

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第5475號

原告 許月雲

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 林沛彤律師

被告 曾金蘭

訴訟代理人 陳家慶律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號一樓房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾陸萬柒仟貳佰壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國111年10月24日與訴外人吳義芳委託之迦南地政士事務所簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告向吳義芳購買坐落臺北市○○區○○段○○段○○000地號土地（下稱系爭土地，權利範圍3分之1）及其上臺北市○○區○○段○○段○○000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街000號1樓房屋（下稱系爭1樓）（以下合稱系爭房地），約定價金為新臺幣（下同）2,200萬元，並約定以履約保證之方式，將價金匯入中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信銀行）受託信託財產專戶（帳號：0000000000000000，下稱系爭專戶），而原告業已全額支付完畢。詎料，被告無正當權源於原告取得系爭1樓後持續占有使用系爭1樓，經原告請求被告遷讓返還系爭1樓後，被告仍未置理，爰依民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭1樓騰空遷讓返還予原

01 告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭房地之所有權人為訴外人吳萬來，而吳萬來  
03 借名登記於訴外人吳義芳名下後，吳義芳又移轉登記於原  
04 告，而吳萬來係於63年12月29日向訴外人劉汪美珍購入系爭  
05 土地（權利範圍：全部）及其上同區段第969建號建物即系  
06 爭1樓、同址2樓（下稱系爭2樓）、同址3樓（下稱系爭3  
07 樓）（下合稱系爭3層房地）後，為節稅需要而分別為下列  
08 借名登記行為：(一)於64年2月4日將系爭1樓登記於訴外人吳  
09 武彥名下。(二)於64年2月4日將系爭2樓登記於訴外人吳義芳  
10 名下。(三)於64年2月4日將系爭3樓登記於訴外人吳義珍名  
11 下。(四)於68年4月16日將系爭土地分別登記各1/3於吳武彥、  
12 吳義芳、吳義珍名下。(五)於69年6月28日將系爭土地1/3以買  
13 賣為原因自吳武彥名下過戶至吳萬來之配偶即訴外人林選名  
14 下。(六)於69年7月28日將系爭土地1/3以買賣為原因自林選名  
15 下過戶至吳義芳名下。(七)於69年8月30日將系爭土地1/3以買  
16 賣為原因自吳義珍名下過戶至林選名下。(八)於69年10月23日  
17 將系爭土地1/3以買賣為原因自林選名下過戶至吳義芳名下  
18 (九)於69年10月29日將系爭1樓以買賣為原因自吳武彥名下過  
19 戶至吳義芳名下。(十)於70年3月1日將系爭3樓以贈與為原因  
20 自吳義珍名下過戶至吳義芳名下。又吳萬來於購入系爭3層  
21 房地後，均按時繳納地價稅，且於系爭3層房地全部借名登  
22 記於吳義芳名下，迄至吳義芳於109年8月17日以權狀遺失為  
23 由申請補發前，系爭3層房地之所有權狀均係由吳萬來自行  
24 保管，顯見吳萬來係基於自己買受、使用、管理、處分系爭  
25 3層房地之目的而實際出資購買系爭3層房地，並借名登記於  
26 吳義芳名下。另系爭1至3樓均由吳萬來自己或出租使用，如  
27 系爭1樓於84年起即由吳萬來之媳婦即被告經營「誼潔乾洗  
28 名店」使用；系爭2樓、系爭3樓及頂樓則係分別出租予訴外  
29 人大曜房屋仲介企業股份有限公司、訴外人廖金用以收取租  
30 金，均足證系爭1樓為吳萬來所有，僅係借名登記於吳義芳  
31 名下。再者，因吳義芳明知系爭房地所有權狀均由吳萬來保

