

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上更一字第3號

上訴人 黃秀蘭

訴訟代理人 賴淳良律師

胡孟郁律師

被上訴人 鄭新福

訴訟代理人 吳育胤律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國112年9月27日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第147號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於民國114年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

追加之訴駁回。

追加之訴訴訟費用及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及同鄉○○村00之7、00之8號未保存登記建物（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）原為伊所有，伊於民國106年1月16日與被上訴人就系爭房地簽訂「土地房屋買賣契約書」（下稱系爭契約），約定伊暫時將該房地過戶至被上訴人名下，被上訴人以系爭土地向訴外人花蓮縣○○地區農會（下稱○○農會）辦理抵押貸款新臺幣（下同）300萬元（下稱系爭貸款），以清償伊前欠之債務，伊並擔任該貸款債務連帶保證人及負擔清償貸款本息，俟伊清償完畢後，被上訴人應返還系爭房地。是系爭契約隱藏委任及信託讓與擔保契約，非買賣性質。詎被上訴人未經伊同意，擅自償還系爭貸款，惡意以不正當行為阻其條件成就，視為條件已成就。茲因被上訴人交款供伊清償債務合計250萬元，伊已償還被上訴人22萬5,000元，尚欠227萬5,000元未清償。爰依系爭契約隱藏委任及信託讓與擔保約定，於本院前審追加訴訟並求為：被上訴人於伊給付227萬5,000元之

01 同時，應將系爭土地所有權移轉登記予伊所有，並將系爭房
02 屋之納稅義務人辦理變更為伊之判決（上訴人於原審之訴已
03 確定，不贅述）。

04 二、被上訴人則以：兩造簽立系爭契約就系爭房地成立買賣，無
05 委任及信託讓與擔保之約定，伊已給付全部價金等語置辯，
06 並聲明：追加之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷第134、136、45頁、本院112年
08 度上字第47號民事卷《下稱前審》卷第179至180頁、第250
09 頁，並作文字之適當修正）：

10 (一)上訴人於103年7月8日向光豐農會借款70萬元，該借款於106
11 年4月13日清償完畢。

12 (二)兩造於106年1月16日簽立如原審卷第21至28頁之系爭契約，
13 其上記載交易標的為系爭房地，價金為320萬元。

14 (三)被上訴人於106年1月16日自其玉山銀行0000-000-0000000帳
15 戶提領184萬元，上訴人所有之中華郵政帳戶於同日有184萬
16 元之存款紀錄。

17 (四)系爭土地原為上訴人所有，於106年3月13日以買賣為原因，
18 所有權人變更登記為被上訴人，被上訴人並於同日設定最高
19 限額抵押權登記予○○農會，擔保債權金額為390萬元（下
20 稱系爭抵押）。

21 (五)被上訴人於106年4月13日簽立如本院卷第107頁之借據並向
22 光豐農會為系爭貸款，上訴人為該債務連帶保證人。被上訴
23 人於同日取得該款項，並於同日轉帳289萬7,424元，其上註
24 明「匯款.秀蘭」。系爭貸款於107年12月21日全部清償，光
25 豐農會於107年12月22日出具塗銷系爭抵押權同意書，系爭
26 抵押登記於107年12月26日塗銷。

27 (六)上訴人於106年3月10日、4月11日、4月21日、6月12日、11
28 月24日依序分別匯款3萬元、1萬9,000元、1萬1,000元、6萬
29 5,000元、2萬5,000元，合計共15萬元至被上訴人帳戶內。
30 上訴人之女楊惠鈞曾於106年10月7日、106年11月7日、106
31 年12月16日、107年1月11日、107年2月12日、107年3月12日

各匯款5,000元、107年5月9日匯款1萬元，合計4萬元至被上訴人帳戶內。

四、本院之判斷：

(一)兩造就系爭房地簽立之系爭契約為買賣契約，未隱藏委任及信託讓與擔保契約約定：

1. 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。民法第345條第1項定有明文。另按不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力，是實務上即認「關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用」（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。因此，土地登記謄本上有關所有權人、登記原因等記載，除有特殊法定情形，即應認定為與真實狀況（包括：權利歸屬、權利變動原因等）相符。

