臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上易字第25號

上　訴　人　　北緯二十二度休閒事業有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　林泇睬

上　訴　人　　陳湧貿

共　　同

訴訟代理人　　王森榮律師

　　賴柏宏律師

被　上訴人　　徐麗婷

訴訟代理人　　潘仲文律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年5月14日臺灣臺東地方法院109年度訴字第228號第一審判決提起上訴，本院於民國111年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於命上訴人陳湧貿給付及訴訟費用負擔部分，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由上訴人北緯二十二度休閒事業有限公司、林泇睬負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張略以：

一、被上訴人徐麗婷（以下逕以其名稱之）將所有門牌臺東市○○街000號房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人北緯二十二度休閒事業有限公司（下稱北緯公司），約定①租賃期間自民國108年1月1日起至109年6月30日止（租約第2條），②租金以每期為1個月，每月租金為新台幣（下同）2萬元，應於每月1日以前繳納，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租

約）在案。徐麗婷曾於109年06月23日、109年08月25日分別以存證信函寄發北緯公司，通知系爭房屋於109年6月30日租期屆至後，應於109年7月1日遷讓返還，嗣發現109年7月1日、8月3日雖有以「北緯二十二」備註之匯款各2萬元，但不影響系爭租約屆期後，北緯公司迄今仍無權占用之事實。

二、系爭房屋現由上訴人林洳睬、陳湧貿、北緯公司(以下合稱上訴人，分別逕各以其名稱之)占用中，徐麗婷一方於109年7月16日欲取回系爭房屋時，陳湧貿於系爭房屋外稱：「我現在自己住在這，你講要叫我搬走，我搬去哪？對嗎？」，林洳睬亦表示：「（因為你住在裡面，所以不搬 ，這樣嗎？）裡面的東西都還是私人物品。」等語（被上證二），可知陳湧貿、林洳睬確有占有使用系爭房屋之事實。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將系爭房屋遷讓返還徐麗婷。

三、上訴人無正當權源使用系爭房屋，併受有相當於系爭租約每月租金2萬元之利益，而使徐麗婷受有損害，北緯公司另自109年7月至110年8月間匯款2萬元至徐麗婷之帳戶，經徐麗婷查閱帳戶後獲知有上開金額匯入，此部分金額雖可抵充上訴人無權占有期間之不當得利，然徐麗婷業已明確表示不續租並反對北緯公司繼續使用系爭房屋之意思，自無從改變上訴人自109年7月1日起無權占有系爭房屋之事實，扣除北緯公司上開匯款外，徐麗婷得依民法第179條前段不當得利之法律關係，請求上訴人應自110年9月1日起按月返還徐麗婷各該之不當得利。

四、林洳睬與洪依瑩於107年3月14日簽立借款協議書，約定林洳睬向洪依瑩借款600萬元(下稱系爭借款)，應於107年5月14日返還，惟林洳睬未如期返還。徐麗婷（洪依瑩依該協議書第3條第3項指定之人）與李佾蓁（林洳睬借名登記之人）於107年10月30日簽署不動產買賣契約(下稱甲契約)，並移轉登記系爭房屋及其坐落之基地臺東縣○○市○○段0000地號、00-00地號土地（以下合稱系爭房地）所有權予徐麗

婷，除價金600萬元係由系爭借款抵付外，並未約定系爭借款清償完畢後，系爭房地所有權需再移轉返回給林洳睬。且林洳睬並未清償系爭借款，否則何以於簽立甲契約時，系爭借款可抵付價金600萬元，此觀臺灣臺中地方法院108年度訴字第2276號北緯公司與徐麗婷間請求履行買賣契約事件中代書江俊郁之證詞(被上證三)綦詳。

五、系爭房地所有權於107年12月27日以買賣為原因移轉登記至徐麗婷名下，徐麗婷即以系爭房地為擔保向有限責任花蓮第二信用合作社（下稱花蓮二信）借款1,350萬元（108年2月12日對保開戶、同年月25日撥款1,300萬元、50萬元），並於108年2月19日以自己為債務人及抵押義務人，為抵押權人花蓮二信設定1,620萬元之最高限額抵押權登記，又於108年2月25日代償李佾蓁在第一商銀之貸款餘額13,734,542元，而於108年2月27日塗銷李佾蓁為第一商銀所設定之原抵押權登記，由徐麗婷自108年3月25日起繳納貸款本息迄今(被上證四），是上訴人所稱徐麗婷取得系爭房地所有權後，其房貸仍係由上訴人持續負擔給付之責云云，顯與事實不符。上訴人提出各項擷取片段對話紀錄（上證6-3、8、9、10)均有所疑，不能採信。

六、林洳睬為買回系爭房地，另由北緯公司與徐麗婷於108年1月2日簽立不動產買賣契約（下稱乙契約)，並陸續給付乙契約部分價金後，北緯公司以履行乙契約起訴請求徐麗婷移轉系爭房地所有權，顯見甲契約確係以買賣之真意簽立而移轉系爭房地所有權。該案復經臺灣臺中地方法院以108年度訴字第2276號、臺灣高等法院臺中分院以109年度重上字第175號、最高法院110年台上字第2427號民事判決，肯認本件甲、乙契約均出於買賣系爭房地之真意，而非上訴人所主張之信託讓與擔保契約甚明，則上訴人主張同時履行抗辯之前提事實並不存在。

七、又北緯公司於該案中主張自107年3月14日起至108年5月28日止，計支付洪依瑩及徐麗婷1,689萬6,741元（上證11-1），

並非上訴人所述清償系爭借款，而係系爭租約之租金給付、乙契約買賣價金給付、甲契約600萬元金流之返還、林伽睬與洪依瑩間其他借款之清償等款項，均與系爭借款債務之清償無涉。且若林伽睬對於系爭借款債務已為部分清償，何以於甲契約簽立時，仍以系爭借款債務抵付價金600萬元？

八、爰依民法第455條前段系爭租約屆滿後應返還系爭房屋、第767條第1項前段、中段所有權人物上請求權及第179條前段不當得利之法律關係提起本訴，並因北緯公司另自109年7月至110年8月間匯款2萬元至徐麗婷之帳戶，得為抵銷（本院卷一第429頁）。聲明：

