

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第664號

上訴人 葉志雄
訴訟代理人 陳鴻儀律師
被上訴人 蔡森峰
蔡宗志

兼上二人

共同

訴訟代理人 紀脞容

兼上三人

共同

訴訟代理人 劉念瀛

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國110年8月11日臺灣新北地方法院109年度重訴字第707號第一審判決提起上訴，本院於111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分：(一)被上訴人應自新北市○○區○○路○○○巷○○號四樓之四房屋遷出，並將該房屋返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣貳萬柒仟玖佰玖拾貳元，及自民國一〇九年十一月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被上訴人應自民國一〇九年十一月十三日起至返還房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣壹萬參仟玖佰玖拾陸元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔五分之二，餘由被上訴人負擔。

本判決主文第二項所命給付部分，於上訴人分別以新臺幣壹佰零肆萬元、新臺幣玖仟參佰元及每期以新臺幣肆仟陸佰元供擔保後得假執行，但被上訴人分別以新臺幣參佰壹拾萬元、新臺幣貳萬柒仟玖佰玖拾貳元及每期以新臺幣壹萬參仟玖佰玖拾陸元預供擔

01 保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、上訴人主張：伊於民國109年7月7日與訴外人劉念文簽立不
04 動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）1,55
05 0萬元向劉念文買受坐落新北市○○區○○段000地號土地
06 （權利範圍10000分之684，下稱系爭土地）及其上同區段44
07 78建號即門牌號碼同區永貞路360巷1號4樓之4房屋（下稱系
08 爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於同月30日辦畢所
09 有權移轉登記。詎遭被上訴人劉念瀛（下逕稱其名）及其友
10 人被上訴人蔡森峰、蔡宗志、紀膺容（下稱蔡森峰等3人，
11 與劉念瀛合稱為被上訴人）無權占用系爭房屋逾2個月，受
12 有相當於租金之不當得利4萬4,968元等情。爰依民法第767
13 條第1項前段、第179條規定，求為命(一)被上訴人應自系爭房
14 屋遷出，並將系爭房屋返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上
15 訴人4萬4,968元，及自最後被上訴人收受起訴狀繕本翌日起
16 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應自最後
17 被上訴人收受起訴狀繕本翌日起至返還系爭房屋之日止，按
18 月給付上訴人2萬2,484元之判決。並願供擔保請准宣告假執
19 行。

20 二、被上訴人則以：系爭房地為訴外人李聖文所有，李聖文死亡
21 後經繼承人即劉念瀛、劉念文、訴外人劉梅英及劉念平協議
22 借名登記予劉念文，且約定劉念文於劉念瀛死亡前不得擅自
23 處分系爭房地。劉念文竟違反上開協議與上訴人通謀虛偽進
24 行假買賣，未如實給付系爭房地之買賣價金。且上訴人明知
25 劉念瀛與劉念文間有上開協議，仍向劉念文買受系爭房地，
26 顯惡意取得系爭房地所有權，上訴人訴請求伊等遷出及返還
27 系爭房屋，係屬權利濫用等語，資為抗辯。

28 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，上訴
29 人全部不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
30 上訴人應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還予上訴人。(三)
31 被上訴人應給付上訴人4萬4,968元，及自最後被上訴人收受

起訴狀繕本翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被上訴人應自最後被上訴人收受起訴狀繕本翌日起至返還房屋之日止，按月給付上訴人2萬2,484元。(五)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第301至302頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

(一)劉念文於109年5月24日與訴外人王炳文透過台灣房屋仲介公司（下稱台灣房屋）簽訂買賣契約，由王炳文以1,540萬元購買系爭房地，後於同年7月3日解除買賣契約，劉念文將違約金50萬元，交由王炳文收受，有台灣房屋契約變更附表、解除買賣契約協議書、終止不動產賣價金履約保證協議書可參（見本院卷一第151至161頁）。

