臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第862號

上　訴　人　張子羚
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　吳昌翰律師
　　周念暉律師
上　一　人
複 代理 人　巫政澔律師
被 上訴 人　何紫綝
訴訟代理人　舒正本律師（法扶律師）
複 代理 人　王俊權律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣桃園地方法院第一審判決（112年度重訴字第374號），提起上訴，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟有無停止之必要，法院本有裁量之權，非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序。又為本訴訟先決問題之法律關係是否成立，在本訴訟法院本可自為調查審認，若因停止訴訟程序，當事人將受延滯之不利益時，仍不宜裁定停止其訴訟程序（最高法院115年度台抗字第64號裁定意旨參照）。查本件被上訴人以上訴人與受告知人周全明於民國111年10月31日通謀虛偽意思表示成立門

牌桃園市○○區○○路000號11樓之2房屋、編號B3-30、B3-16、B3-07號停車位及其坐落基地（下合稱系爭房地）之買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於同年11月24日完成系爭房地之所有權移轉登記（下稱系爭登記）。伊已訴請確認其等間所為之上開債權行為及物權行為無效，臺灣臺北地方法院112年度重訴字第576號（下稱576號事件）一審判決確認無效，現繫屬本院（114年度重上字第124號）。576號事件為本件訴訟之先決問題，爰依前開規定，聲請於576號事件訴訟終結前裁定停止本件訴訟程序云云（見本院卷第131、133頁）。然上訴人與周全明是否通謀虛偽意思表示成立系爭買賣契約及系爭登記，本院本得自為調查審認，並無裁定停止訴訟程序之必要，先予敘明。

二、次按當事人就已起訴之事件，於訴訟繫屬中更行起訴，固為民事訴訟法第253條規定所不許，惟該條所禁止之更行起訴，自指同一事件而言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一法律關係，而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，而受更行起訴之禁止。查周全明於110年11月22日依租賃物返還請求權、民法第767條第1項及第179條規定，起訴請求被上訴人及訴外人孫吉林（下合稱被上訴人等）遷讓返還系爭房地及給付不當得利（原法院111年度訴字第721號遷讓房屋等事件，下稱721號事件），其當事人為周全明與被上訴人等。周全明於721號事件繫屬後，將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人，依民事訴訟法第254條第1項規定，對於訴訟並無影響。上訴人既未依同條第2項規定聲請承當訴訟，即非該事件之當事人。本件當事人與721號事件當事人並非同一，被上訴人抗辯上訴人違反禁止重複起訴之規定，洵屬無稽。又倘被上訴人抗辯上訴人與周全明通謀虛偽意思表示成立系爭買賣契約及系爭登記（詳後述）可採，則上訴人即非民事訴訟法第401條第1項規定之繼受人。故被上訴人主張上訴人本件起訴違反前開規定而不合法，亦無可取 。

三、系爭房地雖於115年1月14日經原法院以114年度司執楓字第17462號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定而移轉予第三人，依民事訴訟法第254條第1項規定，於本件訴訟無影響，併予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭房地為伊所有，被上訴人自111年11月1日起至115年1月14日止（下稱系爭期間）無權占用系爭房地，每月受有相當於租金新臺幣（下同）4萬4,100元之不當得利等情。為此，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命被上訴人騰空並返還系爭房地；給付15萬6,000元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；並自起訴狀繕本送達翌日起至115年1月14日止，按月給付4萬4,100元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房地騰空返還予上訴人。㈢被上訴人應給付上訴人15萬6,000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；並自起訴狀繕本送達翌日起至115年1月14日止，按月給付上訴人4萬4,100元。

二、被上訴人則以：系爭房地為伊借周全明之名登記，伊始為真正所有權人，業經721號事件判決認定在案。上訴人於721號事件訴訟繫屬後，與周全明通謀虛意思表示成立系爭買賣契約及系爭登記，均為無效。上訴人依民法第767條第1項請求部分，應受721號事件判決既判力之拘束，且系爭房地業經拍定，上訴人自不得行使物上請求權，伊亦無不當得利等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查721號事件確定判決認定被上訴人與周全明就系爭房地存有借名登記關係。周全明與上訴人於721號事件訴訟繫屬後簽立系爭買賣契約及為系爭登記。576號事件一審判決認定上訴人與周全明通謀虛偽意思表示成立系爭買賣契約及完成系爭登記，確認系爭買賣行為及系爭登記均無效，現繫屬本院。系爭房地於115年1月14日經系爭執行事件拍定而移轉

予第三人等情，為兩造所不爭執（見本院卷第425、426頁）。上訴人主張其為系爭房地所有人，被上訴人於系爭期間無權占用系爭房地，並受有相當於租金之不當得利，為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。是本件應審酌者厥為：上訴人與周全明間是否通謀虛偽意思表示成立系爭買賣契約？上訴人有無取得系爭房地之所有權？本院判斷如下：

㈠按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言；亦即表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，即足當之（最高法院114年度台上字第18號判決意旨參照）。

