

最高法院民事判決

113年度台上字第2205號

上訴人 黃亞萍
訴訟代理人 吳育胤律師
被上訴人 林賜玉

蕭健宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年7月16日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（113年度重上字第1號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人林賜玉騰空返還房屋及給付不當得利之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國108年1月5日與訴外人宏將建設股份有限公司（下稱宏將公司）簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買坐落花蓮縣○○市○○段555、555之1、555之18、555之29地號土地應有部分依序14萬2,821分之5,177、6,753分之245、1分之1、6,075分之220（下合稱系爭土地）及其上同段83、92建號建物應分部分依序1分之1、6,897分之255（門牌號碼依序同上市○○路0段828之22號、828號；下合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於同年月31日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）。詎被上訴人無正當權源占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利等情，依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條規定，求為命被上訴人將系爭房屋騰空返還予伊，及自111年10月5日起至騰空返還系

01 爭房屋之日止，按月連帶給付伊新臺幣（下同）3萬6,400元
02 之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

03 二、被上訴人則以：上訴人與宏將公司間系爭買賣契約及系爭移
04 轉登記皆屬通謀虛偽意思表示而無效，上訴人非系爭房地之
05 所有權人，無權請求伊騰空返還房屋及給付不當得利。被上
06 訴人蕭健宏未占用系爭房地；被上訴人林賜玉為地主，與宏
07 將公司合作興建「景太藍」建案（下稱系爭建案），宏將公
08 司同意林賜玉自103年12月28日起占有使用系爭房地，作為
09 林賜玉得依約分配房地之擔保。上訴人明知上情，猶自宏將
10 公司受讓系爭房地，不得主張林賜玉為無權占有等語，資為
11 抗辯。

12 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其
13 上訴，係以：宏將公司於104年8月4日以系爭房地為上訴人
14 及訴外人黃梅琳設定擔保債權總金額840萬元之最高限額抵
15 押權，再於108年1月31日將系爭房地以買賣為原因移轉登記
16 予上訴人，為兩造所不爭執。次查蕭健宏於臺灣花蓮地方法
17 院（下稱花蓮地院）110年度司執字第18993號執行事件係林
18 賜玉之代理人，並未以系爭房地占有人自居，不能認為蕭健
19 宏占用系爭房地或受有不當得利。上訴人與宏將公司於108
20 年1月5日約定以價金2,000萬元購買系爭房地時，其上已設
21 定最高限額抵押權予宏將公司之債權人黃梅琳（擔保債權總
22 額840萬元之10分之7）、包建萍與陳汝煌（擔保債權總額1,50
23 0萬元之12分之5）；且系爭房地於111年5月17日鑑估價值為
24 1,502萬1,588元，上訴人與其配偶楊志遠並無購屋之迫切需
25 求，卻以顯逾市價之價格購買系爭房地；而宏將公司竟未待
26 上訴人付足首期款500萬元，即移轉登記系爭房地予上訴
27 人；上訴人則於登記取得系爭房地後，猶以之為宏將公司之
28 債權人沈其晃設定擔保債權總額700萬元之最高限額抵押
29 權；均明顯悖於情理。上訴人與宏將公司於112年2月22日另
30 行簽訂買賣補充協議書（下稱系爭補充協議），將系爭房地
31 買賣價金調降為1,300萬元，並主張以上訴人勞務報酬債權2

01 00萬元抵銷，以被上訴人占用及上訴人自行復電及更換門鎖
02 為由依序扣抵17萬元、3萬7,000元，以上訴人代償宏將公司
03 積欠黃梅琳、訴外人徐道倫依序588萬元、5萬元債務，暨交
04 付面額合計486萬3,000元支票5紙之方式給付價金云云，均
05 屬臨訟拼湊，難信為真。上訴人與宏將公司並無買賣系爭房
06 地之真意，系爭買賣契約、系爭移轉登記及系爭補充協議均
07 屬通謀虛偽意思表示而無效。又花蓮地院業於107年3月30日
08 判命宏將公司將系爭建案中之10戶房地移轉登記予林賜玉，
09 系爭房地雖非上開移轉標的，惟供作宏將公司違約之擔保，
10 上訴人長期擔任宏將公司會計，應無不知之理，其與宏將公
11 司佯裝買賣系爭房地，以達配合宏將公司脫產及將林賜玉逐
12 離系爭建案社區之目的，並非善意，自非不動產登記絕對效
13 力所保障之第三人，不能取得系爭房地所有權，亦未受有相
14 當租金之損失。故上訴人依民法第767條、第179條、第184
15 條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被上訴人騰空
16 返還系爭房屋，及自111年10月5日起至騰空返還系爭房屋之
17 日止，按月連帶給付上訴人3萬6,400元，均無理由，不應准
18 許等詞，為其判斷之基礎。

19 四、本院之判斷：

20 (一)關於廢棄發回部分：

21 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
22 法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，觀其立
23 法意旨，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權
24 利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無
25 效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前
26 手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權。系爭房
27 地係由宏將公司以買賣為原因移轉登記予上訴人，現仍登記
28 上訴人為所有權人，林賜玉則占有系爭房地，為原審認定之
29 事實。則縱上訴人與宏將公司間就系爭房地所為買賣之債權
30 行為與移轉所有權之物權行為，均係基於通謀虛偽意思表示
31 所為，而屬無效，依上說明，於依法定程序塗銷上訴人之所

01 有權登記前，林賜玉尚不得否認其所有權。乃原審竟謂上訴
02 人非系爭房地之所有權人，進而認其不得向林賜玉主張權
03 利，已有可議。

04 2.次按民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意
05 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，
06 而有不受該意思表示拘束之意，始足當之。又物權行為具有
07 獨立性及無因性，不因其原因之債權不存在而當然失效。原
08 審係認宏將公司與上訴人間並無買賣系爭房地之真意，其將
09 系爭房地移轉登記予上訴人係為脫產及將林賜玉逐出系爭建
10 案社區之目的。果爾，能否謂宏將公司與上訴人間移轉登記
11 系爭房地之物權行為亦屬虛構，渠等有不受該物權行為拘束
12 之意，即滋疑義。原審未詳查審究，遽以前揭理由謂宏將公
13 司與上訴人間系爭移轉登記亦屬無效，不得依民法第767條
14 及不當得利之法律關係請求林賜玉遷讓返還房屋及給付不當
15 得利，並屬速斷。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，
16 求予廢棄，非無理由。

17 (二)關於駁回其他上訴部分：

18 原審認定蕭健宏並未占用系爭房屋，上訴人不得請求其騰空
19 返還房屋及給付不當得利，爰就此部分為上訴人敗訴之判
20 決，駁回其上訴，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判
21 決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。末查本件所涉法
22 律上爭議不具重要性，無行法律審言詞辯論之必要，附此敘
23 明。

24 五、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
25 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第
26 1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

28 最高法院民事第三庭

29 審判長法官 魏 大 曉

30 法官 林 玉 珮

31 法官 胡 宏 文

01

法官 周 群 翔

02

法官 李 瑜 娟

03 本件正本證明與原本無異

04

書記官 李 佳 芬

05

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日