臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第176號

原告 陳銘勝

訴訟代理人 郭俊銘律師

被告 DIEGO AL SAFI (火龍)

訴訟代理人

(法扶律師) 陳姿穎律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月15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、程序部分

按一國法院對涉外民事法律事件，有無一般管轄權即審判權，悉依該法庭地法之規定為據。原告既向我國法院提起訴訟，則關於一般管轄權之有無，即應按法庭地法即我國法律定之。惟我國涉外民事法律適用法並未就國際管轄權（含合意管轄）加以明定，應類推適用我國民事訴訟法有關之規定（最高法院97年度台抗字第185號裁定意旨參照）。次按，訴訟，由被告住所地之法院管轄。被告在中華民國現無住所或住所不明者，以其在中華民國之居所，視為其住所；無居所或居所不明者，以其在中華民國最後之住所，視為其住所。因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第1條第1、2項、第10條第1項分別定有明文。經查，被告具有丹麥國籍，有被告之外國人居留查詢資料1份在卷可參（見調字限閱卷第13至17頁），具有涉外因素，屬涉外民事事件。而被告現居留於我國，並居住於臺南市○○區○○街000號（見調字卷第15頁），又本件原告係依民法第767條之物上請求權規定，請求被告遷讓返還臺南市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市

01 ○○區○○○街000號) (下稱系爭房屋) (與坐落土地即臺
02 南市○○區○○段00000地號土地合稱系爭房地)，揆諸上
03 開說明，我國法院即有國際管轄權，本院亦有管轄權，並就
04 原告請求遷讓返還系爭房屋之訴具有專屬管轄。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張：系爭房地原為訴外人東華國際有限公司（下稱東
07 華公司）所有，原告與東華公司於民國112年5月18日就系爭
08 房地簽訂房地買賣契約書，買賣總價約定為新臺幣(下同)40
09 0萬元(並約定東華公司因出售系爭房地所生相關規費、代書
10 費、契稅、土地增值稅、營利事業所得稅等預估約20萬元，
11 均由原告負擔，原告應於112年5月31日前以現金支付)，系
12 爭房地於112年6月6日因買賣原因移轉為原告所有。原告分
13 別於112年5月19日匯款簽約款40萬元、112年5月25日匯款完
14 稅款40萬元予東華公司，並於112年5月29日交付現金20萬元
15 予東華公司(即約定由原告負擔之移轉系爭房地所有權所生
16 稅費)，原告再於112年6月9日、112年6月12日匯款交屋款20
17 0萬元、120萬元予東華公司，給付全部買賣價金完畢，至於
18 系爭房地於105年7月27日由東華公司設定予訴外人華夏聚合
19 股份有限公司(下稱華夏公司)之最高限額抵押權擔保債權總
20 金額750萬元(下稱系爭抵押權)，原告同意給予東華公司2年
21 時間處理，東華公司應於114年5月31日前塗銷系爭抵押權。
22 東華公司與被告曾於106年間就系爭房屋成立租賃契約(下稱
23 系爭租約)，惟該租賃契約於110年5月30日屆滿，東華公司
24 因故同意被告續租至111年6月30日，並將被告匯款給付之11
25 1年7月至113年3月房屋租金以支票方式郵寄退還被告，被告
26 均置之不理。嗣原告因需自住向東華公司買受系爭房地，於
27 112年7月12日委請郭俊銘律師寄送存證信函通知被告限期返
28 還系爭房屋，或就系爭房屋另行簽訂租賃契約，詎該存證信
29 函經被告拒收退回，原告自得請求被告返還系爭房屋；又縱
30 系爭租約仍存續，原告以起訴狀繕本送達被告為終止兩造間
31 不定期租賃契約之意思表示。爰依民法第767條第1項前段、

01 第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應自系爭
02 房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應自112年6
03 月7日起至返還房屋之日止，給付原告相當於租金之不當得
04 利每月22,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：被告於102年自友人承接系爭房屋之租賃契約，
06 後再與東華公司簽訂系爭租約，租賃期限約定自106年6月1
07 日起至110年5月30日止，每月租金為7,000元，惟租賃期間
08 屆至後，被告仍繼續使用收益系爭房屋並持續給付租金，東
09 華公司亦未有反對之意思表示，依民法第451條，被告與東
10 華公司間應視為以不定期限繼續租賃契約。嗣東華公司有意
11 出售系爭房地，不願上開不定期租賃契約，逕自定期要求被
12 告搬遷，被告得知東華公司有意出售系爭房地並開價1,100
13 萬元後，即向東華公司表示願以870萬元購買，東華公司無
14 法接受被告出價而拒絕出賣，並欲片面調漲房租，但未經被
15 告同意或承認，詎東華公司為脫免不定期租賃契約之限制，
16 旋將系爭房地以遠低於市價行情之400萬元出售予原告，並
17 由原告繼續承受系爭抵押權，然華夏公司並非從事放款之金
18 融機構或公司，原告與東華公司間之交易顯不合常理，東華
19 公司實欲藉虛偽房地買賣以所有權人身分向被告提起遷讓房
20 屋之訴，東華公司與原告就系爭房地之買賣及所有權移轉行
21 為應為通謀虛偽意思表示，而屬無效，原告並非系爭房屋所
22 有權人，原告之訴應為無理由；縱認被告應返還系爭房屋予
23 原告，系爭房屋多處漏水、牆壁水泥崩落、發霉、與房間共
24 用之牆壁明顯漏水、前門故障、玻璃污損、熱水器故障等設
25 備損害，因東華公司遲未修繕，被告僅能親自修繕勉強堪
26 用。以該屋況而言，其相當於租金之不當得利比照被告與東
27 華公司間之約定租金每月7,000元已屬相當等語，資為抗
28 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔
29 保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)系爭房地原為東華公司所有，東華公司於112年6月6日將系

