

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第301號

上訴人 呂翁麗雪（即呂學貴之承受訴訟人）
呂政哲（即呂學貴之承受訴訟人）
呂思穎（即呂學貴之承受訴訟人）
呂宗翰（即呂學貴之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 劉哲睿律師

上訴人 瑰寶企業有限公司

法定代理人 鄭慶輝

訴訟代理人 陳福寧律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造對於中華民國109年1月17日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第564號第一審判決各自提起上訴，本院於110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命瑰寶企業有限公司將桃園市○○區○○段○○○○地號土地上如原判決附圖編號B部分（面積二三六六點一〇平方公尺）、編號B1部分（面積一三一五點六一平方公尺）、編號C部分（面積六點七五平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開土地騰空、返還予呂翁麗雪、呂政哲、呂思穎、呂宗翰部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，呂翁麗雪、呂政哲、呂思穎、呂宗翰在第一審之訴駁回。

呂翁麗雪、呂政哲、呂思穎、呂宗翰之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由呂翁麗雪、呂政哲、呂思穎、呂宗翰負擔。

事實及理由

一、上訴人呂翁麗雪、呂政哲、呂思穎、呂宗翰（下稱呂翁麗雪等4人）主張：鄭慶輝於民國81年10月6日向訴外人邱葉梅英購買坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土

地），訴外人呂貞儀於84年1月間取得自耕農身分後，鄭慶輝指示邱葉梅英於同年月16日以買賣為登記原因，移轉系爭土地所有權予呂貞儀；於同年11月9日以呂貞儀為起造人在系爭土地上興建桃園市○○區○○路000巷00號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），作為上訴人瑰寶企業有限公司（下稱瑰寶公司）之工廠及倉庫。嗣呂貞儀分別於96年8月16日、同年9月21日以買賣為原因將系爭房地出賣並辦理系爭土地所有權移轉登記予呂學貴，於同年12月6日偕同呂學貴辦理系爭房屋第一次所有權登記為呂學貴所有。瑰寶公司未經呂學貴之同意，無權占用系爭房屋，又自行出資在系爭土地上興建如原判決附圖（下稱附圖）編號B、B1及C部分所示之地上物（下稱系爭地上物），無權占用各該範圍之土地。伊等為呂學貴之承受訴訟人，爰依民法第767條第1項前段及中段規定，求為命瑰寶公司（一）將系爭房屋（即附圖所示編號A部分）遷讓、返還予伊等。（二）將系爭土地上如附圖所示系爭地上物拆除，並將上開土地騰空、返還予伊等之判決（原審判決命瑰寶公司應將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆除，並將上開土地騰空、返還予呂翁麗雪等4人，併駁回呂翁麗雪等4人其餘之訴。兩造就其敗訴部分各自提起上訴）。上訴聲明：（一）原判決關於駁回呂翁麗雪等4人後開第（二）項之訴部分廢棄。（二）上廢棄部分，瑰寶公司應將系爭房屋遷讓返還呂翁麗雪等4人。答辯聲明：對造上訴駁回。

二、瑰寶公司則以：系爭土地為伊與鄭慶輝共同出資，由鄭慶輝於81年10月6日向邱葉梅英購買系爭土地，因伊等無自耕農身分，故借名登記於呂貞儀名下；系爭房屋則由鄭慶輝出資興建，借用呂貞儀名義為起造人。呂貞儀前以其為系爭房屋所有人，依民法第767條訴請伊及鄭慶輝遷讓系爭房屋，業經原法院95年度簡上字第230號遷讓房屋事件判決敗訴確定，該判決認定呂貞儀非系爭房屋所有權人，已有既判力，本件自應受拘束，呂學貴之繼承人呂翁麗雪等4人請求無理

