

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度原重上字第2號

上訴人 昶盛綠能科技股份有限公司

法定代理人 高良奇

訴訟代理人 黃俊仁律師

被上訴人 楊錦昌

訴訟代理人 余振國律師

林紘宇律師

賴淳良律師

胡孟郁律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，上訴人對於臺灣臺東地方法院中華民國114年6月27日112年度重訴字第3號第一審判決提起上訴，並為訴之撤回、減縮，本院於115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決除確定部分外，關於駁回上訴人下列第二項請求部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應將坐落臺東縣○○市○○段000地號土地、同段000地號土地及其上同段00建號建物(即門牌號碼：臺東縣○○市○○路0段000號房屋)交付上訴人。

三、其餘上訴駁回。

四、除確定部分外，第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

五、本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣伍佰壹拾萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹仟伍佰貳拾捌萬參仟陸佰零玖元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人於終局判決前，得將上訴撤回。撤回上訴者，喪失其上訴權。民事訴訟法(下稱民訴法)第459條第1項本文、第3項分別定有明文。是上訴人提起上訴後，復撤回上訴之全部或一部

者，即喪失上訴權，該撤回部分之判決即告確定。又減縮上訴聲明，係將不服原判決之程度與請求廢棄或變更之範圍縮減。是不服原判決之程度既有減縮，其減縮部分即係一部上訴之撤回，足使該部分之第一審判決歸於確定。本件上訴人於原審起訴聲明：(一)楊錦昌、楊錦雄應將臺東縣○○市○○段000地號土地、同段000地號土地及其上同段00建號建物(門牌號碼：臺東縣○○市○○路0段000號，與000、000地號土地合稱系爭房地)返還予上訴人(請求權：擇一依民法第767條第1項前段、系爭房地買賣契約為有利判決)。(二)楊錦昌應給付上訴人新臺幣(下同)727,015元本息，並自民國113年5月8日起至返還系爭房地之日止，按月給付上訴人13,006元(請求權：民法第179條)。(三)楊錦雄應給付上訴人727,015元本息，並自113年5月30日起至返還系爭房地之日止，按月給付上訴人13,006元(請求權：民法第179條)。(四)前二項所命給付，楊錦昌、楊錦雄中之任一人如為給付，另一人於該給付範圍內，同免給付義務。原審判決駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴(本院卷第19頁)，嗣撤回對楊錦雄之上訴並減縮上訴聲明，復將起訴聲明(一)選擇合併之訴，改為預備合併之訴(為請求審理順序變更，非訴之變更)，依民法第767條第1項前段、第179條規定，先位聲明：(一)楊錦昌應將系爭房地返還予上訴人。(二)楊錦昌應給付上訴人542,644元本息，並自113年5月8日起至返還系爭房地之日止，按月給付上訴人9,926元。依系爭房地買賣關係，備位聲明：楊錦昌應將系爭房地交付上訴人(本院卷第450頁)，被上訴人楊錦昌(下稱被上訴人)並無異議(本院卷第222、451頁)，則上訴人前揭撤回及減縮部分即告確定，非本院審理範圍，不贅。

二、上訴人於原審擇一依民法第767條第1項前段、系爭房地買賣關係請求被上訴人返還系爭房地部分，於本院準備程序雖曾表示不再依買賣關係請求，然原因事實仍主張系爭房地買賣關係，並無撤回該部分訴訟標的之意(本院卷第452頁)，嗣於準備程序終結後追復主張，屬新攻防方法之提出。審酌兩造於原審就上訴人依買賣關係請求交付系爭房地已為相當攻防，相關證據

均已調查，並於言詞辯論期日進行辯論，兩造亦表示無其他證據調查(本院卷第454至455頁)，應不甚延滯訴訟，依民訴法第463條準用第276條第1項第2款規定，准予提出。

貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造於98年間成立買賣契約，約定以被上訴人舊欠上訴人法定代理人高良奇父母之債務587萬9283元抵充部分價金，上訴人再支付被上訴人500萬元，而向被上訴人購買系爭房地（下稱系爭買賣契約）。被上訴人於98年11月30日移轉系爭房地所有權登記予上訴人，上訴人並於99年7月27日支付500萬元價金。詎被上訴人無權占有系爭房地，受有民事準備(一)狀送達翌日即113年5月8日回溯5年迄今相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，先位聲明：(一)被上訴人應將系爭房地返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人542,644元本息，並自113年5月8日起至返還系爭房地之日止，按月給付上訴人9,926元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。如認系爭房地尚未交付，則依系爭買賣契約，備位聲明：(一)被上訴人應將系爭房地交付上訴人。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊於91年11月12日因拍賣取得系爭房地，供作○○○○使用，並持續占有使用至今。為促進系爭房地之融資利用，將系爭房地借名登記與他人，並授權高良奇之母潘秀珠，依伊指示辦理借名登記事宜。嗣上訴人經營困難，伊依潘秀珠所請，與上訴人成立借名登記契約，約定借名登記報酬每月3萬元，伊並指示登記名義人江慧敏、林添全，於98年11月30日將系爭房地借名登記於上訴人名下，以利上訴人資金借貸（下稱系爭借名登記）。兩造未成立系爭買賣契約，伊係系爭房地實際所有權人，為有權占有，並無不當得利。如認系爭買賣契約成立，系爭房地尚未交付，伊亦非無權占有，且上訴人尚有剩餘價金未給付，併為同時履行抗辯等語。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人部分不服，提起上訴，嗣楊錦雄自承僅為被上訴人之占有輔助人，上訴人對楊錦雄部分撤回上

01 訴(本院卷第222頁)，並減縮上訴聲明，最後確認之聲明為(本
02 院卷第450頁)：

03 先位聲明：

04 (一)原判決除確定部分外，廢棄。

05 (二)被上訴人應將系爭房地返還上訴人。

06 (三)被上訴人應給付上訴人542,644元，及自113年5月8日起至
07 清償日止，按年息5%計算之利息。並自113年5月8日起至
08 返還系爭房地之日止，按月給付上訴人9,926元。

09 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

10 備位聲明：

11 (一)原判決除確定部分外，廢棄。

12 (二)被上訴人應將系爭房地交付上訴人。

13 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

14 被上訴人答辯：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事項(本院卷第142、152至154、224、450頁，並考
16 量個人資料保護及依卷證與論述方式修正)：

17 (一)系爭房地原為有正實業有限公司(下稱有正公司)所有，於89年
18 間經有正公司債權人聲請法院強制執行，由被上訴人於91年間
19 拍定取得，並於同年11月12日以拍賣為原因，登記為所有權
20 人，所有權人登記異動情形如附表一所示。

21 (二)自被上訴人拍賣取得系爭房地所有權後迄98年11月30日移轉
22 登記予上訴人，實際所有人均係上訴人。

23 (三)系爭房地於98年11月30日移轉登記予上訴人前，登記所有人為
24 江慧敏、林添全，均為被上訴人(借名人)借名登記系爭房地之
25 出名人，依被上訴人之指示，於98年11月30日將系爭房地所有
26 權移轉登記予上訴人。

27 (四)系爭房地於98年11月30日迄今均由被上訴人繳納水電費。

28 (五)系爭房地於98年11月30日迄今房屋稅、地價稅均由上訴人繳
29 納，並由上訴人保管所有權狀正本。

30 (六)被上訴人於98年11月30日迄今占用系爭房地全部面積。

31 (七)被上訴人有收受原證8所示6張支票合計350萬元款項。

01 (八)兩造對卷附證據形式真正均不爭執。

02 五、本院之判斷

03 (一)兩造間就系爭房地並無系爭借名登記關係：

04 1.上訴人主張：伊係因於98年間向上訴人購買系爭房地而登記為
05 所有權人，非系爭借名登記關係等語。被上訴人則抗辯：伊於
06 96年間將系爭房地借名登記予宇宙光電股份有限公司(下稱宇
07 宙光電公司)之負責人江慧敏，供該公司借款融資，每月收取6
08 萬元報酬。上訴人於98年間面臨經營危機，請求伊比照上開借
09 名登記模式，將系爭房地移轉登記予上訴人，約定每月報酬3
10 萬元，嗣因上訴人無力繳納，改於99年7月間一次交付350萬元
11 方式給付報酬，伊基於情誼考量，之後未再向上訴人收取額外
12 報酬。伊為實際所有權人，非無權占有等語。

