臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第110號

上　訴　人　吳梓莘（原名吳米茹）
追 加被 告　賴楨生（原名賴遠芳）
共　　同
訴訟代理人　張仁龍律師
被 上訴 人　施沛涵（原名施美惠）
訴訟代理人　呂秋趪律師
複 代理 人　彭繹豪律師
　　王弘熙律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年12月24日臺灣新北地方法院109年度重訴字第4號第一審判決提起上訴，被上訴人並追加賴楨生為被告，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審（含追加之訴）之訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人在第二審為訴之變更、追加，非經他造同意不得為之，固為民事訴訟法第446條第1項所規定，但依同法第463條準用第255條第2項規定，他造於此項訴之變更、追加無異議而為本案之言詞辯論者，即應視為同意變更、追加。本件被上訴人於原審僅以上訴人為被告，嗣於本院民國110年9月22日準備程序期日，當庭追加賴楨生為被告，上訴人及追加被告均表示對於被上訴人訴之追加無意見（見本院卷一第294、447頁），並於同年12月21日為本案之言詞辯論，依前開說明，自應視為已同意訴之追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人吳梓莘（下稱其名）於107年7月5日將門牌號碼新北市○○區○○○路○段00巷000號房屋（下稱系爭房屋）及基地（合稱為系爭房地）以新臺幣（下同）2,200萬元出售予伊，並於同年8月15日辦妥所有權移轉登記，吳梓莘依約即負有交付系爭房地之義務，惟其竟拒絕交付，而與其前夫即追加被告賴楨生（下稱其名，與吳梓莘合稱為吳梓莘等2人）繼續占有系爭房地，均係無權占有，吳梓莘並獲有相當於租金之利益，使伊受有損害，爰依買賣契約、民法第767條第1項、第179條之規定，請求吳梓莘等2人遷讓返還系爭房屋，吳梓莘並應給付伊54萬4,000元及自109年2月28日起算之法定遲延利息，暨自109年2月28日起至返還系爭房地之日止，按月給付伊3萬2,000元。

二、吳梓莘等2人則以：吳梓莘因資金周轉困難，接受被上訴人之提議，同意以「代持」之手法，通謀虛偽於107年7月5日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並同意給付被上訴人代持費用216萬元，將系爭房地以買賣為原因移轉登記於被上訴人名下，並以被上訴人名義，向新北市鶯歌區農會（下稱鶯歌農會）申請新房貸（下稱農會房貸），惟由吳梓莘負責清償，藉此爭取吳梓莘可於未來3年內還息不還本之寬限期利益，而吳梓莘仍為系爭房地之實質所有權人，並同意賴楨生居住，被上訴人自不得依無效之買賣契約或所有權登記，請求吳梓莘等2人遷讓系爭房屋及請求吳梓莘返還不當得利等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，吳梓莘聲明不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。並追加聲明：㈠賴楨生應將系爭房地騰空遷讓返還予被上訴人。㈡願供擔保請准宣告假執行。賴楨生則答辯聲明：追加之訴駁回，如受不利判決，並願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查兩造於107年7月5日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，經吳