01 管及持有，竟於109年8月17日以所有權狀遺失為由，向臺北  
02 市中山地政事務所申請補發登記，並於109年9月16日未經吳  
03 萬來之同意下，擅自將系爭1樓、系爭2樓設定最高限額抵押  
04 權予訴外人陳智偉、原告，復於111年12月1日將系爭房地以  
05 買賣為原因辦理過戶予原告，故吳萬來已向臺北地方檢察署  
06 對吳義芳提出偽造文書及背信等刑事告訴。此外，因原告為  
07 吳義芳之配偶即許銀鑾之姊妹，故原告於受讓系爭1樓前應  
08 已知悉吳萬來與吳義芳間存有借名登記關係，且原告於購入  
09 系爭1樓前，從未與被告確認被告使用系爭1樓是否具有占有  
10 權源，有違一般經驗法則，顯見吳義芳將系爭1樓移轉登記  
11 予原告，應係通謀虛偽買賣及所有權移轉行為，其買賣及移  
12 轉行為應均屬無效。況被告係經過系爭1樓之真正所有權人  
13 即吳萬來之同意而長期租用系爭1樓，而原告應明知於受讓  
14 系爭1樓後，倘欲行使其完整之所有權即應向系爭1樓之占有  
15 人提起訴訟，其行為顯係惡意受讓系爭1樓，有權利濫用及  
16 違反誠信原則之虞等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
17 回。

### 18 三、得心證之理由：

19 （一）有關被告抗辯系爭房地為吳萬來借名登記予吳義芳部分：

20 1、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。民法  
21 第767條第1項前段定有明文。又按不動產物權，依法律行  
22 為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。  
23 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。依  
24 本法所為之登記，有絕對效力。民法第758條、第759條之  
25 1及土地法第43條亦分別定有明文。另不動產借名登記契  
26 約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人  
27 間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處  
28 分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約  
29 定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所  
30 有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權  
31 處分。而出名人若違反其與借名人之內部約定，擅將借名

01 登記之不動產處分移轉所有權登記予第三人，屬違反其應  
02 於借名契約終止後返還借名標的物與借名人之給付義務，  
03 乃侵害對借名人債權（借名關係終止後之返還請求權）之  
04 行為，僅應負債務不履行損害賠償責任。

05 2、原告主張其所有之系爭房地，係於111年12月1日由系爭房  
06 地之原所有權人吳義芳以買賣為原因移轉所有權登記予原  
07 告，業據提出系爭房地所有權狀及建物登記謄本、不系爭  
08 買賣契約及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭申  
09 請書）等件為憑（見本院卷第19至21頁、第103至116  
10 頁），核屬相符，堪認真實。被告雖辯稱系爭房地實為吳  
11 萬來借名登記予名下吳義芳名下，固據提出系爭房地買賣  
12 所有權移轉契約書、臺北市政府房屋稅繳納通知書及臺北  
13 市稅捐稽徵處地價稅繳納通知書件為憑（見本院卷第145  
14 至253頁）。然依前揭說明，借名登記乃出名與借名人  
15 間之內部約定，其效力不及於第三人。是縱吳萬來就系爭  
16 房地確實與吳義芳間成立借名契約，然僅屬吳萬來與吳義  
17 芳間之內部約定，其效力不及於第三人，故吳義芳將系爭  
18 房地所有權移轉登記予第三人即原告，自屬有權處分，吳  
19 義芳和原告間之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行  
20 為均屬有效。

21 （二）有關被告抗辯原告與吳義芳間就系爭房地之買賣行為乃通  
22 謀虛偽意思表示而無效部分：

23 1、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示  
24 無效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1  
25 項固定有明文。惟所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與  
26 相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知  
27 表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意  
28 之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之  
29 意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛  
30 偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人  
31 間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣

01 係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號民事裁  
02 判意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事  
03 實有舉證之責任。民事訴訟法第277條但書亦有明文。是  
04 依前揭說明，被告自應就其抗辯有利於伊之事實即原告與  
05 吳義芳間就系爭不動產之買賣行為屬通謀虛偽意思表示，  
06 先負舉證責任。

