臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度簡上字第117號

上　訴　人　林潤鵬
訴訟代理人　陳慶合律師
　　林威谷律師
被上訴人　李蕭秀琴
訴訟代理人　李惠萍

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國108年5月31日本院岡山簡易庭107年度岡簡字第315號第一審判決提起上訴，本院於民國109年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及其上同段508 建號門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 巷○○號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），原為被上訴人所有，於民國104年2月間，因被上訴人積欠上訴人母親林陳秋菊若干金錢無力償還，遂將系爭房地出賣予林陳秋菊，並登記於上訴人名下（下稱系爭買賣），故上訴人為系爭房地之所有權人。上訴人買受系爭房地後，鑑於被上訴人一時欲另行覓屋不易，遂同意由被上訴人繼續使用系爭房屋，並由被上訴人按月匯付原告新臺幣（下同）28,000元，部分作為繳納房貸使用，部分作為抵償欠款之用，形同兩造間就系爭房屋有使用借貸關係存在。惟上訴人於106 年間擬將系爭房地再出賣予他人，以存證信函通知被上訴人須於106年7月15日前將系爭房屋騰空遷讓，然被上訴人迄今仍未遷讓。爰依民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。

二、被上訴人則以：系爭房地原為伊所有，先前因積欠上訴人母親林陳秋菊款項，同時另欠他人款項未還，恐系爭房地不保

，方同意林陳秋菊提議，由上訴人作為人頭，就系爭房地為通謀虛偽之買賣及登記。系爭房屋過戶後，隨即向銀行設定抵押取得貸款，除用以清償先前抵押貸款外，其餘款項均還款予上訴人母親林陳秋菊，且每月房貸及稅款均仍由伊繳納，交由上訴人簽收轉付，系爭房屋始終由伊使用迄今，上訴人實非系爭房屋之真正所有人，是其本件之請求，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人敗訴之判決，判決上訴人之訴駁回，上訴人不服提起上訴，並聲明： 原判決廢棄； 被上訴人應自系爭房屋遷出，將房屋返還上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實：（本院卷第146頁）

系爭房屋原為被上訴人所有，於104 年2月17日以兩造間104年2月12日之買賣為登記原因，過戶於上訴人名下。

被上訴人現仍占有系爭房屋。

系爭房屋於104年3月11日向新光銀行設定抵押，貸得款項5,000,000元，並自104年3月起至105年12月止，均由被上訴人提供10,000元至27,500元不等金額交付上訴人。

五、本件之爭點：（本院卷第146頁）

兩造於104年2月間買賣及移轉系爭房屋所有權予上訴人，是否出於通謀虛偽意思表示？

上訴人本於所有權，請求被上訴人遷空返還系爭房屋，有無理由？

六、本院之判斷：

系爭房屋原為被上訴人所有，於104 年2月17日以兩造間104年2 月12日之買賣為登記原因，過戶於上訴人名下，但被上訴人現仍占有系爭房屋；嗣上訴人於104年3月11日以系爭房屋向新光銀行設定抵押，貸得款項5,000,000元，並自104年3月起至105年12月止，均由被上訴人提供10,000元至27,500元不等金額交付上訴人等情，為兩造所不爭執。復有系爭房地登記謄本、岡山地政函附土地登記申請資料、新光銀行函

附系爭土地抵押貸款、繳款資料、上訴人簽署之被上訴人交付款項單據及新光銀行存入憑條等件附卷可稽（原審卷第4至7、33、35至36、60至69、89至101頁），應堪信為真實。按「表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效」，民法第87條第1項前段定有明文。又因出於通謀虛偽意思表示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為自應認為無效。縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，該虛偽買受人當然不得本於所有人之地位，行使民法第767條之物上請求權（最高法院94年度台上字第1640號判決意旨參照）。

上訴人主張兩造間買賣系爭房地係真買賣，上訴人已為系爭房地之所有權人，雖曾將系爭房屋借予被上訴人使用，但已向被上訴人表示終止使用借貸之意思，自得本於所有權，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋等語。然為被上訴人所否認，並以兩造間買賣系爭房地係出於通謀虛偽意思表示，應屬無效，上訴人尚不得本於所有權，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋等語置辯。經查：