01 由。因系爭房地實為鄭慶輝所有，倘認呂貞儀將系爭土地移
02 轉登記予呂學貴部分為有權處分，然移轉系爭房屋部分仍為
03 無權處分，對所有權人不生效力，而生僅將土地所有權讓與
04 他人之情形，應推斷系爭土地承買人默許系爭房屋所有人繼
05 續使用系爭土地，或依民法第425條之1第1項前段規定系爭
06 房屋所有人與系爭土地受讓人間，推定在系爭房屋得使用期
07 限內，有租賃關係，呂翁麗雪等4人不得終止系爭房屋使用
08 系爭土地之法律關係，而主張伊無權占用。又呂學貴向呂貞
09 儀購買系爭房地之買賣契約（下稱系爭買賣契約），其第2
10 條約定系爭房屋面積為828平方公尺，與該房屋建物謄本登
11 記面積僅257.40平方公尺不符；其第7條約定，出賣人應保
12 證該不動產無出租、出典等情事，但呂學貴與呂貞儀於96年
13 8月16簽訂系爭買賣契約時，呂貞儀與伊、鄭慶輝正進行遷
14 讓房屋事件，為呂學貴所明知，即與此約定不符；其第9條
15 約定，不動產點交日期議定交付買賣尾款同時點交，而呂貞
16 儀與呂學貴係約定尾款最遲於96年9月20日前交付，但實際
17 尾款係於96年9月21日付款，斯時尚未辦妥所有權移轉登
18 記，亦未將系爭房地點交予呂學貴，亦與該約定未合等情，
19 均與正常買賣不動產之交易常情有異。又依呂學貴之帳戶交
20 易明細，呂貞儀於97年1月14日、同年月28日、同年3月6日
21 各匯款新臺幣（下同）200萬元給呂學貴，有系爭房地資金
22 回流之情事。且系爭土地尚未建造房屋時價值2,498萬9,041
23 元，加計系爭房屋之營造費用1,000餘萬元，呂貞儀卻於15
24 年後將系爭房地以1,600萬元出售予呂學貴，悖於市場之交
25 易行情。呂貞儀出售系爭房地之時點係為逃避停止執行、意
26 圖使伊無法繼續營運，足認呂貞儀與呂學貴間系爭買賣契約
27 乃通謀虛偽意思表示，亦屬違反民法第148條權利濫用之規
28 定而無效。縱認系爭土地為呂貞儀所有，然呂貞儀同意鄭慶
29 輝在系爭土地上興建系爭房屋供作伊之工廠及倉庫使用，而
30 成立使用借貸之法律關係，呂貞儀將系爭房地出售，未終止
31 使用借貸關係，呂學貴買受系爭房地時，亦知有廠房等系爭

01 地上物存在，而同意承買，買受迄今10餘年，未要求伊遷
02 移，伊仍持續增加設備，呂翁麗雪等4人請求拆屋還地，實
03 違反誠信原則、或以損害他人為主要目的，屬權利濫用等語
04 置辯。上訴聲明：(一)原判決不利瑰寶公司部分廢棄。(二)上廢
05 棄部分，呂翁麗雪等4人在第一審之訴駁回。答辯聲明：對
06 造上訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷第179至182、217至219、281
08 頁）：

09 (一)鄭慶輝、呂貞儀於67年4月14日結婚，現為夫妻關係，且未
10 約定夫妻財產制。呂學貴與呂貞儀2人為兄妹關係。

11 (二)系爭土地係由鄭慶輝於81年10月6日出面向邱葉梅英所購
12 買，買賣價金為2,498萬9,041元，嗣呂貞儀於84年1月間取
13 得自耕農身分後，鄭慶輝指示邱葉梅英於84年1月16日以買
14 賣為登記原因，移轉系爭土地所有權至呂貞儀名下。

15 (三)系爭房屋於84年11月9日建築完成取得使用執照，名義上起
16 造人為呂貞儀，未立即辦理保存登記；系爭土地上如附圖所
17 示系爭地上物於興建時，未取得使用執照，亦未辦理保存登
18 記，均為瑰寶公司建造且為實際所有人。系爭房屋及系爭地
19 上物持續作為瑰寶公司之工廠及倉庫使用迄今。

20 (四)呂貞儀、呂學貴於96年8月16日簽訂系爭房地之買賣契約
21 書，由呂貞儀於96年9月21日將系爭土地所有權移轉登記予
22 呂學貴，再偕同呂學貴於96年12月6日辦理系爭房屋第一次
23 所有權登記為呂學貴所有。

24 (五)呂貞儀前對瑰寶公司及鄭慶輝提起遷讓房屋（即系爭房屋）
25 訴訟事件（下稱遷讓房屋事件），經原法院於95年8月16日
26 以94年度桃簡字第1932號判決（下稱桃簡字第1932號判
27 決），諭知瑰寶公司應將系爭房屋遷讓、返還予呂貞儀，嗣
28 經原法院於98年3月31日以95年度簡上字第230號判決（下稱
29 第230號確定判決）呂貞儀敗訴確定。

30 (六)呂貞儀以桃簡字第1932號判決為執行名義向原法院民事執行
31 處聲請假執行，於強制執行程序中鄭慶輝對於呂貞儀、呂學

貴提起第三人異議之訴等訴訟事件（下稱第三人異議之訴等事件），迭經原法院97年度重訴字第67號判決、本院99年度重上字第389號判決、最高法院101年度台上字第127號判決、本院101年度重上更(一)字第21號判決、最高法院104年度台上字第1674號判決、本院104年度重上更(二)字第114號判決、最高法院106年度台上字第1157號判決鄭慶輝之更正後先位聲明中關於「1.呂學貴應將系爭土地（權利範圍全部）於96年9月21日經桃園市蘆竹地政事務所以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷；2.呂學貴應將系爭房屋於96年12月6日經桃園市蘆竹地政事務所所為之建物所有權第一次登記，予以塗銷；3.呂貞儀應將系爭土地之所有權移轉登記予鄭慶輝；4.呂貞儀應持桃園市○○○○○○00000000000000000000鄉○○○○000號實施區域計畫地區自用農舍使用執照辦理建物所有權第一次登記後，再將系爭房屋所有權移轉登記予鄭慶輝」之請求，均敗訴確定。