13 2.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民訴
14 法第277條前段定有明文。而土地登記係主管機關適用相關土
15 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
16 之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記
17 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
18 因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用。是以，主張有借
19 名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己
20 事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依
21 民訴法第277條前段規定之舉證行為責任(最高法院100年度台
22 上字第387號、103年度台上字第1637號民事判決要旨參照)。
23 上訴人於98年11月30日以買賣為原因登記為系爭房地所有人，
24 有異動索引可參(原審卷一第169至187頁)，被上訴人抗辯兩造
25 間存有系爭借名登記關係，自應對此負舉證之責。

26 3.被上訴人抗辯兩造間有系爭借名登記關係，主要以被證7、
27 20、21、被上證1至10、證人黃燕玲、王貴璟、葉子瑋之證詞
28 等證據為憑。經查：

29 (1)被上訴人與江慧敏就系爭房地有借名登記關係，江慧敏每月給
30 付被上訴人6萬元報酬，為兩造所是認(見不爭執事項(三))，並
31 有其2人所簽訂被證7「信託契約書」可參(下稱被證7契約)原

01 審卷一第91頁)。然兩造並未簽訂書面契約，上訴人於原審先
02 稱：其係比照被證7契約模式收取報酬，於本院復稱：我從開
03 始到現在都沒有要求上訴人每月給我多少錢，再稱：兩造係約
04 定每月3萬元報酬(本院卷第243、367頁)；另就已收取之報
05 酬，於原審先稱253萬元，後稱350萬元(原審卷一第54頁、卷
06 二第350頁)，於本院再稱如附表二所示共370萬5,000元(本院
07 卷第260頁)；被上訴人就報酬約定及迄今收取金額，前後所述
08 明顯不同，已屬有疑。

09 (2)證人即上訴人法定代理人高良奇之父高忠國於本院證稱：我是
10 上訴人公司總經理，上訴人授權我處理系爭房地買賣過戶事
11 宜。被上訴人約於97、98年間說他太太想做生意及股票，想把
12 系爭房地賣給上訴人，兩造約定將我與妻子潘秀珠先前幫被上
13 訴人代墊款項抵充價金，並再給被上訴人500萬元。被上訴人
14 只想再實拿500萬元，不管之前代墊款債務有多少。我於99年7
15 月27日匯款150萬元給被上訴人，潘秀珠並於同日交付面額合
16 計350萬元的支票給他等語(本院卷第228頁)。證人即上訴人法
17 定代理人高良奇之母潘秀珠於本院證稱：被上訴人於99年7月
18 27日說有急用，高忠國就匯150萬元至指定帳戶，我另開6張支
19 票共350萬元給被上訴人等語(本院卷第236頁)。上訴人確於99
20 年7月27日匯款150萬元至被上訴人所有○○銀行○○分行帳戶
21 (帳號：0000-0000-0000號)有原證9-1匯款申請書回條可參
22 (原審卷一第288頁)。被上訴人對已收受350萬元票款不爭執
23 (見不爭執事項(七))，復自承：原證9-1所示○○銀行○○分行
24 帳戶是我自己保管，150萬元匯入後也是我在使用等語(本院卷
25 第244、247頁)，則上訴人確於99年7月27日交付500萬元予被
26 上訴人之事實，應堪認定。

27 (3)被上訴人稱：附表二所示款項，均是上訴人依約所給付之系爭
28 借名登記報酬等語。上訴人主張：附表二編號1、2，係被上訴
29 人向高忠國夫妻借款應急支付房租；編號8至13為前揭350萬元
30 票款，乃價金之一部；其餘同表所示款項，均與上訴人及高忠
31 國夫妻無關等語。證人即被上訴人之妻黃燕玲於本院證稱：被