㈠上訴人應將系爭房屋遷讓交還徐麗婷。

㈡上訴人應自110年9月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付徐麗婷2萬元

九、二審答辯聲明：

㈠上訴駁回。

㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。

貳、上訴人抗辯略以：

一、上訴人與洪依瑩於107年3月14日簽立借款協議書，約定林伽睬向洪依瑩借款600萬元(即系爭借款)，應於107年5月14日返還。林伽睬至107年6月29日已向洪依瑩返還779萬8,836元。然，洪依瑩主張林伽睬所為給付僅係利息，尚有本金未清償，堅持林伽睬應依借款協議書約定，將系爭房地所有權移轉登記予其指定之徐麗婷，以擔保系爭借款。林伽睬迫於洪依瑩一再催討、恐嚇，遂於107年10月30日簽署甲契約。依上訴人於原審提出之付款憑證，計至107年5月14日清償期限前之清償金額共323萬3,775元、在約定清償期限後、簽訂甲契約前之清償金額共420萬5061元，二者合計共743萬8,836元，早已超出系爭借款協議書所載之借貸本金（該協議書未載約定利息）。又林伽睬固同意將借名登記於李佾蓁名下之系爭房地，以買賣之名義移轉登記予洪依瑩指定之徐麗婷名下，惟雙方實際上無移轉所有權之真意，僅欲作為還款之

擔保，甲契約所記載之簽約款100萬元、完稅款500萬元均未依約定方式給付，而為製作買賣金流，於徐麗婷匯款300萬元至李佾蓁帳戶形式上充作買賣價金後，復由林泇睬返還（上證7、7-1）。故除前揭600萬元外，北緯公司並未額外收受任何買賣價金，甚至107年12月27日移轉過戶至徐麗婷名下後，系爭房地之房貸仍由林泇睬負擔之（上證9）。

二、後為規範系爭借款如何分期攤還，北緯公司與徐麗婷復於108年1月2日再次簽立乙契約，而北緯公司及林泇睬自107年11月13日至108年3月6日，已給付782萬7,905元給洪依瑩及徐麗婷，已逾乙契約約定之18期價金700萬元。然洪依瑩仍拒絕返還移轉系爭房地所有權，甚至於108年4月26日向林泇睬要求再支付127萬元，方同意將系爭借款協議書正本、擔保系爭借款之支票及本票返還。然林泇睬於108年5月28日給付127萬元後，洪依瑩仍拒絕將系爭房地所有權移轉登記予北緯公司，並要求北緯公司於乙契約書上加註「双方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等語。總計107年3月14日林泇睬向洪依瑩借貸開始至108年5月28日為止，林泇睬及北緯公司共支付洪依瑩及徐麗婷1,689萬6,741元（參上證11-1，嗣後更正為1,389萬6,741元）。

三、林泇睬與洪依瑩無移轉系爭房地所有權之合意：

㈠林泇睬與洪依瑩間確有系爭借款之借貸關係，且定有保密條款，倘以設定抵押權方式擔保渠等間借貸債務，將因不動產登記之公示外觀致保密條款目的不達。林泇睬為擔保系爭借款債務，及為避免第三人知悉雙方間借貸關係，遂將系爭房地所有權移轉過戶至徐麗婷名下，惟此並無移轉系爭房地所有權之合意。

㈡觀甲契約之尾款金額與貸款金額一致，足見甲契約之買賣價金2,000萬元實係貸款金額（1,400萬元）加上系爭借款（600萬元）之總和，且洪依瑩或徐麗婷並未依甲契約第3條約定

支付任何尾款給北緯公司或林洳睬。於此，可見甲契約之性質實為擔保。後因林洳睬無終局讓與系爭房地所有權予徐麗婷之真意，復又另簽立乙契約。而乙契約除將買賣價金由2,000萬元增至2,100萬元、第1期至第18期分期攤還計付之各期價款金額外，乙契約之其餘權利義務約定與甲契約內容相近，且第19期價款與甲契約約定銀行貸款1,400萬元相同，顯示雙方僅係將本息金額調增為700萬元，即將原本之借款600萬元約定應額外支付100萬元之利息，洪依瑩僅有在不超過擔保之目的範圍內（700萬元），取得擔保物之所有權。

㈢另案證人江俊郁未參與系爭借款協議書締結及清償過程，對於林洳睬與洪依瑩間之借貸債務內容不知情，亦不知林洳睬於甲契約簽訂後持續支付600萬元之利息予洪依瑩等人，此節有徐麗婷在另案履行事件之答辯（上證19）可憑，證人江俊郁有關600萬元債務已抵償買賣價金之說法，屬臆測之詞，系爭借款當時仍然存在。

㈣北緯公司（甲方）、徐麗婷（乙方）於簽立乙契約時，同時簽立一份合夥售屋協議書，約定「甲、乙雙方合議本件不動產出售於第三方之價格高於2,100萬時，可將本件不動產讓售於第三方。」、「甲、乙雙方同意於簽訂本協議書同時，甲、乙雙方有權出售本件不動產於第三方，與第三方之買賣契約一經成立，同時無條件解除甲、乙雙方原有之買賣契約，並須完全配合讓售與第三方之契約。」、「出售價金超過2,100萬元部分，扣除出售應負擔之成本，由甲、乙雙方均分」，若徐麗婷為系爭房地之真正所有權人，並無須與他人合議、均分收益，此亦徵甲、乙契約並非買賣契約，而係隱藏他項法律行為之信託讓與擔保。

㈤林洳睬與洪依瑩於107年1月29日簽訂上證6-1之借款協議書，林洳睬向洪依瑩借貸600萬元部分已經償還，續於107年2月13日簽訂上證6-2-1之借款協議書，林洳睬向洪依瑩借貸200萬元部分，僅清償50萬元，故於107年3月14日與洪依瑩簽訂被證1之借款協議書，除約定尚未清償之150萬元續借