四、兩造爭執事項：

呂翁麗雪等4人即呂學貴之承受訴訟人，依民法第767條第1項前段及中段規定，請求瑰寶公司遷讓、返還系爭房屋，及將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還其等，是否有據？

五、本院之判斷：

(一)呂翁麗雪等4人即呂學貴之承受訴訟人，依民法第767條第1項前段及中段規定，請求瑰寶公司遷讓、返還系爭房屋，是否有據？

1.按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；又除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第254條第1項、第400條第1項定有明文。是訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提

01 出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張（最
02 高法院42年台上字第1306號判例意旨參照）。次按確定判
03 決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及
04 為當事人或其繼受人占有請求標的者，亦有效力。民事訴訟
05 法第401條第1項定有明文。當事人若以對物之關係（物權關
06 係）為訴訟標的時，前開所謂繼受人包括受讓標的物之人在
07 內（最高法院61年台再字第186號判例意旨參照）。

08 2. 查，呂貞儀前於94年12月2日向原法院提起遷讓房屋事件主
09 張瑰寶公司無權占用系爭房屋，依所有物返還請求權之法律
10 關係，訴請瑰寶公司與鄭慶輝連帶遷讓返還系爭房屋，經原
11 法院於98年3月17日為第二審言詞辯論終結，同月31日以95
12 年度簡上字第230號判決呂貞儀敗訴確定（呂貞儀另主張租
13 賃及使用借貸法律關係部分，亦同告敗訴確定），為兩造所
14 不爭，並有起訴狀、上開判決在卷可參（見桃簡字第1932號
15 卷一第5頁；原審卷第61至70頁），復經本院調閱上開訴訟
16 卷宗核閱無誤。又呂貞儀係於96年12月6日辦理系爭房屋第
17 一次所有權登記為呂學貴所有，亦如不爭事項(四)所述，復有
18 系爭房屋建物登記謄本在卷可按（見原審卷第37頁），足見
19 呂學貴係於94年12月2日呂貞儀提起遷讓房屋事件繫屬後，
20 始受讓系爭房屋所有權，為呂貞儀之繼受人。是呂貞儀於遷
21 讓房屋事件主張之訴訟標的為系爭房屋所有權即物上請求權
22 之法律關係，該訴訟確定判決認呂貞儀非系爭房屋之所有權
23 人，則呂學貴在訴訟中受讓呂貞儀系爭房屋所有權，既經否
24 認呂貞儀有系爭房屋所有權，呂學貴主張受讓系爭房屋所有
25 權，自屬無據，且不得就系爭房屋所有權之認定為與前揭確
26 定判決相反意旨之主張。依上說明，其繼承人即呂翁麗雪等
27 4人再依系爭房屋之物上請求權法律關係，請求瑰寶公司遷
28 讓、返還系爭房屋部分，自屬不合法，應予駁回。

29 3. 呂翁麗雪等4人雖主張：遷讓房屋事件確定判決所認定之事
30 實，業經嗣後第三人異議之訴等訴訟確定判決認定鄭慶輝未
31 能證明系爭房屋為其出資興建所推翻，本件自不受遷讓房屋

01 事件確定判決之既判力所拘束云云。查，呂翁麗雪等4人為
02 呂學貴之繼承人，應受前開確定判決既判力所拘束，不得再
03 與該確定判決為相反意旨之主張其為系爭房屋所有權人，已
04 如前述；又第三人異議之訴等訴訟確定判決之當事人為呂貞
05 儀、呂學貴、鄭慶輝，並無瑰寶公司，且該確定判決係認鄭
06 慶輝用以支付興建系爭房屋工程款208萬元之5紙支票，其中
07 以瑰寶公司名義簽發、面額60萬元之支票係於83年9月由瑰
08 寶公司之華南銀行股份有限公司桃園分行（下稱華南銀行）
09 第000000000000號帳戶兌領（下稱D帳戶），其餘以鄭慶輝
10 名義簽發，面額合計148萬元之4紙支票，係於84年1月至85
11 年11月間由鄭慶輝華南銀行之第000000000000號帳戶（下稱
12 A帳戶）兌領，而鄭慶輝A帳戶內之款項已難區分係屬鄭慶輝
13 或瑰寶公司所有，鄭慶輝未舉證證明其係以自有資金支付系
14 爭房屋款項等情（見原審調字第52至54頁），與遷讓房屋事
15 件確定判決二者就何人出資興建系爭房屋之認定不一，但均
16 未認定呂貞儀為出資者，自不足為呂貞儀興建系爭房屋有利
17 之憑據。呂翁麗雪等4人此部分主張，洵不足採。