2. 上訴人主張兩造所簽立之系爭契約書雖載為買賣，但兩造實際約定上訴人「委任」被上訴人以系爭土地向光豐農會辦理系爭抵押而為系爭貸款，所得款項交付上訴人清償其債務；另上訴人將系爭房地過戶至被上訴人名下作為「信託讓與擔保」，待上訴人清償系爭貸款後，被上訴人即須將系爭房地返還上訴人，系爭契約隱藏委任及信託讓與擔保性質等語。被上訴人則辯稱系爭契約為買賣契約。經查：

(1)兩造於106年1月16日簽立名為「土地房屋『買賣』契約書」之系爭契約（見原審卷第21至28頁），其上記載買方為被上訴人，賣方為上訴人，買賣標的為系爭房地，買賣總價款為320萬元，付款日期為106年1月16日簽約款180萬元、貸款尾款140萬元，買方預定貸款140萬元抵付部分價款（契約第1至4條），並於特約事項明文：被上訴人需開立商業本票壹

紙，面額140萬元，置於代書處，俟被上訴人交付尾款時，同時歸還被上訴人（契約第12條）。上訴人於價款收付明細表內之「收款日期106年1月16日、收受款180萬元（存入上訴人指定之帳戶）」之收款人欄為簽章（見原審卷第25頁），已合於買賣契約要件。

(2)證人即地政士李麗娟就此交易證稱：系爭契約書是兩造一起到伊事務所來簽訂，伊依兩造的意思製作，價金是雙方協議的金額。因為賣方（即上訴人）有二胎貸款，第一期款他們約二胎債權人到現場清償，而塗銷二胎抵押權，金額及付款方式如契約書所載。兩造對於契約特約事項沒有意見，買方（即被上訴人）要開一張本票擔保尾款給付。系爭貸款是伊幫被上訴人找銀行辦理的，尾款是用銀行的錢付，由被上訴人幫上訴人清償剩餘貸款，故價款收付明細表上只有簽約款180萬元有上訴人簽名。上訴人貸款還剩多少錢、被上訴人用貸款支付上訴人多少錢我都記不得了。上述本票是伊保管，結案時兩造有一起來，當面結清楚後，伊把本票還給被上訴人等語（見前審卷第46、110至112頁），已明確證述實際買賣之交易經過，並未提及兩造當時係為假買賣而有上訴人上開所述之委任及信託讓與擔保之約定。

(3)再酌以系爭房地原為上訴人所有，系爭土地所有人已於106年3月13日以「買賣」為原因變更登記為被上訴人，系爭房屋納稅義務人亦變更為被上訴人（見本院卷第39、69、147頁），有「買賣」之公示登記外觀，上訴人亦於系爭契約書上簽名確認收受簽約款（見原審卷第25頁），當日並有相關金流資料（不爭執事項(三)）可憑，且兩造均稱上訴人因原積欠他人款項，無法清償，始會辦理系爭契約及系爭房地過戶或稅籍變更，並將貸得款項用以清償上訴人欠款之客觀事實（見原審卷第30、31頁上訴人書狀內容、第37至39頁被上訴人書狀內容），可徵系爭契約約定價金係以被上訴人為上訴人清償債務方式支付。是由上開事證足可推知兩造確係基於買賣之意而為系爭房地之過戶交易。

