

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1740號

原告 王郡苓  
訴訟代理人 邱循真律師  
被告 徐金寶  
訴訟代理人 張文嘉律師  
複代理人 張廷宇律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月3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

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○○區○○段0000地號、1090地號土地（以下各以地號稱之，並合稱為系爭土地）原為被告及訴外人徐蔡玉霞所有，緣被告有資金需求，惟系爭土地前已設定高達新臺幣（下同）1,560萬元之最高限額抵押權予臺南市關廟區農會，接近當時市價，一般金融機構已無意願以系爭土地為擔保借款與被告及徐蔡玉霞，被告及徐蔡玉霞始透過友人商請向原告借貸，並於108年1月4日與原告簽立借款契約書（下稱系爭借款契約），約定以系爭土地及其上被告興建之未辦保存登記建物，即門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號建物（稅籍編號：00000000000、00000000000，詳如長興不動產估價師聯合事務所勘察日期民國113年5月23日不動產估價報告書摘要表一及圖二編號1至5所示之建物，下稱系爭建物）作為擔保，向原告借款500萬元（下稱系爭借款），並將系爭土地設定抵押權與原告，因系爭建物為未辦保存登記建物，無法設定抵押，雙方遂於系爭借款契約第14條約定暫不移轉系爭建物稅籍，但由債權人即原告保管相關稅籍移轉資料，如債務人即被告、徐蔡玉霞未清償債務、亦未如期繳

01 息，原告可自行移轉稅籍，被告、徐蔡玉霞須配合相關移轉  
02 事項（即蓋章），作為替代方案。

03 (二)嗣被告自109年初未再繳付系爭借款利息，亦未清償債務，  
04 因被告一再商請原告寬限，故原告未於被告違約之初，即拍  
05 賣已設定抵押之系爭土地，及辦理系爭建物稅籍移轉登記。  
06 惟於109年5月初，原告得悉系爭土地已遭被告其他債權人即  
07 訴外人星展（台灣）商業銀行股份有限公司於000年0月間，  
08 辦理假扣押查封登記，且系爭土地原先已設定高達1,560萬  
09 元之最高限額抵押權予臺南市關廟區農會，原告擔心系爭建  
10 物如亦遭其他債權人為假扣押或強制執行，原告將來恐求償  
11 無門，乃要求被告依約移轉系爭建物之稅籍登記，惟被告遲  
12 不願蓋印鑑章辦理稅籍移轉，原告為保障自身權益，並預防  
13 未來如無法就系爭土地取回擔保之債權時，仍有系爭建物可  
14 供處分、收益，經兩造協商，考量系爭建物為30年至40年之  
15 老舊建物，且為農地上之違章建築，兩造遂合意改由原告以  
16 稅捐認定之價值即67萬元，向被告購買系爭建物，雙方並於  
17 109年6月8日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契  
18 約），原告已於109年6月20日支付買賣價款67萬元與被告，  
19 經被告簽立現金簽收單（下稱系爭現金簽收單），被告並將  
20 系爭建物稅籍移轉登記予原告，是系爭建物之事實上處分權  
21 現為原告所有。另原告聲請拍賣系爭土地，並表示如無人應  
22 買，將由原告承受系爭土地，嗣系爭土地於拍賣程序中由原  
23 告承受拍定，並於112年2月13日，由原告登記取得系爭土地  
24 所有權，故系爭土地現所有權人亦為原告。詎料被告辦畢系  
25 爭建物稅籍移轉後，卻不願遷出、將系爭建物點交與原告，  
26 原告數次請被告自系爭建物遷出，被告均置之不理，原告自  
27 得依系爭買賣契約第1條、第2條、民法第345條、第348條規  
28 定，請求被告將系爭建物騰空後交付原告，另原告亦得本於  
29 系爭建物之事實上處分權，類推適用民法第767條第1項前  
30 段、第962條前段規定，請求無權占用系爭建物之被告，將  
31 系爭建物騰空遷讓返還原告，爰請求擇一為有利原告之判

