

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第564號

原告 呂翁麗雪（呂學貴之承受訴訟人）
呂政哲（呂學貴之承受訴訟人）
呂思穎（呂學貴之承受訴訟人）
呂宗翰（呂學貴之承受訴訟人）

上四人共同

訴訟代理人 林鈺雄律師

劉哲睿律師

複代理人 王芝穎

被告 瑰寶企業有限公司

法定代理人 鄭慶輝

訴訟代理人 陳福寧律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國108年12月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將桃園市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖所示編號B部分（面積二三六六點一〇平方公尺）、編號B1部分（面積一三一五點六一平方公尺）、編號C部分（面積六點七五平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開土地騰空、返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條定有明文。又承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而他造當事人，亦得聲明承受訴訟，不聲明承受訴訟者，法院得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第175條、第178條分別定有明文。經查，起訴時之原告呂學貴於民國107年10月12日訴訟進行中死亡，有其除戶謄本1份可稽（見本院卷第30頁），其繼承人呂翁麗雪、呂

政哲、呂思穎、呂宗翰依法聲明承受訴訟，有民事聲明承受
訴訟狀、親屬系統表各1份附卷可參（見本院卷第27至28頁
、第31至34頁），核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基
礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正
事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加；原告於判決
確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯
論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項但書第2款
、第256條、第262條第1項分別定有明文。經查，原告於
起訴之聲明本為：(一)被告與鄭慶輝應共同將桃園市○○區○○
段○○○號（重測前建號：桃園市○○區○○段○○○ ○○○
○號碼為桃園市○○區○○路○○○ 巷○○號之房屋（下稱系爭
房屋）遷讓、返還予原告；(二)鄭慶輝應將桃園市○○區○○
段○○○○○號土地（重測前地號：桃園市○○區○○段293-16
，下稱系爭土地）上如附圖所示編號B部分（面積2366.32
平方公尺）、編號B1部分（面積1314.85平方公尺）所示之
地上物拆除。嗣經本院會同兩造及桃園市蘆竹地政事務所（
下稱蘆竹地政事務所）至現場履勘測量系爭土地後，原告於
108年6月19日具狀更正聲明為：(一)被告與鄭慶輝應共同將
系爭房屋（即附圖所示編號A部分）遷讓、返還予原告；(二)
鄭慶輝應將系爭土地上如附圖所示編號B部分（面積2366.1
0平方公尺）、編號B1部分（面積1314.61平方公尺）、編
號C部分（面積6.75平方公尺）所示之地上物拆除，並將前
開土地騰空、返還予原告（見本院卷第105頁）。原告再於
108年6月26日、同年7月12日本院審理期間，不再主張鄭
慶輝為系爭房地之占有人，而僅主張被告公司為系爭房地之
占有人，並於108年8月28日具狀更正聲明為：(一)被告應將
系爭房屋（即附圖所示編號A部分）遷讓、返還予原告；(二)
被告應將系爭土地上如附圖所示編號B部分（面積2366.10
平方公尺）、編號B1部分（面積1315.61平方公尺）、編號
C部分（面積6.75平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開

01 土地騰空、返還予原告（見本院卷第161頁）。核原告係將
02 聲明中有關請求返還之系爭房地位置、範圍，依據土地複丈
03 成果圖即附圖而為事實上補充、更正，並非訴之變更或追加
04 ；另原告撤回對於鄭慶輝之起訴，業經其同意（見本院卷第
05 111頁及背面、第119頁及其背面），已生撤回之效力；且
06 原告追加被告公司為聲明第2項之義務人，合於請求之基礎
07 事實同一要件，揆諸前揭規定，均應予准許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：