(二)劉念文與上訴人於109年7月7日簽訂系爭契約，由上訴人以1,550萬元購得系爭房地，並於同年月30日辦理所有權移轉登記。上訴人於同年月22日以系爭房地設定最高限額抵押權，向臺灣銀行華江分行貸款700萬元，將其中509萬7,814元匯入劉念文開設永豐銀行華江分行帳戶00000000000000號帳戶（下稱永豐華江分行帳戶）、190萬187元匯入劉念文開設永豐銀行建成分行帳號0000000000000000號帳戶（下稱永豐建成分行帳戶）內，有系爭契約、上訴人臺灣銀行存摺存款歷史明細查詢、永豐/上海建築經理股份有限公司不動產點交暨價金信託履約保證結案單（賣方）、（買方）、臺灣銀行華江分行110年3月16日銀江授密字第11000009451號函檢附上訴人借款資料可參（見原審卷二第173至178、原審卷一第17至37頁、第343至363頁）。

五、上訴人主張其向劉念文買受系爭房地，並辦畢所有權移轉登記，惟遭被上訴人無權占用系爭房地，依民法第767條第1項前段及第179條規定，請求被上訴人遷出返還系爭房屋及不當得利等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)上訴人與劉念文間就系爭房地買賣是否係通謀虛偽意思表示

示？

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，民事訴訟法第277條定有明文。第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例參照）。被上訴人主張系爭契約係出於通謀虛偽意思表示，依前揭說明，自應由其負舉證之責。

2.被上訴人以上訴人未支付系爭契約買賣價金之第一期款850萬元，且尾款雖是以系爭房地過戶給上訴人後，再向銀行抵押取得資金700萬元支付，上訴人根本未出一分錢，又美金21萬5,000元債務到底是劉家君個人積欠還是其公司積欠，上訴人說法不一云云。惟查：

(1)上訴人與劉念文簽訂系爭契約後，上訴人確有以系爭房地向臺灣銀行華江分行設定最高限額抵押權貸款700萬元，就其中509萬7,814元匯入劉念文永豐華江分行帳戶、190萬187元則匯入劉念文永豐建成分行帳戶內（見不爭執事項(二)），上訴人並按月繳納本息，嗣再向聯邦商業銀行轉貸，及按月給付本息予聯邦商業銀行等情，亦有臺灣銀行函所附上訴人放款歷史明細及上訴人所提聯邦銀行匯款通知單、存款明細表附卷可參（見原審卷一第363頁、本院卷一第421至424頁），此部分事實，堪信為真。

(2)上訴人主張劉家君於107年間因美容材料買賣積欠其21萬5,000元債務，以當時美金兌換臺幣匯率1：31計算，折合新臺幣約666萬5,000元，劉念文同意以買賣價金債權替劉家君為清償。證人劉念文於原審證稱：上訴人是伊女兒生意上的夥伴，該債務是伊女兒欠的貨款等語（見原審卷一第206、208頁），並於本院證稱：伊女兒積欠上訴人美容化妝品原料工具的貨款，是累積一段時間的交易金額，伊女兒是做網頁包裝設計的人，透過化妝師認識上訴人，據上訴人告知，伊女兒透過上訴人從大陸訂貨寄到美國給下單的買家，而積欠約21萬元多美金，詳細金額伊不清楚。伊同意上訴人用購屋款

