

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6348號

原告 豪豪股份有限公司

法定代理人 顏珍貴

訴訟代理人 丁俊文律師

被告 郭永源

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號三樓房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰柒拾柒萬肆佰壹拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣訴外人弘博鋼鐵股份有限公司（下稱弘博公司）於民國85年4月1日以新臺幣（下同）1287萬2560元向弘寶鋼鐵有限公司（下稱弘寶公司）購買坐落臺北市○○區○○段○○段000○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），且於85年6月28日以買賣為原因辦理所有權移轉登記，嗣弘博公司於93年2月6日以買賣為原因，將所有權移轉登記予伊。伊將系爭房屋借予伊公司法定代理人顏珍貴之婆婆陳銀貴居住使用，陳銀貴於107年11月1日遷離系爭房屋入住養護中心迄今。被告係陳銀貴之三子，未經伊同意無權占有系爭房屋居住使用，經伊多次要求被告搬遷均拒不遷出，爰依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷

01 讓返還系爭房屋等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷
02 讓返還予原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：系爭房屋為伊所有，於83年6月11日登記在伊為
04 法定代理人之弘寶公司名下，然伊於85年間生意失敗，伊母
05 親陳銀貴居住在系爭房屋，因擔心債權人查封房屋，故決定
06 將系爭房屋暫時登記在大哥郭永成擔任法定代理人之弘博公
07 司名下，而弘寶公司之大小章均由陳銀貴保管，郭永成之妻
08 原告之法定代理人顏珍貴遂向陳銀貴拿弘寶公司大小章，辦
09 理所有權移轉登記予弘博公司。伊未與弘博公司簽訂系爭買
10 賣契約，亦不知辦理過戶之事，且弘博公司未給付買賣價金
11 予弘寶公司，二者間並無買賣契約存在。伊之父親於25年前
12 過世，母親陳銀貴年事已高，行動不便有病在身，需人24小
13 時陪伴及照顧，因兄長無暇照顧母親，遂由伊1人單獨照顧
14 母親，無法外出工作，至母親送去安養院為止，嗣後顏珍貴
15 欲將伊趕出系爭房屋，不顧親情倫理，伊要求補償，讓伊有
16 棲身之所等語等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；
17 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、查系爭房屋於83年6月11日登記為被告擔任法定代理人之弘
19 寶公司所有，於85年6月28日以買賣為原因所有權移轉登記
20 予郭永成擔任法定代理人之弘博公司，嗣弘博公司於93年2
21 月6日以買賣為原因將所有權移轉登記予顏珍貴擔任法定代
22 理人之原告等情，有建物登記第一類謄本、異動索引、戶籍
23 謄本、公司設立登記事項卡附卷可稽（北簡卷第17、21頁，
24 本院卷第57至61、65至71頁），且為兩造所不爭執，堪信屬
25 實。

26 四、原告主張：被告無權占有系爭房屋，應騰空遷讓返還予伊等
27 語，然為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

28 (一)有關弘寶公司及弘博公司間就系爭房屋是否成立買賣契約，
29 嗣由弘博公司移轉所有權登記予原告：

30 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
31 付價金之契約，民法第345條第1項定有明文。

01 2.原告主張弘博公司於85年4月1日以1287萬2560元向弘寶公司
02 購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，且於85年6月28日以買賣
03 為原因辦理所有權移轉登記，嗣弘博公司於93年2月6日以買
04 賣為原因，將所有權移轉登記予伊等情，業據提出建物登記
05 第一類謄本、異動索引、系爭契約、土地及建築改良物買賣
06 所有權移轉契約書為證（北簡卷第17頁，本院卷第39至45、
07 91至93頁）。被告雖辯稱弘寶公司之大小章均由陳銀貴保
08 管，顏珍貴向陳銀貴拿弘寶公司大小章，辦理所有權移轉登
09 記予弘博公司，伊未與弘博公司簽訂系爭買賣契約，亦不知
10 辦理過戶之事云云；惟系爭契約經送法務部調查局鑑定結
11 果，賣主欄「郭永源」簽名與被告當庭書寫筆跡及被告不爭
12 執為其簽名之支票上「郭永源」簽名（本院卷第122頁），
13 二者筆跡筆劃特徵相同，應為同一人所書，另賣主欄「弘寶
14 鋼鐵有限公司」及「郭永源」印文與被告不爭執印文真正之
15 臺北市政府建設局第一科證明書、土地及建築改良物買賣所
16 有權移轉契約書上「弘寶鋼鐵有限公司」及「郭永源」印文
17 （本院卷第121至122頁），二者相同，應係出於同一印章等
18 情，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書在卷可憑
19 （本院卷第147至161頁），足認系爭契約確係被告本人親自
20 簽名用印，其辯稱未與弘博公司簽訂系爭買賣契約云云，並
21 非可採。