01 決。

02 (三)系爭建物雖經鑑定認於000年0月間之價格為490萬0,076元，  
03 然於兩造買賣當時，系爭建物之買賣價金係經兩造數次討論  
04 所達成之合意，且系爭買賣契約成立時，被告不僅無法清償  
05 其對原告之系爭借款債務，甚至有積欠其他債務之情，顯見  
06 被告當時係經評估後，同意以67萬元將系爭建物出售與原  
07 告；被告嗣後以上開鑑定之價格與系爭買賣契約之價格有所  
08 差距，辯稱兩造就系爭建物無約定買賣價金及無買賣合意，  
09 與事實不符，顯無理由。再者，原告買受系爭建物後，聲請  
10 拍賣系爭建物坐落之系爭土地，縱嗣後系爭土地為第三人拍  
11 定買受，原告仍有系爭建物可為出售或出租予拍定人，未必  
12 會面臨拆屋還地訴訟，況原告先取得系爭建物之事實上處分  
13 權，後續亦可主張民法第425條之1第1項之法定租賃權，及  
14 土地法第104條之優先承買權，被告辯稱原告先行買受系爭  
15 建物無法主張法定地上權，不符常理云云，實與本件買賣無  
16 實質關聯。另原告提起本件訴訟前，已多次聯繫被告，深知  
17 被告生活困難，若再向被告請求相當於租金之不當得利，顯  
18 無實益，故而未向被告請求，僅請求被告遷讓返還系爭房  
19 屋，然無法據此否定兩造間確實有簽立系爭買賣契約及交付  
20 買賣價金之事實，被告所辯將不相關之事實互為牽連，實屬  
21 無據。

22 (四)並聲明：

23 1.被告應自系爭建物遷出，並騰空遷讓交還原告。

24 2.願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告答辯：

26 (一)1090地號土地原為被告所有，毗鄰之1083地號土地原為被告  
27 之配偶徐蔡玉霞所有，上開2筆土地上之系爭建物為被告之  
28 住家兼廠房。被告與徐蔡玉霞前於108年1月4日向原告經營  
29 之當舖借款500萬元，並以系爭土地為原告設定500萬元之普  
30 通抵押權，及簽立本票1張交與原告。被告原有按時繳付借  
31 款利息，惟自109年間起，因生意受新冠肺炎疫情影響，工

01 廠遭取消訂單，頓失收入，被告向原告表示暫時無法繳納借  
02 款利息，要等疫情過後，視市場狀況才有辦法繳納本息，原  
03 告表示如被告無法繳納借款利息，被告應以系爭建物作為借  
04 款利息之擔保品，並以規避稅捐為由，提議簽署「假買賣契  
05 約」，以「買賣」名目，將系爭建物之納稅義務人變更為原  
06 告，實際上兩造並無買賣系爭建物之合意，原告亦未交付價  
07 金與被告，被告當時雖有質疑原告所開立之67萬元買賣價金  
08 過低，但原告稱是為了不讓國稅局扣稅，才用最低價來寫，  
09 等之後被告繳納借款本息，原告將系爭建物還給被告時，也  
10 不用再繳稅等語，被告因當時無力繳納借款利息，雖不甚理  
11 解原告所述方式為何可節省相關稅捐，但仍僅能聽從原告指  
12 示辦理，實際上被告從未拿到原告給付之任何買賣價金，原  
13 告主張兩造間就系爭建物有成立買賣契約，並依買賣關係請  
14 求被告遷讓系爭建物，實屬無稽。且原告提出之系爭買賣契  
15 約，並未記載交屋日期，兩造簽立該契約後，被告仍繼續居  
16 住於系爭建物，並以系爭建物經營工廠，原告未與被告有租  
17 賃之約定，自109年6月8日簽訂系爭買賣契約迄今，原告亦  
18 未曾要求被告支付租金，益徵兩造間實無買賣之合意，原告  
19 並未因該假買賣契約成為系爭建物之事實上處分權人。

20 (二)原告登記為系爭建物之納稅義務人後，於110年11月向本院  
21 聲請強制執行系爭土地，並作價承受系爭土地，嗣原告以系  
22 爭借款尚有本金、利息未償還，對被告、徐蔡玉霞訴請清償  
23 債務，經本院認定系爭借款及利息、違約金經酌減後，於上  
24 開強制執行程序已全部受償，而以112年度訴字第872號判決  
25 原告敗訴確定，系爭借款已清償完畢，原告非但不得請求被  
26 告遷讓系爭建物，更應配合回復登記系爭建物納稅義務人為  
27 被告。況倘原告已因登記為系爭建物之納稅義務人而取得系  
28 爭建物之事實上處分權，其後原告聲請拍賣系爭建物坐落之  
29 系爭土地，因拍賣前土地、建物登記為不同人所有，於上開  
30 強制執行程序，如遇有第三人於拍賣程序買受系爭土地之情  
31 形，原告不得主張法定地上權，勢必將面臨被訴拆屋還地之

