臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第28號

上　訴　人　張宇昊

訴訟代理人　朱永字律師

被　上訴人　林榮賓

訴訟代理人　許家瑜律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國113年10月30日臺灣臺中地方法院113年度訴字第291號第一審判決提起上訴，本院於114年11月26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

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項但書第2款定有明文。經查，上訴人於原審主張兩造就其名下台中市○區○○段000地號土地（權利範圍264/7480）及同段0000建號建物（權利範圍全部）即門牌號碼臺中市○區○○路0段00巷0號0樓之0（含0樓頂樓，下合稱系爭房地）之買賣契約係通謀虛偽意思表示而屬無效，聲明如附表所示。上訴人於本院審理時主張先位依民法第379條第1項規定請求被上訴人於上訴人給付新臺幣（下同）146萬3,000元同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人；及備位依終止信託讓與擔保契約，請求被上訴人於上訴人給付146萬3,000元本息同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人（見本院卷一第319頁）。上訴人之前後主張均基於系爭房地買賣契約之基礎事實，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠上訴人於民國98年間積欠房貸、卡債等債務合計新臺幣143萬1,555元，上訴人擔憂系爭房地遭債權銀行查封拍賣，於98年8月13日與被上訴人就系爭房地以價金146萬3,000元簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定由被上訴人代為清償房貸、卡債，待2年後上訴人籌得146萬3,000元即向被上訴人買回系爭房地。惟上訴人於100年8月30日備齊146萬3,000元欲行使買回權，遭被上訴人拒絕。上訴人以變更上訴聲明狀繕本送達作為行使買回權之意思表示，先位依民法第379條第1項規定，請求被上訴人於上訴人給付146萬3,000元同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

㈡倘若本院認未成立附條件買賣關係，上訴人因積欠被上訴人債務，兩造基於通謀虛偽意思表示簽訂系爭契約，實際隱藏信託讓與擔保關係，上訴人將系爭房地移轉登記予被上訴人作為借款擔保，上訴人以變更上訴聲明狀繕本送達作為終止讓與擔保契約之意思表示，備位請求被上訴人於上訴人給付146萬3,000元本息同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

㈢原審駁回上訴人之請求，上訴聲明：1.原判決廢棄。2.先位聲明：被上訴人於上訴人給付146萬3,000元同時，應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。3.備位聲明：被上訴人於上訴人給付146萬3,000元及自98年8月14日起至清償日止按年息5%計算之利息時，應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人抗辯：

㈠上訴人向被上訴人票貼借款而積欠被上訴人59萬0,800元，兩造同意以59萬0,800元加計增值稅及規費，合併計算為簽約款83萬3,000元，加計被上訴人為上訴人清償系爭房地之貸款62萬5,201元（以63萬元計），以合計金額146萬3,000元（計算式：833,000＋630,000＝1,463,000）作為被上訴人取得系爭房地之對價，兩造因而於98年8月13日簽訂系爭

契約，足認兩造就系爭房地買賣之合意為真正。

㈡民法第379條第1項規定須於買賣契約記載保留買回之權利，惟系爭契約並未有該等文字之記載。上訴人於自行製作之文件書寫「經雙方合意2年後100年8月30日返還其房屋，所有權人：Ａ０５」等文字（下稱系爭文件），欲證明兩造有附買回之約定，惟系爭文件關於被上訴人之簽名部分經內政部警政署刑事警察局（下稱鑑定單位）鑑定係雷射列印而成，況若兩造真有該等合意，理應由被上訴人書寫承諾附買回之文字，而非由上訴人自行書寫。又依民法第380條規定買回期限不得超過5年，縱認兩造就系爭房地有附買回之約定，系爭文件記載上訴人至遲應於100年8月30日買回，上訴人逾期未行使權利，不得再請求行使買回權。又兩造就系爭房地之買賣為真正，即無讓與擔保之約定等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第303至305）：

㈠兩造於98年8月13日就系爭房地訂立系爭契約，約定價金146萬3,000元，於98年8月24日完成所有權移轉登記（見原審卷第25頁）；系爭契約約定於98年8月13日簽約時交付簽約款83萬元，上訴人於付款期別欄簽收（見原審卷第25頁）；系爭契約第12條第5款約定「買方同意給賣方居住期限至98年10月20日以前得搬離」（見原審卷第29頁）。

㈡系爭房地於90年8月13日設定第一順位抵押權予三商美邦人壽公司，97年9月3日設定第二順位抵押權予被上訴人（見原審卷第107頁）；被上訴人於98年8月27日自名下兆豐銀行帳號000-00-00000-0帳戶匯款62萬5201元至三商美邦人壽公司（下稱美邦人壽）清償系爭房地貸款，美邦人壽於98年9月1日塗銷第一順位抵押權（見原審卷第105、109頁）。