18 (二)呂翁麗雪等4人即呂學貴之承受訴訟人，依民法第767條第1
19 項前段及中段規定，請求瑰寶公司將系爭土地上如附圖所示
20 之系爭地上物拆除，並將上開土地騰空返還其等，是否有
21 據？

22 呂翁麗雪等4人主張：呂貞儀、呂學貴於96年8月16日簽訂系
23 爭房地之買賣契約書，由呂貞儀於96年9月21日將系爭土地
24 所有權移轉登記予呂學貴，系爭土地上如附圖所示之系爭地
25 上物為瑰寶公司所興建等情，業據提出系爭買賣契約、系爭
26 房地第一類登記謄本為據（見原審調字卷第9至10頁，原審
27 卷第8至11頁），並經原法院於108年3月28日至現場履勘，
28 有履勘筆錄及桃園市蘆竹地政事務所108年2月14日蘆地測法
29 丈字第003600號土地複丈成果圖等件足按（見原審卷第76至
30 78、107頁），且為瑰寶公司所不爭，堪信真實。惟呂翁麗
31 雪等4人主張瑰寶公司未經呂學貴同意，於系爭土地興建如

01 附圖所示之系爭地上物，乃無權占用各該土地範圍，則為瑰
02 寶公司所否認，並以前詞置辯。經查：

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按借名登記契約，乃
05 當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己
06 管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。出
07 名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借
08 名登記契約。不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張
09 借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。瑰寶公司
10 抗辯系爭土地乃伊與鄭慶輝共同出資向邱葉梅英所購買，僅
11 係借名登記於呂貞儀名下，為呂翁麗雪等4人所否認，揆諸
12 前開說明，自應由瑰寶公司就其、鄭慶輝與呂貞儀間存有借
13 名登記關係之利己事實，負舉證責任。查：

14 (1)鄭慶輝於81年10月6日向邱葉梅英購買系爭土地，嗣於84年1
15 月間呂貞儀取得自耕農身分後，鄭慶輝指示邱葉梅英於同年
16 月16日將系爭土地所有權移轉登記在呂貞儀名下。系爭房屋
17 於84年11月間建築完成取得系爭使用執照，起造人名義為呂
18 貞儀，供鄭慶輝即瑰寶公司負責人作為工廠及倉庫使用。呂
19 貞儀於94年12月2日提起遷讓房屋事件，訴請鄭慶輝及瑰寶
20 公司遷讓返還系爭房屋，經原法院於98年3月17日為第二審
21 言詞辯論終結，同月31日以第230號確定判決其敗訴。呂貞
22 儀、呂學貴在上開訴訟繫屬期間，於96年8月16日簽訂系爭
23 房地之買賣契約書，由呂貞儀於同年9月21日將系爭土地所
24 有權移轉登記予呂學貴，再偕同由呂學貴於同年12月6日辦
25 理系爭房屋第一次所有權登記，如前所述。

26 (2)呂貞儀於80年11月間至94年9月間為瑰寶公司之股東。經比
27 對鄭慶輝設於華南銀行之第000000000000號帳戶（即A帳
28 戶）、第000000000000號帳戶（下稱B帳戶），及瑰寶公司
29 設於華南銀行之第000000000000號帳戶（下稱C帳戶）、第000
30 000000000號帳戶（即D帳戶）之存款往來明細表暨對帳單，
31 可知鄭慶輝簽發用以支付系爭土地價款2,498萬9,000元之5

紙支票，其中面額500萬元之支票，係於81年10月間自鄭慶輝之A帳戶支付，其餘面額合計1,998萬9,000元之4紙支票，係於82年2、3月間自鄭慶輝之B帳戶支付；至用以支付興建系爭房屋工程款208萬元之5紙支票，其中以瑰寶公司名義簽發、面額60萬元之支票係於83年9月由瑰寶公司之D帳戶兌領，其餘以鄭慶輝名義簽發，面額合計148萬元之4紙支票，係於84年1月至85年11月間由鄭慶輝之A帳戶兌領。另瑰寶公司之C帳戶曾分別於78年、82年間，分別匯款50萬元、500萬元至鄭慶輝之B帳戶；於80年12月至85年7月間，曾分9次匯款合計5,340萬元至鄭慶輝之A帳戶，是系爭A、B帳戶內之款項難區分係屬鄭慶輝或瑰寶公司所有，鄭慶輝於與呂貞儀、呂學貴間第三人異議之訴等訴訟，未能舉證證明其係以自有資金支付系爭房地款項，而瑰寶公司於本件訴訟復未能就其與鄭慶輝間，資金流程加以舉證說明，則其主張系爭土地、房屋係其與鄭慶輝共同出資購買、興建云云，尚難採信。