01 3. 上訴人雖以其曾匯款共15萬元，及委由①其女楊惠鈞匯款共
02 4萬元（各次匯款時間及金額參不爭執事項(六)）與②其子曾
03 一峰匯款共3萬5,000元（分別於106年11月10日、12月13
04 日、107年1月13日、2月14日、3月13日、4月12日、5月12日
05 各匯款5,000元）予被上訴人，合計22萬5,000元，及提出歷
06 史交易明細資料為佐（見前審卷第405至417頁），並舉證人
07 楊惠鈞證述：上訴人於106年8月間有向伊提到系爭貸款的
08 事，說因為被上訴人是公務人員，可以貸得較高金額，要上
09 訴人把系爭土地過給他。這件事是被上訴人事後有在家族聚
10 餐時公布，我有跟被上訴人說過我們小孩子會幫上訴人還土
11 地貸款，每月還5,000元給他，106年10月我開始幫忙還貸
12 款。因為兩造後來有爭議，上訴人要我別再匯款等語（見前
13 審卷第380至383頁）等事證，欲證明系爭契約確實隱藏委任
14 及信託讓與擔保約定。然而，被上訴人已辯稱上訴人所匯款
15 項是要返還被上訴人102至107年間墊付兩造父親黃清水安養
16 院照護費用，並提出支付黃清水於○○老人長期照顧中心之
17 照顧服務費及零用金（耗材）明細表及繳費單據、其他兄弟
18 分擔服務費之匯款資料等為證（見前審卷第315至341頁），
19 是兩造就上訴人（含其子女）所為上開匯款之原因已有爭
20 執，且倘上訴人所述其將系爭貸款本息分期交付被上訴人使
21 之向○○農會為清償而履行其所謂之兩造所為「委任及信託
22 讓與擔保約定」等情屬實，然系爭借貸之借據（見本院卷第
23 107頁）已載明償還方式以本金按期（每1個月為1期）平均攤
24 還，利息按借款餘額計付。是上訴人本應自借貸日起每月還
25 款，但其只給付至107年5月10日，之後未再為清償，更於10
26 7年4月20日以被上訴人未給付買賣尾款70萬元之理由於另案
27 即原法院107年度訴字第128號事件以起訴狀繕本送達被上訴
28 人催告給付，否則解除「買賣契約」（見該案卷第6、4
29 頁），其於本案就系爭契約另主張為委任及讓與擔保性質，
30 顯難採認。況上訴人所述系爭契約有「委任及信託讓與擔
31 保」約定部分，核與系爭契約書所載僅有「買賣」交易內容

01 相差甚遠，兩者性質互不相容，若兩造真有「委任及信託讓
02 與擔保」約定，理應會於契約書內列入特約事項或另行製作
03 書面資料明載，以維雙方權益，惟上訴人並未提出相關事證
04 為佐。再審酌證人楊惠鈞固稱匯予被上訴人款項是要償還系
05 爭貸款而非黃清水安養費用之分擔，但其既未參與系爭契約
06 之作成，對於兩造當時約定之真意是否清楚知悉，顯然有
07 疑。是本院審酌上開事證，認上訴人此部主張之舉證不足，
08 洵無可採。

09 4. 綜上，兩造就系爭契約約定之性質應為買賣，並未隱藏上訴
10 人所謂之委任及信託讓與擔保契約約定，應堪予認定。

11 (二)上訴人依其所謂之委任及信託讓與擔保契約約定，請求被上
12 訴人為上開聲明所示之給付，為無理由：

13 查兩造所為系爭契約為買賣性質，並未隱藏上訴人所謂之上
14 開委任及信託讓與擔保契約約定，已如前述，是其主張依該
15 約定，請求被上訴人於其給付227萬5,000元之同時，應將系
16 爭土地所有權移轉登記予己，並將系爭房屋之納稅義務人辦
17 理變更為己，為無理由。

18 五、綜上所述，兩造就系爭契約並未有隱藏委任及信託讓與擔保
19 契約約定，是上訴人主張依該約定，追加請求被上訴人於其
20 給付227萬5,000元之同時，應將系爭土地所有權移轉登記予
21 己，並將系爭房屋之納稅義務人辦理變更為己，為無理由，
22 應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件追加之訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

28 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

29 法官 廖曉萍

30 法官 鍾志雄

31 以上正本係照原本作成。

01 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
02 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
03 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任
04 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
05 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
06 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
07 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 被上訴人不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

10 書記官 蔣若芸

11 附 註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
16 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。