10 (一)緣訴外人呂貞儀與被告公司之法定代理人鄭慶輝為夫妻，鄭
11 慶輝於81年10月6日以夫妻共同經營之被告公司之營運資金
12 向訴外人邱葉梅英購買系爭土地，呂貞儀於84年1月間取得
13 自耕農身分後，鄭慶輝指示邱葉梅英於84年1月16日移轉系
14 爭土地所有權至呂貞儀名下；另於84年11月9日以呂貞儀為
15 起造人在系爭土地上興建系爭房屋，作為被告公司之工廠及
16 倉庫。又呂貞儀分別於96年8月16日、同年9月21日以買賣
17 為原因將系爭土地出賣及辦理所有權移轉登記予呂學貴，再
18 偕同呂學貴於96年12月6日辦理系爭房屋第一次所有權登記
19 為呂學貴所有。而被告公司不僅未經呂學貴之同意，無權占
20 用系爭房屋，另被告公司亦未經呂學貴同意，自行出資在系
21 爭土地上興建如附圖所示編號B、B1及C部分之地上物，而
22 屬無權占用此部分土地。為此，爰依民法第767條第1項前
23 段及中段規定，請求被告公司應將系爭房屋遷讓、返還予原
24 告，及將系爭土地上如附圖所示編號B、B1、C部分之地上
25 物拆除，並將上開土地騰空、返還予原告。

26 (二)雖被告公司辯稱：系爭土地與房屋為鄭慶輝所有，僅借名登
27 記在呂貞儀名下，呂貞儀將系爭房地所有權移轉予呂學貴之
28 舉，乃無權處分、通謀虛偽意思表示等語，然此情節業經鄭
29 慶輝於97年間起訴後，案經最高法院兩次發回更審，迄106
30 年8月31日駁回鄭慶輝之上訴而確定（見本院107年度桃司
31 調字第145號卷〈下稱桃司調卷〉第12至54頁），可知，呂

學貴受讓系爭房地所有權，並無所謂無權處分或以通謀虛偽意思表示之情節，原告因繼承呂學貴之地位，而為系爭房地之真正所有權人，應屬無疑。

(三)再則，系爭房地所有權在96年間移轉登記予呂學貴前，固經呂貞儀同意提供系爭土地如附圖所示編號B、B1、C部分予被告公司作為工廠及倉庫基地使用，斯時被告公司就如附圖所示編號B、B1、C部分之地上物使用系爭土地權限，僅為民法上使用借貸關係，基於債之相對性，此使用借貸關係自不得對抗系爭土地之受讓人呂學貴，被告公司確屬無權占用系爭土地如附圖所示編號B、B1、C部分。

(四)並聲明：1.被告應將系爭房屋（即附圖所示編號A部分）遷讓、返還予原告；2.被告應將系爭土地上如附圖所示編號B部分（面積2366.10平方公尺）、編號B1部分（面積1315.61平方公尺）、編號C部分（面積6.75平方公尺）所示之地上物拆除，並將前開土地騰空、返還予原告。

二、被告則以：

(一)鄭慶輝為系爭房地之真正所有權人，僅將系爭土地所有權借名登記於呂貞儀名下，及借用呂貞義名義為系爭房屋之起造人而已，先予敘明。

(二)又呂貞儀移轉系爭房屋所有權予呂學貴之舉，乃無權處分，不生物權移轉之效力，呂學貴無法取得系爭房屋所有權。蓋系爭房屋依本院95年度簡上字第230號遷讓房屋事件（下稱第230號事件）確定判決，業已認定系爭房屋之建造工程款係鄭慶輝出資興建，實際上係由鄭慶輝原始取得系爭房屋所有權，故鄭慶輝不待登記即原始取得其所有權，則呂貞儀私擅將系爭房屋出賣予呂學貴，不能發生物權移轉之效力，是呂學貴並未取得系爭房屋所有權。且在呂貞儀出賣予呂學貴前，僅有實施區域計畫地區自用農舍執照，尚未辦理建物所有權第一次登記，呂學貴無法主張受土地法第43條所定土地登記之公信力保護，故呂學貴尚非系爭房屋之所有權人。