(3)至證人邱葉梅英（系爭土地出賣人）於遷讓房屋事件之證述：「〔問：上開土地（按即系爭土地）是後來有賣給何人？〕答：我賣給鄭慶輝，整個交易過程只有鄭慶輝、他的岳父姓呂出面……是鄭慶輝的岳父、蕭明輝介紹鄭慶輝跟我買這地。」「（問：錢是如何給？）答：是開鄭慶輝的票……都是鄭慶輝交給我的……」「（問：為何又登記在上訴人即被上訴人呂貞儀名下？）答：登記何人我不清楚，但是出面跟我談買賣的是鄭慶輝，那時候有聽他說他不是農人，要登記在他老婆的名下。」「（問：是否知道這筆土地之實際上出錢買這地為何人？）答：這筆土地買賣我實際上只有跟被告（按即鄭慶輝）接洽。」「〔問：就293-16地號土地（按即系爭土地）是否有訂立書面買賣契約，契約上之出賣人及買受人？〕答：有，出賣人：應該是寫我的名字……買方：寫鄭慶輝的名字。」等語（見第三人異議之訴等事件原審卷一第17頁背頁至第18頁背頁）；及證人呂理進（該土地買賣介紹人、呂貞儀之叔父）之證述：「（問：請

將買賣過程說明）答：當初鄭慶輝說要買廠房，我就介紹我的土地隔壁的土地給他，當時仲介蕭明輝、張益隆及我大哥及我本人介紹，以每坪1萬6千多元成交，簽契約時我們4人與鄭慶輝都有到，有見到邱葉梅英伯父處先付訂金，之後在林代書處辦理簽約手續，分期給付，我沒有每次都去，我們介紹人都是輪流去的，我是去一次。」「（問：付款的人是何人？）答：鄭慶輝，因為我去一次時就是鄭慶輝支付，鄭慶輝叫我介紹，我都是在跟鄭慶輝接洽的。」「（問：證人呂理進對於介紹至支付款項過程中，上訴人呂貞儀是否有到場過？）答：契約簽約時上訴人呂貞儀沒有去，後來我去一次，付款的時候她也沒有去。」「（問：簽約時上訴人呂貞儀沒有到場，契約簽立何人名字？簽約地點？）答：上訴人呂貞儀沒有去，契約是簽鄭慶輝的名字，但鄭慶輝說以他老婆的名字，他沒有自耕農身分，簽約地點在中壢，辦理手續在林代書那裡辦理，在林代書處我只有去一次，我去時是要交分期款，我沒有每次去，我去的那次我大哥沒有去，我們三人及鄭慶輝有去，上訴人呂貞儀沒有去。後來我不知道，我去的那次呂貞儀沒有去。」「（問：證人呂理進是否第一次簽約有去？去林代書處有去？）答：是的，林代書那邊是為了支付土地分期付款價金，頭一次支付訂金是在中壢，系爭土地後來借上訴人呂貞儀名字登記，我聽鄭慶輝說的，我後來不干涉這些，後來如何登記我實際不清楚，剛開始鄭慶輝說沒有自耕農身分要借用上訴人呂貞儀名字登記，我今年80歲，本件系爭土地辦理買賣是80幾年間的事情，時間太久，我不太記得……」等語（見第三人異議之訴等事件更(一)卷三第153頁背頁至第154頁）僅能證明系爭土地之接洽買賣、簽約、買賣契約之買方都是由鄭慶輝出面，價金也是由鄭慶輝以其本人支票支付；且因鄭慶輝沒有自耕農身分，才會將系爭土地登記在呂貞儀名下之事實。況證人呂理進證稱伊一開始有聽鄭慶輝說要借用呂貞儀名義登記，至於後來如何登記，伊並不清楚等語，可見其對於鄭慶輝與呂貞儀間有