01 情形，不符常理，益徵原告並未支付價金買受系爭建物，實  
02 實際上被告係因原告要求提供系爭建物作為擔保品，始與原告  
03 就系爭建物簽訂假買賣契約及辦理稅籍登記移轉。詎原告收  
04 受上開敗訴判決後，不甘利息、違約金遭本院判決酌減，認  
05 定系爭借款已全部清償，改而提起本件訴訟，意圖取得系爭  
06 建物，實無理由。再者，未辦保存登記建物事實上處分權之  
07 讓與，應以受讓人受領交付占有為要件，本件兩造不僅無買  
08 賣合意，且被告迄今仍居住於系爭建物，並未移轉占有與原  
09 告，是原告主張本於系爭建物之事實上處分權，請求被告遷  
10 讓系爭建物，亦屬無據。又本件經本院囑託長興不動產估價  
11 師聯合事務所鑑定，鑑定結果認系爭建物於000年0月間不動  
12 產市場條件下之合理價值為490萬0,076元，可見系爭建物於  
13 109年6月辦理稅籍移轉登記予原告時之市價，遠高於系爭買  
14 賣契約記載之買賣價款67萬元，顯見兩造並無買賣系爭建物  
15 之合意。

16 (三)綜上，被告未曾就系爭建物與原告達成買賣合意，未曾收受  
17 買賣價金67萬元，系爭現金簽收單所載內容並非事實，被告  
18 未曾將系爭建物交由原告占有，原告未曾取得系爭建物之事  
19 實上處分權，故原告主張依買賣契約法律關係及事實上處分  
20 權人之法律上地位，請求被告遷讓系爭建物，均無理由。

21 (四)並聲明：

- 22 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 23 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張被告及徐蔡玉霞前於108年1月4日，與原告簽立系  
26 爭借款契約，約定由被告及徐蔡玉霞以系爭土地及其上系爭  
27 建物作為擔保，向原告借款500萬元，並將系爭土地設定抵  
28 押權與原告，嗣被告自109年初未再繳付系爭借款利息，兩  
29 造於109年6月8日簽立系爭買賣契約書、109年6月20日簽立  
30 系爭現金簽收單，並於109年6月將系爭建物房屋稅之納稅義  
31 務人變更為原告，另原告聲請拍賣系爭土地，並表示如無人

01 應買，將由原告承受系爭土地，嗣系爭土地於拍賣程序中由  
02 原告承受拍定，並於112年2月13日，由原告登記取得系爭土  
03 地所有權等事實，業據提出系爭借款契約、系爭買賣契約、  
04 建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅繳款書、系爭現金  
05 簽收單、民事聲請強制執行狀、本院109年度司拍字第275號  
06 拍賣抵押物裁定及確定證明書、執行命令及函文、系爭土地  
07 不動產估價報告書、案件繳費狀況查詢、不動產權利移轉證  
08 書、土地所有權狀等附卷為證（訴字卷第23頁至第41頁、第  
09 83頁、第101頁至第111頁、第127頁至第149頁），並有系爭  
10 土地登記謄本、異動索引、系爭建物房屋稅籍資料查復表、  
11 房屋稅籍證明書及課稅明細表在卷可稽（訴字卷第63頁至第  
12 73頁、第179頁至第215頁），且為被告所不爭執（訴字卷第  
13 283頁），此部分之事實，堪以認定。

14 (二)至原告主張兩造透過簽立系爭買賣契約、系爭現金簽收單，  
15 並於000年0月間，將系爭建物房屋稅之納稅義務人變更為原  
16 告，已達成由原告以67萬元之價款向被告買受系爭建物之買  
17 賣合意，且原告已支付67萬元之買賣價款與被告，被告亦已  
18 將系爭建物之事實上處分權讓與原告等節，為被告所否認，  
19 並以前詞置辯，經查：