01 與伊女兒積欠的債務為抵銷。原先只清償美金折合臺幣600
02 多萬元，加上伊的信貸未還，及要處理系爭房屋無法交付前
03 手的違約金等語（見本院卷二第112、113頁）。證人劉家君
04 於本院證稱：UzBrown Beauty Studio是伊的客人，委託伊
05 做產品、包裝、網路及logo等，因該公司老闆不會講中文，
06 由伊幫他從亞洲找美容貨品進貨到美國，賺取中間差價。伊
07 有一年回臺灣認識上訴人。之前伊向上訴人訂貨，是透過朋
08 友或爸媽從美國回臺灣時拿錢給上訴人，但疫情關係，沒人
09 幫伊帶錢回去給上訴人，所以才會慢慢積欠這麼多錢。伊跟
10 上訴人訂各種刀片、顏料、眉筆、機器等，上訴人的貨是直接
11 從中國過來，運到UzBrown Beauty Studio公司地址，由
12 伊賺取中間差價及為該公司重新設計產品之設計費。原審卷
13 二第29、31、33、35、37頁的logo是伊設計的，交貨時間是
14 2018年、2019年沒有錯，交貨地是美國收件地等語（見本院
15 卷二第165至168頁），復有如附表所示報價單、契約書、上
16 訴人與中國廠商間之微信對話紀錄及證人劉家君提出之UzBr
17 own Beauty Studio產品截圖附卷可佐，顯與證人劉家君證
18 述之交易細節相符，堪認上揭證人所證，應屬信實。

19 (3)證人即房仲人員嚴立莊於本院證稱：劉念文找伊說有房子要
20 賣，有很多組客人在看這間房，王炳文有去看房子，當時該
21 屋有人住，就是屋主哥哥及國外友人。簽約後，劉念文打電
22 話來說哥哥好像對該買賣有意見，表示不會搬出去，最後決
23 定不賣，就找買方協調，剛開始買方堅持要總價的一成違約
24 金，但因為劉念文沒有錢，拿出50萬元時是上訴人與劉念文
25 一起出面，伊感覺這錢應是上訴人出的，當場交付50萬元現
26 金給王炳文等語（見本院卷一第248至249頁），並有王炳文
27 出具之說明書附卷可參（見本院卷一第181頁），足認上訴
28 人確有協助劉念文與王炳文解除買賣系爭房地而支付違約金
29 50萬元。至上訴人主張有幫劉念文支出代書費2萬元、其餘
30 私人借貸100萬元、20萬元、12萬元云云，然觀諸凱利地政
31 事務所應收帳款明細收據雖有載明支付代書費2萬元，並經

01 劉念文在收據簽名確認（見本院卷一第155頁），但上訴人
02 並未舉證證明上開支付明細，並提出其餘借款之情，惟劉念
03 文確有以其女劉家君上開積欠債務、違約金等與上訴人達成
04 抵償系爭房地買賣價金之合意，並以系爭房地向臺灣銀行華
05 江分行申辦最高限額抵押貸款等情，並經本院認定如前，難
06 認上訴人與劉念文間就系爭房地買賣係基於通謀虛偽之假交
07 易。是被上訴人上揭所辯，自非可取。

08 (二)被上訴人另辯系爭房地係借名登記於劉念文名下，且其母死
09 後，繼承人間有約定讓其住到終老。上訴人知有此協議卻訴
10 請被上訴人搬遷，有違誠信原則云云。然查：

11 1.證人即被上訴人之弟劉念平固證稱：系爭房地原來是伊母親
12 所有，劉念文用該房地去抵押幾百萬元，因劉念瀛無法擁有
13 財產，為了權宜措施，用劉念文的名字去登記，母親過世要
14 辦遺產過戶，是伊讓房子順利過戶到劉念文名下。母親與劉
15 念瀛一直都住在該處。當初沒有講明歸何人所有，母親有表
16 示要照顧劉念瀛，因為伊與劉念文都有自己的房子，劉念瀛
17 沒有工作、家人，也是低收入戶，母親希望能夠照顧他。大
18 家的默契就是他可以一直住等語（原審卷一第132至134
19 頁），但其未證述李聖文之繼承人間有約明系爭房地所有權
20 應歸劉念瀛所有，及劉念文與劉念瀛間有成立借名登記契約
21 之意思表示合致；甚且，劉念瀛之母李聖文死亡後，除劉念
22 文以外之其餘繼承人均拋棄繼承，而由劉念文分割繼承取得
23 系爭房地所有權乙節，有原法院105年12月8日新北院霞家潔
24 105年度司繼字第3075號函、同年11月21日新北霞家潔105年
25 度司繼字第2903號函、劉梅英書立之拋棄繼承權聲明書及系
26 爭房地異動索引附卷可稽（見原審卷一第241至245頁、本院
27 卷二第50頁），自難認劉念瀛與劉念文間就系爭房地有借名
28 登記契約存在，或劉念文有同意劉念瀛繼續居住之事實存
29 在。況查，劉念文於本院證稱：伊有請劉念瀛及其朋友搬出
30 去，伊寫好存證信函，透過快遞交給朱二媛等語（見本院卷
31 二第113頁），核與證人朱二媛於本院證稱：劉念文因在洛

