臺灣高等法院民事判決

114年度上字第604號

上　訴　人　康偉成

000000000000000000

　　潘秋帶

上　一　人

訴訟代理人　蔡信章律師

被　上訴人　賴建成

訴訟代理人　郭佳瑋律師

　　簡剛彥律師

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於中華民國113年9月9日臺灣新北地方法院113年度訴字第825號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人潘秋帶騰空遷讓返還房屋、給付不當得利，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

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。

上訴人康偉成之上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人康偉成負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張：伊於民國112年9月16日向訴外人林心梅買受坐落新北市○○區○○段0000地號土地（應有部分498500分之2388），及其上同段8728建號即門牌同區○○街00巷1號3樓建物（下稱系爭建物，併與上開土地合稱系爭房地），暨共用部分即同段8820建號（應有部分191分之1，包括專用地下2層編號163號停車位，下稱系爭停車位），並於112年11月3日登記為所有權人。惟上訴人迄今猶無權占有系爭建物，系爭停車位則由上訴人康偉成占有使用，伊自得請求上訴人騰空遷讓返還系爭建物，康偉成騰空遷讓返還系爭停車位。又上訴人無權占有系爭建物，受有相當於租金之不

當得利，亦應返還等情，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人騰空遷讓返還系爭建物，並自112年12月14日起至返還系爭建物之日止，按月給付新臺幣（下同）4,806元，及康偉成騰空遷讓返還系爭停車位之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以下列情詞置辯：

㈠康偉成部分

伊因年邁無法向銀行貸款取得資金周轉，訴外人莊鎧誠佯稱可為伊尋找符合資格之人借名向銀行辦理貸款，伊與前妻即上訴人潘秋帶乃於111年11月17日與莊鎧誠就系爭房地通謀虛偽訂立不動產買賣契約，並虛偽辦理所有權移轉登記予莊鎧誠指示之訴外人林心梅，實則伊與莊鎧誠間係就系爭房地訂立借款之讓與擔保契約。其後林心梅以系爭房地向銀行貸款1,668萬元，惟事後僅給付伊1,332萬5,000元，林心梅無從因該假買賣及通謀虛偽所有權移轉行為而取得系爭房地所有權。然林心梅在未曾通知伊之情況下，逕將系爭房地移轉登記予被上訴人，意在排除伊對系爭房地之所有權及占有，其與被上訴人間之買賣及移轉所有權行為均係通謀虛偽而無效等語。

㈡潘秋帶部分

伊早於79年10月11日即與康偉成離婚，離婚後與兒子全家共同居住在新北市○○區○○街000號5樓，並未占有系爭建物，僅有時受康偉成所指示，代為處理系爭建物受人占有乙事，被上訴人所提出之律師函，載明委任人為康偉成，與伊無關，證人蕭佳綺亦陳稱系爭建物內所置物品均屬康偉成所經營之普昇消防實業有限公司（下稱普昇公司）所有，且蕭佳綺於113年2月自普昇公司離職後即未曾返回公司，自無從據其證詞認伊現仍占有使用系爭建物等語。

三、原審就上開請求為被上訴人勝訴之判決，即判命上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還被上訴人，並自112年12月14日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人4,806

元，康偉成應將系爭停車位騰空遷讓返還被上訴人，並附條件為假執行及免為假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、查系爭房地前登記為康偉成所有，上訴人與莊鎧誠於111年11月17日簽立不動產買賣契約書，約定上訴人共同以1,680萬元將系爭房地（含專用系爭停車位）出賣予莊鎧誠，並於112年1月17日以買賣為原因，將所有權移轉登記予莊鎧誠指示之林心梅，林心梅與被上訴人於112年9月16日簽立不動產買賣契約書，約定以1,650萬元將系爭房地出賣予被上訴人，並於112年11月3日以買賣為原因，將所有權移轉登記予被上訴人等情，為兩造所不爭執，且有土地及建物登記謄本、不動產買賣契約書、不動產買賣價金安全信託契約書、房屋稅繳款書、土地增值稅免稅證明書、不動產買賣契約書為證（見原審重簡字卷第27至37、121至137頁、原審訴字卷第21至39頁），應堪信為真正。