梓莘於同年8月15日將該房地以買賣為登記原因移轉登記於被上訴人名下；被上訴人於107年7月9日以系爭房地向鶯歌農會申請抵押貸款，於同年9月18日借得金額1,900萬元，經被上訴人於同日指定該農會依序匯款至吳梓莘名下玉山銀行東湖分行帳號0000000000000號、同分行0000000000000號、永豐銀行忠孝東路分行帳號0000000000000號帳戶，金額依序為94萬6,166元、99萬5,154元、1,798萬1,339元（以上計共1,992萬2,659元，已扣除匯費30元、30元、190元）；吳梓莘於107年10月15日起至110年3月18日此段期間內按月支付農會房貸及系爭房屋管理費；依系爭買賣契約第14條第2項第1款約定，吳梓莘於買回系爭房地時，並應給付被上訴人代持費用216萬元，吳梓莘與被上訴人簽訂系爭買賣契約前，系爭房地已出租予第三人張秀英；兩造另於107年9月17日簽訂借款契約書（下稱系爭借款契約），結算吳梓莘自106年10月起迄至該日為止，共計向被上訴人借款1,042萬4,500元；又吳梓莘與賴栴生係於97年10月22日結婚，嗣於110年3月2日協議離婚等事實，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書、土地登記第一類謄本、林口區農會匯款申請書、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證（客戶收執聯）、系爭房地之管理費繳納收據及繳款申請書、火災保險續保通知單、借款契約書、房屋租賃契約書、被上訴人之手寫明細、吳梓莘等2人個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果2紙、被上訴人鶯歌區農會存摺封面及內頁照片等件為證（見原審重司簡調卷第17至36頁、原審卷第39至59頁、第65至73頁、第123至129頁、第135頁、第195至198頁、第249至255頁、第351至389頁、第505頁、本院卷一第245至246頁、第317至401頁），應堪認定。

五、被上訴人主張其因系爭買賣契約取得系爭房地所有權，自得請求吳梓莘等2人遷讓返還系爭房屋，及請求吳梓莘給付系爭房屋先前出租予第三人張秀英時所收取107年8月20日至同年9月30日之1個月租金，與租約終止後吳梓莘自107年10月1

日起因占用系爭房屋所受相當於租金之利益，惟為吳梓莘等2人所否認。經查：

㈠、證人楊查前於原審時證稱：伊係於系爭買賣契約簽約前1、2個禮拜，在被上訴人辦公室第一次聽到被上訴人說出「代持」這個名詞，意思就是「代為持有」；系爭買賣契約不是真正的買賣，當時因為吳梓莘每月繳納本息的負擔很重，被上訴人就說可以換銀行重新再來貸款，吳梓莘若只繳利息就會比較輕鬆，但貸款下來的利息要吳梓莘自己繳，也要支付代持費給被上訴人，管理費要吳梓莘自己繳等語（見原審卷第330至335頁），與系爭買賣契約第14條第2項第1款約明吳梓莘應於取回系爭房地時，須支付代持費216萬元予被上訴人等語相符（見原審調卷第25頁、原審卷第126頁），參以系爭房地移轉登記予被上訴人後，被上訴人以自己名義申請農會房貸，惟由吳梓莘自107年10月15日起至110年3月18日此段期間內按月支付農會房貸之情，為兩造所不爭，亦如上述，堪信楊查前上開所證應非出於子虛。被上訴人雖以其與楊查前另有金錢債務糾紛為由，質疑證人楊查前之證詞不實，並提出臺灣雲林地方法院執行處函文為證（見原審卷第281頁），惟楊查前所證情節既與卷內事證相符，本院不能僅因被上訴人與楊查前間曾有執行債務糾紛即遽摒其證詞不信。從而，吳梓莘抗辯其與被上訴人相約以系爭買賣契約之外觀，將系爭房地移轉登記於被上訴人名下後，再由被上訴人以其本人名義重新申辦農會房貸並由吳梓莘負責清償，使吳梓莘得於重新申貸後3年內僅繳納利息，毋庸繳納本金而取得寬限期利益，吳梓莘且應給付被上訴人代持費，系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，其與被上訴人均無締結系爭買賣契約之意思等語，已非無據。

㈡、兩造於107年7月5日簽訂系爭買賣契約，且在被上訴人付清價金前，吳梓莘即同意於同年8月15日先將系爭房地移轉登記於被上訴人名下。又系爭買賣契約第3條第3項雖約明被上訴人至遲應於同年8月20日完成尾款2,000萬元之給付，惟被

