

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1063號

113年1月23日辯論終結

原告 蘇倚萱

訴訟代理人 葉光洲律師

複代理人 游家雯律師

被告 何兆廷

黃沛清

共同

訴訟代理人 郭上維律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人即原告之父蘇水連與被告黃沛清（原名黃燕鳳）於民國107年9月18日簽立購買協議書（下稱系爭協議書），約定蘇水連出資購買附表所示房屋（下合稱系爭房屋），且指定登記予原告，蘇水連並同意黃沛清於2年內買回系爭房屋。嗣原告於107年10月29日，因拍賣取得系爭房屋所有權，並與黃沛清之子即被告何兆廷（原名何瑞揚）於同年11月8日簽立房屋租賃契約（下稱系爭契約），約定何兆廷自107年11月10日起至112年11月9日止，以每月租金新臺幣（下同）65,000元向原告承租系爭房屋。詎何兆廷於

110年12月6日給付原告110年12月份租金後，自111年1月起即未給付原告租金，遲付租金總額達1個月，經原告於111年1月11日以文山興隆路郵局第5號存證信函通知何兆廷終止系爭契約，該存證信函並於111年1月20日對何兆廷為送達而合法終止；如認系爭契約未經原告合法終止，則以起訴狀繕本之送達對何兆廷為終止系爭契約之意思表示。被告於原告終止系爭契約後，已無占有系爭房屋之正當權源，仍拒不返還系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告遷出及騰空返還系爭房屋，並依附表編號2、3所示之請求權基礎，請求何兆廷給付附表編號2所示之項目及金額，暨附表編號3所示原告代墊之項目及金額等語，並聲明：(一)、被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告；(二)、何兆廷應給付原告附表編號2請求內容欄所示之金額；(三)、何兆廷應給付原告附表編號3請求內容欄所示之金額；(四)、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：蘇水連前與被告約定由蘇水連以原告之名義拍定系爭房屋，雙方具有借名登記之法律關係，並簽立附買回條件之買回契約，於蘇水連死亡後，類推適用民法第550條規定，該借名登記之契約關係即由原告繼承，故被告為系爭房屋之真正所有權人，且依兩造借名登記契約有權占有系爭房屋，原告訴請被告遷讓返還系爭房屋，有違誠信原則。又被告為清償蘇水連因拍定系爭房屋所花費之費用，而與原告通謀虛偽簽立系爭契約，系爭契約應屬無效，故原告依系爭契約請求被告給付相當於租金之不當得利、地價稅及房屋稅，均無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（見本院卷第371至372頁）：

- (一)、黃沛清前分別自83年8月22日、82年3月20日、89年7月19日起，登記為系爭房屋之所有權人（見個資卷）。
- (二)、黃沛清於105年12月8日，因買賣而移轉系爭房屋所有權予全鼎香公司（見個資卷）。

01 (三)、原告於107年10月29日，因拍賣取得系爭房屋之所有權（見
02 本院卷第25至29頁）。

03 (四)、原告與何兆莚於107年11月8日簽立系爭契約，約定何兆莚自
04 107年11月10日起至112年11月9日止，以每月租金65,000元
05 向原告承租系爭房屋，並於每月10日前支付，租賃期間之房
06 屋稅、地價稅均由何兆莚負擔（見本院卷第46至50頁）。

07 (五)、何兆莚於110年12月6日匯款116,000元予原告（見本院卷第
08 53頁）。

09 (六)、原告於111年1月11日以文山興隆路郵局第5號存證信函，通
10 知何兆莚自111年1月1日起終止系爭契約，該存證信函並於
11 同年1月20日對何兆莚為送達；原告復分別於111年10月24
12 日、同年11月4日，委任律師以律師函依系爭房屋所在地、
13 何兆莚於系爭契約所載地址，通知何兆莚終止系爭契約，該
14 等律師函並分別於111年10月26日、同年11月9日因招領逾期
15 退回（見本院卷第55至69、149至159頁）。

16 (七)、系爭房屋坐落之土地110年地價稅為26,058元（計算式：
17 $17,372 + 8,686 = 26,058$ ）、附表所示B、C屋111年房屋稅為
18 4,472元（計算式： $2,424 + 2,048 = 4,472$ ），合計共30,530
19 元（見本院卷第82至85頁）。