22 3.被告另辯稱弘博公司未給付買賣價金予弘寶公司云云；然系
23 爭契約第2條約定買賣價金於簽約時即85年4月1日給付245萬
24 3750元，於同年5月20日給付157萬8810元，於同6月10日給
25 付100萬元，於同年6月20日給付84萬元，尾款700萬元即弘
26 寶公司華南商業銀行（下稱華南銀行）原貸款由弘駁公司承
27 接續貸，將來由弘博公司負清償責任，其實貸金額若超逾尾
28 款金額，其超逾部分應由弘寶公司負清償責任，反之實貸金
29 額未足尾款金額時，弘博公司應就未足部分予以補足一次付
30 清與弘寶公司等語（本院卷第39頁）；而弘博公司分別於85
31 年4月1日、同年5月20日、同年6月10日、同年6月26日各匯

01 款245萬3750元、157萬8810元、100萬元、84萬元予弘寶公
02 司，並於同年8月20日代償弘寶公司華南銀行債務793萬8778
03 元，合計1381萬1338元等情，有電匯匯款通知單、匯款回條
04 聯、匯款申請書、華南銀行109年12月24日函及所附交易明
05 細、彰化商業銀行仁和分行110年1月18日函及所附開戶資料
06 可稽（本院卷第47至55、167至179、195至197頁），可知弘
07 博公司上開匯款之時間及金額、代償弘寶公司銀行債務等均
08 與系爭契約期款及尾款約定之給付方式相符，僅超逾尾款70
09 0萬元部分尚未結算，足認原告主張伊已給付買賣價金等
10 語，應可採信，被告此部分所辯，亦非可採。

11 4.弘博公司與弘寶公司既有簽訂買賣契約並交付價金，弘寶公
12 司於85年6月28日以買賣為原因辦理所有權移轉登記，嗣弘
13 博公司於93年2月6日以買賣為原因，將所有權移轉登記予原
14 告，業如前述，則原告主張弘博公司因買賣取得系爭房屋所
15 有權，再將所有權移轉登記予伊等語，洵屬有據。

16 (二)被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

17 1.被告另抗辯系爭房屋為伊所有，因擔心債權人查封房屋，故
18 暫時借名登記在大哥郭永成擔任法定代理人之弘博公司名下
19 云云。惟不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更
20 者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又
21 按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
22 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
23 出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
24 表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名
25 義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登
26 記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判
27 決意旨參照）。本件弘博公司係因向弘寶公司買受系爭房屋
28 而取得系爭房屋所有權，並於85年6月28日登記為所有人，
29 已如前述，被告復未能舉證證明弘博公司與弘寶公司間有借
30 名登記契約存在，則被告仍以其為系爭房屋實際所有權人為
31 由，抗辯其非無權占有系爭房屋，尚難可採。

01 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查本件弘
04 博公司因買賣取得系爭房屋所有權，再將所有權移轉登記予
05 原告，原告確為系爭房屋之所有權人，而被告亦未能證明其
06 現占有系爭房屋具有合法權源，則原告以系爭房屋之所有權
07 人身分，依上開規定，請求現占有使用系爭房屋之被告將系
08 爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

09 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系
10 爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

11 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核於法並無不合，
12 爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。並依職權宣告被告
13 供相當擔保後，得免為假執行。

14 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本
15 院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，自無庸逐一論
16 列。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日
19 民事第六庭 法 官 蕭清清

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日
24 書記官 林家鉉