外，雙方再約定另借450萬元，合計共借貸600萬元。上開3份借款協議書第3條第3項後段約款均明白指出「縱洪依瑩取得不動產之所有權後，待林泇睬全數償還借款時，洪依瑩仍須返還前不動產予林泇睬」，足徵系爭房地之所有權移轉過戶予洪依瑩指定之徐麗婷，實係基於擔保目的所為之移轉，其等間內部實為讓與信託擔保之法律關係。

㈥由乙契約約定1-18期每期支付18萬元，與一般買賣契約約定內容大異其趣，反較像是一般消費借貸按期給付利息之外觀。尤其，第19期價款為1,400萬元，與徐麗婷對花蓮二信之1,350萬元房貸本息相差無幾，在在顯示系爭房地所有權移轉登記予徐麗婷，僅係擔保消費借貸之性質而已。乙契約之18期各給付之18萬元中包含徐麗婷對花蓮二信之1,350萬元房貸本息，及林泇睬對洪依瑩之600萬元消費借貸債務之利息，係以甲、乙契約隱藏重利之消費借貸關係。

㈦又乙契約本無「双方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」之約款，倘洪依瑩等人非以暴力方式討債，一般理性正常人豈會在支付大筆金額後，仍同意於乙契約書上加註前揭文字。

四、系爭房地移轉登記與徐麗婷，係為擔保林泇睬向洪依瑩借款之清償，屬信託讓與擔保性質，洪依瑩負有將系爭房地價值超過擔保債權部分返還予林泇睬之對待給付義務（最高法院85年度台上字第2794號、109年度台上字第182號判決意旨參照），洪依瑩應返還清算後擔保物之剩餘價值義務，與林泇睬交付擔保物之占有間，應有民法第264條同時履行抗辯之適用，庶符公平。

五、北緯公司與徐麗婷間雖就系爭房屋簽有系爭租約，然觀諸系爭租約除租金每月2萬元及租賃期間為1年之約定外，有關押租金之約定與交付、租賃之稅賦究由何人負擔、出租人是否有申報租金之收入均付之闕如，且其他租賃細節均為空白，

兩造間應無成立租賃關係之合意，實屬通謀虛偽意思表示，用以隱藏前揭借款擔保之法律關係，上訴人占有系爭房屋，絕非無權占有，徐麗婷訴請上訴人遷讓系爭房屋，並無理由。退步言，縱認北緯公司係無權占有，其至110年8月間亦已將相當於占有利益之租金2萬元給付予徐麗婷（上證1、上證12），得以主張抵銷之。另上訴人林洳睬、陳湧貿並未現實住居於系爭房屋，被上證二影片內容至多僅能說明徐麗婷一方於109年7月16日有要求上訴人搬離系爭房屋，實無單以該段錄影內容認定陳湧貿及林洳睬有占有使用系爭房屋之情事，被上訴人應就其2人占有使用系爭房屋之事實負舉證之責。

六、原判決為上訴人敗訴判決，應為不當，上訴聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人於第一審之訴駁回。

㈢第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

參、不爭執事項（參本院卷一第313頁、第339頁至第347頁、第427頁至第428頁）

一、系爭房地移轉所有權之經過：

㈠林洳睬以買賣為登記原因，於105年4月6日取得系爭房地所有權登記。

㈡林洳睬以買賣為登記原因，於107年05月25日將系爭房地所有權移轉登記予李佾蓁（即林洳睬借名登記之人）。

㈢李佾蓁以買賣為登記原因，於107年12月27日將系爭房地所有權移轉登記予徐麗婷。

【證據出處：原審卷第75頁至第100頁系爭房地登記謄本、異動索引，本院卷一第335頁】

二、林洳睬與洪依瑩曾為下列借款並簽立協議書：

㈠107年1月29日，林洳睬向洪依瑩借款600萬元，由林洳睬（甲方）、洪依瑩（乙方）、北緯公司（丙方）簽立借款協議書，約定甲方應於107年2月13日返還乙方，並簽發同面額、到期日107年2月13日之本票與支票予乙方為擔保；甲方

如未如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方或乙方指定之第三人，並任由乙方處分（包含但不限於出租、出售等行為）以變現取償，待甲方全數償還借款時，乙方始依當時變現取償之現況，返還前開不動產予甲方：

⑴甲方所有坐落於台東縣○○市○○街000號建物及其下臺東市○○段0000○00000地號土地之不動產（即系爭房地）。

⑵丙方所有坐落於台東縣○○市○○街000巷00號即台東市○○段0000○號建物及其下000-0、000地號土地之不動產。

【證據出處：本院卷一第217頁至第221頁借款協議書及擔保票據、第427頁筆錄】

㈡107年2月13日，林泇睬向洪依瑩借款200萬元，由林泇睬（甲方）、洪依瑩（乙方）、北緯公司（丙方）簽立借款協議書，約定甲方應於107年3月13日返還乙方，並簽發同額、到期日107年3月13日之本票與支票予乙方為擔保；甲方如未能如期償還借款，願將丙方所有坐落於台東縣○○市○○街000巷00號即台東市○○段0000○號建物及其下000-0、000地號土地之不動產所有權移轉予乙方或乙方指定之第三人，並任由乙方處分（包含但不限於出租、出售等行為）以變現取償，待甲方全數償還借款時，乙方始依當時變現取償之現況，返還前開不動產予甲方。

【證據出處：本院卷一第223頁至第225頁借款協議書、第427頁筆錄】

㈢林泇睬（甲方）、洪依瑩（乙方）、北緯公司（丙方）、陳湧貿（丁方）於107年3月14日簽立借款協議書，約定如下：

1.第1條第1項記載：乙方同意借款600萬元整予甲方。

2.第2條第1項記載：甲方同意於107年5月14日一次返還600萬元整於乙方。

3.第3條第1項記載：甲方應於收受第1條借款之同時，開立面額600萬元整、到期日107年5月14日之本票、支票各乙

張予乙方以擔保償還借款。乙方應於甲方依前條約定償還全數借款時，返還前開本票、支票各乙張予甲方。

4.第3條第2項記載：甲方已確實認知乙方係以自身之信用向他人調借金額來借款予甲方，如未能如期償還將對乙方造成莫大困擾更因而背負債務，除特此保證絕對如期償還外，並願再承諾收受此筆款項後，直接存入甲方之銀行帳戶，決不挪作他用（包含但不限於償還個人或公司債務、支付其他費用或大額消費等用途），如有挪作他用導致屆期無力償還，願負刑法詐欺罪之刑責。

