臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1268號

原　　告　紀戴春草
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　李孟哲律師
被　　告　紀宛瑢
000000000000000000
訴訟代理人　江信賢律師
　　蔡麗珠律師
　　鄭安妤律師
　　葉怡欣律師
複代理人　　吳佳穎律師

上列當事人間請求返還贈與物等事件，於民國114年2月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將附表「編號一、系爭房地、㈠系爭土地」欄之土地所有權（被告取得所有權之收件字號：臺南市臺南地政事務所110 年普字第33860 號）移轉登記予原告、將附表「編號一、系爭房地、㈡地上建物」欄之建物返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決就主文第一項返還建物部分，於原告以新臺幣2100元為被告供擔保，得假執行；但被告如以新臺幣6300元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張

㈠原告為被告母親，附表編號一之土地與坐落該土地上之未登記建物（下合稱【系爭房地】），原係原告所有出租賺取生活費用之不動產，於民國110 年4 月（日期下以「00.00.00」格式）間，兩造以附表編號二之聲明書之贈與負擔約定

（下稱【系爭贈與負擔】），由原告將系爭房地贈與被告，於110.04.14完成贈與登記（下稱【系爭贈與】），並由被告簽立附表二之聲明書（下稱【系爭聲明書】）與原告。

㈡被告原在原告兒子即被告胞兄經營公司擔任會計，於112 年間離職後，於同年11月間有討債人士至公司追討被告債務，因原告連同系爭房地在內前共贈與被告3 筆房地（參見附表編號三，下稱【富北街房地】、【富農街房地】），原告感覺有異，為以下調查後，為防止被告處分系爭房地，經本院裁准假處分。

1.於112.11間，調閱上開房地地籍建物謄本，發現：

①富北街房地：已經被告於112.06.05出售。

②富農街房地：自108.02.21-112.08.21 設定4 筆抵押權擔保共新臺幣（下同）852 萬元債務。

③系爭房地：原告於110.04.14贈與被告後，被告隨即於110.05.16 設定抵押權擔保156萬元債務。

被告離職後，應無穩定經濟來源，然經原告多次聯絡，被告均未接聽，亦不知去向。

2.於112.12間，發現承租系爭房屋營業之承租人（開設浪灣廚房餐廳，每月租金8000元），於臉書公告因房東收回不續租將於113.01停業，再於113.03確認承租人已拆除店面之招牌廣告。

3.原告再於113.01.17 查詢地籍建物謄本資料，發現富農街房屋已於112.12.08 出售。

4.因系爭房地之租金係原告長期用作生活費用，並將該租金收益作為系爭贈與負擔，被告先後出售富北街房地、富農街房地、將系爭房地設定抵押借款又終止租約，可預期被告經濟能力已惡化，且已無系爭房地之租金收益，被告顯已有就系爭房地無租金收益支付原告而違反系爭贈與負擔之事由。原告為防止系爭房屋遭被告出售，向本院聲請假處分，經本院於113.01.22 裁准假處分（本院113年度裁全字第4 號），經原告供擔保後於113.01.24 由地政機關為假處分登記。

㈢按所謂附有負擔之贈與，係指贈與契約附有約款，使受贈人負擔應為一定給付之債務者而言。贈與契約附有此項約款，而受贈與人，於贈與人已為給付後不履行其負擔時，贈與人得意思表示撤銷贈與（最高法院32年上字第2575號判決要旨）。被告有下列違反系爭贈與負擔行為，原告自有權撤銷系爭贈與：

1.被告於約半年期間出售富北街房地、富農街房地，系爭房地除設定抵押借款外，現已終止租約，被告雖自113.01起仍按月給付原告8000元，惟該款項並非系爭贈與負擔約定之系爭房屋出租收益，而被告經濟能力惡化負擔債務，遲早會出售系爭房屋以清償債務，屆時原告將失去該租金收入。

2.系爭贈與負擔約定如被告對原告與原告配偶（即被告父親）有不孝行為亦構成撤銷贈與事由。該約定就「不孝行為」雖未具體列明，然依據一般社會通念及道德觀念仍可對該等事項是否相應作出適當涵攝評價，尚不因該等事項具概念性即失其作為負擔之性質。依實務見解，如子女無正當理由長期不探視臥病父母，使父母感受精神上莫大痛苦之情節，即屬對父母重大虐待之行為（最高法院74年度台上字第1870號民事判例意旨參照）。被告受贈系爭房地後，未探視原告長達二年以上，未予應有日常生活照料，除將前贈與之房地出售外，將系爭房地設定抵押借款並終止租約，對原告多次電話聯絡，均不接聽，亦不知所蹤，令原告身心備受煎熬與痛苦，自屬系爭贈與負擔約定所稱不孝行為。