20 (八)、臺灣臺北地方檢察署檢察官前以詹志能違背黃沛清委託之任
21 務，於106年1月3日將系爭房屋辦理信託登記及設定最高限
22 額抵押權2,250萬元予許楷正，致黃沛清受有損害，起訴詹
23 志能涉犯刑法背信罪嫌，經本院刑事庭以107年度易字第986
24 號刑事判決犯背信罪，復經臺灣高等法院以108年度上易字
25 第1828號刑事判決撤銷原判決，判決詹志能無罪確定（見本
26 院卷第191至196頁、臺灣高等法院以108年度上易字第1828
27 號刑事判決）。

28 四、本件爭點：

29 (一)、系爭協議書之契約定性？

30 (二)、系爭契約是否係基於通謀虛偽意思表示而為？

31 (三)、原告得否請求被告遷讓騰空返還系爭房屋，及請求附表編號

01 2、3所示之金額？

02 五、本院之判斷：

03 (一)、系爭協議書為「委任與保留買回權買賣之混合契約」：

04 1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
05 允為處理之契約，民法第528條定有明文。次按，稱買賣
06 者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之
07 契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為
08 成立；出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受
09 領之價金，而買回其標的物；前項買回之價金，另有特約
10 者，從其特約，民法第345條第1、2項、第379條第1、2項亦
11 分別定有明文。

12 2. 觀諸原告之父蘇水連於107年9月18日與黃沛清簽立之系爭協
13 議書，第1至4條載明：「(1)由甲方（即蘇水連）出資2,768
14 萬元，購買系爭房屋，甲方指定過戶給原告名下。(2)甲方同
15 意乙方（即黃沛清）於2年內（即109年9月17日前），將上
16 開房產除購屋款2,768萬元外，另加紅利300萬元，買回上開
17 房產。(3)除上開款項外，由該屋所產生之費用，含銀行利息
18 等，皆由乙方支付，另乙方須開利（應為開立之誤繕）24個
19 月利息本票。(4)乙方須在甲方銀行放置3個之利息，及在當
20 月扣款前須保持4個月利息，在未補齊4個月利息超過2次，
21 則甲方有權處置上開3間房產，乙方及保證人不得異議」
22 （見本院卷第527至528頁），而黃沛清前於80餘年間為系爭
23 房屋所有權人，於105年12月8日因買賣移轉系爭房屋所有權
24 予全鼎香公司，原告則於107年10月29日因拍賣取得系爭房
25 屋所有權等情，為兩造所不爭執（見不爭執事實三之(一)至
26 (三)），足見黃沛清委託蘇水連以自己資金購買系爭房屋，經
27 蘇水連允為購買、登記在原告名下，雙方約定黃沛清於2年
28 內得向蘇水連買回系爭房屋，黃沛清於買回前並應每月給付
29 蘇水連銀行利息無疑。

30 3. 復依證人林育正於本院審理中證稱：我受黃沛清委託，至法
31 院投標其所有包含系爭房屋在內共5筆法拍屋之相關手續，

01 法院將此分成2件拍賣，1件拍賣2間房屋、1件拍賣3間房屋
02 （即系爭房屋），蘇水連以自己房屋貸款湊錢，壓標保證
03 金，協助黃沛清以蘇水連之女名義標得系爭房屋，蘇水連女
04 兒係出名為所有權人，之後我要負責協助黃沛清轉貸，清償
05 蘇水連款項、利息及額外支付之2、300萬元，待取得所有權
06 狀後，蘇水連及黃沛清尋覓其他銀行重新辦理房貸，我知道
07 雙方有簽立協議書，但後續未找我幫忙，故我不清楚轉貸至
08 何家銀行等語（見本院卷第419至420頁），蘇水連並於107
09 年9月18日傳送內容為：「購買買回協議書。立書人甲方〇
10 〇〇乙方〇〇〇〇就本件於立書日年月日起至年月日止最遲
11 2年，乙方〇〇〇〇自行以法院拍賣金額外加600萬元整及借
12 貸200萬元整擔保本金及10萬元整擔保品酬勞（總金額法拍
13 金額加810萬元整）自行貸款購買，超過以上期限甲方〇〇
14 〇有權得有轉手變賣，乙方〇〇〇〇不得有議。…」之LINE
15 訊息予林育正，經林育正覆以：「條件你們雙方要談好」等
16 語，有LINE對話訊息可參（見本院卷第429、431頁），堪信
17 蘇水連以其女名義為黃沛清標得系爭房屋，黃沛清則於2年
18 內清償蘇水連拍定金額、利息及額外紅利後，得向蘇水連買
19 回系爭房屋甚明。