- 07 2、查原告係於111年10月24日與吳義芳簽立系爭買賣契約及  
08 系爭申請書，約定由原告向吳義芳購買系爭房地，總價款  
09 為2,200萬元，並共同委任僑馥建築經理股份有限公司  
10 （下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證，且由僑馥公司  
11 將價金信託存放於中信銀行系爭專戶。而總價款2,200萬  
12 元之付款方式為：第1期款（簽約款）220萬元、第2期款  
13 （備證用印款）：0元、第3期款（完稅款）440萬元、第4  
14 期款（尾款）1,540萬元等情，此有系爭買賣契約及系爭  
15 申請書等在卷可稽（見本院卷第106至107頁）。又原告主  
16 張其向原所有權人吳義芳購買系爭房地之總價款2,200萬  
17 元，扣除交易過程之相關費用後，已依約完成給付，業據  
18 提出台新國際商業銀行國內匯款申請書、第一銀行匯款申  
19 請書回條及迦南李建昇地政士不動產登記費用明細表等件  
20 為證（見本院卷第117至123頁），互核本院函查系爭帳戶  
21 之收支明細表顯示，系爭帳戶原告分別於111年10月25日  
22 匯入220萬元（簽約款）、111年11月7日匯入190萬元（完  
23 稅款）、111年11月8日匯入250萬元（完稅款）及8萬元  
24 （預收規費）後，於111年11月9日匯出扣繳稅款347萬7,4  
25 20元（包含買方契稅及規費8萬元、土增稅339萬6,649  
26 元、房屋稅771元），原告再於111年12月7日匯入1,540萬  
27 元（尾款），並於111年12月9日匯出8,160元（地政士  
28 費）及1萬3,200元（履約保證費）後，同日再匯出1,858  
29 萬2,198元至吳義芳於台北富邦商業銀行三峽簡易型分行  
30 第00000000000000號帳戶，此有中信銀行113年9月19日中  
31 信銀字第1132032377號函、僑馥公司113年9月16日僑馥

01 (113) 字第789號函及臺灣中小企業銀行中山分行113年9  
02 月23日中山字第1138005909號函在卷可稽（見本院卷第52  
03 7至537頁），堪認原告上開主張確實有據。是原告既有實  
04 際交付系爭買賣契約約定之買賣價金，即已履行買方交付  
05 價金之契約義務，自難認原告與吳義芳間就系爭房地之買  
06 賣行為有何通謀虛偽之情事。

07 3、至被告辯稱依據吳義芳與原告間系爭買賣契約第3條約  
08 定：「甲方（即原告）於簽訂本約前確已至買賣標的物所  
09 在地現場詳細檢視，並充分瞭解不動產經紀業所提供之調  
10 資料。…」（見本院卷第106頁）顯示，原告向吳義芳購  
11 買系爭房地時，應已知悉系爭1樓現為被告所占有使用，  
12 然系爭買賣契約卻無任何記載系爭1樓之占有使用情形，  
13 且原告嗣後亦無向吳義芳主張系爭買賣契約之違約責任抑  
14 或物之瑕疵擔保責任，顯有違常情，堪認吳義芳與原告間  
15 簽立系爭買賣契約之真意，實係吳義芳為使原告善意受讓  
16 系爭房地後以排除被告占有系爭1樓之權利，故吳義芳與  
17 原告間就系爭房地之買賣行為乃通謀須為意思表示而無效  
18 云云。惟查，稽諸系爭買賣契約第9條第4項已約定：「點  
19 交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。」及  
20 第14條亦約定：「…其他（依原屋況點交）」（見本院  
21 卷第111頁），可認原告與吳義芳間已約定買賣標的物即  
22 系爭房地係以現況點交，故原告未向吳義芳主張違約責任  
23 抑或物之瑕疵擔保責任，難認有何違情之處。又按不動產  
24 物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登  
25 記，不生效力。民法第758條第1項定有明文。故不動產所  
26 有權之移轉，係以登記為生效要件。又不動產所有權之移  
27 轉不以交付該不動產為其效力發生要件，不動產之買受人  
28 雖未受交付，而依物權法之規定，出賣人移轉所有權於買  
29 受人之法律行為已生效力者，自不能因買受人尚未受交付  
30 即謂其所有權未曾取得。準此，系爭房地既已因買賣而登  
31 記為原告所有，業如前述，原告即已取得所有權，不因實