20 1.觀諸被告及徐蔡玉霞與原告於108年1月4日簽立之系爭借款  
21 契約（訴字卷第103頁），其中第14條「其他特約事項」第2  
22 點記載「雙方約定暫不稅籍移轉（臺南市○○區○○路0段0  
23 00號），但債權人保管相關稅籍移轉資料…」、第3點記載  
24 「債務人如未清償債務亦未如期繳息，債權人可自行稅籍移  
25 轉，債務人須配合相關稅籍移轉事項；但如債務人清償債務  
26 或如期繳息，債權人不得自行稅籍移轉」等語，可認原告主  
27 張系爭借款契約原約定同時以系爭土地及系爭建物作為借款  
28 擔保，因系爭建物為未辦保存登記建物，無法設定抵押，故  
29 約定暫不移轉系爭建物稅籍，但由原告保管相關稅籍移轉資  
30 料作為替代方案等節，確屬有據。基此可知，於簽立系爭借  
31 款契約當下，兩造係約定將系爭建物之稅籍移轉，作為將來

01 被告未如期繳付系爭借款本息時之擔保。

02 2.再觀諸被告提出兩造於109年5月20日簽立之切結書（訴字卷  
03 第155頁），記載「被告於109年5月20日提供被告所有之系  
04 爭建物正本各乙份、印鑑證明正本給原告保管，雙方約定10  
05 9年6月8日前未能補齊尚欠利息（截至109年5月）時，則被  
06 告須無條件配合原告為系爭建物稅籍移轉之相關事項且相關  
07 費用由原告負擔；如被告於期限前補齊利息，則原告歸還前  
08 述資料」等語，可認原告於109年5月初，知悉被告自109年  
09 初起即未再繳付系爭借款利息，且系爭土地已遭被告其他債  
10 權人辦理假扣押查封登記後，直至109年5月20日，仍依前述  
11 系爭借款契約之約定，與被告重新簽立上開切結書，約定將  
12 系爭建物之稅籍移轉，作為將來被告未能如期補繳積欠利息  
13 時之擔保。

14 3.嗣被告仍未補繳積欠利息，兩造雖簽立系爭買賣契約，惟該  
15 契約之簽立日期為109年6月8日（訴字卷第83頁），恰與上  
16 開切結書所載被告應補齊截至109年5月為止積欠利息之最後  
17 期限相同，依此時序以觀，被告之所以同意簽立系爭買賣契  
18 約，並配合辦理系爭建物稅籍移轉相關事宜，究係因被告未  
19 能於約定期限前補繳積欠利息，而依循前揭系爭借款契約及  
20 上開切結書之約定辦理系爭建物之稅籍移轉，作為欠繳利息  
21 之擔保，或係另與原告達成買賣系爭建物、以稅籍移轉方式  
22 讓與系爭建物事實上處分權之合意，誠屬有疑。審酌系爭建  
23 物經本院囑託長興不動產估價師聯合事務所鑑定，認系爭建  
24 物之總面積為1,189.47平方公尺，評估000年0月間於不動產  
25 市場條件下之合理價值為490萬0,076元，有不動產估價報告  
26 書（案件編號：EMA000000-00）在卷可稽，另系爭建物109  
27 年之課稅現值，稅籍編號000000000000部分為54萬2,500元，  
28 稅籍編號000000000000部分為12萬7,500元，合計為67萬元，  
29 亦有系爭建物109年房屋稅課稅明細表附卷可參（訴字卷第2  
30 01頁至第203頁），二者之價差高達423萬元，參以系爭買賣  
31 契約約定買賣價款為67萬元，核與系爭建物109年之課稅現

01 值相同，明顯低於當時之合理市價，但系爭買賣契約中，並  
02 未見有被告得以上開價差抵償積欠原告系爭借款之約定，而  
03 被告於000年0月間，除對原告負有系爭借款本息債務已無力  
04 清償外，尚有以系爭土地設定擔保債權總金額1,560萬元之  
05 最高限額抵押權予臺南市關廟區農會，及經債權人星展（台  
06 灣）商業銀行股份有限公司就系爭土地辦理假扣押登記，有  
07 系爭土地登記謄本可按（訴字卷第119頁至第125頁），衡情  
08 被告於當時對外已積欠大量高額債務無法清償之情形下，殊  
09 無可能同意以遠低於系爭建物合理市價之課稅現值67萬元，  
10 將系爭建物出售與原告，復未約定得以價差抵償系爭借款，  
11 任令自己平白蒙受高達423萬元之價差損失，是被告雖於109  
12 年6月8日簽立系爭買賣契約、109年6月20日簽立系爭現金簽  
13 收單，然客觀上無法排除係因被告未能於約定期限前繳納積  
14 欠原告之利息，而依循前揭系爭借款契約及上開切結書之約  
15 定辦理系爭建物稅籍移轉，作為欠繳利息之擔保，尚難憑此  
16 遽認被告有與原告達成以67萬元買賣系爭建物、以稅籍移轉  
17 方式讓與系爭建物事實上處分權予原告之合意。