㈢98年8月13日簽訂系爭契約後，系爭房地之地價稅、房屋稅均由被上訴人繳納（見本院卷一第116頁）。

㈣被上訴人於100年4月8日向玉山商業銀行（下稱玉山商銀）借貸以系爭房地設定抵押權180萬元（見原審卷第33頁）。

㈤台新國際商業銀行（下稱台新商銀）於102年間以兩造就系爭房地之買賣行為係通謀虛偽意思表示及詐害債權之行為聲請調解，請求被上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記塗銷，回復登記為上訴人所有，台新商銀於臺中地院102年度中司調字第4134號調事件撤回調解（見原審卷第111至113頁）。

㈥中國信託商業銀行（下稱中信商銀）於106年間以兩造就系爭房地之買賣行為係詐害債權行為起訴，請求撤銷系爭房地之買賣行為及所有權移轉登記行為，中信商銀於臺中地院106年度中簡字第2031號案件撤回起訴（見原審卷第121至124頁）。

㈦上訴人提出系爭文件上記載「經雙方合意2年後100年8月30日返還其房屋，所有權人：Ａ０５」等字，經鑑定單位鑑定係由上訴人書寫，所按指紋無法認定係被上訴人所為；「Ａ０７Z000000000」字跡係雷射列印而成（見原審卷第227至229頁）。

㈧被上訴人與訴外人Ａ０３就系爭房地頂樓簽訂租賃契約，租賃期限自99年4月20日至99年10月19日、101年5月20日至103年5月19日，每月租金6,000元；租賃期限自106年5月20日至108年5月19日，每月租金7,000元；租賃期限自110年5月20日至112年5月19日，每月租金8,000元；租賃期限自112年5月20日至114年5月19日，每月租金9,000元（見本院卷一第141至173頁、第183至199頁、第207至214頁、第217至226頁）。

㈨被上訴人與訴外人○○○就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期限自101年4月1日至102年3月31日，每月租金7,500元；與訴外人○○○就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期限自104年4月1日至105年3月31日，每月租金8,000元；與訴外人○○○就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期限自105年6月1日至107年5月31日，每月租金9,500元；與訴外人○○○就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期限自107年6月1日至111年5月31日，每

月租金1萬1,000元；與○○○就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期限自111年6月1日至113年5月31日，每月租金1萬2,500元（見本院卷一第230至275頁）。

㈩上訴人對被上訴人提起詐欺告訴，經臺灣臺中地方檢察署檢察官以113年度偵字第13133號不起訴處分（見原審卷第207至212頁）。

四、本院判斷：

㈠先位之訴部分：

1.按出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物；前項買回之價金，另有特約者，從其特約，民法第379條第1、2項定有明文。所謂買回者，乃出賣人以將來買回其所出賣之標的物為目的，而於買賣契約中保留買回權利之再買賣契約；買回權為形成權，其行使須於買回期限內提出買回價金，向買受人表示買回為要件，倘出賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回其原出賣之不動產，並未將約定之買回價金提出，則買回契約並未發生效力（最高法院79年台上字第2231號判決意旨參照）。

2.上訴人主張系爭契約為附買回契約云云，並提出系爭文件及證人Ａ０３、Ａ０４為證，為被上訴所人否認，並以前詞置辯。經查：

⑴觀諸系爭文件上「經雙方合意2年後100年8月30日返還其房屋，所有權人：Ａ０５」（下稱系爭文字，見原審卷第31頁），其意係謂被上訴人應於100年8月30日將系爭房地返還上訴人，並未約定上訴人以何條件或何價金買回系爭房地，難認兩造就系爭房地有附買回之約定。又系爭文件並未與系爭契約寫在同份契約，係單獨書寫於租賃契約之末頁，若兩造真有系爭文字之約定，大可記載於系爭契約之特約事項或末頁空白處，而非單獨書寫於系爭文件。況系爭文字經鑑定單位鑑定係由上訴人書寫，所按指紋無法認定係被上訴人所為；系爭文件關於「Ａ０７Z000000000」字跡係雷射列印而成（見不爭執事項㈦），故系爭文件應係上訴人單方面製