01 無借名登記關係亦不知情。是證人邱葉梅英、呂理進前揭證
02 述，無法證明系爭土地之價金實際上係由何人支付；亦無法
03 證明系爭土地於84年1月16日以呂貞儀名義登記時，鄭慶輝
04 與呂貞儀間確有借名登記契約之合意存在。另證人呂天龍
05 (系爭房屋興建者)於遷讓房屋事件固證述：「是在83年叫我去
06 蓋的。」、「(問：何人叫你去蓋?)答：鄭慶輝叫我去
07 蓋」、「(問：上開以何人名義蓋?)答：他(按即鄭慶
08 輝)沒有說，當初是說他買一塊地，請我去整地蓋房
09 子……」、「(問：總價為何?如何給付?)答：208萬元，
10 鄭慶輝開他的票給我。」、「(問：農舍執照是何人申請?)
11 答：是我，用呂貞儀名義申請。」、「(問：為何要用呂貞儀
12 名義?)答：鄭慶輝說他沒有自耕農身份。」、「(問：他有
13 無說這棟建物做何用途?)答：做瑰寶公司的倉庫，在施工
14 過程中都是鄭慶輝到現場來指示如何施工的。」、「(問：辦
15 理申請建造執照、使用執照所需的證件是由何人交給你?)
16 答：都是鄭慶輝交給我的。」、「(問：是由何人決定興建的
17 位置?如何興建?)答：都是鄭慶輝決定的」、「(問：上開
18 部分的現金、支票，除了鄭慶輝有拿給你外，是否呂貞儀也
19 有拿給你?)答：我有跟呂貞儀簽收，因為呂貞儀是會
20 計。」等語(見第三人異議之訴等事件原審卷一第18頁背頁
21 至第20頁)，惟鄭慶輝支付興建系爭房屋之5紙支票，其中
22 以瑰寶公司名義簽發、發票日期83年8月31日、面額60萬元
23 之支票，係以瑰寶公司之D帳戶兌領，其餘以鄭慶輝名義簽
24 發之4紙支票，雖係以鄭慶輝之A帳戶轉帳兌領，然鄭慶輝之
25 A帳戶內之款項與瑰寶公司之營業所得混合，已難明顯區隔
26 何者屬鄭慶輝或瑰寶公司所有資金等情，已如上所述。且鄭
27 慶輝於83年間請呂天龍在系爭土地上興建系爭房屋作為瑰寶
28 公司之工廠、倉庫使用時，瑰寶公司係由鄭慶輝與呂貞儀共
29 同經營乙節，亦如前述。是證人呂天龍上開證述，至多證明
30 系爭房屋係由鄭慶輝指揮呂天龍如何施工，並交付支票、現
31 金予呂天龍做為興建費用，及指示呂天龍以呂貞儀名義為起

01 造人，申請建造執照、使用執照，尚難證明系爭房屋係由鄭
02 慶輝、瑰寶公司共同實際出資興建，且與呂貞儀間有借名登
03 記契約之合意，其主張與呂貞儀間就系爭房地成立借名登記
04 契約，自難憑採。

05 (4)綜上，瑰寶公司未能舉證證明其、鄭慶輝與呂貞儀間就系爭
06 土地存在借名登記關係乙節，此部分抗辯，即難採信。

07 2.再按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，
08 該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例意
09 旨參照）。瑰寶公司抗辯呂學貴向呂貞儀購買系爭房地之系
10 爭買賣契約，均與正常買賣不動產之交易常情有異；呂貞儀
11 嗣後有將系爭房地資金回流之情事；系爭房地出售予呂學貴
12 之價格過低，悖於市場之交易行情；且係為逃避停止執行、
13 意圖使伊無法繼續營運，足認呂貞儀與呂學貴間系爭買賣契
14 約乃通謀虛偽意思表示，亦屬違反民法第148條規定而無效
15 云云，為呂翁麗雪等4人所否認，依上說明，即應由瑰寶公
16 司就其上開抗辯，負舉證之責。查：

17 (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
18 付價金之契約，民法第345條定有明文。是當事人就標的物
19 及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。呂貞儀無系爭房
20 屋所有權，呂學貴無從取得系爭房屋所有權，如前所述，惟
21 此僅係其二人間不生移轉物權之效力問題，無礙其債權契約
22 之效力，合先敘明。本件呂翁麗雪等4人主張呂貞儀、呂學
23 貴於96年8月16日簽訂系爭房地之買賣契約書，由呂貞儀於9
24 6年9月21日將系爭土地所有權移轉登記予呂學貴，再偕同呂
25 學貴於96年12月6日辦理系爭房屋第一次所有權登記為呂學
26 貴所有等情，為瑰寶公司所不爭；又系爭買賣契約約定系爭
27 房地價金為1,600萬元，嗣由呂學貴以其所有中國信託商業
28 銀行帳戶（下稱中國信託銀行）內資金及其向匯豐商業銀行
29 （下稱匯豐銀行）貸款所得款項，分3次於96年8月20日、96
30 年8月30日、96年9月29日，以付款人為匯豐銀行之3紙支票
31 支付（分別為票號：0000000、發票日96年8月20日、面額：