5.第3條第3項記載：甲方如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方或乙方指定之第三人，並任由乙方處分（包含但不限於出租、出售等行為）以變現取償，待甲方全數償還借款時，乙方始依當時變現取償之現況，返還前開不動產予甲方：

⑴丙方所有坐落於台東縣○○市○○街000巷00號即台東市○○段0000○號建物及其下000-0、000地號土地之不動產。

⑵丙方所有坐落於台東縣○○市○○街000號建物及其下臺東市○○段0000地號土地之不動產（即系爭房地之一部，但丙方並非所有權人）。

⑶丁方所有坐落於台中市○○區○○路000號即台中市○○段000○號及其下000地號土地之不動產。

6.第4條記載：甲乙丙三方同意決不向本協議書以外之第三人以口頭、言詞或書面，直接或間接透露本借款協議，如有違反，導致契約任一方受有損害，願負損害賠償責任。

【證據出處：原審卷第134頁至第135頁借款協議書】

三、林泇睬在107年5月14日清償期限屆至，系爭借款並未完全清償完畢。

【證據出處：本院卷一第181頁書狀、第245頁支票存根、第335頁筆錄、第428頁筆錄】

四、甲契約部分：

㈠林泇睬有權代理李佾蓁，與徐麗婷於107年10月30日簽訂甲契約，由徐麗婷向李佾蓁買受系爭房地，買賣價金為2,000萬元。

㈡約定內容：

1.第3條記載：簽約款100萬元；107年11月21日用印款、完稅款500萬元；尾款銀行貸款1,400萬元。

2.第4條第2項記載：出賣人簽約前，以本買賣標的物為擔保，設定抵押之金額為①16,800,000、②240,000元整，實借金額為1,380萬元整，抵押權人為第一銀行（另手寫註記：「107.10.31貸款，餘額13,755,482」），雙方並依下列約定擇一辦理：…㈡買受人預定以本買賣標的物向其他金融機構辦理貸款1,400萬元整，並依第5條規定辦理貸款及代償原出賣人就本標的物之借款及塗銷原抵押權。

3.特別約定事項記載：

⑴自移轉登記完畢之日起，由買方負責清償賣方本件標的在第一商業銀行台東分行之抵押權貸款。

⑵買方應於108.01.25前，另行貸款並清償本件賣方原有之抵押權貸款。

【證據出處：原審卷第141頁至第148頁不動產買賣契約及授權書】

㈢徐麗婷將簽約款100萬元、用印款及完稅款500萬元匯款予李佾蓁後，旋即由林泇睬領出交還洪依瑩，並未真正支付600萬元予李佾蓁。

【證據出處：本院卷一第171頁筆錄、第182頁書狀】

㈣李佾蓁確實於107年12月27日，以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記予徐麗婷。

五、徐麗婷以系爭房地為擔保向花蓮二信借款，並以自己為債務人及抵押義務人，於108年2月19日為抵押權人花蓮二信設定1,620萬元之最高限額抵押權登記。林泇睬原以系爭房地為第一商銀所設定之抵押權登記，因清償而於108年2月27日塗銷登記

【證據出處：原審卷第75頁、第77頁、第79頁登記謄本、第86頁至第87頁、第93頁至第94頁、第100頁異動索引】

六、乙契約部分：

㈠北緯公司（甲方）與徐麗婷（乙方）於108年1月2日簽訂乙契約，由北緯公司以2,100萬元向徐麗婷買受系爭房地。

㈡約定內容：

1.第3條付款之約定第1項第1、2款記載：甲方應支付乙方之各期價款，雙方同意按附件一（參本院卷一第451頁）之付款方式，由甲方開立以各該期付款日當天之即期支票或台支交付乙方。「㈠於雙方簽訂本契約書並由甲方支付完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所須交付之文件書類及證件交付雙方指定之地政士。㈡於土地增值稅及契稅單核發，經雙方繳清稅賦並查無欠稅後，乙方並應於甲方依本條第2項完成金融機構核貸及抵押權設定書類準備完竣後，將本件買賣標的物所有權過戶登記予甲方，且同意由承辦本案之地政士代辦本件買賣標的物所有權之移轉事宜。另：甲方應簽發以乙方為受款人，金額為1,400萬元正之商業本票乙紙，交付乙方作為甲方履行付清價款之擔保。倘甲方未依約付清買賣價款者，乙方得逕自行使上開本票之法定權利。」，另在該第3條下方手寫註記「双方同意108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方在期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄」。

2.第4條產權之移轉第1、4項記載：「一、雙方應於第3條所定第18期價款交付同時將移轉登記（即過戶）所須檢附之文件書類（如：甲方之戶籍謄本，乙方之土地權狀、建物權狀、房屋稅單影本、公司抄錄本）備齊，並蓋妥印鑑後，應即交由乙方指定之地政士辦理產權移轉登記手續。…四、以本買賣標的物向地政機關辦理之所有權移轉登記，應與為貸款銀行所做之抵押權設定登記併件申

請。」。

3.第8條違約之罰則「一、…如經乙方通知限期履行契約，甲方逾期仍不履行者，乙方得解除本契約…。」

【證據出處：原審卷第149頁至第152-1頁不動產買賣契約書、第160頁手寫加註文字。】

㈢徐麗婷曾於000年0月00日，以○○○○○郵局0000號存證信函（下稱0000000存證信函）寄發北緯公司，記載「貴公司雖於違約後之109年06月15日再給付本人907,200元之逾期價款，然仍有18,282,800元之逾期價款未給付，是本人依系爭契約（指乙契約）第8條第1項約定通知貴公司於函到3日內給付本人18,282,800元以補足價款總額，逾期不履行，本人即依同條項約定解除系爭契約，並沒收貴公司已繳價款作為違約賠償。」該存證信函經北緯公司於同月24日收受。