01 爭房地所有權以買賣原因移轉予原告。

02 (二)被告與東華公司就系爭房屋訂有房屋租賃契約，租賃期限約
03 定自107年6月1日起至110年5月30日止，每月租金為7,000
04 元，應匯款至東華公司彰化銀行復興分行0000-00-000000-0
05 0號帳戶。

06 (三)系爭房屋仍由被告占有使用中。

07 四、得心證之理由：

08 (一)按關於物權依物之所在地法。又關於由不當得利而生之債，
09 依其利益之受領地法。但不當得利係因給付而發生者，依該
10 給付所由發生之法律關係所應適用之法律。涉外民事法律適
11 用法第38條第1項、第24條分別定有明文。查本件原告係分
12 別依民法第767條、民法第179條規定請求被告遷讓返還系爭
13 房屋並給付相當於租金之不當得利，核其訴訟標的法律關係
14 應屬物上請求權及無權占有之非給付型不當得利，應分別以
15 物之所在地法、利益受領地法為準據法，而系爭房屋係坐落
16 我國臺南市○○區，物之所在地及被告受領無權占有利益之
17 地均位於我國，故應以我國法為本件之準據法，合先敘明。

18 (二)次按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
19 無效。民法第87條第1項本文定有明文。而表意人與相對人
20 通謀而為虛偽意思表示者，應以表意人與相對人互相故意為
21 非真意之表示者稱之。又第三人主張表意人與相對人通謀而
22 為虛偽意思表示者，該第三人固應就其所主張之事實負舉證
23 責任，惟苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，
24 依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不
25 可，非以直接證明要件事實為必要（最高法院111年度台上
26 字第2585號判決意旨參照）。再按因出於通謀虛偽意思表示
27 所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為，自
28 應認為無效，縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無
29 效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成不動產所有
30 權移轉登記，仍不能取得所有權，該虛偽買受人當然不得本
31 於所有人之地位，行使民法第767條之物上請求權（最高法

01 院105年度台上字第2247號判決參照)。

02 (三)經查，東華公司係於112年5月18日以總價420萬元將系爭房
03 地出售予原告，其中20萬元為東華公司因買賣系爭房地所生
04 之相關稅費，並約定東華公司不負責系爭房屋之修繕，以現
05 況點交，東華公司應於114年5月31日前塗銷系爭抵押權等
06 情，有系爭房地買賣實價登錄查詢資料、系爭房地買賣契約
07 書各1份、原告給付各階段買賣價金截圖照片5張（見本院卷
08 第131頁、第213至222頁、第223至227頁）為證，堪信為真
09 實。另東華公司負責系爭房屋租賃事宜之承辦人員即訴外人
10 「Wendy」曾於111年11月4日傳送電子郵件予被告表示：「A
11 fter discussing first point with my boss, he decided
12 to sell it at NTD11M. (第一點跟我的老闆討論後，他決定
13 售價是1,100萬。)」，嗣於111年11月24日「Wendy」再次傳
14 送電子郵件告知被告：「This lease has expired on 30/
15 6/2022. Regarding your proposal of 8.7 million to bu
16 y this house, we finally decided not to sell the hou
17 se due to other purposes. (租約已經在2022年6月30日到
18 期。關於你提出以870萬買這套房子的問題，我們最終因為
19 其他用途決定不賣掉這套房子。)」等節，有111年11月4
20 日、111年11月24日被告與「Wendy」之電子郵件各1份在卷
21 可參（見本院卷第127至130頁），可知東華公司於111年11
22 月間就系爭房地係開價1,100萬元，並對於被告欲以870萬買
23 受之要約明確表示拒絕，則東華公司最終將系爭房地以420
24 萬出售予原告，不僅與原先開價之1,100萬元相距懸殊，甚
25 至低於被告出價之一半，顯然不合交易常規。

