最高法院民事判決

111年度台上字第1617號

上　訴　人　施沛涵（原名施美惠）

訴訟代理人　呂秋趪律師

被上訴人　吳米茹（原名吳梓莘、吳米茹）

　　賴楨生（原名賴遠芳）

共　　同

訴訟代理人　張仁龍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年1月18日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第110號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：被上訴人吳米茹於民國107 年7月5日，將其所有門牌號碼新北市○○區○○○路0段00巷000號房屋（下稱系爭房屋）及基地（下合稱系爭房地），以新臺幣（下同）2200萬元出售與伊，同年8 月15日辦妥所有權移轉登記，吳米茹依約即有交付系爭房地之義務，卻拒絕交付，而與其前夫即被上訴人賴楨生（110 年3月2日協議離婚）無權占有系爭房地，吳米茹並獲有相當於租金之利益，使伊受有損害等情，爰各依買賣契約法律關係、民法第767條第1項規定，請求吳米茹、（於原審追加）賴楨生遷讓返還系爭房地，另依民法第179條規定，求為命吳米茹給付54萬4000元，及自109年2 月28日起加計法定遲延利息，暨自109年2月28日起至返還系爭房地之日止，按月給付3萬2000元之判決。

二、被上訴人抗辯：吳米茹因資金周轉困難，接受上訴人提議以「代持」之手法，通謀虛偽於107 年7月5日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將系爭房地以買賣為原因移

轉登記於上訴人名下，並同意給付上訴人代持費用216萬元，復以上訴人名義向新北市鶯歌區農會（下稱鶯歌農會）申請新房貸，惟由吳米茹負責清償，藉此爭取吳米茹可於未來3年內還息不還本之寬限期利益，吳米茹為系爭房地之實質所有權人，且同意賴栴生居住，上訴人不得依無效之買賣契約或所有權登記，請求伊遷讓返還系爭房地及吳米茹返還或給付不當得利。

三、原審廢棄第一審所為命吳米茹遷讓返還系爭房地及給付不當得利之判決，改判上訴人在第一審之訴駁回，並駁回其追加之訴。理由如下：

㈠吳米茹於107年7月5日就系爭房地與上訴人簽訂系爭買賣契約，同年8月15日辦妥所有權移轉登記；上訴人於同年9月18日以系爭房地，向鶯歌農會抵押貸款1900萬元（下稱農會房貸），同日指定該農會匯款至吳米茹名下帳戶共1992萬2659元；吳米茹於107年10月15日起至110年3月18日止，按月支付農會房貸及系爭房屋管理費；依系爭買賣契約第14條第2項第1款約定，吳米茹於買回系爭房地時，應給付上訴人代持費用216萬元，系爭買賣契約簽訂前，系爭房地已出租訴外人張秀英；上訴人與吳米茹另於107年9月17日簽訂借款契約書（下稱系爭借款契約），結算吳米茹自106年10月起迄該日止，向上訴人借款共1042萬4500元等事實，為兩造所不爭。

㈡審諸證人楊查前之證述，與系爭買賣契約第14條第2項第1款、第2款、第3款之約定相符，參酌兩造不爭執自107年10月15日起至110年3月18日止，係由吳米茹按月支付農會房貸之情，堪信楊查前所證，應非出於子虛。上訴人雖提出臺灣雲林地方法院民事執行處函文，質疑楊查前之證詞不實，尚難憑採。從而，吳米茹抗辯其與上訴人相約以系爭買賣契約之外觀，將系爭房地移轉登記於上訴人名下後，再由上訴人以其名義重新申辦農會房貸，並由吳米茹負責清償，使吳米茹得於申貸後3年內僅繳納利息，毋庸繳納本金而取得寬限期