作，系爭文字並未經被上訴人承諾或同意，即難以系爭文件對上訴人為有利之認定。

⑵證人即上訴人配偶Ａ０３於本院結證稱：臺中市○區○○路0段00巷0號0樓之0的0樓及頂樓0樓本來是上訴人的房子，後來變成被上訴人的房子，是因為上訴人經商發生卡債問題，怕房子被法拍，拜託被上訴人先過戶到被上訴人名下，幫忙繳納剩餘房貸還有上訴人的卡債，被上訴人在簽署買賣契約前，有約她和三名子女、上訴人一起去○○海產店吃飯，被上訴人有說二年後讓上訴人買回去，她記得好像是說用100多萬買回去；但是2年後上訴人Ａ０５沒有錢買回去，房子就變成被上訴人的等語（見本院卷一第344至345頁）；證人即上訴人兒子Ａ０４於本院結證稱：他從出生就住在臺中市○區○○路0段00巷0號0樓之0，他都叫被上訴人「阿伯」，後來他爸爸和被上訴人有債務糾紛，也有欠銀行錢，被上訴人請他們全家吃飯，說要幫他爸爸處理債務，說兩年後要把房子還給他們，說要還100萬元後才把房子還給他們，他忘記有無講到兩年期限等語（見本院卷一第351至352頁）。按證人Ａ０３、Ａ０４前揭證詞固與上訴人主張相符，然其二人與上訴人為至親關係，所為證詞非無偏頗之虞，難以證人Ａ０３、Ａ０４之證述為上訴人有利之認定。

⑶按所謂買回，係指出賣人於買賣契約保留買回之權利，以返還其所受領之價金而買回其標的物，為民法第379條第1項所明文，而依同法第380條規定，買回之期限不得超過5年，如約定之期限較長者縮短為5年。是買回權僅得於約定之期限內行使之，一逾此項期限，買回權即歸消滅。系爭文件之文字僅為「100年8月30日返還其房屋」，並無任何關於上訴人買回價金、給付方式之記載，顯與買回權無涉，業如前述。縱使依上訴人主張及證人Ａ０３證述之期限為二年，上訴人無法提出證據證明其於100年8月30日訂約後二年內提出價金向被上訴人表示買回系爭房地，證人Ａ０３亦證述上訴人於訂約二年後並無能力買回系爭房地，買回權即歸消滅，上訴

人遲至14年後始於本院審理時主張行使買回權，被上訴人自不受上訴人主張之買回契約拘束。從而，上訴人先位依附買回契約請求被上訴人於其給付146萬3,000元之同時，將系爭房地移轉登記與上訴人，於法不合，不應准許。

㈡備位之訴部分：

1.按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第2項固定有明文。惟是否隱藏他項法律行為，亦須由當事人予以主張，法院始得加以審究。又當事人就其有利於己之事實，應負舉證之責。是主張隱藏有他項法律行為之人，自應就此利己之事實，負舉證責任（最高法院85年度台上字第2114號判決意旨參照）。

2.上訴人主張因其積欠被上訴人債務，兩造基於通謀虛偽意思表示簽訂系爭契約，實際隱藏信託讓與擔保關係云云，為被上訴人所否認，上訴人自應就此有利於己之事實負舉證之責。經查：

⑴觀諸系爭契約就系爭房地約定之總價金為146萬3,000元（見原審卷第25頁），依證人即代書○○○於原審結證稱：她受被上訴人委任辦理系爭房地之買賣契約及過戶事宜，簽訂契約時兩造均有在場，被上訴人要幫上訴人清償房屋貸款，上訴人有欠被上訴人債務，增值稅及其他費用本來應由上訴人繳納，但因上訴人沒有錢，約定由被上訴人繳納，這些都算入買賣價金，後來決定債務、增值稅、稅金當作被上訴人的簽約款83萬3,000元，被上訴人辦完過戶繳清房屋貸款後，上訴人有到她事務所在尾款簽收欄蓋章等語（見原審卷第245至249頁），上訴人對於83萬3,000元簽收欄之簽名印章為真正亦不爭執（見本院卷一第121頁）。由上可知，上訴人出賣系爭房地前因積欠被上訴人債務，兩造同意以債務加計增值稅及規費，合併計算為簽約款83萬3,000元，加以被上訴人清償系爭房地貸款62萬5,201元（以63萬元計），被上訴人取得系爭房地之對價為146萬3,000元（計算式：833,000＋630,000＝1,463,000）；參以被上訴人於98年8月27日自

名下兆豐銀行帳號000-00-00000-0帳戶匯款62萬5,201元至美邦人壽清償系爭房地貸款，美邦人壽於98年9月1日塗銷第一順位抵押權等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），足認兩造就系爭房地價金係經討論後所作之決定，被上訴人亦依約履行清償系爭房地貸款之義務，足認兩造間確有買賣合意。