(三)呂學貴向呂貞儀購買系爭房地係通謀而為虛偽意思表示，其

01 意思表示無效，原告未取得系爭房地所有權。蓋上開二人間
02 之買賣契約第2條約定之系爭房屋面積為828平方公尺，但
03 系爭房屋所登記之面積僅有257.40平方公尺，已有不合，且
04 呂貞儀於96年9月21日收取尾款300萬元後，尚未辦妥所有
05 權移轉登記（登記日期：97年3月3日），亦未將系爭房地
06 點交予呂學貴，均與正常買賣不動產之交易常情有異。次以
07 上開二人間之買賣契約第7條約定，出賣人應保證該不動
08 產無出租、出典等情事，但雙方於96年8月16簽訂買賣契約
09 時，呂貞儀正與鄭慶輝及被告公司進行租賃契約之訴訟，且
10 呂學貴當時亦知悉此情，顯與上開契約約定之並無出租之
11 情形不合；另依呂學貴之帳戶交易明細，呂貞儀於97年1月14
12 日、同年1月18日、同年3月6日各匯款200萬元給呂學貴
13 可知，乃有買賣價金從呂貞儀回流予呂學貴之事實。再則
14 系爭土地之價值於鄭慶輝向第三人買受時，該素地（尚未
15 建造房屋時）之價金為2,498萬9,041元，加之嗣後興建系
16 爭房屋之營造費用1,000多萬元，事隔15年呂貞儀卻將系爭
17 房地以1,600萬元出售予呂學貴，乃悖於市場之交易行情，
18 而不合理。足認，呂貞儀與呂學貴間確有通謀虛偽買賣之
19 情無誤。

20 (四)且呂貞儀將系爭房地出售及移轉其所有權移轉予呂學貴之行
21 為，有違民法第148條之規定，而為無效。蓋呂貞儀與呂學
22 貴於96年8月16簽訂買賣契約時，正值第230號事件之訴訟
23 進行中。當時鄭慶輝因接獲本院之呂貞儀聲請假執行通知，
24 並欲提供擔保金120萬元於96年8月8日聲請暫緩執行而提
25 起上訴，上訴法院於假執行部分先行辯論之際，呂貞儀出賣
26 系爭房地並移轉其所有權之舉，顯為逃避法院之停止執行效
27 力，並意圖使鄭慶輝所經營之被告公司無法繼續營運，而與
28 呂學貴勾串。足證，呂貞儀之上開權利行使，乃以損害他人
29 為主要目的。

30 (五)縱系爭土地為呂貞儀所有，然呂貞儀在96年間移轉系爭房地
31 所有權予呂學貴前，其乃同意提供系爭土地如附圖所示編號

01 B、B1、C 部分予被告公司作為工廠及倉庫基地使用，斯時
02 被告公司就如附圖所示編號 B、B1、C 部分之地上物使用系
03 爭土地，為民法上使用借貸關係，而呂學貴已知悉此情，則
04 呂學貴於受讓系爭土地所有權後，請求被告公司拆除系爭土
05 地上如附圖所示編號 B、B1、C 部分之地上物，並騰空、返
06 還該部分土地，應屬權利濫用而無所據。

07 (六)並聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造所不爭執之事實：

09 (一)鄭慶輝、呂貞儀 2 人為夫妻關係，呂學貴與呂貞儀 2 人為兄
10 妹關係。

11 (二)鄭慶輝於 81 年 10 月 6 日向邱葉梅英購買系爭土地，嗣呂貞儀
12 於 84 年 1 月間取得自耕農身分後，鄭慶輝指示邱葉梅英於 84
13 年 1 月 16 日移轉系爭土地所有權至呂貞儀名下。

14 (三)系爭房屋於 84 年 11 月 9 日建築完成取得使用執照，名義上起
15 造人為呂貞儀，當時並未立即辦理保存登記；系爭土地上如
16 附圖所示編號 B、B1、C 部分之地上物於興建時，未取得使
17 用執照，亦未辦理保存登記。系爭房屋及系爭土地上如附圖
18 所示編號 B、B1、C 部分之地上物持續作為被告公司之工廠
19 及倉庫使用迄今。

20 (四)呂貞儀、呂學貴於 96 年 8 月 16 日簽訂系爭房地之買賣契約書
21 ，由呂貞儀於 96 年 9 月 21 日將系爭土地所有權移轉登記予呂
22 學貴，再偕同呂學貴於 96 年 12 月 6 日辦理系爭房屋第一次所
23 有權登記為呂學貴所有。