上證1至3所示○○○○○銀行、○○○○○銀行及○○銀行是我的帳戶，由我保管使用。被上證3所示○○銀行帳戶明細於99年3月1日、99年5月3日各匯入3萬元(即附表二編號3、4)，是上訴人給的，其他筆都不是。上訴人匯的錢約有2/3是拿來付房租。○○銀行帳戶於96年7月12日至96年12月7日，有2萬元至3萬元不等的匯入款，是我跟我姐姐借來付房租的錢等語(本院卷第340、341頁)。基上，黃燕玲證述非但與被上訴人所稱之報酬給付情形大相逕庭，亦見被上訴人當時經濟狀況並非良好，足證上訴人稱：當時被上訴人無力支付房租而向高忠國夫妻商借附表二編號1、2款項應急等語，應屬可信。被上訴人雖稱因上訴人於99年7月經濟困難，無法按月支付3萬元報酬，方改為一次支付350萬元等語，然上訴人既無力每月支付3萬元，何以力能且願意提前支付百倍於此之金額？所辯有違常情，並非可採。

(4)黃燕玲雖證稱附表二編號3、4、8至13為上訴人給付系爭借名登記報酬，然附表二編號3、4無證據證明係上訴人所匯，且性質究為報酬或與房租相關亦屬有疑，況黃燕玲自陳未參與兩造就系爭房地約定過程，均係聽聞被上訴人所言(本院卷第339、341頁)，尚難採為有利被上訴人之認定。證人即江慧敏之配偶王貴璟於原審證稱：我不清楚系爭房地移轉登記予上訴人之原因，只聽到被上訴人與江慧敏對話，被上訴人提到就照以前方式過戶的類似字眼，我真的記不清楚了等語(原審卷二第247至248頁)；證人葉子瑋於原審證稱：潘秀珠曾問我，有一筆土地原登記名義人是宇宙光電公司，曾跟黑道借錢，被上訴人說要把該筆土地過戶到她名下，她是否會有麻煩？我問為何要過戶到她名下，她沒有講。這是95年之後的事，我不知道他們何時去辦理過戶等語(原審卷二第313、316至317頁)；足知王貴璟、葉子瑋均未參與兩造就系爭房地約定移轉登記過程，葉子瑋所稱潘秀珠詢問時間、有無過戶、過戶之原因、時間等節，均屬不明，無從憑以認定系爭借名登記關係之存在。

(5)被上訴人以被證20、21證明系爭房地歷年水電費係其支付，為

上訴人所不爭(見不爭執事項(四))。惟系爭房地係由被上訴人使用，繳付水電費供己所用，無足推認系爭借名登記存在。又系爭房地所有權狀正本及歷年房屋稅及地價稅均由上訴人保管、繳納(見不爭執事項(五))，復與一般借名登記契約原則係由借名人(實際所有人)保管權狀正本之情形有別。再參潘秀珠證稱：我有信教，系爭房地變成上訴人所有後，應該要跟地基主講一聲，而且我覺得該處「不是很乾淨」，有請宗教老師於99年農曆7月，舉辦灑淨法會，順便祭拜等語(本院卷第237、240頁)，被上訴人對此並未否認，倘上訴人僅為出名人，系爭房地既非屬其財產，當無舉辦灑淨法會之必要，益徵系爭借名登記關係是否存在，實非無疑。