上訴人於本院審理時，業已坦言其未於該日一次付清尾款2,000萬元等語（見本院卷一第215頁），可見被上訴人當時確有違約，然吳梓莘對此非但絲毫未予追究，反而靜候被上訴人申請之農會貸款核放，並於准貸前一日之同年9月17日，與被上訴人共同簽訂系爭借款契約，結算二人間自106年10月起至斯日為止之借款債務數額為1,042萬4,500元，有該借款契約書在卷可憑（見原審卷第109頁、第135頁），而系爭借款契約中復未見任何隻言片語提及有關因被上訴人違約所應負損害賠償責任或以系爭房地之買賣價金抵償借款之事宜，反而約定由被上訴人名義身貸之房屋貸款須由吳梓莘負責清償，顯與一般正常買賣交易行為迥異。

㈢、復參酌被上訴人經賴楠生於000年0月00日質問：「……，我們能抵押的房子都過戶給你！其他人會幫我們代償嗎？」等語後，被上訴人隨即回稱：「……，房子過戶給我，只是代持，並非我的，……」等語（見原審卷第513頁），斯時被上訴人雖早已為系爭房地之登記名義人，其仍向賴楠生坦認自己僅係「代持」系爭房地，而非系爭房地之真正所有權人。嗣被上訴人因見賴楠生於同年9月12日抱怨：「……房子發生這種事情！是否我們造成！代書是你找的！我們只有全部配合她進行！我們完全相信妹讓你全部負責處理！現在發生問題就說我們都不幫忙！今天晚上我們還要去台中找朋友籌錢！房子是我們的！我們也很擔心」等語後，猶表示：「房子我建議的，代書我找的，是我造成的，非常不好意思」等語（見同上頁），有上開LINE群組對話記錄翻拍照片可稽。由被上訴人於訴訟外向賴楠生坦言自己僅係為上訴人代持系爭房地，洵見吳梓莘與被上訴人間確非基於買賣之真意而簽訂系爭買賣契約無誤。是吳梓莘抗辯其與被上訴人就系爭房地成立代持契約，相約由吳梓莘將系爭房地所有權移轉登記於被上訴人名下後，再以被上訴人名義出面向金融機構申請貸款，藉以爭取3年內可繳息不還本之寬限利益等語，應屬有據，堪予採信。

㈣、有關系爭買賣契約第14條第2項第1款所稱「代持費用」一節，被上訴人於原審審理時，原稱：「上開契約條款用語雖名為代持費，然實際上為利息之約定，並非謂有『代持費』之約定則兩造間就系爭房地之關係即屬『借名登記』……」等語（見原審卷第93至95頁），可見被上訴人認為「代持」關係存在於兩造之間，「代持費」則是對於被上訴人與吳梓莘間其他借貸關係利息之抵充。嗣於證人即代書許韻華在原審審理時證稱：「……，我印象中原告跟我說這個錢是親戚給的，所以才會寫『代持』……」等語後（見原審卷第464頁），被上訴人乃隨即改稱：所謂「代持」係指伊代叔叔持有之意，且所持有者亦為金錢而非系爭房地云云。可見被上訴人就該條所稱「代持」之定義前後不一，已難排除被上訴人刻意附會代書許韻華證詞之可能。何況，被上訴人一再堅稱系爭房地係由其本人向吳梓莘所購買，縱令被上訴人確曾向其叔叔周轉資金購屋，又焉有出賣人竟願無端承擔買受人因借款購屋所生利息負擔之理。此觀諸被上訴人於系爭買賣契約簽訂後申請貸款之107年7月28、29日，尚且先後主動向吳梓莘及賴栴生表示：「銀行之所以估價低的原因，是因為我名下的房子過多（7間），負債比過高，被認為是炒房，……，所以米茹姐要跟銀行老實說，才不會又做白工」、「更正是8間（幾乎都是代持），所以這間是第9間」等語（見本院卷一第77頁），而再度清楚表明係為吳梓莘代持系爭房地並憑以申請貸款之意，益顯明瞭。至證人許韻華於原審審理時陳稱：「就我印象中是原告有說錢是跟親戚借的，因為這樣才寫代持費用……」、「是兩造討論過之後同意才叫我寫的」云云，惟亦表示其記憶不清，且對於被上訴人係向何親戚借什麼錢，均表示不知情（見原審卷第464頁），自無可採，何況其證詞明顯與前述被上訴人主觀上認知之「代持」定義有所不合，足見證人許韻華上開證詞內容，不得據為有利被上訴人之認定。