500萬元；票號：0000000、發票日96年8月30日、面額：800萬元；票號：0000000、發票日96年9月29日、面額：300萬元），隨即由呂貞儀將支票存入其所有合作金庫銀行帳戶內等事實，有合作金庫銀行帳戶交易明細表、中國信託銀行交易明細表、匯豐銀行交易明細表、系爭買賣契約書簽收紀錄可證（見臺灣桃園地方法院檢察署97年度他字第77號卷第90、113至118、113至141頁，原審卷第9頁），足徵呂貞儀與呂學貴間就系爭買賣契約之價金及標的物互相同意，復均已相互履行交付之義務。

(2)瑰寶公司抗辯：呂學貴向呂貞儀購買系爭房地之系爭買賣契約，其第2條約定系爭房屋面積為828平方公尺，與該房屋建物謄本登記面積僅257.40平方公尺不符；其第7條約定，出賣人應保證該不動產無出租、出典等情事，但呂學貴與呂貞儀於96年8月16簽訂系爭買賣契約時，呂貞儀與伊、鄭慶輝正進行遷讓房屋事件，為呂學貴所明知，即與此約定不符；其第9條約定，不動產點交日期議定交付買賣尾款同時點交，而呂貞儀與呂學貴係約定尾款最遲於96年9月20日前交付，但實際尾款係於96年9月21日付款，斯時尚未辦妥所有權移轉登記，亦未將系爭房地點交予呂學貴，亦與該約定未合等情，均與正常買賣不動產之交易常情有異云云。查，系爭買賣契約記載系爭房屋面積為828平方公尺，與其課稅面積相符，有系爭房屋稅籍證明書為憑（見本院卷第289頁），縱與該房屋建物登記謄本未符，亦足認系爭房屋確屬系爭買賣契約之標的。至系爭買賣契約約定出賣人應負之保證事項與實際情形未符，及呂貞儀與呂學貴有未依該契約約定之日期交付尾款、辦理所有權移轉登記、將系爭房地點交予呂學貴等履約情事，於不動產交易常情亦會發生，自無何悖於常情之處。

(3)瑰寶公司復抗辯：呂貞儀嗣後有將系爭房地資金回流之情事；系爭房地出售予呂學貴之價格過低，悖於市場之交易行情；且係為逃避停止執行、意圖使伊無法繼續營運，足認呂

貞儀與呂學貴間系爭買賣契約乃通謀虛偽意思表示，亦屬違反民法第148條權利濫用之規定而無效云云。查，呂貞儀於97年1月14日、同年2月28日、同年3月6日各匯款200萬元給呂學貴；鄭慶輝買受系爭土地之價金為2,498萬9,041元，呂貞儀僅以1,600萬元出售予呂學貴等情，固為呂翁麗雪等4人所不爭，然匯款之原因多端，瑰寶公司並未舉證證明呂貞儀上開匯款係為將系爭房地買賣價金回流予呂學貴；又呂貞儀與呂學貴間就系爭買賣契約之價金及標的物互相同意，復均已相互履行交付之義務等情，已如前述，而呂學貴與呂貞儀2人為兄妹關係，衡以親屬間買賣及系爭房地尚有第三人占用之情形，實際交易價額較市場行情為低，尚與常情無違；且縱呂貞儀出售系爭房地予呂學貴之時點，係於遷讓房屋事件進行中，亦無從逕予推認其等間系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，及有何違反民法第148條規定而無效之事情。

(4)綜上，呂貞儀與呂學貴間就系爭買賣契約之價金及標的物互相同意，復均已相互履行交付之義務，均如前述，呂翁麗雪等4人主張呂貞儀與呂學貴間系爭買賣契約確屬成立，足資採信。而瑰寶公司就其抗辯呂貞儀與呂學貴間就系爭買賣契約乃通謀虛偽意思表示，及違反民法第148條權利濫用之規定而無效云云，無法舉證以實其說，即屬不能採取。

3.復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。為民法第148條所明定。又民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號判決意旨參照）。瑰寶公司抗辯：呂貞儀同意鄭慶輝在系爭土地上興建系爭房屋供作伊之工廠及倉庫使用，而成立使用借貸之法律關係，呂貞儀將系爭房地出售，未終止使用借貸關係，呂學貴買受系爭房地

01 時，亦知有系爭地上物存在，而同意承買，買受迄今10餘
02 年，未要求伊遷移，伊仍持續增加設備，呂翁麗雪等4人請
03 求拆屋還地，實違反誠信原則、或以損害他人為主要目的，
04 屬權利濫用等語。查：