24 (五)呂貞儀對於被告公司及鄭慶輝提起遷讓房屋（即系爭房屋）
25 訴訟（即第 230 號事件），而依「1.租賃之法律關係，求為
26 判決被告公司應遷讓、返還系爭房屋，及被告公司、鄭慶輝
27 應連帶給付租金 240,000 元，並自 92 年 1 月 1 日起至遷讓、
28 返還系爭房屋之日止，按月連帶給付違約金 40,000 元；2.所
29 有物返還請求權之法律關係，求為判決被告公司與鄭慶輝應
30 連帶遷讓、返還系爭房屋；3.使用借貸之法律關係，求為判
31 決被告公司應將系爭房屋全部遷讓、返還予呂貞儀」。經本

01 院桃園簡易庭於95年8月16日以94年度桃簡字第1932號判決
02 諭知被告公司應將系爭房屋遷讓、返還予呂貞儀，本院桃
03 園簡易庭再於97年7月9日以補充判決，諭知駁回呂貞儀其
04 餘之訴。嗣呂貞儀及被告公司均提起上訴，經本院於98年3
05 月31日以95年度簡上字第230號判決，諭知廢棄原判決中關
06 於命被告公司給付部分，並就上開廢棄部分，駁回呂貞儀在
07 第一審之訴，暨駁回呂貞儀之上訴而確定在案。

08 (六)呂貞儀以上開本院簡易庭94年度桃簡字第1932號判決為執行
09 名義向本院民事執行處聲請假執行，於強制執行程序中鄭慶
10 輝對於呂貞儀、呂學貴提起第三人異議之訴等訴訟，迭經本
11 院97年度重訴字第67號判決、臺灣高等法院99年度重上字第38
12 9號判決、最高法院101年度台上字第127號判決、臺灣高
13 等法院101年度重上更(一)字第21號判決、最高法院104年度
14 台上字第1674號判決、臺灣高等法院104年度重上更(二)字第
15 114號判決、最高法院106年度台上字第1157號判決，而確
16 定在案，其中有關鄭慶輝之更正後先位聲明中關於「1.呂學
17 貴應將系爭土地（權利範圍全部）於96年9月21日經桃園市
18 蘆竹地政事務所以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以
19 塗銷；2.呂學貴應將系爭房屋於96年12月6日經桃園市蘆竹
20 地政事務所所為之建物所有權第一次登記，予以塗銷；3.呂
21 貞儀應將系爭土地之所有權移轉登記予鄭慶輝；4.呂貞儀應
22 持桃園市政府建設局於84年11月6日核發之84蘆鄉建證字第
23 906號實施區域計畫地區自用農舍使用執照辦理建物所有權
24 第一次登記後，再將系爭房屋所有權移轉登記予鄭慶輝」之
25 請求，均敗訴確定。

26 四、得心證之理由：

27 (一)按確定判決所生之既判力，為免同一紛爭再燃，以杜當事人
28 就法院據以判斷訴訟標的法律關係之基礎資料，再次要求法
29 院另行確定或重新評價，故對當事人及後訴法院均有拘束力
30 。當事人除就確定之終局判決經裁判之訴訟標的，不得更行
31 起訴（既判力之消極作用）外，並就關於基準時點之權利狀