㈤、兩造於107年7月5日，就系爭房地分別簽訂2份不同內容之不

動產買賣契約書，其中送予鶯歌農會申請農會貸款之不動產買賣契約（下稱系爭貸款契約），與系爭買賣契約二者內容之最大區別，在於第2條約定總價款（分別載為2,800萬元、2,200萬元），以及第14條其他特約事項有無約定附有買回條款之約定（見本院卷一第355至360頁、原審調卷第19至27頁）。被上訴人並稱：當初兩造係為了要增貸比較多的錢，才會另行簽訂系爭貸款契約提供予鶯歌農會；系爭買賣契約第14條第2項第7款是在說如果上訴人沒有按期繳納貸款的話，會影響到被上訴人的信用，所以用此條款來約束上訴人按時繳納等語（見本院卷一第454頁、第214頁），又系爭買賣契約第14條第2項第3款，約定：「以甲方（按:指被上訴人，下同）名義向銀行貸款所需繳納之任何費用及每月所須支付予銀行之本利款項，應由乙方（按：指吳梓莘，下同）支付；若每月應給予銀行款項乙方逾期未繳納，影響甲方權益時，則由甲方承攬銀行新臺幣貳仟萬元之貸款，乙方須再賠償甲方新臺幣貳佰萬之款項」等語（見原審卷第126頁），至同條項第7款，則約定：「期間若乙方未能支付上述之費用，則由甲方承攬銀行原新臺幣貳仟萬之貸款，乙方須再賠償甲方新臺幣貳佰萬元之款項」等語（見同上頁），如兩造買賣契約確為真正，吳梓莘與被上訴人就系爭房地之買賣價金既已議定，則不論被上訴人事後所得爭取核貸之金額數額為何，即概與吳梓莘無關，更無由吳梓莘負責清償貸款之可能，循此益徵上訴人抗辯兩造間成立代持系爭房地之無名契約，確有所據，洵見本件農會貸款確係被上訴人基於自己與吳梓莘間之代持契約而出名借貸而來，真正借款人應為吳梓莘而非被上訴人，否則又何來「影響被上訴人信用」之可言。被上訴人事後雖翻稱：農會貸款係屬於被上訴人自己的借款，僅係因被上訴人與吳梓莘間另有系爭借款契約，故由吳梓莘負責清償農會貸款以抵償系爭借款契約之債務云云（見本院卷一第450頁），惟系爭買賣契約第14條第2項第3款、第7款約定，若吳梓莘未繳納農會房貸而由被上訴人

「承攬」貸款之清償時，吳梓莘須另賠償被上訴人200萬元（見原審調字卷第25頁），兩造復不否認吳梓莘於訂約同日之107年7月5日所簽立之切結書（見原審卷第131頁），確與系爭買賣契約第14條第2項第3款、第7款之約定有關（見本院卷一第451頁），堪信農會房貸之真正借款實為吳梓莘，只是借用被上訴人名義申貸，始有約定如吳梓莘未能按期清償，致損及被上訴人信用或須由被上訴人自行清償時，須賠償200萬元以彌補被上訴人之必要，顯與單純以代為繳納利息方式抵償其他債務之情形有間。被上訴人再主張：當初係因吳梓莘沒有系爭買賣契約第14條第2項第3款、第7款約定之200萬元保證金，所以才向被上訴人借款而簽立200萬元本票作為擔保云云（見本院卷一第433頁），惟系爭買賣契約第14條第2項第3款、第7款所示之200萬元，係未來吳梓莘於違約時應賠償予被上訴人之款項，被上訴人在吳梓莘尚未逾期違約時即先出借該200萬元作為日後對己賠償之保證金，顯然與常情不合。且證人許韻華代書亦於原審證稱：對於被上訴人於簽約當天有無借款200萬給吳梓莘之情沒有印象等語（見原審卷第466頁），被上訴人復未能舉證證明其究係以何種方法交付200萬元借款予吳梓莘，則其就此所為主張，自無可採，被上訴人進而以此主張系爭農會貸款係屬被上訴人自己真正之貸款債務云云，亦非可信。