㈣被告有違反系爭贈與負擔行為，爰依民法第412 條第1 項規定撤銷系爭贈與，並依第419 條規定依不當得利之規定請求返還系爭房地。爰聲明：①如主文所載。②原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯

㈠附有負擔之贈與，係指贈與契約附有約款，使受贈與人負擔應為一定給付之債務而言，贈與契約附有此項約款，於贈與人已為給付後，受贈人因可歸責而不履行其負擔時，贈與人

始得依民法第412 條第1 項規定撤銷贈與（最高法院93年度台上字第2133號判決要旨參照）。

㈡原告雖主張被告有違反系爭贈與負擔行為，惟依下列理由，被告並無違反之情形：

1.系爭贈與負擔第1 點（系爭房地現出租中，租金由原告夫妻收取，直到原告夫妻過世）

⑴被告因從事照顧流浪狗的愛心活動，為籌措金錢，而將富北街房地、富農街房地出售，故有自住需求，遂通知承租人因擬收回自住於112.12.31 租約到期後不再續租，而被告為不再續租決定前，已與原告夫妻討論，除獲得原告支持外，被告自113.01.01 起仍每月支付8000元予原告，是於系爭房地租約經被告收回自住後，原告夫妻仍獲有8000元相當原本租金之款項，是被告並無違反本點約定之負擔。

⑵另本點約定係贈與當時系爭房地正在出租期間，故有本點之由原告收取租金約定，並非約定被告就系爭房地有出租之義務，是原告自不能以被告收回房屋自住主張被告有違反本點負擔之事由。

2.系爭贈與負擔第2 點（於原告夫妻在世時，被告不出售系爭房地）

⑴被告未有出售系爭房地行為，自無違反本點約定之情形，而被告雖以系爭房地抵押借款，然屬正常借貸行為，除與出售系爭房地無涉外，本點亦未記載被告不得將系爭房屋設定抵押借款，是被告自無違反本點負擔之行為。

⑵原告雖稱被告有出售富北街房地、富農街房地行為，惟該房地分別係原告於被告國中時、結婚時所贈與，且均未附有任何負擔條件，該2 房地本屬被告可自行處分之財產。另原告雖以被告出售該2 房地稱被告負債累累、經濟窘困，惟被告借款均係向金融機構借款，未向地下錢莊等不法管道借款，且已經還清富農街房地抵押債務，是原告稱被告因經濟狀況將來必循該2 房地模式出售系爭房地之主張，係屬無據。

3.系爭贈與負擔第3 點（被告對原告夫妻不孝）

本點之「不孝」為不確定概念，在法律上難以認定應如何履行，且各人主觀感受不同，應認僅有道德勸說之性質，尚無從認定被告有無違反本條之情事。兩造間之嫌隙，起因於被告父親（原告配偶）嚴重之重男輕女，將大部分財產分與被告三位兄弟，僅將較無價值之富北街房地、富農街房地、系爭房地分給被告，而系爭房地本為老舊鐵皮屋，被告因自住需求進行隔熱設備改善而使系爭房地價值提升，竟遭被告兄弟覬覦系爭房地而以被告積欠債務影響原告之判斷，使原告提出本件訴訟，造成被告與原告之間的嫌隙。原告雖主張被告應孝順原告夫婦，惟僅屬道德性質，無具體內容，亦無法請求履行，此外，被告於系爭房地租約終止後，仍每月給付原告相當租金之8000元金額，可證明被告並無原告所指不孝事由。

㈢被告並無違反系爭贈與負擔行為，原告主張撤銷系爭贈與請求被告返還系爭房地登記與占有，並無理由。爰聲明：①原告之訴駁回。②被告願供擔保請准宣告免假執行。

三、本院之判斷

㈠按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1575號民事判決要旨參照）。

㈡本件兩造就系爭贈與以系爭聲明書約定系爭贈與負擔，依現有事證，兩造均未具備法律專門知識，系爭聲明書係兩造自行書立未透過相關具備法律專門知識者協助，系爭贈與負擔之解釋，自應基於前述意思表示之解釋原則，參照贈與負擔

之性質，認定兩造就系爭贈與負擔適用範圍，經查：

1.依系爭贈與負擔第1 點約定內容：

⑴因記載有租金由原告夫妻收取直至2 人過世之意旨，則就本點約定之解釋，應著重在原告因該贈與之對其財產之規劃，亦即，原告就系爭房地係規劃其將產權移轉被告但仍可持續享有系爭房地出租利益至其過世。是依此規劃目的，系爭房地即有於原告夫妻在世期間，除無出租市場之不可抗力外，均應維持系爭房地之出租狀態之意思。