(6)被上證1至7僅得證明附表二之給付事實，無從證明給付性質為系爭借名登記報酬，如前說明。被上證8係被上訴人向江慧敏所收取之借名登記報酬，與上訴人無關，無法推認上訴人所給付之附表二編號1、2、8至13所示款項亦屬借名登記報酬。被上證9為被上訴人於107年3月21日寄予上訴人及高忠國夫妻存證信函，乃被上訴人單方之詞，況信函中提及上訴人以系爭土地設定抵押借款2,500萬元，欲不予清償任由債權人拍賣等語(本院卷第383至384頁)，已見兩造對系爭借名登記關係非無爭議，無從單憑上訴人未予回應，即認其已默示承認系爭借名登記關係存在。嗣被上訴人對高良奇、高忠國提起背信刑事告訴，經檢察官為不起訴處分確定，業經本院調取臺灣雲林地方檢察署113年度偵字第8190號卷核閱無誤，並有該處分可參(原審卷二第455頁)，益見上訴人未曾承認兩造間有系爭借名登記關係。被上證10為上訴人另案於114年7月22日對被上訴人提起請求返還不當得利之訴，其原因事實係主張：被上訴人既否認系爭房地買賣關係，即受有上訴人給付款項之利益等語，亦非承認系爭借名登記關係。

(7)被上訴人抗辯：上訴人於97年虧損6千多萬元，98年間經營困難，希望比照宇宙光電公司借名登記模式融資借款，何能購買系爭房地？為何將貸款資金以買賣契約名義給付被上訴人？又

01 為何讓被上訴人長期使用系爭房地等語(本院卷第373頁)。惟
02 上訴人在大陸投資失利，於97年9月17日股東臨時會議決議減
03 資彌補虧損6千多萬元，並增資1,960萬元，當時財務狀況良
04 好，業據高忠國證述在卷，並有上開股東臨時會議紀錄可參
05 (原審卷一第131頁)，且距兩造嗣後成立系爭買賣契約已有相
06 當時日，無從推認上訴人於98年間經營困難而無購買系爭房地
07 之可能。再觀上訴人於98年11月間登記為系爭房地所有權人
08 後，並未隨即抵押融資，亦見被上訴人所稱：因上訴人於98年
09 間經營困難，商借系爭房地融資週轉等語，乏其所據。至上訴
10 人於99年7月間以系爭房地抵押貸款，係轉投資成立其他公
11 司，並未用以給付系爭房地價金，有系爭房地異動索引、高忠
12 國之證述及上證9銀行帳戶存摺明細可參(原審卷一第174、
13 181、187頁，本院卷第231、301頁)。又被上訴人占有使用系
14 爭房地之原因多端，況依被上證9存證信函所稱上訴人將抵押
15 借款2,500萬元，再任由債權人拍賣等語，已見兩造因被上訴
16 人長期占有系爭房地已生爭執，無從以被上訴人占有使用之事
17 實，推認系爭借名登記關係存在。則被上訴人此節所辯，尚非
18 可採。

19 (8)基上，附表二所示付款情形，核與黃燕玲證詞及被上訴人所稱
20 系爭借名登記係約定每月3萬元報酬均不符，被上訴人所舉證
21 據，無法證明系爭借名登記關係存在。反觀被上訴人自承於收
22 受350萬元後，即未再向上訴人收取報酬(本院卷第244頁)，契
23 合上訴人主張系爭房地價金係約定被上訴人再實拿500萬元等
24 語。從而，兩造間就系爭房地應係買賣關係，堪予認定。

25 (二)上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被上訴
26 人返還系爭房地及給付相當於租金之不當得利，並無理由：

27 1.買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負
28 擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第373條定有明文。
29 又不動產買賣契約成立後，其收益權之歸屬，依民法第373條
30 規定，應以標之物已否交付為斷，與是否已辦理所有權移轉登
31 記無涉。出賣人固負有交付出賣之不動產與買受人之義務，但

01 在未交付前，其繼續占有買賣標的，僅屬債務不履行，尚難指
02 為無權占有，不因其所有權移轉登記已完成而有異(最高法院
03 84年度台上字第3001號民事判決意旨參照)。