㈥、被上訴人再主張：伊自107年7月5日起至同年9月18日止，陸續於附表所示日期，支付總計高達2,309萬9,439元之價金予上訴人，可見系爭買賣契約確為真正云云，為吳梓莘等2人所否認，惟系爭買賣契約所約定之買賣價金僅為2,200萬元（見原審調字卷第19頁），被上訴人於對吳梓莘另有尚逾千萬元之借款債權之情況下，再給付或代付遠逾約定價金之金額，已與常情不符。況查：

1.附表編號1.部分：

被上訴人雖主張其於107年7月5日訂約當天上訴人已簽收取得200萬元，並提出收付款記錄1紙為證（下稱系爭記錄，見

原審卷第129頁、本院卷一第157頁），且聲請傳喚許韻華到庭證述。惟證人許韻華雖證稱於簽約當日被上訴人有交付現金予吳梓莘云云，惟嗣又改稱不知道被上訴人交付多少錢、不記得所交付的是否為現金、系爭記錄所載第二次付款的100萬元沒有支付，是被上訴人幫吳梓莘代償代繳等語（見原審卷第461至467頁），可知被上訴人並未於107年7月5日簽約當日支付200萬元買賣價金，系爭記錄記載吳梓莘簽收200萬元等節，即與實際狀況有間，吳梓莘復否認其有收取被上訴人支付之200萬元價金，是被上訴人以系爭記錄為據，主張其已於107年7月5日交付200萬元現金予吳梓莘云云，非可信取。

2.附表編號2.及10.部分：

被上訴人主張其因向鶯歌農會申請農會貸款而支出開辦費500元、帳戶管理費5,000元，業據提出鶯歌農會收據、現金收入傳票為證（見原審卷第225頁、第181頁），並有鶯歌農會109年8月18日向原審法院提出之陳報狀在卷可稽（見原審卷第427至435頁）。惟細繹上開500元收據備註欄，係載：「票信查詢費」、「謄本費」、「審查費」等語（見同上頁），應屬鶯歌農會為調查被上訴人個人資力所生之費用，而5,000元之現金收入傳票，則係因鶯歌農會就放款新貸帳戶，要求須支付工本費及帳戶管理費（見本院卷一第431頁），可見該收據或現金傳票所載費用之發生，均與系爭房地辦理產權移轉登記或設定登記無關，非屬系爭買賣契約第5條第2項所約定應由吳梓莘負擔之辦理產權移轉、設定登記之代辦費（見原審卷第124頁），被上訴人復未能舉證證明上開開辦費、帳戶管理費應由吳梓莘負擔，則其執此收據、現金收入傳票主張以代辦費用抵付買賣價金，即不足採。

3.附表編號3.～6.部分：

⑴被上訴人再主張其以附表編號3.、4.所示金錢，為賴栴生清償債務，另以編號5.所示匯款部分價金予吳梓莘、以編號6.所示之金錢為吳梓莘支付代書費用，並提出LINE對話截圖、

匯款申請書、存款回條、不動產代辦費用明細表、匯款申請書、切結書等件為證（見原審卷第155至165頁、第227至229頁）。而吳梓莘等2人對上開金錢流向固均不否認，惟抗辯上開費用均已於系爭借款契約內結算完畢，自與系爭買賣契約之價金無涉等語。