01 際交付占有與否而影響其效力，故原告於買受系爭房地  
02 時，系爭1樓適為被告占有使用中而不進行實體點交，亦  
03 屬原告就此買賣交易願意承擔後續自行排除他人占有之成  
04 本與風險，尚難據此逕認該買賣行為乃通謀虛偽而無效。  
05 另原告買受系爭房地是否出於協助吳義芳排除被告占有系  
06 爭1樓，此於法律評價而言，僅屬不影響買賣契約及不動  
07 產所有權移轉有效性之動機，原告既有實際交付買賣價  
08 金，吳義芳亦已將系爭房地所有權移轉登記予原告名下，  
09 堪認買賣雙方均已履行系爭買賣契約所負之交付價金、移  
10 轉所有權之義務，足徵買賣雙方確實有買賣之真意並為意  
11 思表示合致，即無通謀虛偽意思表示可言，故縱認被告辯  
12 稱原告買受系爭房地之目的顯係為協助吳義芳排除被告就  
13 系爭1樓之占有為真，亦不因此動機而逕認買賣雙方乃通  
14 謀虛偽意思表示而無效，故被告上開所辯，亦不足採。

15 (三) 有關被告抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原則而有權利濫  
16 用部分：

- 17 1、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
18 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法  
19 第148條固有規定。惟民法第148條所稱權利之行使，不得  
20 以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人  
21 為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之  
22 利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條  
23 之適用。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主  
24 要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難  
25 認係權利濫用。又權利之行使，是否以損害他人為主要目  
26 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國  
27 家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其  
28 權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之  
29 損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。故應綜  
30 合一切具體情事、衡量權利人因權利行使所能取得之利  
31 益，除自己所獲得之利益極微，並對他人及社會所造成之

01 損失極大而應受限制外，尚不能認其權利之行使即係為權  
02 利濫用。

03 2、次按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、  
04 處分其所有物，並排除他人之干涉。民法第765條定有明  
05 文。查原告為系爭房地之所有權人，已如前述，依前揭規  
06 定，原告本得於法令限制範圍內，就系爭1樓為使用、收  
07 益及處分。然系爭1樓現為被告所占有，原告於排除被告  
08 之占有前，原告無從就系爭1樓為任何權利之行使，是原  
09 告為保障其自身之權益，基於所有權人之地位，訴請被告  
10 騰空遷出系爭1樓，乃係就其法律上權源而為請求。又被  
11 告係基於其與吳萬來間之借用關係而占有使用系爭1樓，  
12 並非與原出賣人吳義芳間有何租賃或借用關係存在，是難  
13 認原告有明知吳義芳與被告間有借用關係存在仍然受讓系  
14 爭不動產之惡意情事存在。此外，被告復未就此舉證證明  
15 原告有何所得利益甚微，或原告係以損害被告為主要目的  
16 而為本件之請求，則其抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原  
17 則而屬權利濫用，即無可採。

18 (四) 原告請求被告騰空遷讓返還系爭1樓，是否有據？

19 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
20 之。民法第767條第1項前段定有明文。查原告已於111年1  
21 2月1日取得系爭房地之所有權，已如前述，而被告自斯時  
22 起迄今仍占有原告所有之系爭1樓，被告對此並未爭執，  
23 然因被告對原告而言並無占有系爭1樓之正當權源，屬無  
24 權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告  
25 騰空遷讓返還系爭1樓，即屬有據。

26 五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段請求被告遷讓返  
27 還系爭1樓，為有理由，應予准許。

28 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
29 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
30 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
31 預供擔保後，得免為假執行。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本  
02 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

05 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
08 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

11 書記官 蘇炫綺