臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第374號

原　　告　張子羚

000000000000000000

訴訟代理人　周念暉律師

複代理人　　巫政澔律師

　　陳暉寰律師

　　吳昌翰律師

被　　告　何紫綝

訴訟代理人　舒正本律師

受告知人　　周全明

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：張子羚為門牌號碼桃園市○○區○○路000號0樓之0房屋（桃園市○○區○○段000○號，下稱系爭房屋）及坐落基地即同段00地號土地、編號B3-00、B3-00、B3-00停車位（下合稱系爭房地）之所有權人，何紫綝無權占有系爭房地，致張子羚受有相當於租金之損害（自民國111年11月1日起至112年3月1日止，共計4個月，系爭房屋每月租金新臺幣（下同）39,000元、3個停車位每月租金1,700元x3），爰依民法第767條第1項前段、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠何紫綝應將系爭房地騰空返還予張子羚。㈡何紫綝應給付張子羚156,000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；暨自起訴狀繕本送達起至騰空返還系爭房地之日止，按月給付張子羚44,100元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：何紫綝原為系爭房地之所有權人，因受告知人周

全明佯稱可幫何紫綝解決資金問題，故何紫綝前於108年9月17日將系爭房地借名登記予周全明名下，詎周全明為逼迫何紫綝遷出系爭房地，將系爭房地於000年00月00日出售予張子羚，並於111年11月24日辦畢所有權移轉登記，周全明與張子羚間為通謀虛偽買賣，故張子羚非所有權人，其訴為無理由且為重複起訴或被另案判決既判力所及等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠本件非重複起訴，亦不被另案判決既判力所及。

1. 按民事訴訟法第401條第1項所謂繼受人，固包括繼受該法律關係中之權利或義務人及受讓標的物之人（最高法院61年台再字第186號號民事判決意旨參照）。惟倘繼受人未繼受存在於特定之債權人與債務人間（對人關係）之權利義務關係，而僅受讓標的物之所有權，並依實體法規定成為權利主體之人者，自已合法取得其固有之物權（如移轉登記、土地法第43條、民法第801條、第886條、第948條）。於此情形，為調和實體法與程序法所規範之法律狀態，前案確定判決對於該標的物繼受人之既判力客觀範圍，應祇以該判決事實審言詞辯論終結時原告所主張之權利義務關係（即訴訟標的）本身之存否，經於判決主文對其所為之判斷者為限，即繼受人不得反於前案既判力，主張其前手對於前案被告仍享有對物之權利，**至於該判決事實審言詞辯論終結後，始受讓標的物之所有權者，既在上揭既判力客觀範圍之外，自非不得基於實體法所取得之固有物權，為自己對其前手之前案被告提起後訴訟。**

2. 查周全明前依租賃關係及民法第767條規定，訴請何紫綝遷讓返還系爭房地，經本院於111年10月21日判決周全明敗訴，理由為周全明與何紫綝間就系爭房地有借名登記關係存在，何紫綝得以借名登記關係對抗周全明等語，有本

院111年度訴字第721號民事判決（下稱另案判決）在卷可稽（本院卷一第209至214頁）。嗣周全明提起上訴後，於112年9月21日撤回請求何紫綝遷讓系爭房地之上訴（本院卷一第411頁），則此部分之判決已確定。

3. 周全明於另案判決言詞辯論終結（111年10月3日）後之111年10月31日，將系爭房地出售予張子羚（本院卷一第37至58頁），並於111年11月24日辦畢所有權移轉登記（本院卷一第79至81頁），再由張子羚於112年4月6日依民法第767條規定，訴請何紫綝遷讓返還系爭房地（本院卷一第9頁）。因本件與另案判決當事人、訴訟標的、訴之聲明均不同，非同一案件。而張子羚雖為系爭房地之繼受人，惟張子羚係於另案言詞辯論終結後始受讓系爭房地之所有權，不被既判力效力所及，自得另行起訴請求何紫綝遷讓系爭房地。

㈡周全明與張子羚間就系爭房地之買賣及移轉均為通謀虛偽意思表示而無效。

1. 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。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。

2. 依下列證據足認為張子羚給付買賣價金之金錢來自於周全明：

⑴依買賣契約第3條，付款方法為第一期簽約款35萬元、第2期備證款150萬元、第3期完稅款200萬元、第4期結案款1,135萬元（本院卷一第39頁）。

⑵第1期款：依買賣契約附件一付款明細表（本院卷一第46頁），周全明同時簽收第1期款35萬元（付款日期為111年10月31日）及第2期款150萬元（付款日期為111年11月2日），惟第2期款是以匯款方式為之。

⑶第2期款：周全明於111年11月2日12時1分自周全明○商業銀行林森北分行帳號0000000000000帳戶提領現金130萬元（本院卷一第365頁）。張子羚於同日12時33分先

將現金150萬元存入張子羚○商業銀行中山分行帳號000000000000帳戶（本院卷一第465頁），再於同日匯款150萬元至周全明中國信託商業銀行中山分行帳號000000000000帳戶（本院卷一第259、261頁）。

⑷第3期款：周全明於111年11月17日10時48分自周全明○商業銀行林森北分行帳號0000000000000帳戶提領現金140萬元（本院卷一第365頁）。張子羚於同日12時27分先將現金180萬元存入張子羚○商業銀行延平分行帳號0000000000000帳戶（本院卷一第263、265、373頁），再匯款180萬元至周全明○商業銀行中山分行帳號0000000000000帳戶（本院卷一第259、261頁）。周全明另於000年00月00日出具收據予張子羚，其上記載茲收張子羚給付購屋款現金20萬元無誤（本院卷一第267頁）。