㈡查721號事件第一審於111年10月21日判決駁回周全明之訴（見本院卷第83至88頁），該判決於同年月27日送達周全明（見該案電子卷一第225頁）。周全明於收受該判決後不久，旋即於同年月31日與上訴人簽立系爭買賣契約，於同年11月24日完成系爭登記，期間不及1個月，顯然急於脫產。又上訴人陳稱；投資購買系爭房屋，準備出租。周全明帶伊去看社區環境一次，有按門鈴但無人應門。周全明表示房屋出租給朋友，沒說租到何時，伊也沒看租約，伊認為重要的是有出租。購屋後伊請代書與租客連絡及處理點交事宜，代書說租客與周全明有糾紛等語（見原審卷一第294至297頁）。另地政士即證人許國祥結稱：周全明表示房屋有親戚朋友在住，伊問周全明可否協助點交，周全明表示已經便宜100多萬元，不想處理點交的事，上訴人同意自己處理點交。伊沒協助上訴人點交，因找不到現住戶等語（見本院卷第180、181頁）。足見上訴人全然不在乎房屋內部狀況、占有使用情形及占有權源，且自願承擔房屋可能因無法點交，不能實質占有、收益，卻需負擔高額貸款之風險。此與其所稱投資購屋出租之目的相佐，更違反一般理性投資人之經驗，難認上訴人有購買系爭房地之真意。

㈢又系爭房地買賣價金為1,520萬元，約定分4期給付，第1、2、3、4期款依序為35萬元、150萬元、180萬元、1,135萬元（見本院卷第194頁買賣契約第2條、第3條約定）。其付款方式及日期依付款明細表所載為：第1期款35萬元於111年10月31日現金、第2期款150萬元於同年11月2日電匯、第3期款於同年11月17日現金20萬元、電匯180萬元、第4期款1,135萬元於同年12月1日電匯（見本院卷第201頁）。證人許國祥雖證稱：上訴人與周全明簽約前在中山北路談買賣契約，價錢是1,520萬元，訂金35萬元，上訴人準備20萬元現金，領現10幾萬元等語（見本院卷第180頁），然所證述第1期款支付之時間與付款明細所載不同，其此部分之證述，難認為真。上訴人復不能證明於111年10月31日交付周全明現金35萬元，則該期款是否給付，即非無疑。第2期款150萬元，係上訴人先於同年月2日12時33分存入150萬元至其中國信託商業銀行（下稱中國信託銀行）中山分行帳號000000000000帳戶（下稱6728帳戶）後，再匯款至周全明之中國信託銀行中山分行帳號000000000000帳戶（下稱5898帳戶），固有中國信託銀行113年3月6日中信銀字第113224839164946號函及檢送之6728號帳戶交易明細、5898號帳戶存摺可參（見原審卷一第457至473、259、261頁）。然上訴人6728號帳戶在110年10月至111年11月30日間每日之存款餘額均維持在500萬元以上，本即足支付150萬元，並無攜帶大筆現金至銀行存入再匯款之必要。而周全明在上訴人存入現金前，先於當日12時1分自其新光商業銀行（下稱新光銀行）林森北分行帳號0000000000000帳戶（下稱7350帳戶）提領現金130萬元，有新光銀行集中作業部113年3月6日新光銀集作字第1136002058號函及檢送之歷史交易明細足憑（見原審卷一第365頁），其提款時間與上訴人存款時間高度緊密，提款金額雖與上訴人存款金額不同，惟周全明分別於111年10月25日、同年11月4日自其7350號帳戶匯款10萬元、9萬元至上訴人6728號帳戶（見原審卷一第465、467頁），2筆款項加計周全明提領

之130萬元合計為149萬元，核與上訴人所存入之現金150萬元相近。第3期款中之180萬元匯款情形與第2期款相同，係周全明先於同年月17日上午10時48分自7350號帳戶提領140萬元後（見原審卷一第365頁），上訴人再於當日12時27分存入180萬元至其台新國際商業銀行（下稱台新銀行）延平分行帳號00000000000000帳戶（下稱0365帳戶），同日12時31分匯款至周全明5898號帳戶，亦有台新銀行113年3月11日台新總作服字第1130005594號函及檢送之歷史交易明細可憑（見原審卷一第371、373、261頁）。而上訴人0365號帳戶在111年10月至同年12月間之每日存款餘額維持在80至90餘萬元間，111年11月17日存入180萬元時，餘額足以支付該期款200萬元，然上訴人僅匯出與當日存入同額之180萬元。顯見上訴人存入之現金大部分均應係來自周全明，匯款僅係製造支付買賣價金之金流假象。另第3期款中之20萬元依周全明出具之購屋款收據所示，係於同年月21日以現金給付（見原審卷一第267頁），與付款明細表所載111年11月17日給付亦有不同，上訴人是否以現金給付，亦非無疑。第4期款僅1,135萬元，然上訴人卻將全部貸款1,140萬元匯予周全明，有借據暨約定書、匯款單可按（見原審卷一第269至275頁），且陳稱係銀行業務匯款，其不清楚、未注意云云（見原審卷一第297頁）。另參以周全明證述：多匯5萬元是代書費等語（見原審卷一第301頁）；及許國祥證稱：多匯5萬元，是周全明要支付給伊的，因周全明委託伊辦理房地合一稅，後來退周全明2萬餘元等語（見本院卷第184頁），顯見上訴人係將全部貸款交由周全明任意支配。本件全部買賣價金之支付方式，顯違反一般之常規交易，殊難認上訴人有支付買賣價金之事實。