五、被上訴人主張上訴人無權占有系爭建物，受有相當於租金之不當得利，及康偉成無權占有系爭停車位等節，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲查：

㈠按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。是當事人主張其與對造通謀而為虛偽意思表示者，依民事訴訟法第277條本文規定，應就此利己事實負舉證之責。查上訴人於111年11月17日共同以1,680萬元將系爭房地（含專用系爭停車位）出賣予莊鎧誠，並於112年1月17日以買賣為原因，由康偉成辦理所有權移轉登記予莊鎧誠指示之林心梅，林心梅復於112年9月16日以1,650萬元將上開房地出賣予被上訴人，並於112年11月3日以買賣為原因，將所有權移轉登記予被上訴人等情，為兩造所不爭。上訴人固以：伊等與莊鎧誠

係通謀虛偽簽立不動產買賣契約書，實為康偉成對莊鎧誠借款之讓與擔保契約，嗣伊等與莊鎧誠、林心梅已合意解除契約，林心梅同意返還系爭房地所有權，並提出解約協議書（見原審訴字卷第17至19頁）以佐其說。惟被上訴人否認康偉成與莊鎧誠間就系爭房地成立借款讓與擔保契約，而稽諸上訴人提出之該解約協議書第1至3條係約定莊鎧誠與上訴人合意解除系爭房地不動產買賣契約，上訴人應將買賣價金1,680萬元全數返還莊鎧誠，莊鎧誠、林心梅則於上訴人給付頭期款380萬元，並代償房貸1,300萬元後，將系爭房地所有權返還並移轉予上訴人，核與上訴人所辯系爭房地所有權移轉予林心梅係為供康偉成對莊鎧誠借款之擔保無涉。況讓與擔保契約，係指債務人為擔保其債務之清償，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人（或其指定之人），擔保權人（或其指定之人）於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。是縱康偉成將系爭房地所有權移轉登記予林心梅係供擔保康偉成對莊鎧誠之借款，亦不影響林心梅受移轉登記而取得系爭房地所有權，是上訴人所辯林心梅受讓取得系爭房地所有權係通謀虛偽而無效，尚無可採。

㈡次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權。查系爭房地現仍登記為被上訴人所有，則上訴人抗辯被上訴人與其前手林心梅於112年9月16日就系爭房地訂立之不動產買賣契約及112年11月3日所為所有權移轉登記係通謀虛偽乙節無論是否屬實，依上說明，於被上訴人之所有權登記依法定程序塗銷前，上訴人尚不得否認被上訴人就系爭房地之所有權。

㈢查被上訴人為系爭房地所有權人，而康偉成於本院審理中自承系爭建物及系爭停車位係由其占有，系爭建物則係由其交

予友人出租以抵償債務等語（見本院卷二第76頁），而參諸新北市政府警察局蘆洲分局於115年4月22日派員訪查時，系爭房地所在社區總幹事蔡秀穗稱：系爭建物晚上會有人出入，目前何人居住不清楚，現屋主是被上訴人，前屋主康偉成不搬走，現屋主尚未入住等語，有該分局115年4月29日新北警蘆刑字第1154329388號函存卷可稽（見本院卷二第129至131頁），足見康偉成始為系爭建物及系爭停車位之占有人，潘秋帶並未占有系爭建物甚明。至證人即康偉成經營之普昇公司會計蕭佳綺於原審固結證稱：伊從108年4月12日起至113年2月間任職普昇公司，該公司辦公室原設於新北市○○區○○街000號1樓，嗣該房地被拍賣點交，公司物品於113年1月初搬至系爭建物，伊有幫忙打包康偉成及潘秋帶的個人物品搬過去，搬過去後伊有拍照存證，系爭建物是住辦兩用，康偉成與潘秋帶於伊離職前還住在該建物，現在是否還住該處伊不清楚。伊於113年2月間自普昇公司離職後，沒有再回去過等語（見原審訴字卷第244至249頁）；惟經原審當庭勘驗證人蕭佳綺手機內所留存搬入系爭建物時所拍攝之6張照片，拍攝地點係在系爭建物客廳，且照片內之物品均屬普昇公司之辦公用品，並無上訴人之個人物品，有言詞辯論筆錄可證（見原審訴字卷第250至251頁），核與證人蕭佳綺證述其於普昇公司搬入系爭建物時，幫忙打包潘秋帶個人物品一併搬入系爭建物之情節有所出入，已難遽予採信。而被上訴人所提出上訴人委請律師於113年7月5日回覆被上訴人之律師函，於說明欄載明康偉成自75年起取得系爭建物所有權，並始終占有使用系爭建物，係受莊鎧誠、林心梅及被上訴人詐騙而移轉系爭房地之梗概（見原審訴字卷第349至351頁），並無隻字片語提及潘秋帶共同占有系爭建物。被上訴人另主張：潘秋帶於報案時提供予警方之住址即系爭建物地址，且康偉成入獄執行後，系爭建物猶有電費支出，足見係由潘秋帶占有使用系爭建物等語，固據其提出原法院113年度司執字第47094號清償票款強制執行卷附新北市蘆洲區延