01 杉磯，所以託伊幫忙寄送存證信函等語（見本院卷一第491
02 至492頁）相符，足見劉念文並無同意讓劉念瀛使用系爭房
03 屋至終老之意甚明。

04 2.另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
05 目的，民法第148條第1項定有明文。故權利之行使，是否以
06 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
07 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
08 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
09 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
10 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71
11 年台上字第737號判例意旨參照）。故行使權利者，主觀上
12 若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相
13 對人之利益時，亦難認係權利濫用。查上訴人已因系爭契約
14 取得系爭房地所有權，劉念瀛未提出證據證明劉念文有讓其
15 居住之協議，或上訴人明知有此協議存在，仍訴請其搬遷等
16 情，則上訴人基於系爭房地所有權人地位，訴請被上訴人遷
17 讓房屋，係正當權利行使，非以損害被上訴人為主要目的，
18 自難認係權利濫用或違反誠信原則。

19 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物
21 或地上物，可能獲得相當於租金之利益，應以客觀上占有人
22 所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷
23 （最高法院61年台上字第1695號判例、104年度台上字第715
24 號判決意旨參照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土
25 地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項
26 定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地
27 價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政
28 機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。又法定地
29 價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所
30 申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人
31 於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人

01 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，
02 平均地權條例第16條前段定有明文。另就基地租金之數額，
03 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
04 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
05 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
06 10%最高額。至於上訴人主張以系爭房屋鄰近實價登錄租金
07 行情計算租金，於法未合。查系爭房屋為鋼筋混凝土造14層
08 樓建物之第4層，於91年5月17日建造完成，總面積為70.12
09 平方公尺，有建物登記第一類謄本附卷可稽（見原審卷一第
10 37頁），建物單價參酌「新北市地價調查用建築改良物標準
11 單價表」，並參酌當地行情為50萬元以上之上、下限平均價
12 額計算，年折舊率依據「新北市地價調查用建築改良物耐用
13 年數及每年折舊率表」標準計算（見本院卷二第239至249
14 頁），系爭房屋於起訴時屋齡18年4月，估定價額為168萬7,
15 155元〈計算式： $(36,500 + 31,700) / 2 \times [1 - (1.6\% \times 18.4)] \times 70.12 = 1,687,155$ （元以下四捨五入）〉。系爭土地
16 之109年度公告地價為4萬2,240元，法定地價為每平方公尺3
17 萬3,792元（計算式： $42,240 \times 0.8$ ，見本院卷二第251頁），
18 面積1783.71平方公尺，系爭土地權利範圍為684/100000
19 （見本院卷一第427頁）。又系爭房地坐落在新北市中和
20 區，附近有捷運永安市場站、秀朗橋頭捷運站，附近有公
21 園、永安市場，交通及生活機能便利等情，有兩造提出房仲
22 資訊、地價調查及分析在卷可參（見原審卷一第45至49頁、
23 本院卷一第463頁）。本院審酌上情及該屋周邊環境、工商
24 業繁榮程度、上訴人對系爭房屋使用之經濟價值等情狀，認
25 應以系爭土地法定地價及系爭房屋價額年息8%核算為適
26 當。是系爭房屋及系爭土地總價額為209萬9,437元（計算
27 式： $1,687,155 + 33,792 \times 1783.71 \times 684 / 100000 = 2,099,437$ ）。
28 則上訴人主張被上訴人無權占有系爭房地每月受有相
29 當於租金之不當得利數額為1萬3,996元（計算式： $2,099,437 \times 8\% \div 12 = 13,996$ ，元以下四捨五入），從而，上訴人依民
30
31

