

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第225號

01
02
03 原 告 洪鳳英
04 訴訟代理人 羅一順律師
05 複 代理人 游正霆律師
06 被 告 黃昌裕
07 訴訟代理人 江信賢律師
08 蔡麗珠律師
09 鄭安妤律師
10 葉怡欣律師

11 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年1月22日
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原告之訴駁回。
15 訴訟費用新臺幣237,104元由原告負擔。

16 事實及理由

17 一、原告主張：原告於民國84年7月21日向被告借款新臺幣（下
18 同）1,500萬元（下稱系爭借款），利息約定每月按1分利計
19 息。90年2月間原告因還款能力不足，遂與被告約定，將原
20 告名下所有坐落臺南市○○區○○段0000○0000地號土地
21 （下合稱系爭土地）作為擔保移轉登記於被告名下，並約定
22 兩造債權確定為1,500萬元，及於移轉同時停止收取利息。
23 由兩造簽立之切結書（下稱系爭切結書），可知系爭土地係
24 讓與擔保，並未約定被告得任意處分系爭土地，惟被告竟於
25 98年6月15日擅自將系爭土地以3,545萬4,000元出售予訴外
26 人朱昭蓉。又兩造就系爭土地成立讓與擔保之法律關係，被
27 告不得以違反擔保系爭借款之其他目的為由任意處分系爭土
28 地，縱被告以受償為目的處分系爭土地，就處分系爭土地所
29 得之價金，亦僅能於系爭借款範圍內取償，超過此範圍之部
30 分應返還予原告，是扣除系爭借款後，被告至少應返還原告
31 2,557萬2,840元。為此，爰依不當得利之法律關係，提起本

01 件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告2,557萬2,840元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息。

04 二、被告則以：否認兩造就系爭土地存在讓與擔保之法律關係、
05 否認被告有同意用系爭土地之使用收益（即租金）抵償系爭
06 借款利息。原告將系爭土地移轉登記予被告係因原告遲至90
07 年2月間均未清償系爭借款及利息分毫，原告才將系爭土地
08 用以抵償系爭借款及利息，性質上實屬代物清償，並非讓與
09 擔保。又系爭切結書沒有提及任何讓與擔保之字句，無法得
10 出兩造有讓與擔保之合意，況讓與擔保之約定不可能限於政
11 府徵收，否則豈非系爭土地一日未經徵收，被告就一日無法
12 受償；且原告於84年7月21日已將系爭土地設定抵押權給被
13 告，嗣原告於90年2月間陷於債務不履行之境地，被告可以
14 直接聲請拍賣抵押物即系爭土地，實無必要另與已經債務不
15 履行的原告成立讓與擔保契約，進而取得立即變賣系爭土地
16 之權利；況系爭土地於90年2月間每月得收取之租金約為4
17 萬，與兩造約定之月息15萬元相去甚遠，被告根本沒有理由
18 同意以4萬元之租金去抵付15萬元之利息。實際上是因為被
19 告之父黃天助與證人謝武煌家族感情甚篤，而系爭土地是謝
20 武煌的父親和原告配偶即證人李健男共同投資，系爭土地過
21 戶予被告後，原告及李健男無能力負擔謝武煌家之投資損
22 失，才委由謝武煌去央求被告簽下系爭切結書，被告及黃天
23 助念及謝武煌家族之恩情，才同意若系爭土地日後經政府徵
24 收，且徵收款扣除系爭借款本息後仍有長餘時，被告願將剩
25 餘款給付原告，此舉是為了確保謝武煌家族可以拿到長餘
26 款，用於弭補謝家之投資損失，故系爭切結書是系爭土地代
27 物清償後，兩造另成立之附條件給付契約。又為公平起見，
28 雙方特別約定如5年內系爭土地未經政府徵收，原告就不得
29 再向被告主張徵收剩餘款。因系爭土地遲至98年間仍未經政
30 府徵收，系爭切結書之付款條件並未成就，原告無從依系爭
31 切結書對被告請求，被告基於系爭土地所有權人之地位有權

01 處分系爭土地，並非無法律上原因而受有利益。再者，系爭
02 借款本金1,500萬元，以月息1分計息，自原告借款時起至被
03 告出售系爭土地98年6月15日止，本息合計4,002萬7,397
04 元，顯然大於系爭土地買賣價金3,545萬4,000元，系爭土地
05 售出所得根本不足以清償系爭借款本息，故無長餘等語，資
06 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保
07 請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執之事項（本院卷第364-365頁）：

