

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第60號

原告 甫泰纖維股份有限公司

法定代理人 范玉明

訴訟代理人 易定芳律師

被告 謝余素珠

訴訟代理人 劉楷律師

黃智靖律師

陳建寰律師

複代理人 莊秉澍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國110年1月11日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應自門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號房屋內遷讓返還原告，並將戶籍遷出該房屋。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告供擔保新臺幣壹拾柒萬參仟元後，得假執行，但被告如以新臺幣伍拾壹萬柒仟參佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國108年9月21日經由訴外人吳淡寧移轉而取得坐落桃園市○○區○○段○○○○○○號、同地段1249-6地號之土地、同地段1249-1地號權利範圍6/35之土地及其上同段408建號建物（門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號，下稱系爭房地）之所有權，惟系爭房屋遭吳淡寧之前手所有權人即被告占用居住使用，吳淡寧曾與被告簽立不動產契約補充協議書（下稱系爭補充協議）並經公證，內容約定系爭房地由吳淡寧無償借與被告使用，惟借用期間自104年4月21日起至107年4月30日止，被告之借用期間早已屆滿，然經原告以存證信函向被告請求騰空遷讓交還系爭房地，被告均置之不理，為此爰依民法第767條第1項前段之規定請求

被告將系爭房地騰空遷讓交還予原告，被告雖辯稱伊才是所有權人，然被告與吳淡寧間並非成立借名登記或信託契約，因系爭補充協議第3條約定，被告有買回權之約定，顯與借名登記之權利狀態不符，足證被告與吳淡寧間並非借名登記或信託之關係，並聲明：（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號房屋騰空返還予原告。（二）被告設籍在門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號應為遷出。（三）願供擔保，請准宣告得為假執行。

二、被告抗辯：

系爭房地為被告所有，但前因被告個人財務問題，始與吳淡寧為協議，將系爭房屋以買賣為原因移轉登記予吳淡寧名下，惟吳淡寧並無支付被告任何買賣價金，吳淡寧與被告間就系爭房地有借名登記契約，且嗣後系爭房屋之貸款、稅賦等亦均由被告負責支付。然吳淡寧竟為求脫免兩造間借名登記之約定，將系爭房屋以假買賣之方式移轉登記給原告，然原告並非善意之第三人，蓋原告與吳淡寧之間訂立之買賣契約中關於價金給付之方式是由買方即原告承受賣方之貸款債務，而非將房屋過戶後由賣方另行貸款以支應價金，將造成買賣標的物移轉後，房屋貸款債務人仍為吳淡寧之情形，顯有悖於社會常情，且原告亦不曾實地看屋或詢問房屋狀況，亦與社會常情有違，可知原告並非善意第三人，吳淡寧與原告間之買賣契約屬通謀虛偽之意思表示應屬無效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張系爭房地於108年9月12日由吳淡寧移轉登記予原告，被告現仍居住於系爭房地等情，為被告所不爭執，堪信為真實。本件之爭點為：被告就系爭房地是否有權占有？

四、得心證之理由：

（一）所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即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。又通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主張表意人

與相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證責任，而非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證之責。

(二)被告抗辯原告與吳淡寧間為通謀虛偽意思表示云云，然查，原告與吳淡寧間就系爭房地有簽訂房地買賣契約書，約定系爭房地以3500萬元之價金成交，由原告承受被告之銀行貸款等情，而原告亦於108年10月1日、10月30日、12月3日、12月31日均分別匯入45,880元至系爭房地放款之彰化銀行00000000000000000000帳號中，有上開帳號之交易明細在卷可稽（本院卷129至130頁）尚難認為原告與吳淡寧間就系爭房地之買賣為通謀虛偽意思表示。且被告抗辯其與吳淡寧間就系爭房地為借名登記，並負擔相關稅賦云云，然被告既然於本院審理時自承，當時就系爭房地為借名登記之原因為躲避債務，則被告以自己名下財產過戶移轉於他人而躲避債務之脫法行為，本不值得保護，且若果有借名登記情形，被告就相關稅賦繳納之證據亦付之闕如，被告又將系爭房地之所有權狀交由吳淡寧保管，方使吳淡寧得自由設定抵押權予原告，並過戶予原告，則被告與吳淡寧間是否真有借名登記契約，亦屬有疑。被告另辯稱：有繳納系爭房地之貸款云云，然查，系爭房地自106年4月底於彰化銀行借款2920萬元後，每月初均需繳納4萬3千至4萬5千餘元不等之金額，然被告僅於106年10月27日匯入43,000元、107年1月2日匯入43,500元、107年4月30日匯入43,400元、107年5月31日以李慈琴名義匯入43,400元、108年7月31日匯入44,000元，與系爭房地累積所需繳付之每月還款金額相差甚遠，則其抗辯貸款、稅賦均由伊支付云云，顯難逕信。被告又無從證明就系爭房地與原告間有其他可合法占有之權源，則原告基於所有權人地位，要求被告遷出系爭房地及將戶籍遷出等情，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行宣告，本院酌定相當擔保准許之。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院審酌
02 後，認均與本件之結論無涉，茲不再一一論述，併予敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日

05 民事第五庭 法官 黃致毅

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日

10 書記官 謝宛橙