26 (四)原告雖主張系爭房地乃東華公司於88年間向訴外人羅肫仁，
27 約定以總價495萬7,957元，連同門牌號碼臺南市○○區○○
28 ○街000號房屋（權利範圍全部）、122號房屋（權利範圍2
29 /22）一同買受，東華公司取得系爭房地之價格為245萬3,0
30 09元（含土地204萬元及建物41萬3,009元），而東華公司於
31 112年5月間將系爭房地出售予原告，至少已淨賺172萬7,039

01 元（計算式：買賣價金400萬元-（購入成本245萬3,009元-
02 房屋建物累積折舊19萬7,052元）-營業稅1萬4,504元-代書
03 費等雜支費用2,500元=172萬7,039元），故東華公司並無賠
04 售系爭房地之情事等語，並提出東華公司88年3月19日取得
05 土地建物相關資料、買賣所有權移轉契約書及相關報表、發
06 票影本各1份為證（見本院卷第293至312頁）。惟查，系爭
07 房地於105年7月27日設定系爭抵押權予華夏公司，有系爭房
08 地之登記謄本及異動索引各1份附卷可參（見本院卷第241至
09 248頁）。衡諸常情，設定不動產抵押權之目的，係作為債
10 務人清償不能時之擔保，如不動產價值未大於債權額或至少
11 與債權額相當，即欠缺擔保之功能，殊難想像債權人願以價
12 低之不動產據為擔保設定抵押，是堪認系爭房地於105年時
13 之市值即應至少與750萬元相當，而縱不考量通貨膨脹等經
14 濟因素，我國近10年內不動產市場交易價格整體呈上漲趨
15 勢，乃公知之事實，故難認420萬元為系爭房地於112年5月
16 間之合理售價。況東華公司於111年11月間就系爭房地係開
17 價1,100萬元，並拒絕以870萬出售予被告之事實，已認定如
18 前，亦足見東華公司於111年間對於系爭房地之估價不僅只4
19 20萬元。原告此部分主張，礙難憑採。

20 (五)原告復主張東華公司係因與被告就系爭房屋租賃事宜，頻生
21 爭執，東華公司之實際負責人蘇瑞希認為被告無購買之誠
22 意，始拒絕被告出價870萬之提議；又原告於98年間曾建議
23 東華公司共同合作投資購買臺北市○○區○○○○○○○建案
24 房地(原告與東華公司各持有房地所有權各2分之1，每坪購
25 買成本約43萬多元)，嗣原告於103年1月7日出售該房地持分
26 2分之1予東華公司，現該房地已上漲至每坪95萬餘元，後東
27 華公司於得知原告有移居臺南居住之需求時，為感謝原告上
28 開合作投資提議及出售持分，並考量原告購買系爭房屋後需
29 負擔高額裝潢修繕費用，始將系爭房地以420萬元賣予原告
30 等語，並提出上開建案房屋不動產買賣契約書影本1份為佐
31 （見本院卷第313至322頁）。惟觀上開111年11月4日被告與

01 「Wendy」之電子郵件內容，「Wendy」曾向被告提供東華公
02 司授權買賣系爭房地之仲介的聯絡方式，並告知被告定金價
03 額與承諾期限，有上開111年11月4日被告與「Wendy」之電
04 子郵件可佐。如東華公司確因與被告間之租賃事宜心生芥
05 蒂，無意出賣系爭房地予被告，則東華公司自始應無傳送系
06 爭房地買賣要約予被告之必要，而原告亦未舉證自111年11
07 月4日截至同月24日東華公司拒絕被告870萬元買受之要約為
08 止，東華公司與被告間有何紛爭，是以原告此部分主張，要
09 難採信。再觀原告提出之上開建案房屋買賣契約書，發生時
10 間與系爭房地買賣已相隔將近10年，且原告於出售該房地2
11 分之1予訴外人倪春慧(即東華公司負責人)時，已因房地產
12 漲獲有利益，原告執此作為東華公司願以低價出售系爭房地
13 予原告之原因，顯與常情不符，堪難憑採。

14 (六)原告上開主張既全無足採，則依一般經驗法則及論理法則，
15 應足自東華公司於111年11月間就系爭房地原開價1,100萬
16 元，並對於被告欲以870萬買受之要約明確表示拒絕，卻最
17 終將系爭房地以420萬出售予原告之間接事實，推認出東華
18 公司與原告間並無買賣真意之要件事實，揆諸上開說明，東
19 華公司與原告間與就系爭房地之買賣契約與所有權移轉行為
20 應均屬通謀虛偽意思表示，而為無效。縱使原告已因無效之
21 法律行為完成系爭房地之所有權移轉登記，仍不能取得所有
22 權，原告當然不得本於所有人之地位，行使民法第767條之
23 物上請求權。復因原告非所有人，故未有任何利益受損害，
24 亦自不得依民法第179條規定請求不當得利。

25 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
26 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付原告自112年6月7
27 日起至返還房屋日止相當於租金之不當得利每月22,000元，
28 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲
29 請，亦失所附麗，併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
31 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

03 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

04 法 官 李 姝 蕙

05 以上正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
07 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
08 審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

10 書 記 官 張 鈞 雅