09 (一)原告於79年5月間取得系爭土地所有權，原告於84年7月21日
10 設定抵押權給被告。原告於90年2月9日以買賣為原因將系爭
11 土地所有權移轉登記予被告。

12 (二)原告配偶李健男於84年7月21日書立借據（下稱系爭借據）
13 交付被告收執。內容如下：「立借據人李健男提供座落大灣
14 段6279、6282地號土地向黃昌裕君借款新台幣1500萬元整，
15 已如數收訖，空口無憑，特立此據以為日後之據」等語。

16 (三)原告於90年2月間將系爭土地移轉登記予被告名下，並簽立
17 系爭切結書，內容如下：「甲方黃昌裕，乙方洪鳳英，坐落
18 永康市○○段○○段地號陸貳捌貳及陸貳柒玖號抵押部分過
19 戶，日後政府証收，甲方無損失，以外，長餘部分退還乙
20 方，空口無憑，立書為據。」等語。

21 (四)被告於98年6月15日將系爭土地以買賣價金3,545萬4,000元
22 出售予訴外人朱昭蓉。

23 (五)原告於84年7月21日向被告借款本金為1,500萬元，約定月息
24 1分（即每月利息15萬元）。原告迄系爭土地移轉登記予被
25 告即90年2月9日前均未清償本金，原告承認系爭土地移轉登
26 記後即未繳納利息（惟原告主張此係因兩造約定由被告收取
27 系爭土地之租金抵繳利息，被告則否認之）。

28 (六)系爭土地未經政府徵收。

29 (七)系爭土地移轉登記予被告前即90年2月9日前，由原告租給鈞
30 蝦場（每月租金約3萬）及唱歌店（每月租金約2萬5,000
31 元），系爭土地每月可收之租金共計4、5萬元。

01 (八)系爭土地90年至97年之地價稅均非原告繳納。

02 四、得心證之理由：

03 (一)按讓與擔保契約，乃債務人為擔保其債務之清償，將自己或
04 第三人提供之擔保物所有權移轉登記與債權人，而使債權人
05 在不超過擔保目的範圍內，取得擔保物之所有權，債務人如
06 不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價
07 金受清償之契約。是債務人屆期未清償擔保債務時，債權人
08 已取得擔保標的之處分權，倘當事人未約定實行方法，債權
09 人就變價或估價受償，有決定權，僅其負有清算之義務，於
10 擔保物價值超過擔保之未償債務時，應返還剩餘價值予債務
11 人或設定人（最高法院111年度台上字第32號判決意旨參
12 照）；因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，
13 其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與債權人為已
14 足，固不以交付不動產擔保物之占有為要件，擔保之債務清
15 償後，標的物應返還於債務人或第三人；債務不履行時，擔
16 保權人得依約定方法就該擔保物取償。（最高法院108年度
17 台上字第2447號判決意旨參照）。末按當事人主張有利於己
18 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前
19 段定有明文。

20 (二)本件原告主張兩造就系爭土地存在讓與擔保之法律關係等
21 語，為被告所否認，原告自應就此節負舉證責任，為此，原
22 告提出系爭切結書及證人謝武煌、李健男證詞為證。經查：
23 1.遍觀系爭切結書之內容，未明確提及讓與擔保，亦未提及系
24 爭借款如何結算，自難僅憑系爭切結書上載明系爭土地日後
25 若被政府徵收，被告無損失願將長餘部分退還原告等語，即
26 遽認兩造就系爭土地存在讓與擔保之法律關係。
27 2.又證人李健男證稱「90年2月前均有按時給付利息，90年2月
28 因為真的付不出利息了，被告才要原告把系爭土地過戶給
29 他，讓被告可以收租金抵償利息，並且約定系爭土地過戶後
30 就不再計息」、「簽系爭切結書時謝武煌沒在場，但是這件
31 事情是經過謝武煌的父親介紹和黃天助認識向黃天助借錢