⑵依上開負擔目的，可認原告並非因贈與系爭房地而以欲自被告拿取相當租金款項為負擔，亦即，於系爭贈與前，原告已將富北街房地、富農街房地贈與被告，且尚未有被告將房地抵押借款情形，原告顯係在認識被告有相當房產前提下為系爭贈與，是如原告贈與目的係在以因系爭贈與而欲自被告取得相當租金款項，則原告可逕以要求被告每月應支付相當租金款項作為負擔，而非以本點之租金收取權為約定。依上開說明，可認原告就系爭贈與之安排，係將系爭房地移轉與被告使被告取得所有權增加被告財產，並透過由被告出租系爭房地，將自第三人取得之租金由原告收取，使原告仍能取得系爭房地自第三人之收益，並使被告不致減少系爭贈與所取得之系爭房地產權之價值（如負擔條件係相當租金款項，則於系爭房屋未出租時，即形同被告以系爭房地所有權價值或其固有財產償付負擔）。

2.就系爭贈與負擔第2 點約定內容：

⑴本點應考量兩造簽約時之雙方法律知識程度、財產經濟能力、就第1 點約定所欲達成目的，以理解本條約定真意。本點文字係約定被告於原告夫妻在世時不可將系爭房地產權出售移轉他人，如配合第1 點約定，可推認其目的係在避免被告移轉系爭房地造成原告夫妻無法再依系爭贈與負擔第1 點約定向被告取得系爭房地租金收益之結果。

⑵另依民法第425 條之承租人依租約占有租賃物後該租約不受租賃物所有權移轉影響之規定與新所有人就該租約發生法定

契約承擔之效力（原所有權人與承租人間之原租約，由新所有權人承擔原所有權人就原租約出租人地位），本點約定之結果，恰可避免發生本條規定之法律效果。

⑶是本點約定目的，可認係為在確保第1 點負擔之實現，是如被告行為雖非出售移轉行為，但如行為結果與出售系爭房地有同等效果者，應認亦屬本點負擔範圍。

3.就系爭贈與負擔第3 點約定內容：

就本點約定之「不孝」，雖屬不確定法律概念，惟因系爭贈與有系爭贈與負擔約定，依前述對第1 、2 點約定說明，可認定原告就系爭贈與係出於能使被告取得系爭房地產權並使自己仍能自被告以外第三人取得系爭房地租金收益而使被告無須因贈與負有應支付原告相當租金款項之義務之安排，則可認如被告作為有害及第1 、2 點約定者，因屬破壞原告對系爭贈與之雙方均受益安排，自可將該行為認定為本點之不孝事由。

㈢採認原告撤銷主張之理由

1.被告雖辯稱於終止系爭房地租約時有與原告討論取得原告同意與支持，惟原告否認該情，而被告自陳其無法提出原告有同意或支持其終止系爭房地租約之相關證據，則自難認被告就此抗辯之事實為實在。

2.被告自行終止系爭房地租約，雖其終止租約後每月給付原告相當原租金之款項，惟依前述說明，已違反系爭贈與負擔約定（第1 點之未使系爭房地出租第三人之收益狀態、第3 點之違反系爭贈與負擔之不孝事由），依民法第412 條規定，自構成撤銷系爭贈與事由。

3.另被告終止系爭房地租賃契約，雖係出於因照顧流浪狗支出致須出售富北街房地與富農街房地後之自住需求，惟基於贈與負擔性質與民法第413 條規定之負擔履行責任範圍（於贈與價值限度內），附負擔之贈與對受贈人仍屬獲益行為，自難將其因自己行為所致之自己原有財產減少事由作為其拒絕履行贈與負擔之正當事由，並基於贈與財產仍係增加受贈人

原有財產外之財產之性質，亦無民法第227條之2之情事變更原則適用。

4.本件原告主張撤銷系爭贈與之主張，既為有理由，則原告自得依民法第419 條規定之依不當得利法律關係，請求被告返還系爭房地。

四、從而，原告依撤銷贈與之不當得利法律關係，請求被告將附表一之系爭房地返還原告（土地所有權移轉登記予原告、建物返還占有），為有理由，爰予准許如主文所載。

五、訴訟費用部分

本件原告全部勝訴，依民事訴訟法第78條規定，命被告負擔訴訟費用。

六、假執行部分

㈠命債務人為塗銷或移轉登記等意思表示之判決，因強制執行法第130 條第1 項之視為自判決確定或執行名義成立時已為意思表示之規定，故命為意思表示之判決，不得為假執行之宣告（最高法院108年度台抗字第825號裁定要旨參照）。是原告就土地移轉登記部分聲請假執行，自屬無據，應予駁回。