【證據出處：原審卷第21頁至第24頁存證信函、第106頁郵件收件回執】

七、林泇睬代表北緯公司與徐麗婷於108年1月2日簽訂合夥售屋協議書，約定雙方均有權將系爭房地以高於2,100萬元之價格出售予第三方，與第三方之買賣契約一經成立，同時無條件解除雙方間原有之買賣契約，並需完全配合讓售與第三方之契約，出售價金超過2,100萬元部分，經扣除出售成本後，由北緯公司與被上訴人均分。

【證據出處：本院卷一第283頁合夥售屋協議書、第427頁筆錄】

八、系爭租約部分：

㈠徐麗婷與北緯公司簽立系爭租約，內載：徐麗婷將系爭房屋出租予北緯公司，租賃期間自108年1月1日起至109年6月30日止。租金以每期為一個月，每月租金為2萬元，應於每月1日以前繳納，無押租保證金。

【證據出處：原審卷第17頁至第20頁房屋租賃契約書】

㈡徐麗婷曾發函為下列意思表示：

1.000年0月00日以0000000存證信函寄發北緯公司，通知：

系爭房屋於109年6月30日租期屆至後，不再續租。該存證信函經北緯公司於同月24日收受。

【證據出處：原審卷第24頁存證信函、第106頁郵件收件回執】

2.000年0月00日以同前揭郵局0000號存證信函（下稱0000000存證信函）寄發北緯公司，通知系爭房屋自109年7月1日已屬無權占有，限於109年9月15日騰空返還，以免訟累。該存證信函經北緯公司於同月26日收受。

【證據出處：原審卷第26頁至第28頁存證信函、第114頁郵件收件回執】

㈢系爭房屋係北緯公司作為北緯二十二度休憩民宿營業使用。

【證據出處：本院卷一第191頁書狀、第209頁民宿登記證、第313頁書狀、第336頁筆錄、第428頁筆錄】

㈣北緯公司在系爭租約屆滿後，自109年7月至110年8月間，仍每月給付2萬元予徐麗婷。

【證據出處：本院卷一第23頁、第25頁、第301頁、第303頁匯款證明、第427頁至第428頁筆錄】

肆、本院之判斷

一、上訴人以甲契約移轉系爭房地所有權，僅係用以擔保系爭借款，有無理由？

㈠按信託之讓與擔保契約，須設定人以供債務擔保之意思，將擔保標的物之權利移轉於擔保權人，使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權，債務清償後，該擔保物即應返還於債務人；債務不履行時，債權人得將擔保物變賣或估價而就該價金受清償者而言（最高法院108年台上字第1873號民事判決意旨參照）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號民事判例要旨參照）。

㈡經查，甲契約約定移轉系爭房地所有權，並非系爭借款之擔保：

1.按依系爭借款協議書第3條第3項第2款約定「三、甲方（指林洳睬）如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方（即洪依瑩）或乙方指定之第三人…⑵丙方（指北緯公司，但該公司未曾取得系爭房地所有權））所有坐落於臺東縣○○市○○街000號建物及其下臺東市○○段0000地號土地之不動產（即系爭房地）」（原審卷第134頁），則若林洳睬在未依期清償系爭借款時，僅係出於單純移轉系爭房地所有權予洪依瑩或洪依瑩所指定之第三人名下，用以擔保系爭借款之意思時，則該所有權之移轉，為信託之讓與擔保，固無疑義。

2.惟徐麗婷與李佾蓁（林洳睬借名登記之人）簽立甲契約時，約定徐麗婷向李佾蓁買受系爭房地，買賣價金為2,000萬元，依契約記載：①第3條：簽約款100萬元。107年11月21日用印款、完稅款500萬元。尾款：銀行貸款1,400萬元。②第4條貸款約定：「二、出賣人簽約前，以本買賣標的物為擔保，設定抵押之金額為①16,800,000、②240,000元整，實借金額為1,380萬元整，抵押權人為第一銀行（另以手寫之方式註記：「107.10.31貸款，餘額13,755,482」），雙方並依下列約定擇一辦理：…㈡買受人預定以本買賣標的物向其他金融機構辦理貸款1,400萬元整，並依第5條規定辦理貸款及代償原出賣人就本標的物之借款及塗銷原抵押權。」。③在特別約定事項記載：「1.自移轉登記完畢之日起，由買方負責清償賣方本件標的在第一商業銀行臺東分行之抵押權貸款。2.買方應於108.1.25前，由買方另行貸款並清償本件賣方原有之抵押權貸款」等內容（原審卷第141頁至第148頁），可知雙方約定：徐麗婷需向其他金融機構貸款，以「代償」李佾蓁在第一商銀借款餘額之方式，充作該買賣價金之一部分後，塗銷系爭房地在第一商銀之原抵押權登記等情，已就該買賣價金之給付方式、以貸款代償李佾蓁在原銀行之餘額、塗銷原抵押權登記等事項為約定，而非僅單純將系爭房地所有權

信託登記在洪依瑩或其所指定之徐麗婷名下而已。顯見，雙方已將系爭借款協議書之擔保意思，變更為以買賣為原因而移轉系爭房地所有權，以代償林洳睬之借款餘額等款項之意。此由，李佾蓁於107年12月27日以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記予徐麗婷，徐麗婷事後於108年2月19日以系爭房地為擔保，向花蓮二信借款，並以自己為債務人及抵押義務人，為抵押權人花蓮二信設定1,620萬元之最高限額抵押權登記，並於108年2月25日代償李佾蓁在第一商銀之貸款餘額1,373萬4,542元，並塗銷李佾蓁原為第一商銀設定之抵押等情（原審卷第75頁至第80頁、第85頁至第87頁、第92頁至第94頁、第99頁至第100頁，本院卷一第393頁），可徵林洳睬、洪依瑩確係以買賣為原因，而移轉系爭房地所有權。

3.由徐麗婷與李佾蓁於107年10月30日簽立甲契約，係緣於系爭借款協議書第3條「甲方（指林洳睬）如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方（指洪依瑩）或乙方指定之第三人」之約定，即知系爭借款於107年10月30日尚未完全清償完畢，故上訴人主張林洳睬至107年6月29日累計清償洪依瑩779萬8,836元之數額（本院卷一第182頁、第245頁至第249頁），顯然有部分為利息，非全然為本金，尚餘之欠款抵作買賣價金之一部。