⑵觀諸兩造所簽訂日期為107年9月17日借款契約書，明載：「本人吳米茹（以下簡稱甲方），自106/10月起，陸續向施沛涵（以下簡稱乙）借入新臺幣總金額合計壹仟零肆拾貳萬肆仟伍佰元整，甲方確實全數收訖無誤。甲方及保證人承諾，由保證人為負責人之艾克力德科技有限公司，其經營項目（與遠通ＥＴＣ合作，及大陸數個合作案、募資案……等）一有進項，全數優先償還乙方，若有違反，甲方及保證人願負法律一切刑責並賠償乙方一切損失，恐說無憑，特立此據，以茲證明」等語，並由原名賴遠芳之賴栴生擔任吳梓莘之保證人（見原審卷第109頁）。可見吳梓莘與被上訴人曾於107年9月17日結算截至該日為止雙方借貸關係所積欠之數額總計達1,042萬4,500元無誤，佐諸附表編號3.4.部分賴栴生之債務，均係由吳梓莘出面商借或請被上訴人代償（見原審卷第155頁、第229頁），及被上訴人之手寫明細，上載：①叔200萬，②叔代墊13萬，③麗琴等7,106,500元（支票、本票已取回，設定暫未轉）、④房租28,000元x3＝84,000元（押2租1）、⑤代書54,000元、⑥過戶代墊100萬（玉玲姐）、⑦5萬（34,785元）等語（見本院卷一第505頁），其中「叔200萬元」，依被上訴人於107年8月16日之LINE記錄所載，其計算明細列為「500＋45＋1,000,000元＋406,000元＋20＋284,500元＋58,165元＋380,298元」（見原審卷第507頁），可見該部分金額包含鶯歌農會審查費、被上訴人為賴栴生代償對訴外人鍾億龍、新光銀行、黃麗琴之債務，及為吳梓莘代償對玉山銀行積欠之債務予代書預收金額在內，自堪認系爭借款契約之內容，已包含被上訴人於107年9月17日前出面為吳梓莘及賴栴生向第三人為清償之金

額，及被上訴人先前代墊支出之代書費用在內。吳梓莘等2人就此所為之抗辯，核與系爭借款契約之記載相符，堪可採信。

⑶關於附表編號3.4.6.部分，因被上訴人於107年7月16日、26日先後為賴栴生代墊金額，或於同年8月10日為吳梓莘所支付之不動產過戶代辦費用，既均係發生於上開結算債務之前，被上訴人復未能舉證證明上開部分金額排除於系爭借款契約之結算金額以外，其主張係以附表編號3.4.6.代墊金額用以支付系爭房地價金云云，即無可採。

⑷關於附表編號5.部分，被上訴人固提出107年7月31日之玉山銀行存款回條影本1紙為證（見原審卷第165頁），惟上開存款回條日期仍係發生於系爭借款契約簽訂結算之前，加以被上訴人與吳梓莘間之金錢往來關係複雜，非僅有本件單一買賣契約關係而已，衡諸交付金錢之原因本有多端，本院自難僅因被上訴人上開匯款即遽認必屬系爭房地價金之給付，是被上訴人就此所為主張，仍無可取。

4.附表編號7.至9.部分：

被上訴人復以其指示鶯歌農會匯款至吳梓莘名下玉山銀行東湖分行及永豐銀行忠孝東路分行帳戶，金額分別為94萬6,166元、99萬5,154元、1,798萬1,339元（以上共計1,992萬2,659元），主張業已給付系爭房地之價金，而吳梓莘等2人固不否認被上訴人曾指示鶯歌農會匯款以代償債務，惟以被上訴人名義所申請之農會貸款，於借款後迄至110年3月間均係由吳梓莘自行負擔繳納等情，業如上開四、所示，可見吳梓莘始為真正負擔農會貸款清償義務之人，自不能因吳梓莘負擔之貸款係用於清償其前欠其他銀行之債務，即認該農會貸款即係被上訴人支付之買賣價金。被上訴人雖主張：吳梓莘係因系爭借款契約積欠被上訴人借款，雙方約定由吳梓莘為被上訴人繳納系爭房地之農會貸款，用以抵償系爭借款契約所生之利息云云，惟為吳梓莘等2人所否認。觀諸被上訴人與吳梓莘於107年9月17日即農會房貸撥貸前一日所簽訂之系