⑸第4期款：張子羚向○商業銀行貸款1140萬元後，由○商業銀行撥款至周全明○商業銀行大同分行帳號0000000000000帳戶（本院卷一第269至277頁）。

⑹依上開付款過程，111年11月2日及17日周全明提領之金額與張子羚存入之金額雖略有不同，但卻如此巧合在同一日，已屬可疑。張子羚雖稱其35萬元、20萬元現金是從保險箱拿出來的，150萬元、180萬元現金來源則是生技公司的客戶購買幹細胞產品所交付的現金，其是幹細胞產品的經銷商云云（本院卷一第296頁），張子羚並提出111年10月至11月張子羚收到客戶貨款的收據數張（本院卷二第139至153頁），然張子羚的111年所得清單內並無相關之銷售產品所得，111年收入僅71萬餘元（個資卷），與其自稱年收入約2、3千萬元（本院卷一第294頁）差距甚大，難信屬實。

⑺張子羚雖稱其支付大筆款項通常優先以現金支付，除非現金不夠才會動用帳戶內的錢云云（本院卷二第56頁），果真如此，張子羚為何不直接將150萬元、200萬元的現金交付予周全明？由周全明出具收據，一樣可以

證明張子羚有給付買賣價金，此觀周全明已在買賣契約附件一付款明細表同時簽收第1、2期款亦明（本院卷一第46頁）。

⑻張子羚又稱是銀行行員要其先存入自己帳戶才有匯款紀錄云云（本院卷一第297頁）。惟若要留匯款紀錄，張子羚的○商業銀行中山分行帳號000000000000帳戶，於111年11月2日存入150萬元之前，尚有高達500萬元的存款，張子羚可以該帳戶內之存款分別匯款150萬元、200萬元予周全明，何需攜帶大筆現金至銀行，先存入自己帳戶，再匯款予周全明？更何況，張子羚於111年11月17日匯款180萬元予周全明時，張子羚○商業銀行延平分行帳號00000000000000帳戶餘額尚有92萬餘元（本院卷一第263、265、373頁），為何不直接匯款200萬元予周全明？還要保留20萬元於4日後，再以現金交付予周全明？啟人疑竇。

⑼又關於第4期款，買賣契約約定為1,135萬元（本院卷一第39頁），然張子羚貸款撥付予周全明之金額為1,140萬元（本院卷一第277頁），並不相符。張子羚竟稱「我沒有注意」（本院卷一第297頁），反而是周全明稱「多給付的5萬元是代書費用」（本院卷一第301頁）。

⑽依上開付款過程的異常情形顯示，張子羚未實際給付買賣價金予周全明，可證明周全明與張子羚間就系爭房地之買賣為通謀虛偽意思表示。

3.張子羚購屋過程異於一般交易常情：

⑴張子羚並非透過仲介公司購買系爭房地，而是因為看牙醫10幾年而認識周全明，周全明是牙醫師，張子羚自稱因為看牙醫而與周全明聊到投資房子的事情，周全明說有房子要賣，後來就約去看房子。周全明有帶張子羚去看社區，但沒有進入系爭房屋內查看，張子羚稱周全明有按門鈴但是沒人開門，周全明說裡面有租客，是租給

朋友，沒有給張子羚看租約，也沒有說租期到何時。張子羚認為可以換約繼續出租，值得投資就投資了，不用看屋內格局等語（本院卷一第294、295頁）。

⑵但是觀諸買賣契約所附之標的物現況確認書（本院卷一第48頁），項次2「房屋是否有施作夾層」、項次3「是否有增建、改建、違建、禁建等情形而接獲報拆通知？」、項次5「是否有被他人占用情形」、項次8「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」、項次9「房屋鋼筋是否有裸露」、項次10「水管或馬桶等排水系統是否正常」、項次11「是否有滲漏水情形」、項次28「室內格局」等內容為現行不動產買賣常見之糾紛或瑕疵項目，非經實際進入屋內觀察，難僅靠照片或口述加以確認。然張子羚對於系爭房屋內部狀況毫不在意，顯與一般不動產之交易習慣有違。

⑶況依周全明證述：有向張子羚稱朋友跟我租房子住在裡面，沒有告知沒有簽立租約或租期，我說張子羚自己要處理，張子羚說好等語（本院卷一第299頁）。周全明與張子羚所述，顯與標的物現況確認書第5點「是否有被他人占用情形：否，目前親友短期居住」不符（本院卷一第48頁）。倘原告是以投資或出租為目的而購屋，一般而言，除應評估不動產未來之增值性外，更應將不動產之維護管理成本、出租收益等均納入考量，不可能不進入系爭房屋內部察看屋況是否需整修，並確認是何人承租或借住，即貿然購買系爭房屋，核與一般不動產交易情形迥異，顯然張子羚並無購買系爭房屋之真意，而是與周全明通謀虛偽買賣，為避免周全明訴請何紫綝遷讓房屋訴訟敗訴，故移轉登記後由張子羚起訴請求何紫綝返還房屋。

4.綜上所述，張子羚與周全明間就系爭房地之買賣契約及移轉登記行為，均為通謀虛偽意思表示，債權及物權行為均無效，是張子羚未取得系爭房地之所有權。從而，張子羚

依民法第767條第1項前段、第179條之規定，訴請何紫綉遷讓系爭房地及給付相當於租金之不當得利，為無理由。

四、據上論結，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　龍明珠