04 2.系爭房地於98年11月30日移轉登記予上訴人，上訴人雖為系爭
05 房地所有權人，然被上訴人自98年11月30日起至今占用系爭房
06 地全部面積，為兩造所不爭(見不爭執事項(六))，高忠國、潘秀
07 珠復證稱：被上訴人迄未交付系爭房地鑰匙予上訴人(本院卷
08 第229、236頁)，潘秀珠更稱：系爭房地移轉登記予上訴人
09 後，上訴人迄今都沒有使用過，也沒有搬任何東西過去等語
10 (本院卷第237頁)，足認兩造成立系爭買賣關係後，被上訴人
11 尚未交付系爭房地予上訴人，依前揭說明，被上訴人仍有權占
12 有系爭房地並得享有繼續使用之利益，非無法律上原因。從
13 而，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被
14 上訴人返還系爭房地及給付相當於租金之不當得利，並無理
15 由。

16 (三)上訴人已給付系爭房地全部價金，得依系爭買賣契約請求被上
17 訴人交付系爭房地，被上訴人為同時履行抗辯，並非可採：

18 1.上訴人主張：被上訴人於89年至93年間積欠高忠國夫妻合計
19 587萬9,283元債務(如本院卷第183至184頁)，兩造約定以上開
20 債務抵充系爭房地價金，上訴人另給付500萬元予被上訴人，
21 並由上訴人負擔一切移轉登記稅捐及費用等語，被上訴人則抗
22 辯：如認兩造有買賣關係，依上訴人主張之價金為11,279,283
23 元，其僅支付350萬元，就剩餘價金7,779,283元為同時履行抗
24 辯等語。

25 2.經查：

26 (1)上訴人主張兩造係以被上訴人於系爭房地移轉登記予上訴人
27 「前」(即98年11月30日前)，積欠高忠國夫妻合計587萬9,283
28 元債務抵充價金，另再給付500萬元予被上訴人(本院卷第436
29 頁)，故上訴人主張約定總價金應為10,879,283元
30 (5,879,283+5,000,000)。至被上訴人稱：上訴人主張之價金
31 為11,279,283元等語，乃自行加計本院卷第183至184頁所示99

01 年9月17日至100年9月20日之6筆合計40萬元款項，容有誤會。

02 (2)被上訴人於89年至93年累欠高忠國夫妻合計587萬9,283元債
03 務，業據高忠國夫妻於本院證述在卷(本院卷第227、235頁)。
04 參諸黃燕玲於本院證稱：我與被上訴人育有雙胞胎，小孩是72
05 年次。我掌管家中財務，小孩小學快畢業時，我就沒有工作，
06 迄小孩成年前，被上訴人教授鋼琴所得是家庭唯一收入。小孩
07 大三時，被上訴人開始沒工作。我只有被上證1至3的銀行帳
08 戶，帳戶沒有什麼錢，每月房租約需16,000元、18,000元等語
09 (本院卷第338、340頁)；被上訴人亦坦承其於93年向潘秀珠借
10 款原證10所示30萬元(本院卷第242頁)；被上訴人全家於臺北
11 租房而居，黃燕玲於96年7月至12月，幾近每月皆需向人借款
12 支付房租，於附表二編號1至8所示款項匯入前，其帳戶餘額常
13 僅餘數百元，此觀被上證1至4及黃燕玲證述自明(本院卷第265
14 至274、341頁)，黃燕玲掌理家中財務，然其金融帳戶存款呈
15 現經常性窘迫，足知被上訴人長期家庭經濟狀況不佳，無法累
16 積財產，應有借款周轉或墊付款項需求，故高忠國夫妻所述，
17 尚非無據，則上訴人主張兩造約以被上訴人舊欠高忠國夫妻債
18 務587萬9,283元抵充價金之一部，應屬可信。

19 (3)上訴人所給付末筆50萬元價金支票於100年4月12日兌現(即附
20 表二編號13)，是除以前揭被上訴人債務抵充部分價金外，上
21 訴人已依約給付被上訴人500萬元，被上訴人亦自陳收到350萬
22 元票款後，未再向上訴人催討款項(本院卷第453頁)，足認上
23 訴人主張其已給付價金完畢，應屬可信，則其依系爭買賣關係
24 請求被上訴人交付系爭房地，自屬有據，被上訴人為同時履行
25 抗辯，並非可採