18 4. 末查，原告前於聲請拍賣系爭土地，並於拍賣程序中由原告  
19 承受拍定後，就系爭借款認尚有未清償部分，提起另案訴請  
20 被告、徐蔡玉霞清償債務，經本院112年度訴字第872號判決  
21 認：系爭借款之遲延利息及違約金之週年利率均為百分之1  
22 8.25，亦即系爭借款之遲延利息加計違約金之利率，將達週  
23 年利率百分之36.5，已逾修法前之百分之20甚多，逾修法後  
24 之百分之16更甚，且違約金係逾清償日後隨時間而累積，依  
25 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，該利  
26 率顯屬過高，對債務人顯非公平，審酌原告為系爭土地第二  
27 順位抵押權人，其本金債權已得於前述拍賣程序中全數受  
28 償，其遲延利息利率在修法前高達年利率百分之18.25，修  
29 法後則為年利率百分之16，亦得全數受償，復參以目前金融  
30 機構就有擔保放款之約定利息、違約金標準，及被告對原告  
31 之債權為民間借貸，而民間借款手續便利，借款取得時間較



01 銀行放貸快速，債務人本須承擔高之成本風險，且債權人通  
02 常亦預期可取得較高之收益而同意借款，及之前還款情形等  
03 一切情狀，認系爭借款之違約金債權，在修法前應酌減為按  
04 週年利率百分之3.75計算、修法後應酌減違約金為按年利率  
05 百分之1.6計算，方屬適當，經酌減後，原告於前述拍賣程  
06 序中受償之金額，業已超過原告上開得請求之金額，應認原  
07 告之系爭借款債權已因全部受償而消滅，而判決原告敗訴確  
08 定等情，有該案判決在卷可稽（訴字卷第89頁至第97頁），  
09 且為兩造所不爭執（訴字卷第166頁），原告自000年0月間  
10 受稅籍移轉登記為系爭建物房屋稅之納稅義務人後，並未立  
11 即請求被告自系爭建物遷出、交付占有予原告，或對被告主  
12 張任何關於系爭建物之權利，直至歷經系爭土地拍賣程序，  
13 及受前揭另案清償債務事件敗訴判決認定系爭借款債權已因  
14 全部受償而消滅確定後，始提起本件訴訟主張被告已出賣並  
15 讓與系爭建物之事實上處分權予原告，足徵被告抗辯原告收  
16 受上開敗訴判決後，不甘違約金遭本院判決酌減，認定系爭  
17 借款已全部清償，改而提起本件訴訟，意圖取得系爭建物等  
18 語，並非無稽，則原告是否係因原先約定僅作為擔保之系爭  
19 建物，因所擔保之系爭借款債權經另案判決認定已因全部受  
20 償而消滅確定，始改為提起本件訴訟，意圖透過取得系爭建  
21 物，就上開另案判決酌減之違約金債權再為取償，顯有可  
22 疑，難認兩造就系爭建物確有買賣及讓與事實上處分權之合  
23 意存在。

24 四、綜上所述，本件依原告所提證據，不足證明兩造間就系爭建  
25 物有買賣及讓與事實上處分權之合意存在，難認原告已取得  
26 系爭建物之事實上處分權，是原告主張依買賣契約法律關係  
27 及事實上處分權人之法律上地位，請求被告騰空遷讓交還系  
28 爭建物與原告，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁  
29 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

30 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；又法院為終局判決時，  
31 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第

01 1項分別定有明文。本件原告之訴無理由，訴訟費用應由敗  
02 訴之原告負擔，爰依職權確定訴訟費用之負擔如主文第二項  
03 所示。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本  
05 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此  
06 敘明。

07 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、  
08 第87條第1項，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日  
10 民事第二庭 法官 陳品謙

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日  
17 書記官 黃心瑋