1.上訴人及上訴人之母林陳秋菊於臺灣橋頭地方檢察署106年度偵字第2100號案件（下稱系爭刑案））供稱：系爭房地買賣價金780萬元，其中280萬元用以抵償被上訴人歷年來積欠林陳秋菊之借款，另向新光銀行貸款500萬元，扣除清償原系爭房地抵押欠款及規費等後，剩餘30餘萬元充當上開借款之利息及被上訴人續住系爭房屋之租金等語（原審卷第9頁）；嗣於原審陳稱：買賣價金扣抵了被上訴人積欠上訴人母親欠款及互助會款等約280萬元（原審卷第74反頁），貸款則清償其他銀行貸款、相關規費及被上訴人對上訴人母親之借款（原審卷第51、75頁）等語；後於本院又改稱：280萬元均以上訴人母親林陳秋菊對被上訴人之借款債權抵償，貸款所得500萬元清償被上訴人原抵押貸款425萬646元及土地增值稅28萬5922元後，剩餘40餘萬元清償被上訴人積欠第三

人蘇玉枝之會款等語（本院卷第55至56頁），可見，上訴人及其母親就買賣價金之抵付情節陳述明顯矛盾不一，兩造間是否確有系爭房地之買賣關係存在，已堪質疑。

2.被上訴人所辯兩造就系爭房地為通謀虛偽之假買賣乙情，業據被上訴人提出上訴人與被上訴人之女李惠萍間錄音對話光碟為證，並經原審當庭勘驗作成譯文（詳如原判決附表及原審卷第109 頁），依兩造不爭執為真正之上開錄音光碟及譯文所示：李惠萍於對話中明確提及「你（指上訴人）犧牲來當這個人頭，背了這個案子，你又出庭，我媽（即被上訴人）是希望你能夠全案脫身，那當初伯母（即上訴人之母），伯母當初也是說，為了確保我們，還有伯母這邊，雙方都能夠得利，是說先犧牲你來當這個人頭，我那天跟我媽談的內容，是說我不想再讓大哥（即上訴人）再來背這個案子，因為好不容易5月4日我們呢，拿到不起訴處分書（即系爭刑案於106 年4月24日作成之不起訴處分書，原審卷第8至11頁），那已經就可以結束了嘛，就這個房子，當初我們做了這個『假買賣』，然後後來又官司扯不清，後來又來一些，我是覺得沒有必要這傷感情」、「那大哥你是沒有什麼意見嗎？我昨天是跟我媽講說，不要讓大哥為難，因為大哥其實對我們也是很犧牲了，也是因為這個事情，你也願意出來當這個人頭，為了這個案子背了這個責任」等語，而上訴人當時對於李惠萍一再提及上訴人係「人頭」及系爭房地「假買賣」等用語，均未表示質疑或反對，反而回稱雙方仍得就系爭房地出賣價金如何分配「互相讓步」，以便雙方「達成共識」；且於李惠萍表示上訴人母親未經被上訴人同意，於取得不起訴處分書後旋急於賣屋，並要被上訴人於幾天內迅速遷離，違反雙方原先之約定，而使被上訴人介意耿懷乙情時，原告甚至表示「好，我懂，我理解你們的想法」等語，在對話中更一再表示雙方仍得對於出賣系爭房地後所得價金進行協商分配之情。苟若系爭房地確為真買賣，上訴人為真正所有權人，則大可以自己名義自由處分收益，何須再就出賣價金

與被上訴人磋商分配？何須徵求被上訴人之同意？又何以面對李惠萍口口聲聲表示系爭房地為「假買賣」、由原告擔任「人頭」等語時，未有任何質疑或反對之情。凡此種種，均與常情不符。上訴人雖辯稱其對買賣細節不甚了解而未立即指駁等語，惟錄音之時點在系爭刑案取得不起訴處分之後，上訴人亦為系爭刑案之被告，並於偵查中經檢察官傳喚到庭接受訊問並堅稱系爭房地係真買賣，則其對系爭房地是否「假買賣」？其是否擔任「人頭」？豈會不甚了解？所辯殊背情理，無足採信。且系爭房地於104年2月12日過戶予上訴人後，被上訴人仍繼續居住於系爭房屋，同年3 月11日系爭房地設定抵押向新光銀行貸得款項500 萬元後，被上訴人亦自104年3月起按月給付與貸款及房貸壽險按月應繳本息約略相當之28,000元或27,500元等予上訴人，直至104年12月，105年間亦給付上訴人10,000元至27,500元不等之金額，其中不足額部分均於上訴人簽認單據記載為「先付」，有上訴人不爭執為真正之上訴人簽認單據及新光銀行存入憑條可佐（原審卷第33、35至36頁），並且系爭房地104 年房屋稅、地價稅及105 年房屋稅，均由被上訴人繳納，亦有上開稅金繳款書在卷可參（原審卷第39至41頁）。益徵，被上訴人所辯上訴人之母親林陳秋菊為避免被上訴人積欠他人款項，致被上訴人積欠自身之債務無法獲償，而與被上訴人協議將系爭房地過戶登記於上訴人名下，上訴人並深知其僅為「人頭」，兩造間並無買賣及讓與之真意，出於通謀虛偽意思而為系爭房地之買賣及過戶，被上訴人仍保有系爭房地所有權，故系爭房地仍由被上訴人繼續居住，並由被上訴人繳納系爭房地之貸款本息及稅金等情，堪以採信。上訴人雖辯稱被上訴人尚積欠其母互助會款及借款171 萬元，故負擔系爭房地之貸款及稅金，作為清償債務及繼續居住使用系爭房地之代價等語。然上訴人及其母親於系爭刑案偵查中係表示總結被上訴人欠款為280 萬元，故被上訴人將系爭房地過戶予上訴人抵償債務，且上訴人提出本件訴訟前，從未表示除其偵查中提