㈣上訴人雖舉證人賀艷梅、許國祥之證述並提出統一發票、收據為證（見原審限閱卷第5、6頁、原審卷二第139至153頁），主張其有購買系爭房地之真意及支付買賣價金之資力云云。查證人賀艷梅結稱：上訴人曾傳LINE問伊桃園蘆竹一

間房子的實價登錄，表示該屋約1,500萬元，是否可買？伊查附近最近1年成交行情，沒有看到系爭房屋之實價登錄，有回傳資料給上訴人。並告訴上訴人房子會增值，有閒錢可以買。上訴人約一個月後表示已經買了房子，待出租2年後再請伊出售等語（見本院卷第176、177頁）。又證人許國祥證稱：伊經由商會朋友介紹認識上訴人，上訴人表示想向朋友買房子，請伊幫忙議價，伊請上訴人自己談。上訴人在2、3週後打電話給伊，表示可以簽約了，伊請上訴人約屋主到中山北路一家咖啡廳談，談好價格是1,520萬元。周全明表示房屋有親戚朋友在住，伊問周全明可否協助點交，周全明表示已經便宜100多萬元，不想處理點交的事，上訴人同意自己處理點交。並約定一個時間到上訴人辦公室簽約。買賣接近尾聲，在辦理水電瓦斯過戶時，發現有欠繳，且管理員說住戶與周全明有糾紛，才知道跟周全明講得不一樣，欠繳的水電瓦斯、管理費都是上訴人繳的。伊沒協助上訴人點交，因找不到現住戶。伊只確認買賣的價金、稅款及代書費，價金如何交付，伊不會管，買賣價金有匯款單等語（見本院卷第180、181頁）。堪認賀艷梅並未參與上訴人與周全明之買賣經過，許國祥亦僅依上訴人及周全明之條件擬定買賣契約，並辦理所有權移轉登記，水、電瓦斯之過戶等事宜，並未親見買賣價金之交付。故上訴人簽約前縱曾徵詢過該二人有關買賣系爭房地之相關資訊，然依其與周全明前開異於常規之交易觀之，可認許國祥所見上訴人與周全明簽立系爭買賣契約及其辦理移轉之相關手續，均僅係買賣之表象，不足證明上訴人與周全明間有買賣系爭房地之真意。至於上訴人提出之統一發票，其買受人為臺灣力匯有限公司（下稱力匯公司），發票人為尚康國際有限公司（下稱尚康公司），故力匯公司縱有支付大額之佣金，其對象為尚康公司並非上訴人；上訴人提出之收據，僅能證明其出售幹細胞產品，並收取價金，無從證明上訴人收取之價金為其個人所有，並存放於其保險箱內。況上訴人當時有高達數百萬元之

存款，足以支付貸款以外之買賣價金，卻選擇以無法證明自保險箱取出大筆現款之迂迴方式付款，實難自圓其說。其主張之付款方式，悖離一般之正常交易模式，有違經驗法則，難認可採。

㈤基上，上訴人無向周全明買受系爭房地之真意，亦無支付買賣價金之實，上訴人與周全明通謀虛偽意思表示成立系爭買賣契約，所為系爭買賣契約及系爭登記，均屬無效，上訴人未取得系爭房地之所有權。上訴人雖主張其為系爭房地登記之所有權人，依民法第759條之1第1項規定，推定適法有此權利云云。惟系爭房地於115年1月14日拍定，於同年3月9日完成所有權移轉登記（見本院卷第411頁），上訴人於本院言詞辯論終結即同年7月14日時，已非系爭房地之所有權人，則其依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房地予上訴人，即屬無據。又被上訴人與周全明成立借名登記關係，被上訴人為系爭房地之實際所有人，業經721號事件確定判決認定在案，已如前述。而按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由一方管理、使用、處分，他方同意出名為登記之契約（最高法院114年度台上字第1071號判決意旨參照）。是被上訴人基於借名登記關係對系爭房地仍有管理、使用權，其占有使用系爭房地，自無不當得利之可言。況上訴人顯非系爭房地之所有權人，已如前述，則其依民法第179條規定，請求被上訴人給付不當得利，亦屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房地；給付15萬6,000元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至115年1月14日止，按月給付4萬4,100元，均無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　徐淑芬

法　官　吳素勤

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　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　林敬傑