01 態，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出而未
02 提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張
03 ；法院亦不得為與該確定判決既判事項相異之認定，此乃既
04 判力所揭「法院應以既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛
05 盾」之積極作用，觀之民事訴訟法第400條第1項規定之旨
06 趣即明。又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於
07 第三人，於訴訟無影響；確定判決，除當事人外，對於訴訟
08 繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請
09 求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第254條第1項、第
10 401條第1項分別定有明文。經查，呂貞儀對於被告公司及
11 鄭慶輝提起遷讓房屋（即系爭房屋）訴訟（即第230號事件
12 ），而依「1.租賃之法律關係，求為判決被告公司應遷讓、
13 返還系爭房屋，及被告公司、鄭慶輝應連帶給付租金240,00
14 0元，並自92年1月1日起至遷讓、返還系爭房屋之日止，
15 按月連帶給付違約金40,000元；2.所有物返還請求權之法律
16 關係，求為判決被告公司與鄭慶輝應連帶遷讓、返還系爭房
17 屋；3.使用借貸之法律關係，求為判決被告公司應將系爭房
18 屋全部遷讓、返還予呂貞儀」；經本院桃園簡易庭於95年8
19 月16日以94年度桃簡字第1932號判決，諭知被告公司應將系
20 爭房屋遷讓、返還予呂貞儀，本院桃園簡易庭再於97年7月
21 9日以補充判決，諭知駁回呂貞儀其餘之訴；嗣呂貞儀及被
22 告公司均提起上訴，經本院於98年3月31日以95年度簡上字
23 第230號判決，諭知廢棄原判決中關於命被告公司給付部分
24 ，並就上開廢棄部分，駁回呂貞儀在第一審之訴，暨駁回呂
25 貞儀之上訴而確定在案；而呂貞儀、呂學貴於96年8月16日
26 簽訂系爭房地之買賣契約書，由呂貞儀於96年9月21日將系
27 爭土地所有權移轉登記予呂學貴，再偕同呂學貴於96年12月
28 6日辦理系爭房屋第一次所有權登記為呂學貴所有之事實，
29 均為兩造所不爭執。可知，本院95年度簡上字第230號確定
30 判決已諭知，呂貞儀依系爭房屋所有權之物上請求權法律關
31 係，請求被告公司與鄭慶輝應連帶遷讓、返還系爭房屋部分

，敗訴而告確定，而就此訴訟標的之法律關係生既判力。而呂貞儀於96年12月6日之第230號事件訴訟繫屬中，將系爭房屋所有權（含所有權所生之物上請求權）讓予呂學貴，呂學貴自為民事訴訟法第254條第1項規定之「受讓訴訟標的之法律關係第三人」及同法第401條第1項規定之「訴訟繫屬後為當事人之繼受人」，應受本院95年度簡上字第230號確定判決之既判力拘束。復基於既判力所揭示之當事人就確定之終局判決經裁判之訴訟標的，不得更行起訴之既判力消極作用，原告即呂學貴之繼承人再次依系爭房屋之物上請求權法律關係，請求被告公司將系爭房屋遷讓、返還予原告部分，於法有違，核屬無據。

(二)又被告公司雖辯稱：鄭慶輝為系爭土地及房屋之真正所有權人，僅將系爭土地借名登記予呂貞儀名下，及借用呂貞義名義登記為系爭房屋之起造人而已等語。然『鄭慶輝與呂貞儀於67年4月14日結婚後，迄未以契約訂立夫妻財產制。鄭慶輝於81年10月6日向邱葉梅英購買系爭土地，嗣呂貞儀將戶籍遷入其父呂理社戶籍內，登記職業為「幫農」，俟84年1月間取得自耕農身分後，鄭慶輝指示邱葉梅英於同年月16日將系爭土地所有權移轉登記在呂貞儀名下。系爭房屋於84年11月間建築完成取得系爭使用執照，起造人名義為呂貞儀，供鄭慶輝任負責人之瑰寶公司作為工廠及倉庫使用。呂貞儀、呂學貴於96年8月16日簽訂系爭房地之買賣契約書，由呂貞儀於同年9月21日將系爭土地所有權移轉登記予呂學貴，再偕同由呂學貴於同年12月6日辦理系爭房屋第一次所有權登記。呂貞儀於第230號事件，訴請鄭慶輝及被告遷讓返還系爭房屋，經法院判決敗訴確定等情，為兩造所不爭執。依被告公司之設立登記等資料，可知，被告公司於71年5月27日設立登記時，股東為鄭慶輝及訴外人邱介旺、鄭金發、鄭慶煌、劉和妹等5人，呂貞儀係於80年11月間至94年9月間為被告公司之股東。經比對鄭慶輝設於華南商業銀行股份有限公司桃園分行（下稱華南銀行）之第000000000000號帳戶