26 3.高忠國於本院證稱：一開始沒說何時點交，之後有約定於99年
27 農曆7月底地藏王菩薩生辰前後，作完灑淨法會後點交。後來
28 被上訴人說99年中秋節過後會搬，我們有同意等語(本院卷第
29 229頁)；潘秀珠於本院證稱：灑淨法會是99年農曆7月底舉
30 辦，當天我們問被上訴人何時可以搬，他說99年中秋節過後可
31 以搬走等語(本院卷第237頁)，足知兩造最終約定點交時間為

99年中秋節即國曆99年9月22日，以此起算15年請求權時效，迄上訴人於114年5月28日追加依買賣關係請求交付系爭房地（原審卷二第493頁），尚未罹於時效。又交付及移轉登記不動產所有權，同為出賣人於不動產買賣契約之主給付義務，與買受人所負價金給付義務為對待給付關係；系爭房地雖於98年11月30日移轉登記予上訴人，然斯時上訴人未給付全部價金，依一般不動產交易常情，應尚不得請求被上訴人交付系爭房地；被上訴人抗辯應自98年11月30日起算請求權時效，然未舉證以實其說，並非可採。另上訴人於本院準備程序雖曾表示不再主張依系爭買賣契約請求，然其意為攻擊防禦方法之變更，非明示撤回起訴之意（本院卷第452頁），訴訟繫屬自仍存在，不生民法第131條視為不中斷之爭議，併此敘明。

六、綜上所述，本件上訴人先位依民法第767條第1項前段、第179條，請求被上訴人返還系爭房地及給付相當於租金之不當得利，為無理由，不應准許。備位依系爭買賣關係請求被上訴人交付系爭房地，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二項所示，並依聲請為附條件之准、免假執行之宣告。原審就上訴人先位請求部分，判決上訴人敗訴，並駁回其假執行之聲請，核無違誤，上訴意旨請求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

民事第二庭審判長法官 廖曉萍

法官 林恒祺

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 23 日
書記官 許志豪

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：系爭房地歷次所有權移轉登記異動彙整表

不動產別	次序	登記日期	登記所有權人	登記原因	備註
000地號土地 （原000-0地號）	初始	91年11月12日	楊錦昌	拍賣	含000地號、系爭建物同日登記
	①	92年5月29日	嚴偉修	買賣	
	②	92年9月15日	楊錦昌	買賣	
	③	93年8月16日	陳玉玲	買賣	
	④	94年5月24日	江慧敏	買賣	
	⑤	98年11月30日	上訴人	買賣	現登記名義人
000地號土地 （原000地號）	初始	91年11月12日	楊錦昌	拍賣	含000地號、系爭建物同日登記
	①	92年5月29日	嚴偉修	買賣	
	②	95年1月18日	林添全	買賣	
	③	98年11月30日	上訴人	買賣	現登記名義人
系爭建物 （原000建號）	初始	91年11月12日	楊錦昌	拍賣	含000、000地號同日登記
	①	92年5月29日	嚴偉修	買賣	
	②	95年1月18日	林添全	買賣	
	③	98年11月30日	上訴人	買賣	現登記名義人

01 附表二：被上訴人所提出上訴人給付系爭借名登記報酬明細（見
02 本院卷第260至261頁）
03

編號	給付日期	給付金額	給付方式	證物
1	98年12月25日	3萬元	支票	被上證1
2	99年2月1日	3萬元	支票	被上證2
3	99年3月1日	3萬元	匯款	被上證3
4	99年5月3日	3萬元	匯款	被上證3
5	99年6月1日	3萬元	匯款	被上證3
6	99年7月5日	3萬元	匯款	被上證3
7	99年7月5日	2 萬 5,000 元 (補繳)	匯款	被上證3
8	99年8月30日	100萬元	支票	被上證4
9	99年8月27日	50萬元	支票	被上證5
10	99年9月29日	50萬元	支票	被上證4
11	99年9月29日	50萬元	支票	被上證4
12	100年2月17日	50萬元	支票	被上證6
13	100年4月12日	50萬元	支票	被上證4