4.稽諸代書江俊郁於另案履行契約事件中證稱：洪依瑩與徐麗婷請伊去辦理系爭房地移轉登記，甲契約是李佾蓁將系爭房地出售給徐麗婷，契約收款明細及後附之匯款憑證4筆600萬元只是要做資金紀錄，實際上是要以系爭借款600萬元債務抵付價金，甲契約買賣價金2,000萬元扣除系爭借款600萬元後，剩下1,400萬元，徐麗婷是向花蓮二信貸款，因是伊經手辦理的，所以知道貸款有不足的情形，貸款不足的部分徐麗婷是用現金給付給李佾蓁。雙方沒有約定系爭借款債務清償完畢後，需要再移轉登記回來。在辦完過戶之後，買賣雙方有說林洳睬想把系爭房地買回，請

伊幫忙擬定契約內容，乙契約內容跟伊當初擬的大致一樣，買賣價金部分伊沒有介入處理，是雙方自己去談，伊沒有參與簽約，所以不瞭解雙方簽約及付款情形等語（本院卷一第383頁至第389頁）。可徵上開甲契約，係由洪依瑩以徐麗婷名義以2,000萬元向李佾蓁購買系爭房地，其中價金600萬元以系爭借款未清償之餘額抵付，其餘價金則由徐麗婷向金融機構辦理貸款，貸款不足部分再由徐麗婷給付現金，且系爭房地所有權亦於107年12月27日以買賣為原因移轉登記於徐麗婷名下，倘雙方移轉系爭房地所有權，僅係擔保系爭借款之清償，徐麗婷僅在擔保系爭借款600萬元債權範圍內，取得系爭房地所有權，則林泇睬為何於108年1月2日代表北緯公司與徐麗婷簽立乙契約，約定向徐麗婷買回系爭房地？可徵甲契約確實係基於買賣之意而簽立。

5.此外，徐麗婷以系爭房地為擔保向花蓮二信貸款，係由徐麗婷自108年3月繳納迄今，業據其提出設於花蓮二信大里分社帳號00000000000000號綜合存款存摺支存明細為證（本院卷一第391頁至第399頁）。上訴人雖以系爭房地貸款由上訴人持續負擔給付，並提出洪依瑩與林泇睬間之對話內容「洪依瑩：大姐〈指林泇睬〉您沒有給我們貸款要付的金額」、「林泇睬：所以是分2筆匯嗎」為證（本院卷一第285頁、第287頁）。惟上開二則對話時間分別為108年2月12日、同年3月4日（本院卷一第332頁），對照徐麗婷以系爭房地為擔保向花蓮二信申請貸款後，係108年2月25日核撥款項、108年3月25日起繳納分期本息之時點（本院卷一第393頁），顯無法認定係洪依瑩要求林泇睬負擔繳納貸款之對話內容。而林泇睬代表李佾蓁在107年10月30日簽立甲契約、同年12月27日移轉登記系爭房地後，仍繼續負擔繳納李佾蓁於第一商銀原有貸款乙節，已據證人江俊郁於另案履行契約證稱：「（登記謄本記載抵押權人為花蓮第二信用合作社，並非台東一銀，有何意

見？）本來是由林泇睬介紹徐麗婷到台東一銀借款，與李佾蓁原來貸款是同一家銀行，後來台東一銀一直拖延沒有核貸給徐麗婷，所以徐麗婷改向花蓮第二信用合作社貸款，用貸款的錢向李佾蓁給付購買土地及房屋的價金」等語 （本院卷一第385頁），可見徐麗婷向花蓮二信申請貸款前，曾依林泇睬要求向台東一銀辦理貸款但遲未核貸，方轉向花蓮二信辦理，且無責由林泇睬或李佾蓁負擔繳納貸款之情事。由徐麗婷向花蓮二信申請貸款，代償李佾蓁在系爭房地原有之第一商銀貸款，並負擔繳納貸款本息，可徵甲契約之性質並非信託讓與擔保。

㈢次查，乙契約約定買回，依契約內文並無約定系爭房地所有權移轉為系爭借款清償之擔保：

1.依徐麗婷（乙方）與北緯公司（甲方）於108年1月2日簽訂乙契約內容，約定北緯公司以2,100萬元向徐麗婷買受系爭房地。記載：①第3條付款之約定第1項第1、2款「甲方應支付乙方之各該期價款，雙方同意按附件一之付款方式，由甲方開立以各期付款日當天之即期支票或台支交付乙方。㈠於雙方簽訂本契約書並由甲方支付完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所須交付之文件書類及證件交付雙方指定之地政士。㈡於土地增值稅及契稅單核發，經雙方繳清稅賦並查無欠稅後，乙方並應於甲方依本條第2項完成金融機構核貸及抵押權設定書類準備完竣後，將本件買賣標的物所有權過戶登記予甲方，且同意由承辦本案之地政士代辦本件買賣標的物所有權之移轉事宜。另：甲方應簽發以乙方為受款人，金額為新台幣壹仟肆佰萬元正之商業本票乙紙，交付乙方作為甲方履行付清價款之擔保。倘甲方未依約付清買賣價款者，乙方得逕自行使上開本票之法定權利。」另在下方以手寫註記「双方同意108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方在期限後未執行辦理過戶手續，視同放

棄。」、②第4條產權之移轉第1、4項「一、雙方應於第三條所定第18期價款交付同時將移轉登記（即過戶）所須檢附之文件書類（如：甲方之戶籍謄本，乙方之土地權狀、建物權狀、房屋稅單影本、公司抄錄本）備齊，並蓋妥印鑑後，應即交由乙方指定之地政士辦理產權移轉登記手續。…四、以本買賣標的物向地政機關辦理之所有權移轉登記，應與為貸款銀行所做之抵押權設定登記併件申請。」等內容（原審卷第149頁至第152-1頁、第160頁），可徵乙契約僅係徐麗婷與北緯公司間為買賣系爭房地所有權而簽立，契約內文無約定系爭房地所有權之移轉為系爭借款清償之擔保。