利益，吳米茹應給付上訴人代持費，系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示乙節，即非無據。

㈢綜合吳米茹在上訴人付清價金前，即於107年8月15日將系爭房地移轉登記於上訴人名下；且上訴人未依系爭買賣契約第3條第3項約定，至遲應於同年8 月20日給付尾款2000萬元，然吳米茹非但未予追究，反於農會房貸核放前1日之同年9月17日，與上訴人簽訂系爭借款契約，而系爭借款契約復未提及有關因上訴人違約所應負損害賠償責任，或以系爭房地買賣價金抵償借款事宜，復約定農會房貸須由吳米茹負責清償，顯與一般買賣行為迥異。再審酌卷附上訴人與賴楠生之LINE信息，斯時上訴人已為系爭房地之登記名義人，仍向賴楠生坦認其僅係「代持」系爭房地，而非系爭房地之真正所有權人；稽諸上訴人就系爭買賣契約第14條第2項第1款所稱「代持費用」，反覆其詞，證人即代書許韻華所述，顯與上訴人主觀上認知之「代持」有所不合，再佐以吳米茹與上訴人就系爭房地簽訂2 份不同內容之不動產買賣契約書，其中送予鶯歌農會申請農會房貸之不動產買賣契約，與系爭買賣契約在定總價款、有無附買回條款之約定，均有不同；此外，上訴人主張其於如原判決附表（下稱附表）所示日期，以附表所示金額支付系爭房地之買賣價金，非可採信等節，足見吳米茹與上訴人間確非基於買賣之真意而簽訂系爭買賣契約，則上開買賣之債權及移轉登記之物權行為，均為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定，應屬無效。

㈣綜上，吳米茹與上訴人內部間應認吳米茹為系爭房地之真正所有權人，其管理使用及同意賴楠生居住使用系爭房地，對於上訴人而言均非無權占有。上訴人各依買賣契約法律關係、民法第767條第1項規定，請求吳米茹、賴楠生遷讓返還系爭房地，及依民法第179 條規定，請求吳米茹返還已收租金或給付相當於租金之不當得利，均屬無據，不能准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠按民法第87條第1 項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人

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，始足當之，故規定此項意思表示為無效。此與同條第2項所定「虛偽意思表示隱藏他項法律行為」之隱藏行為，當事人雙方仍須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為無效之行為，後者所隱藏之他項法律行為仍屬有效，兩者在法律上之效果截然不同。本件上訴人主張依系爭買賣契約取得系爭房地移轉登記，進而請求被上訴人遷讓返還系爭房地；惟吳米茹於事實審抗辯系爭買賣契約實隱藏借名登記與信託混合之無名契約，應得類推適用民法委任之相關規定（一審卷35頁），嗣被上訴人之共同訴訟代理人張仁龍律師仍稱係主張民法第87條第2項通謀隱藏真意，隱藏的真意是兩造（應係吳米茹與上訴人之誤）為借名關係（原審卷㈡10頁）。原審既認吳米茹與上訴人間就系爭房地之系爭買賣契約，係出於通謀虛偽意思表示而無效，即應依民法第87條第2項規定，進一步審究其等間系爭買賣契約所隱藏之他項法律行為是否有效、當事人雙方應否受該隱藏法律行為拘束。如隱藏移轉系爭房地真意之他項法律行為，已具備該法律行為之要件時，似不能謂上訴人就系爭房地之移轉登記仍具有無效之原因。原審未遑詳為調查勾稽，系爭房地登記於上訴人名下，係出於何種法律關係，遽為上訴人敗訴之判決，不免速斷。

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。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為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。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。吳米茹於107年7月5日就系爭房地與上訴人簽訂系爭買賣契約，同年8月15日辦妥所有權移轉登記，為兩造所不爭執。果爾，系爭房地既登記於上訴人名下，依上說明，即推定上訴人適法有此權利，此項登記之推定力，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。則上訴人主張其為系爭房地之登記名義人，賴楠生無權占有系爭房地，爰依民法第767條第1項規定，請求賴楠生遷讓返還系爭房地，是否全無足取，有待釐清。原審未詳予調查審認，遽謂吳米茹管理使用及同意賴楠生居住使用系爭房地，對於上訴人而言均非無權占有，進而為上訴人不利之判決，自有可議。

㈢系爭買賣契約第14條第2項第4款約定，未買回期間上訴人為系爭房屋之管理者，房屋管理及租賃所得等，為上訴人所有，吳米茹不得異議（一審重司簡調字卷25頁）。而系爭買賣契約簽訂前，系爭房地已出租與張秀英，復為兩造所不爭執。似此情形，吳米茹得否同意賴楠生居住使用系爭房地，亦滋疑義。原審未詳予推求，逕為上訴人不利之判斷，不免粗略。

㈣上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件所涉事證尚未明確，有待事實審之調查審認，爰不行法律審言詞辯論，附此敘明。

五、結論：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　　111　　年　　8　　月　　3　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　文　賢

法官　林　玉　珮

法官　高　榮　宏

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　8　　日