登記之情，則上訴  
02 人主張就系爭房地有借名登記之契約關係存在，即屬無  
03 據。

04 3、又按稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，  
05 而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得  
06 當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢  
07 之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘  
08 當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸  
09 意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責  
10 任（最高法院98年度台上字第1045號判決意旨參照）。又  
11 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他  
12 方允維處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之  
13 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，  
14 應以善良管理人之注意為之；民法第528條、第535條分別  
15 定有明文。然：

16 (1)本件上訴人雖有於105年8月16日、105年9月20日、105年1  
17 0月21至26日、105年12月19日、106年1月17日、106年2月  
18 21日、106年3月28日分別匯款47,593元合計333,151元至  
19 被上訴人澎湖第二信用合作社帳戶，以分攤系爭房地貸款  
20 債務之情，並據其提出大肚區農會匯款委託書（見原審卷  
21 第69頁）、合作金庫銀行自動櫃員機交易明細單（見原審  
22 卷第69頁）、中國信託自動櫃員機交易明細（見原審卷第  
23 70、72頁）、臺中市大肚區農會匯款申請書（見原審卷第  
24 71、72頁）、遠東國際商業銀行匯款申請書（見原審卷第  
25 71頁）為證，核與卷附之被上訴人澎湖第二信用合作社帳  
26 戶對帳單（見本院卷第203至218-1頁）相符。

27 (2)惟依證人李澤洲代書於原審中證稱：在強制執程序中，  
28 上訴人希望陳月珠以債權人身分去承受系爭房地，並願意  
29 負擔銀行貸款之本利攤還及每月支付房租，雙方並口頭約  
30 定上訴人於1-2年內加價10%或15%買回系爭房地，陳月  
31 珠即以上訴人積欠之債權額抵繳，不足額部分即自行向澎

01 湖第二信用合作社申辦房屋貸款；後來聽陳月珠說上訴人  
02 約2、3年期間就房租及房屋貸款本利攤還繳的零零落落沒  
03 有按時繳，繳納紀錄非常不良，因擔心會影響貸款名義人  
04 即上訴人之信用，陳月珠即與上訴人在伊住處另行簽立預  
05 訂不動產買賣契約書，該契約係由伊擬定，價格是雙方另  
06 外談妥，不是先前口頭約定之價格等語（見原審卷第115  
07 至119頁），核與被上訴人所述上訴人當時為求能繼續居  
08 住於系爭房屋，乃請其承受系爭房地並給予1年之寬限期  
09 間讓上訴人自行籌款買回，另於籌款期間願按被上訴人每  
10 月應納之房貸金額給付相應之金額及額外給付每月租金2  
11 5,000元等情大致相符。

12 (3)是以，被上訴人固係因上訴人要求並願意於籌款期間分攤  
13 房貸債務，而願以債權人身分承受系爭房地，然系爭房地  
14 之拍定價款係經被上訴人以其對上訴人之債權額100萬元  
15 及遲延利息抵繳後，就不足額部分，自行向澎湖第二信用  
16 合作社貸款900萬元以支應，可見兩造間並無上訴人所稱  
17 委託被上訴人以自己名義代為辦理新貸款、償還舊貸款及  
18 陸續償還新貸款之情事。且由證人李澤洲前開證述內容，  
19 佐以兩造後續所簽訂之「預訂不動產買賣契約書」中各項  
20 約定條款（見原審卷第65頁）亦可知，兩造當時僅係約定  
21 被上訴人應給予上訴人1年籌款期間以買回系爭房地且在  
22 籌款期間上訴人願負擔系爭房地貸款債務及額外給付房  
23 租，則兩造間既僅有買回之約定，尚難以上訴人允諾之協  
24 助分攤房貸債務及給付房屋租金等情，即謂兩造間有委任  
25 及消費借貸之契約關係存在。

26 4、從而，兩造間就系爭房地除簽訂「房屋租賃契約書」（見  
27 補字卷第23至26頁）外，另有約定買回之期限及條件，並  
28 簽訂「預訂不動產買賣契約」（見原審卷第65頁），然因  
29 上訴人無法於約定期限內籌得款項買回系爭房地，亦未依  
30 約自108年12月1日起至109年6月30日止按月給付48,000元  
31 且無法於前開期限前配合被上訴人辦理系爭房地所有權移

01 轉登記，以致該預訂不動產買賣契約失效（見原審卷第65  
02 頁），故兩造間就系爭房地僅存在房屋租賃契約關係存  
03 在，即堪認定。故上訴人主張兩造間就系爭房地並無租賃  
04 之真意，而係委任、借名登記、消費借貸之混合契約關  
05 係，兩造所為租賃之合意，係屬通謀虛偽意思表示而無效  
06 及隱藏借名登記及委任法律行為等情，即屬無據，要難採  
07 信。

08 （三）是按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
09 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有  
10 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。  
11 次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；  
12 租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
13 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約未定  
14 期限者；民法第450條第1項、第451條分別定有明文。

15 查：兩造間就系爭房屋所簽訂之「房屋租賃契約書」，約  
16 定之租賃期間係自105年6月1日起至106年5月31日止，上  
17 訴人雖於106年5月31日租期屆滿後，仍繼續為租賃物之使  
18 用收益，並且不定期及不定額按每月18,000元之金額陸續  
19 給付被上訴人至113年5月13日止等情，固有被上訴人澎湖  
20 第二信用合作社帳戶存摺封面及內頁明細（見本院卷第17  
21 3至182頁）、被上訴人澎湖第二信用合作社帳戶對帳單

22 （見本院卷第203至218-1頁）、合作金庫商業銀行竹東分  
23 行113年12月27日合金竹東字第1130004252號函檢送上訴  
24 人所交付支票之兌現紀錄明細（見本院卷第251至259頁）  
25 為據。然上訴人既主張係基於委任、消費借貸及借名登記  
26 之混合契約關係而繼續為系爭房地之使用收益，並否認兩  
27 造間係以不定期限繼續租賃契約關係，依此推論，兩造間  
28 之租賃契約期間，應認於106年5月31日租期屆滿時即已消  
29 滅，上訴人繼續使用系爭房屋即屬無權占有，則被上訴人  
30 基於所有物返還請求權之法律關係，請求上訴人遷讓返還  
31 系爭房屋，即屬於法有據，應予准許。

01 (四) 綜上所述，系爭房地既經本院認定係屬被上訴人所有，兩  
02 造間就系爭房屋係屬租賃契約關係，並無上訴人所稱之委  
03 任、借名登記及消費借貸之混合契約關係存在，則上訴人  
04 於系爭房屋之租賃期間屆滿後，仍繼續為系爭房屋之使用  
05 收益，即屬無權占有。則被上訴人依民法第767條第1項前  
06 段之規定，請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還，為有  
07 理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣  
08 告假執行及依聲請宣告如供擔保得免為假執行，於法並無  
09 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
10 由，應予駁回其上訴。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決  
12 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
14 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
16 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

17 法官 謝慧敏

18 法官 賴秀雯

19 正本係照原本作成。

20 本件不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
22 書記官 吳克雯