05 (1)瑰寶公司無法證明其有權源使用系爭土地，如上所述，呂學
06 貴本於民法第767條第1項中段規定請求瑰寶公司拆除系爭土
07 地上之系爭地上物，並將占用之土地返還，固非無據，然呂
08 翁麗雪等4人自承：系爭土地所有權在96年間移轉登記予呂
09 學貴前，固經呂貞儀同意提供系爭土地予瑰寶公司作為工廠
10 及倉庫基地使用，斯時瑰寶公司就如附圖所示編號B、B1部
11 分之地上物使用系爭土地部分與呂貞儀間，充其量僅為民法
12 上使用借貸關係等語（見原審卷第182頁）；惟系爭土地總
13 面積為5092.20平方公尺，上開B、B1部分之地上物現況均
14 為工廠，使用系爭土地面積分別為2366.10、1315.61平方公
15 尺，有系爭土地登記謄本及上開複丈成果圖等件足按（見原
16 審卷第9、107頁），是上開B、B1部分之地上物合計使用系
17 爭土地面積比例高達百分之七十二，呂學貴於買受系爭土地
18 時自難認為不知；另如附圖所示編號C部分之地上物現況為
19 鐵皮雨遮，使用面積僅6.75平方公尺，且位於上開B、B1部
20 分之地上物間，堪認為該等地上物之附屬建物，而為其整體
21 所利用，其目的乃助瑰寶公司經營及作為工廠使用，呂學貴
22 亦難諉為不知。綜前，足徵瑰寶公司抗辯呂貞儀同意其系爭
23 地上物使用系爭土地，成立使用借貸關係，且使用目的未消
24 滅，復為呂學貴買受系爭房地時所知悉，而同意承買等語，
25 可以採信。且呂學貴亦未舉證證明呂貞儀與瑰寶公司之上開
26 使用借貸契約於其買受系爭土地時業已終止，是依上說明，
27 呂學貴即屬惡意受讓系爭土地之所有權者，參照民法第148
28 條第2項所揭櫫之誠信原則，呂學貴即應受讓與人呂貞儀與
29 瑰寶公司之上開使用借貸契約之拘束。

30 (2)又系爭地上物之構造別為鋼鐵造、加強磚造，房屋稅起課年
31 月均為87年11月，折舊年數均為20年，有桃園市政府地方稅

務局108年1月9日房屋稅籍證明書在卷可按（見本院卷第289頁）；且兩造均不爭執系爭土地將有被徵收之可能乙節（見本院卷第418至419頁），則依土地徵收條例第5條、第19條規定：「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收……」、「徵收土地或土地改良物應發給之補償費……」可知將來徵收系爭土地時，其上之系爭地上物亦將一併徵收，瑰寶公司即得受領補償費，且呂學貴明知呂貞儀與瑰寶公司之上開使用借貸契約，仍買受系爭土地，並於96年9月21日登記為系爭土地所有權人等情，均如前述，然呂學貴迄至107年5月4日始向瑰寶公司起訴請求拆除系爭地上物及返還占用之土地（見原審調字卷第3頁），於其取得系爭土地所有權後長達10餘年期間均未請求；復因其本件請求將使瑰寶公司喪失得受領系爭地上物徵收之補償費，堪認瑰寶公司抗辯呂學貴之上開請求有以損害瑰寶公司為其主要目的等語，亦屬可採。

(3)從而，呂學貴應受呂貞儀與瑰寶公司間，就系爭土地之使用借貸契約所拘束；且其請求拆除系爭地上物及返還占用之土地，有以損害瑰寶公司為其主要目的等情，均如前述，是呂學貴上開請求核屬違反民法第148條所定之誠信原則及以損害他人為主要目的，屬權利濫用，則呂學貴之繼承人即呂翁麗雪等4人，依民法第767條第1項前段及中段規定，請求瑰寶公司拆除系爭地上物及返還占用之土地，核非正當，不能准許。

六、綜上所述，呂翁麗雪等4人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求瑰寶公司將系爭房屋（即附圖所示編號A部分）遷讓、返還予其等；及將系爭土地上如附圖所示編號B、B1及C部分之地上物拆除，並將上開土地騰空、返還予其等，均屬無據，不應准許。原審就上開不應准許部分，即原判決命瑰寶公司應將系爭土地上如附圖所示編號B、B1及C部分地上物拆除，並將上開土地騰空、返還予呂翁麗雪等4人，尚有未合，瑰寶公司指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。另其他不應准許部

01 分，即呂翁麗雪等4人請求瑰寶公司將系爭房屋遷讓返還予
02 其等，原判決為呂翁麗雪等4人敗訴之諭知，核無不合，呂
03 翁麗雪等4人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
04 判，為無理由，應駁回其上訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 八、據上論結，瑰寶公司之上訴為有理由，呂翁麗雪等4人之上
09 訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78
10 條、第85條第1項前段，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 23 日

12 民事第一庭

13 審判長法 官 吳光釗

14 法 官 江春瑩

15 法 官 游悅晨

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
18 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
20 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
21 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
22 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日

25 書記官 王詩涵