(下稱A帳戶)、第000000000000號帳戶(下稱B帳戶),及瑰寶公司設於華南銀行之第000000000000號帳戶(下稱C帳戶)、第000000000000號帳戶(下稱D帳戶)之存款往來明細表暨對帳單,堪認,鄭慶輝簽發用以支付系爭土地價款2,498萬9,000元之5紙支票,其中面額500萬元之支票,係於81年10月間自鄭慶輝之A帳戶支付,其餘面額合計1,998萬9,000元之4紙支票,係於82年2、3月間自鄭慶輝之B帳戶支付;至用以支付興建系爭房屋工程款208萬元之5紙支票,其中以被告公司名義簽發、面額60萬元之支票係於83年9月由被告公司之D帳戶兌領,其餘以鄭慶輝名義簽發,面額合計148萬元之4紙支票,係於84年1月至85年11月間由鄭慶輝之A帳戶兌領。另被告公司之C帳戶曾分別於78年、82年間,分別匯款50萬元、500萬元至鄭慶輝之B帳戶;於80年12月至85年7月間,曾分9次匯款合計5,340萬元至鄭慶輝之A帳戶,是系爭A、B帳戶內之款項已難區分係屬鄭慶輝或被告公司所有,鄭慶輝未舉證證明其係以自有資金支付系爭房地款項,其主張系爭土地、房屋係其出資購買、興建云云,尚難採信。至證人邱葉梅英(系爭土地出賣人)於第230號事件之證述、證人呂理進(該土地買賣介紹人、呂貞儀之叔父)之證述,均不足以證明上訴人係以其自有資金支付系爭土地價金,亦無法證明該土地於84年1月16日登記為呂貞儀所有時,上訴人與呂貞儀間有借名登記契約之合意。另證人呂天龍(系爭房屋興建者)於第230號事件之證述,亦難證明系爭房屋係由鄭慶輝以其自有資金興建。鄭慶輝既無法證明以其自有資金購買、興建系爭房地,並管理、使用,且與呂貞儀間有借名登記契約之合意,其主張:與呂貞儀間就系爭房地成立借名登記契約,自難憑採』,此迭經臺灣桃園地方法院97年度重訴字第67號第一審判決及臺灣高等法院104年重上更(二)字第114號第二審判決認定在案,復經最高法院106年台上字第1157號第三審判決諭知駁回上訴而維持原審判決,本院並依職權調閱該事件之歷審卷宗,

而核閱該事件卷宗之證據資料無訛，堪信該事實為真。至第230號事件確定判決雖認定：「系爭房屋係鄭慶輝出資興建，實際上應由鄭慶輝原始取得系爭房屋所有權」，然觀諸其判決理由，並無細究興建系爭房屋之金流為鄭慶輝抑或係被告公司之資金，且呂貞儀係於80年11月間至94年9月間（系爭房屋興建於84年間）為被告公司之股東等情，是第230號事件確定判決之上開認定，即未可盡信。依此，系爭房地所有權應為呂貞儀所有。進而，呂貞儀、呂學貴於96年8月16日簽訂系爭房地之買賣契約書後，呂貞儀移轉系爭房地所有權予呂學貴之舉（亦即，由呂貞儀於96年9月21日將系爭土地所有權移轉登記予呂學貴，再偕同呂學貴於96年12月6日辦理系爭房屋第一次所有權登記為呂學貴所有），核屬有權處分，被告公司上開就呂貞儀移轉系爭房屋所有權予呂學貴乃無權處分之辯稱，應屬無據。

(二)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，民法第87條第1項固定有明文；然所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意为非真意之表示而言，故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，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係因通謀虛偽而成立。經查，被告公司雖辯稱：買賣契約第2條約定之系爭房屋面積為828平方公尺，與實情不合、呂貞儀收取尾款300萬元後，未即時辦妥所有權移轉登記點交予呂學貴、買賣契約第7條約定出賣人應保證該不動產無出租之情事，但雙方於96年8月16日簽訂買賣契約時，呂貞儀正與鄭慶輝及被告公司進行租賃契約之訴訟、呂貞儀於97年1月14日、同年1月18日、同年3月6日各匯款200萬元給呂學貴、系爭房地之交易價格過低，因認呂貞儀與呂學貴間有通謀虛偽之假買賣無誤等語。然呂學貴與呂貞儀2人為