- 20 4. 又系爭房屋投標款來自於蘇水連，由蘇水連以自己房屋增加
21 貸款，並開立支票投標乙節，業據證人林育正證述稽詳（見
22 本院卷第421頁），細繹林育正與蘇水連間之LINE對話紀
23 錄，蘇水連對林育正表示：「你真的很幫他忙」、「這次我
24 若不幫他 可能會 很慘」、「他要在翻身可能很難了」，
25 經林育正回覆：「大哥您先想想，以後您的錢怎麼回收
26 吧？」、「由女兒賣掉嗎？」、「您想過沒有？能順利
27 嗎？」，蘇水連稱：「最壞的打算就是把他賣了」，林育正
28 稱：「賣了？說的太簡單了」，蘇水連詢問：「有可能賣的
29 比拍定價錢還低嗎？」等語，亦有LINE對話紀錄可按（見本
30 院卷第439、441頁），由此可見蘇水連確以自己款項投標系
31 爭房屋，並登記在其女即原告名下，則系爭協議書關於黃沛

01 清委託蘇水連投標系爭房屋部分，性質上類似於「委任契
02 約」，約定黃沛清得於2年內買回系爭房屋部分，則類似於
03 「保留買回權之買賣契約」，故系爭協議書之性質為「委任
04 與保留買回權買賣之混合契約」，至於蘇水連與原告間之法
05 律關係則為指定登記之法律關係。復因蘇水連於110年7月24
06 日死亡，有其個人基本資料附卷可稽（見個資卷），則蘇水
07 連與黃沛清簽立之系爭協議書，即應由蘇水連之全體繼承人
08 繼受該契約之效力。被告抗辯蘇水連與黃沛清間之法律關係
09 為借名登記，原告並非系爭房屋之形式及實質上所有權人云
10 云，顯混淆蘇水連與黃沛清間、蘇水連與原告間為各自獨立
11 之法律關係，所辯殊難憑採。

12 (二)、系爭契約係出於通謀虛偽意思表示而為，應屬無效：

- 13 1. 另按，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表
14 示無效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1
15 項規定甚明。復按，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租
16 與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項
17 定有明文。觀之系爭契約內容，固載明何兆廷向原告承租系
18 爭房屋，且記載租賃之期間、租金、押租金及擔保金數額
19 （見本院卷第46至49頁），形式上符合租賃契約之法定要
20 件，惟依原告所提原告華泰商業銀行股份有限公司（下稱華
21 泰銀行）存款存摺明細，何兆廷於110年10月5日至110年12
22 月6日每月匯款金額為116,000元（見本院卷第53頁），與系
23 爭契約約定之每月租金65,000元，明顯不合，則原告與何兆
24 廷間是否確有租賃契約之法律關係存在，已非無疑。
- 25 2. 參以蘇水連前分別以系爭房屋、自己所有不動產、原告名下
26 不動產，向華泰銀行、臺北市第五信用合作社（下稱五信合
27 作社）、陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）貸款
28 1,900萬元、1,400萬元、1,100萬元，黃沛清就華泰銀行、
29 五信合作社部分，每月應給付蘇水連約116,000元、48,000
30 元，訴外人黃建倫則每月應給付蘇水連25,000元等情，業據
31 被告陳述在卷，並提出陽信銀行匯款收執聯、五信合作社無