2.由前述履行契約事件中證人江俊郁證稱：甲契約買賣雙方並沒有約定系爭借款協議書所載債務清償完畢後，需要再移轉登記回來給債務人，108年1月份再簽一份乙契約，是因為賣方想把系爭房地買回來等語（本院卷一第389頁）。另洪依瑩之配偶黃群叡於該事件亦證稱：甲契約簽立後，林泇睬要求徐麗婷不要賣掉房子，希望能回購回去，才簽定乙契約，乙契約書第3條下方手寫文字「双方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方在期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄」，是108年5月28日伊跟林泇睬見面時，伊要求林泇睬寫的，伊的意思是林泇睬在108年7月28日之前，必須把尚欠的期款、尾款，還有銀行的貸款背回去。當時林泇睬已經違約，期款總共324萬元，林泇睬只付了前3期款54萬元及1筆108年5月28日匯款127萬元共181萬元，剩餘期款要還我們，還有尾款376萬元要付清，因為徐麗婷買系爭房地的時候有辦理貸款，林泇睬必須清償銀行貸款，伊等才願意辦理系爭房地買賣過戶，但是具體內容是林泇睬自己想、自己寫的等語（本院卷一第412頁、第413頁、第415頁至第417頁）。益徵乙契約係在甲契約

移轉系爭房地所有權予徐麗婷後，北緯公司為向徐麗婷買回系爭房地而簽立，無從認定雙方有何讓與擔保之合意。也因為甲契約為買賣性質，北緯公司才會另簽立乙契約買回系爭房地，並於另案起訴請求徐麗婷履行乙契約移轉系爭房地所有權。

3.至買賣價金多寡，因涉及雙方當事人之議價能力及主觀上對買賣標的物之價值評估，且甲契約價金有以系爭借款未清償之餘額作價抵償，尚不能僅以甲契約之尾款金額與貸款金額相差無幾，乙契約第19期價款與甲契約約定銀行貸款1,400萬元相同，據以推論雙方未有買賣之合意，置甲、乙契約明白之文義不顧。

㈣北緯公司（甲方）與徐麗婷（乙方）於108年1月2日簽立之合夥售屋協議書，亦不足以證明甲、乙契約非買賣契約，另隱藏他項法律行為之信託讓與擔保：

觀上開協議書簽立日期為108年1月2日，內文記載略以：甲、乙雙方在乙契約「成立至完成期間」，合意系爭房地讓售第三方價格高於2,100萬元時，雙方均有權出售，與第三方之買賣契約一經成立，同時無條件解除甲、乙雙方原有之買賣契約，並須完全配合讓售與第三方之契約。出售價金超過2,100萬元部分，扣除出售應負擔之成本，由甲、乙雙方均分。可知北緯公司與徐麗婷於108年1月2日簽立乙契約及上開協議書時，除同意北緯公司得依乙契約約定買回系爭房地，亦同意北緯公司得以高於乙契約買回價金2,100萬元之價額出售系爭房地，並均分差價，允由北緯公司選擇其一，然此前提建構在北緯公司未買回系爭房地前（即乙契約「成立至完成期間」）及出售價額超過北緯公司得買回系爭房地之價款2,100萬元。倘徐麗婷就系爭房地僅於擔保債權600萬元或700萬元範圍內有所有權，何以徐麗婷仍得就超出2,100萬元之價金再為分配？況上開協議書已明確載明：「……無條件解除甲、乙雙方原有之『買賣契約』」，可見如甲、乙契約非屬買賣契約，無須於協議書為此特別約定，益徵上開

協議書內容不足以否定甲、乙契約為買賣之性質。

二、北緯公司未依乙契約買回系爭房地前，徐麗婷仍為系爭房地所有權人：

依乙契約第3條付款之約定本文「甲方應支付乙方之各期價款，雙方同意按附件一之付款方式，由甲方開立以各該期付款日當天之即期支票或台支交付乙方。」及該附件一記載內容，可知北緯公司應自108年1月起至109年6月，按月於每月1日給付分期18萬元價款，共18期，合計324萬元（本院卷一第451頁）。林泇睬依洪依瑩配偶黃群叡要求，於108年5月28日在乙契約第3條下方手寫註記「双方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方在期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄」時，依約應繳5期款計90萬元，參依黃群叡於另案履行事件中證稱：「林泇睬只付了前3期共計54萬元而已，還有一筆108年5月28日匯款127萬元，其他的到目前都沒有付」之內容（本院卷一第417頁），足見北緯公司確實有遲延給付分期價款之違約情事，嗣寬延至108年7月28日亦未能完全履行，而經徐麗婷以000年0月00日以0000000號存證信函解除契約（參看原審卷第190頁另案判決記載）。縱認北緯公司就乙契約履行情形及徐麗婷解除乙契約合法性存在爭議（北緯公司另案起訴徐麗婷履行乙契約移轉系爭房地所有權，目前仍繫屬臺灣高等法院臺中分院110年度重上更一字第104號案件審理中），在北緯公司未依乙契約買回並移轉系爭房地所有權之前，仍不影響徐麗婷基於甲契約買賣取得系爭房地所有權之地位。

三、北緯公司居於承租人身分占有使用系爭房屋，於系爭租約期間屆滿後，並無對抗所有權人徐麗婷之權源：

㈠按租賃契約之主要給付義務，為一方提供標的物與他方使用收益，他方支付租金，且須雙方當事人就上述必要之點達成合意，契約始為成立，觀之民法第421條第1項、第153條規定即明。北緯公司與徐麗婷所簽立之系爭租約，就當事人

（出租人徐麗婷、承租人北緯公司）、標的（系爭房屋）、期間（108年1月1日至109年6月30日）、租金及給付日期（每月租金2萬元，於每月1日以前繳納）等契約必要之事項已約定明確。則上訴人以系爭租約有關押租金之約定與交付、租賃之稅賦由何人負擔、出租人是否有陳報租金之收入）等細項付之闕如，否認北緯公司與徐麗婷租賃之合意（本院卷一第190頁），要與上開規定不合，洵無可採。