㈡就建物返還部分，原告聲明願供擔保請准宣告假執行，而被告未釋明有因假執行恐受不能回復之損害（即無民事訴訟法第391 條之事由），爰就其勝訴部分，依民事訴訟法第390 條第2 項規定，參照該房屋113 年房屋稅課稅總現值（1 萬2600元）依其持分（1/2）計算，定如主文所示之擔保金額准許之。

㈢被告雖未為免假執行聲請，惟斟酌兩造利益，爰依同法第392 條第2 項規定，定被告如主文所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第385 條第1 項、第389 條第1 項第5 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　21　　日

<table>
<tr><td colspan="4">附表</td></tr>
<tr><td>一、</td><td colspan="3">系爭房地</td></tr>
<tr><td></td><td>㈠</td><td colspan="2">土地</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>中西區○○段0000地號</td><td>中西區○○段0000地號</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>・地號：（重測前）○○段0000地號
（重測前）○○小段00-0號
・面積：11.12㎡</td><td>・地號：（重測前）○○段0000地號
（重測前）○○小段00-00號
・面積：21.02㎡</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>【所有權】
・所有權人　：紀宛瑢
・登記日期　：110.04.14
・登記原因　：贈與／原因發生日：110.04.01
權利範圍　：2/3
收件字號　：110年普字第33860號
【假處分】113.01.24速字第530號
（本院113.01.24南院揚113司執全湘字第27號）</td><td>【所有權】
・所有權人　：紀宛瑢
・登記日期　：110.04.14
・登記原因　：贈與／原因發生日：110.04.01
權利範圍　：1/1
收件字號　：110年普字第33860號
【假處分】113.01.24速字第530號
（本院113.01.24南院揚113司執全湘字第27號）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>【抵押權】
・權利種類　：最高限額抵押權
・抵押權人　：聯邦商業銀行
・設定義務人：紀宛瑢
・登記日期　：110.05.21
・債務人與擔保債權
債務人　　：紀宛瑢
擔保債權額：156 萬元
債權確定日：140.05.08
共同擔保地號：○○段0000地號
○○段0000地號</td><td>【抵押權】
・權利種類　：最高限額抵押權
・抵押權人　：聯邦商業銀行
・設定義務人：紀宛瑢
・登記日期　：110.05.21
・債務人與擔保債權
債務人　　：紀宛瑢
擔保債權額：156 萬元
債權確定日：140.05.08
共同擔保地號：○○段0000地號
○○段0000地號</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>【地上權】
・權利種類　：普通地上權
・地上權人　：聯邦商業銀行
・設定義務人：紀宛瑢
・登記日期　：110.05.21
・權利限制　：不得讓與或設定抵押</td></tr>
<tr><td></td><td>㈡</td><td colspan="2">地上建物（未保存登記）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">・建物門牌：台南市○○區○○街00號
・持分：1/2
・113 年度（課稅期間112.07-113.06）房屋稅課稅總現值1 萬2600元。</td></tr>
<tr><td>二、</td><td colspan="3">系爭聲明書</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">聲明書
贈與人紀戴春草所有台南市○○區○○段0000○0000地號土地，持分2/3、1/1，及台南市中西區保安段未保存登記建物，建物門牌：台南市○○區○○街00號，持分1/2。贈與人紀戴春草將上述不動產贈與受贈人紀宛瑢。
受贈人紀宛瑢取得上述不動產後，聲明如下：
1.上述不動產現在出租中，租金由贈與人紀戴春草／紀允山收取，直到贈與人紀戴春草／紀允山往生。
2.贈與人紀戴春草／紀允山在世時，受贈人紀宛瑢絕對不會出售。
3.受贈人紀宛瑢如果對贈與人紀戴春草／紀允山不孝，同意無條件由贈與人紀戴春草／紀允山撤銷贈與。
聲明人即受贈人：紀宛瑢（蓋章）
身分證字號：（略）</td></tr>
</table>

		住址：台南市○區○○里0鄰○○街○段00巷0弄0號 中華民國 110 年 4 月 14 日
三	原告前贈與被告房地	
		富北街房地
		・門牌號碼：臺南市○區○○街00號2樓之9 地號建號：臺南市○區○○○段000○000地號土地 同段123建號建物 ・所有權移轉：112.06.15（買賣）
		富農街房地（85.12.05贈與移轉）
		・門牌號碼：臺南市○區○○○0段00巷0弄0號 地號建號：臺南市○區○○段000地號土地 同段698建號 ・抵押權設定：①抵押權人：聯邦商業銀行　／108.02.21 設定444萬元 ②抵押權人：聯邦商業銀行　／111.04.20 設定240萬元 ③抵押權人：聯邦商業銀行　／112.02.17 設定 96萬元 ④抵押權人：新鑫股份有限公司／112.08.21 設定 72萬元 ・所有權移轉：112.12.08（買賣）

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　114　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　林怡芳