01 法第179條規定，請求被上訴人相當於租金之不當得利2萬7,
02 992元，及自最後被上訴人收受起訴狀繕本送達翌日即109年
03 11月13日（送達證書見原審卷一第73頁）起至清償日止，按
04 年息5%計算之利息，以及自109年11月13日起至返還系爭房
05 屋之日止，按月給付1萬3,996元部分，自為可取；逾此部分
06 之請求，即非可取。

07 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
08 定，請求被上訴人遷出返還系爭房屋，並應給付2萬7,992
09 元，及自109年11月13日起至清償日止，按年息5%計算之利
10 息，以及自109年11月13日起至返還系爭房屋之日止，按月
11 給付1萬3,996元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請
12 求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴
13 人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不
14 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
15 2項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
16 決，並駁回其假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判
17 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之
18 上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假
19 執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
24 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項、第46
25 3條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

27 民事第四庭

28 審判長法 官 傅中樂

29 法 官 黃欣怡

30 法 官 汪曉君

31 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 112 年 1 月 3 日
書記官 戴伯勳

附表：

編號	
1	劉家君向上訴人購買美容相關器材之報價單： (1)107年3月18日YU-CHENG BEAUTY EQUIPMENTS & SUPPLIES CO., LTD.（即華繡美容器材事業有限公司。代表人：葉志雄。下稱YU-CHENG公司）報價單〔INVOICE NO. 00000000-0000。CUSTOMER ID：Uz Brows Beauty Studio〕NT \$4,857,500（原審卷二第25頁）。 (2)107年6月5日YU-CHENG公司報價單〔INVOICE NO. 00000000-0000。CUSTOMER ID：Uz Brows Beauty Studio〕NT \$1,500,000（原審卷二第27頁）。
2	上訴人與中國廠商之契約： (1)107年4月5日美容儀器购销合同〔买方：华绣美容器材事业，联系人：叶志雄。卖方：伟皓贸易有限公司，联系人：马友志〕589,500〔不確定單位為何〕（原審卷二第39至41頁）。 (2)107年4月5日东星纹艺OEM订单合同〔委托方：华绣美容器材公司，联系人：叶志雄。受托方：东星纹艺，联系

	人：訾东俊〕84,000〔單位：人民幣〕（原審卷二第43至45頁）。 (3)107年6月20日OEM订单加工合同〔甲方：叶志雄。乙方：广州香草笔业有限公司〕240,000〔單位：人民幣〕（原審卷二第47至49頁）。
3	上訴人與中國廠商之微信對話紀錄： (1)106年11月至108年2月間，YU-CHENG公司與怡彩纹绣耗材批发之對話紀錄，前者並轉帳共¥180,840予後者（原審卷二第63至99頁）。 (2)107年6月至8月間YU-CHENG公司與（東星池哥）訾东俊之對話紀錄，前者並轉帳共¥29,685予後者（原審卷二第101至105頁）。 (3)106年9月至109年3月間YU-CHENG公司與Qsbeautyer之對話紀錄，前者並轉帳共¥139,259予後者；另後者者轉帳¥7,500予前者（原審卷二第107至135頁）。 (4)107年9月至109年1月間YU-CHENG公司與东星纹艺之對話紀錄，前者並轉帳共¥104,329予後者（原審卷二第137至157頁）。 (5)109年1月至5月間YU-CHENG公司與佰霖生物～刘红之對話紀錄，前者並轉帳共¥23,416予後者（原審卷二第159至161頁）。