㈡而上訴人於系爭租約期間至109年6月30日屆滿後，曾於109年7月1日、8月3日匯款各2萬元，並於上訴理由狀載稱：「兩造間斯時除所謂租賃關係之存在外，已無其他借貸法律關係存在，則前揭2個月各2萬元之款項除租金給付外，別無其他解釋之可能」等語（本院卷一第16頁），足徵上訴人肯認系爭租約存在之事實，其後改以北緯公司與徐麗婷間無成立租約之合意，屬通謀虛偽意思表示，用以隱藏前揭借款擔保之法律關係云語（本院卷一第170頁、第176頁、第189頁、第190頁），尚無可取。

四、徐麗婷主張系爭租約期間已屆至，上訴人為無權占有，有無理由？

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項及第455條前段定有明文。又所有人對於無權占有者，得請求返還之，同法第767條第1項前段亦明定之。次按，受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條亦有明文。而上開規定所謂受他人指示之輔助占有人，僅該他人為占有人之規定，重在輔助占有人對物之管領係受他人之指示而為，至是否受他人之指示，則應就指示之他人與受指示者間之內部關係加以觀之並證明。經查：

㈠系爭租約業於109年6月30日屆至（原審卷第17頁至第20頁），而徐麗婷亦以0000000存證信函通知北緯公司不予續約，並經北緯公司於同月24日收受（原審卷第21頁至第24

頁、第106頁）。徐麗婷一方亦曾於109年7月16日至現場欲取回系爭房屋，遭林泇睬及陳湧貿2人拒絕返還，有當日影像光碟可參（本院卷一第165頁、第193頁）。堪認徐麗婷明白反對北緯公司為系爭房屋之使用，無意延長租賃契約，惟系爭房屋現仍為北緯公司作為民宿經營使用，則依民法第455條前段規定，徐麗婷請求北緯公司返還系爭房屋，應屬有據。

㈡系爭房屋係由北緯公司作為北緯二十二度休憩民宿營業使用，為兩造所不爭執（本院卷一第428頁），而北緯公司之運作均有賴於自然人之行為，林泇睬為該公司法定代理人，並代表公司簽立系爭租約，復將租賃之系爭房屋作為民宿營業用，依民宿登記證所列載之「經營者」為林泇睬（本院卷一第209頁），可證代表北緯公司占有使用系爭房屋者為林泇睬，尚無疑義。則系爭租約自109年6月30日屆期後，林泇睬代表北緯公司占有使用系爭房屋，已屬無權占有，依民法第767條第1項前段規定，徐麗婷請求林泇睬返還系爭房屋，於法有據。

㈢徐麗婷另主張陳湧貿無權占有系爭房屋，並舉被上證2之光碟為證，惟此為陳湧貿否認，查陳湧貿係林泇睬之配偶，其縱有為北緯公司或林泇睬處理事務而占有系爭房屋，仍應為北緯公司或林泇睬之占有輔助人，其對系爭房屋不具有實質支配力。則徐麗婷依民法第767條第1項請求陳湧貿返還系爭房屋，應無理由。

五、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益」民法第179條定有明文。另「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。」（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。經查：系爭租約於109年6月30日屆至後，北緯公司、林泇睬仍繼續使用系爭房

屋，故以系爭租約原約定每月租金為2萬元，作為徐麗婷請求類似租金不當得利之計算標準，尚屬適當。而北緯公司雖曾於109年7月至110年8月持續每月匯款各2萬元予徐麗婷，為徐麗婷所不爭執（本院卷一第427頁至第428頁），並有部分之匯款證明可憑（本院卷一第23頁、第25頁、第301頁、第303頁），但系爭租約既已到期，且徐麗婷已向北緯公司表示反對繼續使用系爭房屋之意思，則無法改變北緯公司及林泇睬在系爭租約屆期後，迄今無權占用之事實。據上，北緯公司、林泇睬因無權占用系爭房屋，而自110年9月1日起每月受有2萬元相當於租金之不當得利，應堪認定，徐麗婷於本院就此部分請求，減縮自110年9月1日至遷讓系爭房屋之日止，按月給付徐麗婷2萬元（本院卷一第429頁），為有理由。

六、綜上所述，徐麗婷依民法第455條前段規定請求北緯公司遷讓返還系爭房屋，依民法第767條第1項前段規定請求林泇睬遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求上開2人自110年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利2萬元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。至於陳湧貿部分，原審未審酌其係林泇睬之配偶，為北緯公司或林泇睬處理事務而使用系爭房屋，為占有輔助人，而為陳湧貿敗訴判決，尚有未洽。陳湧貿上訴意旨就此部分求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。

七、本案被上訴人請求上訴人遷讓房屋部分，係以系爭租約租賃期間屆滿，上訴人於屆期後無權使用系爭房屋為據，其判斷重點在於系爭租約之有效性及甲契約是否為買賣性質，系爭房地既係以甲契約為買賣原因移轉登記予徐麗婷，之後未見林泇睬或李佾蓁依民法第74條或第93條等規定撤銷甲契約之意思表示，則徐麗婷因買賣而取得系爭房屋所有權，已無疑義。北緯公司、林泇睬為繼續使用系爭房屋經營民宿，一方

面與徐麗婷簽訂系爭租約，一方面有意買回系爭房地而簽立乙契約，然系爭租約租賃期間早已屆至，北緯公司復未依乙契約買回系爭房地移轉所有權，則北緯公司與林泇睬已無使用系爭房屋權源，其等繼續使用系爭房屋為無權占有，已如前述。則林泇睬與洪依瑩簽立上證6-1、上證6-2-1借款協議書，及系爭借款協議書之實借金額、利息約定？甲契約簽立時，系爭借款債務餘額為何？及林泇睬是否受脅迫而於乙契約第3條下方以手寫註記上揭文字？均不足以影響判決之結果。兩造就此所為之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認無庸逐一論列。至洪依瑩是否涉及重利，應由林泇睬另為告訴，均併此敘明。

八、據上論結，本件北緯公司、林泇睬上訴為無理由，陳湧貿上訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　6　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　徐錦純