及之280 萬元債務外，被上訴人尚積欠其任何債務，其於原審尚陳稱該280 萬元包括積欠其母親之欠款及互助會款，有如前述，自難認被上訴人對上訴人及其母親另有171 萬元之債務，且衡諸常情，被上訴人過戶系爭房屋予上訴人，若係無利可圖，豈會干冒刑事訴追之風險，獨厚上訴人及其母親，而於另一債權人即訴外人吳金鳳於103 年12月間對伊聲請核發支付命令時，藉由聲明異議拖延時間，並隨即將系爭房地過戶予上訴人，甚至，於過戶後，更按月支付數萬元予上訴人？更見，上訴人上開所辯背於情理，難以採信。

3.上訴人又稱其保有系爭房地所有權狀正本，自係真正所有權人；且上訴人母親引進之仲介黃復才曾至系爭房屋看房子，被上訴人未有異議而開門供其查看，亦可證被上訴人明知其已非系爭房地所有人，方會予以配合等語。惟兩造為系爭房地假買賣之目的，本在避免系爭房地遭他債權人執行拍賣，在應付他債權人後，得將系爭房地出售，以出售價金清償上訴人母親債務，被上訴人則得取得清償後之餘款。而上訴人已出名負擔500 餘萬元之貸款債務，被上訴人復繼續占有使用系爭房屋，則兩造協議或上訴人及其母親逕行保管系爭房地所有權狀正本，以圖雙方利害之衡平，尚在情理之中。且兩造之目的既在出售系爭房地分配價金利益，被上訴人同意開門配合上訴人母親介紹之仲介查看系爭房地狀況，以期儘速以較好之價格出售系爭房地分配價金，亦符情理。是上訴人主張之上開事實，並不足使本院確信系爭房地必非假買賣，所辯亦無可採。

4.至上訴人另稱被上訴人於臺灣高雄地方法院104 年度司執字第131058號吳金鳳請求清償票款執行事件（下稱系爭執行事件）提出之陳報狀及系爭刑案之供述，均明確表示被上訴人確將系爭房地出賣予上訴人，顯見系爭房地確係上訴人所有，並非假買賣等語。然兩造協議為系爭房地假買賣之原意，即在避免系爭房地遭吳金鳳執行拍賣，俾能保留系爭房地出售分配價金利益，故被上訴人於系爭執行事件執行法院命令

報告執行前財產狀況時，具狀堅稱系爭房地買賣係真買賣，應屬被上訴人依兩造協議原可預期之行為。而吳金鳳執行時發現被上訴人已將系爭房地以買賣為原因過戶予上訴人，據以提出系爭刑案之告訴，被上訴人為免負擔刑責，於系爭刑案為與系爭執行事件相同之供述，亦屬人情之常，自難憑以逕認系爭房地之買賣必為真買賣。況民事事件本不受刑事案件認定之拘束，系爭刑案並無被上訴人負擔系爭房地貸款、稅金、系爭房屋仍由被上訴人居住使用，及上開錄音光碟及譯文之事證，檢察官未能斟酌及此，而為不起訴處分，亦難為有利於上訴人之認定。是上訴人上開所辯亦難憑採。

ŋ準此，兩造間所為系爭買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，既係出於通謀虛偽意思表示，依民法第87條前段規定即屬無效，縱上訴人業已因上開無效之法律行為取得系爭房地之所有權移轉登記，揆諸前開說明，仍不能取得所有權，當然亦不得本於所有人之地位，行使民法第767 條之物上請求權。且被上訴人既仍為系爭房地之所有權人，其與上訴人間即無使用借貸關係可言。故上訴人依民法第470條第2項、第767條第1項前段之規定，主張終止使用借貸關係，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，難認有據。

七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人，並無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第一庭 審判長法　官　朱玲瑤

法　官　蕭承信

法　官　陳景裕

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　陳正