最高法院民事判決

108年度台上字第2154號

上　訴　人　楊長杰

訴訟代理人　蘇仙宜律師

被 上訴 人　德昌國寶吉祥社區管理委員會

法定代理人　林宗本

上列當事人間請求返還所有物事件，上訴人對於中華民國106 年10月24日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度上字第142號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國92年12月11日以買賣為原因取得位於德昌國寶吉祥社區（下稱德昌社區）之臺中市○里區○○段○○○○○號建物權利範圍120分之22，即門牌號○○○區○○路○段○○○巷00之1號地下層如第一審判決附表所示23個停車位（下稱系爭停車位）之所有權。被上訴人明知其非系爭停車位之所有權人，亦無占有使用之合法權源，竟自93年1月1日起，以每車位每月新臺幣（下同）700元出租予第三人，迄104年2月28日止共收取租金214萬1300元。爰依民法第767條、第179條、第182條第2項規定，求為命被上訴人騰空返還系爭停車位，暨上述相當於租金之不當得利214萬1300元及附加利息8565元，合計214萬9865元之判決。

被上訴人則以：系爭停車位原為富寶建設股份有限公司（下稱富寶公司）所有，因該公司未能依原建築執照興建公共設施而濫行變更，為賠償所有住戶，於84年間與伊協議，將其名下系爭停車位之所有權移轉予伊，然囿於當時無法辦理過戶，故借名登記為富寶公司所有（下稱系爭協議）。上訴人為富寶公司之實際負責人，明知有系爭協議存在，卻趁該公司解散清算之際，基於通謀虛偽意思表示，利用虛偽買賣之名義，將系爭停車位移轉登記予己，侵害德昌社區全體住戶權益，其所為債權行為與物權行為均屬無效，上訴人不得請求返還系爭停車位。縱富寶公司將系爭停

車位之應有部分移轉予上訴人為有效，因富寶公司於銷售地下停車空間時，共有人間就各自管領使用部分已成立默示分管契約，上訴人既明知或可得而知該分管契約存在，亦應受其拘束。況上訴人行使權利以妨害伊之占有為目的，已構成權利濫用。上訴人請求返還系爭停車位及不當得利，均無理由等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：依證人李鎮烽、林源森於第一審之證述，可知富寶公司於84年間與被上訴人協商，答應撥交系爭停車位予被上訴人供出租或買賣使用，作為管理基金，系爭停車位自84年移由被上訴人管理迄今，富寶公司或上訴人均未繳交停車位管理費或修繕費用，堪信被上訴人係基於系爭協議而占有使用系爭停車位。訴外人楊得根為上訴人之父，與上訴人均曾擔任富寶公司股東，楊得根另曾擔任德昌建設公司董事長，富寶公司因屬德昌建設公司集團而於九二一地震時遭凍結資產，迄未清算完結。系爭停車位於92年12月11日以買賣為原因而辦理所有權移轉登記予上訴人時，富寶公司已開始清算程序，應當須妥善保管及清楚列帳，始能完成清算程序，且理應與上訴人簽訂買賣書面契約，然除辦理所有權登記所為之公契外，上訴人未能提出買賣契約書，又無法清楚陳述買賣價金若干，則其與富寶公司是否曾有買賣契約之合意，顯有可疑。況自84年迄今，富寶公司或上訴人均未曾實際占有使用系爭停車位，亦未繳納其管理費、修繕費用，富寶公司將系爭停車位交付上訴人時，亦未特別約明系爭停車位遭被上訴人占有使用致無法點交，上訴人復未能舉證證明雙方有何隱藏其他法律關係存在，益證上訴人與富寶公司間就系爭停車位所為買賣之債權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而為，應屬無效，上訴人即非系爭停車位之所有權人。其依民法第767 條及不當得利之法律關係，請求被上訴人返還系爭停車位及不當得利，即無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟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。查被上訴人為系爭停車位之占有人，系爭停車位現仍登記為上訴人所有，既為原審所認定，則縱上訴人與富寶公司間就系爭停車位所為買賣之債權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所為，而屬無效，依上說明，於依法定程序塗銷上訴人之所有權登記前，被上訴人尚不得否認其所有權。乃原審竟謂上訴人非系爭停車位之所有權人，不得依民法第767 條及不當得利之法律關係請求返還系爭停車位及相當於租金之不當得利，而為其不利之判決，於法自有可議。至於被上訴人抗辯上訴人應受系爭協議之拘束，不得主張其為無權占有，或謂上訴人行使所有權構成權利濫用等情，是否有理由，則應由事實審法院另行審究。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　20　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　袁　靜　文

法官　彭　昭　芬

法官　徐　福　妙

法官　邱　璿　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　2　　日