爭借款契約書，並未約定吳梓莘繳納農會貸款利息可用於抵償其對被上訴人所負系爭借款債務之利息（見原審卷第109頁），反而係於系爭買賣契約簽訂即於第14條第2項第3款約明以被上訴人名義向銀行貸款所須繳納之本金、利息均須由吳梓莘負擔（見原審調字卷第25頁），可徵吳梓莘負擔農會貸款利息（甚至本金）之清償均與其對被上訴人所負之借款債務本金或利息之抵償無關，自不能以農會貸款用於清償吳梓莘先前於其他銀行之貸款，即認該筆款項係被上訴人以代償之方式支付買賣價金。

5.從而，被上訴人主張其於附表所示日期，以附表所示金額支付系爭房地之買賣價金，非可採信。再參諸吳梓莘與被上訴人並未約定以吳梓莘對被上訴人所負之借款債務抵償系爭房地之買賣價金，反約定由被上訴人另行向銀行申貸並由吳梓莘負擔貸款本息之清償，及兩造就系爭買賣契約已履行部分只有移轉所有權登記及申辦貸款，被上訴人並未要求吳梓莘依系爭買賣契約第3條約定於107年8月20日前點交房屋，而仍由吳梓莘繼續管理使用等節，堪信吳梓莘抗辯其與被上訴人並無買賣系爭房地之真意，僅係為以被上訴人名義向金融機構重新申辦新貸款，以使其取得申貸前3年僅需清償利息而無庸併返還本金之期限利益，始簽訂系爭買賣契約並移轉系爭房地所有權登記，上開債權及物權行為均為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定應為無效等語，即屬有據。是以，吳梓莘與被上訴人之內部間，應認為吳梓莘為系爭房地之真正所有權人，其管理使用系爭房地，及同意離異後之配偶即賴栴生居住使用系爭房地，對於被上訴人而言，均非無權占有，是被上訴人依無效之系爭買賣契約，請求吳梓莘遷讓系爭房屋，及依民法第767條請求賴栴生遷讓返還，均屬無理由。又吳梓莘既非無權占有，被上訴人依民法第179條規定請求吳梓莘給付占有期間之不當得利，亦屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條、系爭買賣契約或不當得利之法律關係，請求吳梓莘等2人遷讓系爭房屋，及吳梓

莘應返還已收租金或給付相當於租金之不當得利，均非正當，不應准許。原審依民法第767條、第179條之規定，判命吳梓莘遷讓房屋並返還不當得利，尚有未合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。另被上訴人依民法第767條追加請求賴楠生遷讓系爭房地及假執行之聲請，亦為無理由，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

民事第三庭

審判長法　官 王怡雯

法　官 吳素勤

法　官 呂綺珍

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

書記官 蔡宜蓁

附表：

編號	日期	金額（新臺幣）	被上訴人之說明
1.	107年7月5日	200萬元	簽約當日上訴人簽收
2.	107年7月9日	500元	鶯歌農會審查費收據

（續上頁）

3.	107年7月16日	40萬6,020元	代償賴楠生債務
4.	107年7月26日	28萬4,500元	同上
5.	107年7月31日	5萬8,165元	價金之匯款
6.	107年8月10日	42萬2,595元	不動產代辦費用
7.	107年9月18日	94萬6,166元	代償吳梓莘債務
8.	同上	1,798萬1,339元	同上
9.	同上	99萬5,154元	同上
10.	同上	5,000元	帳戶管理費收據