摺存款收入傳票、LINE對話紀錄、華泰銀行跨行匯款回單、
臺北市第五信用合作社匯款申請書、臺灣臺中地方法院108
年度中司調字第1044號調解程序筆錄為證（見本院卷第
216、218至219、309、312頁、387至388頁），且有華泰銀
行112年10月24日華泰總永吉字第1120013162號函及所附華
泰銀行授信暨金融交易額度申請書、華泰銀行授信案件申請
暨批覆書一個人戶在卷可考（見本院卷第463至469頁），足
信系爭協議書所載系爭房屋所生銀行利息費用，包含華泰銀
行、五信合作社、陽信銀行之貸款利息，且其中「華泰銀
行」及「五信合作社」部分係由黃沛清負責繳納，「陽信銀
行」部分則由黃建倫負責繳納。

3. 又原告於蘇水連過世後，於110年8月17日傳送訊息予黃沛清，陳稱：「這個月開始，還貸款的錢請匯到以上臺新帳戶，同樣於爸爸在的時候，每月25號之前匯款。煩請同步告知阿倫，謝謝」、「另，阿倫那邊的25,000已經數月沒匯款」、「…一開始就說好每個月25號要還161000，爸爸以前跟你說好的，我們也沒改規則。但你今天只先問了華泰，陽信呢？五信呢？不打算管了嗎？因為華泰才會跟你們萬華的房子有關係吧！…遊戲規則就是你每個月25號要付款給我們去繳貸款，…」、「…再麻煩三家銀行的貸款都要去繳哦。爸爸走後我們自己釐清，你是還其中的16.1萬，另外的2.5萬是阿倫匯進來的。…爸爸走之前跟我們交代的也是『你每個月要還18.6萬』，…」等語；於110年11月5日復傳送訊息予黃沛清，陳明：「今天已經5號了～～趕快匯款16.1萬元～～及地價稅26058元」、「那請問陽信的妳不用匯款嗎～～」、「那個4.5萬～～也是因為妳那3間法拍所貸款的～～難道妳不用匯款嗎～～」，有原告與黃沛清之對話紀錄可參（見本院卷第197至198、203至205、219頁），顯見黃沛清每月應繳納「華泰銀行」及「五信合作社」貸款之數額為161,000元（包含華泰銀行116,000元、五信合作社45,000元），黃建倫每月應繳納「陽信銀行」貸款之數額為25,000

元，合計應繳納貸款之數額為186,000元（計算式：161,000 + 25,000 = 186,000）。

4. 佐以原告於107年11月1日，以系爭房屋為擔保品及蘇水連為保證人，向華泰銀行貸款1,900萬元，經華泰銀行授信管理處載明：「…5. …綜上，本行債權尚可確保，擬建議：(1)本案撥貸後3個月內須取得新簽訂租賃合約書（重新簽立租約起日須晚於本行抵押權設定日後），擔保品租金應存匯入本行活儲帳號，以確保本行債權，若未成就則須徵提租賃聲明書。…」，並經華泰銀行於107年12月12日核准總額度1,900萬元乙節，有華泰銀行112年10月24日華泰總永吉字第1120013162號函及所附華泰銀行授信暨金融交易額度申請書、華泰銀行授信案件申請暨批覆書一個人戶可按（見本院卷第463至469頁），核與證人林育正證稱債務人自己標回之案件，銀行會要求簽立房屋租賃契約，增加人頭新所有權人之收入，有助於房貸之條件等語相符（見本院卷第422頁），足認系爭契約僅係為確保原告向華泰銀行之貸款，何兆廷並無向原告承租系爭房屋、支付租金之意。

5. 再對照何兆廷於110年10月5日、同年11月5日、同年12月6日，每月匯款116,000元至原告華泰銀行帳戶，有原告華泰銀行帳戶存摺可參（見本院卷第53頁），該金額不僅與黃沛清每月應繳納之華泰銀行貸款金額116,000元吻合，對照原告與黃沛清之LINE對話紀錄，亦可見該等款項均係原告催促黃沛清繳納貸款後匯入（見本院卷第197至198、202至203頁），益徵何兆廷每月匯入原告華泰銀行帳戶之116,000元，係為履行黃沛清依系爭協議書所定，於買回系爭房屋前，每月給付蘇水連之銀行貸款利息，與系爭契約全然無涉。是以，系爭契約係原告與何兆廷基於通謀虛偽意思表示而為，依首開民法第87條第1項規定，該意思表示應屬無效。