平派出所受（處）理案證明單、臺灣新北地方檢察署113年度偵字第53185號不起訴處分書、電費單以佐其說（見本院卷一第89、91至92、97、145、261頁）。然潘秋帶於向警方報案提告刑事侵入住宅時，登記住處為系爭建物地址，僅係供作通訊聯繫之用，不能執此推論其實際占有使用系爭建物，況據警方於115年4月間派員訪查，系爭建物係由康偉成占有，潘秋帶並未占有使用，已如前述，益見潘秋帶並未實際占有使用系爭建物。再者，系爭建物於康偉成入獄執行前，業經康偉成交予友人出租抵償債務，已據康偉成自承在卷，則系爭建物於康偉成入獄執行後仍持續發生電費，並有人臨櫃繳納電費，不能即認係潘秋帶占有使用系爭建物，被上訴人執此主張潘秋帶占有使用系爭建物，同無足採。基上，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求康偉成將系爭建物、系爭停車位騰空遷讓返還被上訴人，應予准許。被上訴人不能證明潘秋帶占有系爭建物，則其請求潘秋帶騰空遷讓返還系爭建物部分，則屬無據，不應准許。

㈣按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。康偉成無權占有系爭建物，已如前述，而康偉成就被上訴人主張其部分之不當得利數額為每月2,403元乙節（原審判決上訴人共同給付每月4,806元，即康偉成部分為每月2,403元）並無意見，是被上訴人依民法第179條規定，請求康偉成自112年12月14日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,403元，洵屬有據，應予准許。康偉成固辯以其與莊鎧誠、林心梅間約定系爭建物繼續由其占有使用，被上訴人未受點交系爭建物，未取得系爭建物收益權，不得主張相當於租金之不當得利云云。然被上訴人係自林心梅買受而取得系爭建物所有權，已如前述，被上訴人與康偉成間並無債權債務關係約定由康偉成取得系爭建物之用益權，至康偉成與被上訴人之前手林心梅或莊鎧誠間縱就系爭建物約定由

康偉成繼續占有使用系爭建物，依債之相對性，康偉成不得以之對抗被上訴人，則康偉成所辯被上訴人無系爭建物用益權，不得主張相當於租金之不當得利云云，殊無可取。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求康偉成將系爭建物、系爭停車位騰空遷讓返還被上訴人，及自112年12月14日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人2,403元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開不應准許部分（關於命潘秋帶騰空遷讓返還系爭建物及給付不當得利），判決潘秋帶敗訴，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開應准許部分（關於命康偉成騰空遷讓返還系爭建物、系爭停車位及給付不當得利），判決康偉成敗訴，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件潘秋帶之上訴為有理由、康偉成之上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　賴秀蘭

法　官　陳彥君

正本係照原本作成。

康偉成、被上訴人如不服本判決，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　　6　　月　　17　　日

書記官　紀昭秀