01 兄妹關係，為兩造所不爭執，而兄妹間之系爭房地買賣交易
02 行為，未必均與一般交易常情相符，縱有買賣價格較低、系
03 爭房地仍有訟爭繫屬中、較晚過戶及點交等情，尚不得逕認
04 該買賣債權行為及其為原因之所有權移轉之物權行為均係
05 通謀虛偽意思表示；另買賣契約第2條約定之系爭房屋面積
06 所有錯誤，亦不妨礙系爭房屋之同一性，且縱呂貞儀於97年
07 1月14日、同年1月18日、同年3月6日各匯款200萬元給
08 呂學貴乙節為真，然其間係基於何種原因關係及動機而為之
09 ，仍不可得知，亦不得逕認該買賣債權行為及其為原因之
10 所有權移轉之物權行為均係通謀虛偽意思表示。此外，被告
11 公司復未能就呂學貴與呂貞儀間之上開買賣行為及其為原
12 因之所有權移轉之物權行為係通謀虛偽意思表示舉證以實其
13 說，應認被告公司之上開通謀虛偽意思表示主張，僅係其個
14 人臆測之詞，不足採信。

15 (四)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
16 的，民法第148條第1項固有明文。惟按民法第148條權利
17 濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的
18 ，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害
19 他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年
20 台上字第105號判例意旨參照）。故權利濫用者，須兼備主
21 觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益
22 與他人所受損害不相當，缺一不可，是以行使權利者，主觀
23 上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響
24 相對人之利益時，亦難認係權利濫用。經查，被告公司辯稱
25 ：呂貞儀將系爭房地出售及移轉其所有權予呂學貴之行為，
26 有違民法第148條之規定，而為無效等語，惟呂貞儀將系爭
27 房地出售及移轉其所有權予呂學貴之行為，係呂貞儀基於其
28 為系爭房地所有權人地位之正當權利行使，且縱系爭房屋因
29 第230號事件訴訟之結果而有何權利瑕疵，買受人呂學貴當
30 須一併承受，呂貞儀此舉自無主觀上專以損害他人為主要目
31 的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當之情

01 形；另迄至本件言詞辯論終結前，被告公司復未提出其他證
02 據以佐呂貞儀行使前揭權利有何具體權利濫用之情。是以，
03 揆諸前揭判例意旨，被告公司此部分所辯，洵無足採。

04 (五)按「使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。丙
05 買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之
06 使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地
07 之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情
08 形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使
09 所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的
10 ，仍應駁回其請求。」，最高法院95年度第16次民事庭會議
11 決議參照。經查，呂貞儀在96年間移轉系爭房地所有權予呂
12 學貴前，其乃同意提供系爭土地如附圖所示編號B、B1、C
13 部分予被告公司作為工廠及倉庫基地使用，斯時被告公司就
14 如附圖所示編號B、B1、C部分之地上物使用系爭土地，為
15 民法上使用借貸關係，業經原告所自承，基於債之相對性，
16 此使用借貸關係自不得對抗系爭土地之受讓人呂學貴，被告
17 公司確屬無權占用系爭土地如附圖所示編號B、B1、C部分
18 。又查，系爭土地上如附圖所示編號B、B1、C部分之地上
19 物於興建時，未取得使用執照，亦未辦理保存登記，為兩造
20 所不爭執，則系爭土地上如附圖所示編號B、B1、C部分之
21 地上物核屬違建，於建築法規上本應拆除，是原告請求被告
22 公司將系爭土地上如附圖所示編號B、B1、C部分之地上物
23 拆除，並將前開土地騰空、返還予原告，即無權利濫用之情
24 。

25 五、從而，原告本於系爭土地如附圖所示編號B、B1、C部分所
26 有權所生物上請求權之法律關係，請求判決如主文第1項所
27 示，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，
28 應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
30 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

01 中 華 民 國 109 年 1 月 17 日
02 民事第五庭 法 官 姚 葦 嵐

03 以上正本係照原本作成

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 1 月 20 日
07 書記官 賴 昱 廷