(三)、原告不得請求被告遷讓騰空返還系爭房屋，亦不得請求附表編號2、3所示金額：

01 1. 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 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
03 項前段、第455條前段分別定有明文。原告雖主張何兆莚自
04 111年1月起未給付租金，經原告於111年1月20日、同年10月
05 24日、同年11月4日及以起訴狀繕本之送達對何兆莚終止系
06 爭契約，被告即無占有之正當權源云云。惟系爭契約係原告
07 及何兆莚基於通謀虛偽意思表示而為，應屬無效，業經本院
08 認定如前，則原告依民法第455條前段租賃物返還請求權之
09 規定為請求，自無理由。又被告占有使用系爭房屋係依據蘇
10 水連與黃沛清間之系爭協議書，以及雙方默示同意被告繼續
11 無償使用系爭房屋，原告與蘇水連之其他繼承人於蘇水連過
12 世後，並繼受系爭協議書，故被告並非無權占有，原告依民
13 法第767條第1項前段規定，請求被告讓騰空返還系爭房屋予
14 原告，亦屬無據。

15 2. 再按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
16 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
17 法第179條規定甚明。又系爭契約第3條、第5條第1款約定：
18 「每月應繳月租金65,000元整，並於每月10日前支付，承租
19 人不得藉任何理由拖延或拒絕」、「本租賃契約相關費用之
20 支付、稅費、代辦費，依下列約定辦理：一、房屋稅、地價
21 稅由承租人負擔」。原告主張何兆莚於附表編號2所示請求
22 項目期間積欠租金，且於系爭契約終止後翌日無權占有系爭
23 房屋，應給付相當於租金之不當得利等情，因本院認定系爭
24 契約為無效，原告無從主張何兆莚積欠系爭契約所約定之租
25 金，亦無法以何兆莚積欠租金終止系爭契約，請求相當於租
26 金之不當得利。故原告依系爭契約第3條、民法第179條規
27 定，請求被告給付附表編號2所示之金額，洵無理由。又系
28 爭契約既屬無效，且被告並非無權占有，均如前述，原告自
29 亦不得適用或類推適用系爭契約第5條第1款及依民法第179
30 條規定，請求何兆莚返還代墊之地價稅、房屋稅。

31 六、結論：

系爭協議書約定黃沛清委託蘇水連投標系爭房屋，並指定登記在原告名下，黃沛清則於2年內清償蘇水連拍定金額、利息及額外紅利後，得向蘇水連買回系爭房屋，性質上為「委任與保留買回權買賣之混合契約」，原告及蘇水連之繼承人於蘇水連死亡後，並繼受系爭協議書。又系爭契約僅係為確保原告向華泰銀行之貸款，原告與何兆廷並無出租系爭房屋及支付租金之意，故系爭契約係出於通謀虛偽意思表示而為，應屬無效。被告占有使用系爭房屋係依據系爭協議書及雙方默示同意被告繼續無償使用，故非無權占有。從而，原告依附表編號1所示之請求權基礎，請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告；以及依附表編號2、3所示之請求權基礎，請求何兆廷給付附表編號2、3所示之金額，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第八庭 法 官 吳佳樺

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 黃湘茹

附表：

編號	聲明	被告	請求權基礎	請求項目			請求內容	證據頁碼
1	第一項	何兆廷、黃沛清	民法第767條第1項前段、第455條前段	A屋	臺北市○○區○○段0○段000○號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0號房屋）	合稱系爭房屋	自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告	
				B屋	臺北市○○區○○段0○段000○號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0號房屋）			
				C屋	臺北市○○區○○段0○段000○號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0號2樓房屋）			

(續上頁)

01

2	第二項	何兆廷	系爭契約第3條	自111年1月10日起至系爭契約終止日（即111年1月20日）止之遲延租金		自111年1月10日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣65,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	
			民法第179條	系爭契約終止日翌日（即111年1月21日）起至何兆廷騰空遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利			
3	第三項	何兆廷	系爭契約第5條第1款、民法第179條	110年地價稅	26,058元（計算式：17,372+8,686=26,058）	30,530元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	本院卷第81至82頁
			類推適用系爭契約第5條第1款、民法第179條	111年B、C屋房屋稅	4,472元（計算式：2,424+2,048=4,472）		本院卷第83至85頁