⑵所謂信託讓與擔保契約，乃屬權利移轉型之擔保物權，即債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物之所有權，債務人如不依約清償債務時，債權人得依約定方法取償，無約定時亦得逕將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償。其特性如同不動產抵押權，著重於不動產之價值對債權之擔保性，故債務人前開擔保讓與後仍得繼續使用其不動產，且在未清償其債務前，尚不得片面終止信託讓與擔保關係，請求債權人返還擔保物。惟查，系爭契約第12條第5項約定「買方（指被上訴人）同意產權過戶完畢，於98年10月20日以前同意給賣方（指上訴人），居住期限至98年10月20日以前得搬離」等語（見原審卷第29頁）。兩造約定上訴人出賣系爭房地後須於98年10月20日前搬離，即上訴人須依出賣人地位交付買賣標的物，而非如讓與擔保關係得以繼續使用不動產。且依證人ＡＯ３於本院結證稱：「（提示原審卷第29頁買賣契約約定同意給賣方居住期限至98年10月20日前得搬離，你們是在臺中市○區○○路0段00巷0號0樓之0住到98年10月20日才搬走嗎？）是。（為何隔了半年才向ＡＯ７承租系爭頂樓？）因為ＡＯ７可憐我們東西太多，不曉得要搬去哪裡，所以就把系爭頂樓租給我們，我們沒有實際離開那個地方，只是從0樓搬到0樓，租約從99年4月20日開始訂」等語（見本院卷一第344頁），嗣後ＡＯ３與被上訴人就系爭房地之0樓頂樓簽訂租賃契約，租賃期限自99年4月20日至114年5月19日止，每月租金6,000元至9,000元（見不爭執事項㈧），證人ＡＯ３於本院亦結證稱房租係由上訴人所繳納等

語（見本院卷一第347頁），益徵上訴人承認兩造就系爭房地之買賣為真正，始會於長達15年期間持續繳納租金予被上訴人，而未主張其得依讓與擔保關係無償使用系爭房地。

⑶至於上訴人主張兩造約定系爭房地總價146萬3,000元，係以上訴人積欠被上訴人59萬0,800元債務及被上訴人清償貸款62萬5,201元為計算基礎，上訴人以低於市價甚多之金額出售系爭房地，顯係為脫免債務而為虛偽買賣云云。經查，本院囑託卓越不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房地於98年8月13日之價格為275萬1,516元，此有不動產估價報告書附卷可稽。依證人○○○代書於原審結證稱：買賣價金146萬3,000元是兩造依債務及抵押權內容談出來的金額，系爭房地有抵押權，賣方要幫買方把抵押權還掉，買方向賣方借的錢含在價金裡面，土地徵值稅本應是賣方負擔，契稅是買方負擔，兩造特別約定均由買方負擔，都無談到房屋市價，亦未要求調查市價等語（見原審卷第245至247頁）。由上可知，系爭房地買賣總價146萬3,000元係兩造依各種現實情況討論決定之金額，縱使決定之金額低於市價100餘萬元，依前揭論述，亦難以認定系爭房地之買賣係通謀虛偽意思表示。

⑷按信託的讓與擔保契約，係指債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉於債權人，而使債權人在不超過擔保目的範圍內，取得擔保物所有權，俟債權清償後，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而言。惟觀諸系爭契約並無就系爭房地係供擔保兩造間債務之清償而移轉所有權，尤無清償期屆至前被上訴人不得處分上開土地，或約定上訴人清償債務後被上訴人應返還系爭房地之內容，難認係屬信託讓與擔保性質。況上訴人並未舉證證明兩造係基於通謀虛偽意思表示簽訂系爭契約，系爭契約亦未訂明系爭房地之移轉係屬信託讓與擔保性質，難認系爭契約係通謀虛偽隱藏讓與擔保之法律關係。從而，上訴人備位依終止讓與擔保關係請求被上訴人應於其給付146萬3,000元本息之同時，將系爭房地移轉登記與上訴

人，於法不合，不應准許。

五、綜上所述，兩造就系爭房地並無附買回約定及信託讓與擔保契約存在，上訴人先位請求其給付146萬3,000元時，被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人；備位請求其給付146萬3,000元本息同時，被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由不同，惟結論並無二致，上訴人上訴意旨指摘原判決不當，請求廢棄，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　10　　日

民事第四庭　　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　廖穗蓁

正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　黃美珍

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　10　　日

【附表】

一、先位聲明：

㈠確認兩造間就系爭房地於98年8月13日所為買賣之債權行為及於98年8月24日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。

㈡被上訴人應將前項不動產於98年8月24日所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為上訴人所有。

㈢被上訴人應將系爭房屋全部遷讓返還予上訴人。

㈣被上訴人應給付上訴人156萬1,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自113年1月19日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付上訴人2萬6,025元。

㈤願供擔保，請准就第㈢、㈣項宣告假執行。

二、備位聲明：

㈠被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

㈡被上訴人應將系爭房屋全部遷讓返還予上訴人。

㈢被上訴人應給付上訴人156萬1,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自113年1月19日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付上訴人2萬6,025元。

㈣願供擔保，請准宣告假執行。