01 的，所以變成那時候拜託謝武煌協調一下，謝武煌稍微知道
02 內容。那時候我都不知道法律，先過戶給黃天助沒關係，但
03 是如果賣完的時候，那1,500萬若還有剩，一定要還我這樣
04 子。黃天助都已經用租金當作利息，黃天助就是知道我付不
05 起了。」、「當時簽切結書只有我和黃天助在場，那時候我
06 們兩個人都是口頭說的，沒有人可以證明黃天助說土地過後
07 就不用付利息這件事，黃天助說錢還他之前用那塊土地租人
08 的租金當利息，他知道我沒有能力繼續還錢，等土地漲價後
09 價格比較好的時候再還他1,500萬元，才還得起，所以才簽
10 系爭切結書說以後如果賣了他要扣掉1,500萬元，剩下的錢
11 要還給我。」等語（本院卷第291-294頁）。證人謝武煌證
12 稱「系爭切結書是黃天助提出來的，因為他說如果沒這樣
13 子，利息原告付不出來，以後這塊地會被吃掉，所以把系爭
14 土地質押在那邊，地上物的稅收被告收，這樣減少利息的支
15 出，還有本金可以剩，所以叫原告過戶土地給被告，過戶之
16 後就不用付利息，因為系爭土地有地上物，有租金給被告跟
17 黃天助收，把利息抵掉。」、「約定若政府徵收，有長餘的
18 部分退還原告，是黃天助自己講的，他說若不這樣做，不把
19 土地過戶給他們的話，因當時土地是編列，還沒解編的時
20 候，他說要等以後解編才有錢，如果現在不把土地過給他，
21 利息算下去會把所有利息吃掉這塊地，所以把這塊地過戶被
22 告，然後地上權狀的錢他收，就可以減免利息不用繳納利
23 息，所以我當公親叫原告把土地質押在他那邊，以後有遇到
24 好的狀況還可以把扣除本金多餘的錢拿回來，所以才把這塊
25 土地過戶過去。」、「因為當時系爭土地政府有編列管制，
26 不是建地是類似市場用地。要等政府徵收還是解編，才能賣
27 掉，今天會來到法院，就是因為那塊地解編賣掉了。」等語
28 （本院卷第108、109頁）。從上述兩位證人之證詞可知，其
29 等證詞大致上均稱，系爭土地是用於擔保，且過戶給被告之
30 後系爭借款就停止計息等語。

31 3. 惟查，證人李健男為原告之配偶，且原告稱證人李健男為系

01 爭借款之實際借款人（本院卷第288頁），故證人李健男於
02 本件而言具備重大之利害關係，其證詞本即難以盡信；而證
03 人謝武煌乃原告拜託幫忙協調系爭借款還款事宜之人，且為
04 原告之授權人，其立場亦恐有偏頗，另證人謝武煌證稱兩造
05 不將系爭土地賣掉清償系爭借款，而採用讓與擔保的方式是
06 因為當時系爭土地有編列管制，要等政府徵收還是解編才能
07 賣掉等語，亦與事實顯然不符，蓋因兩造於90年2月間就是
08 以買賣為由移轉系爭土地之所有權（兩造不爭執之事項
09 一）。再依上揭說明可知，讓與擔保契約，係債務人為擔保
10 其債務之清償，而將擔保物之所有權先移轉予債權人，確保
11 債務人屆期未清償擔保債務時，債權人得逕將擔保物變賣而
12 受償；惟系爭借款之清償期為85年7月13日，有系爭土地第
13 二類謄本在卷可稽（本院卷第237、249頁），且原告早於84
14 年7月21日設定抵押權給被告，而原告於90年2月9日始將系
15 爭土地所有權移轉登記予被告（兩造不爭執之事項一），此
16 時原告早已陷於債務不履行之境地，此與讓與擔保契約係於
17 清償期前移轉擔保物之特質顯然不同，況此時被告本即得聲
18 請拍賣系爭土地取償，被告實無必要於此時再與原告成立讓
19 與擔保契約。另證人李健男原證稱「90年2月前均有按時給
20 付利息」，然並未提出任何證據證明，後又改稱「有一段時
21 間我在台灣處的不好，所以籌不到150萬以上可以給他，就
22 讓他抵押200萬元（系爭借款之利息）」等語（本院卷第300
23 頁），顯見原告及證人李健男於90年2月前已未按時給付利
24 息，證人李健男之證詞前後已有矛盾之情。又證人李健男證
25 稱沒有人可以證明黃天助說土地過後就不用付利息這件事，
26 惟證人謝武煌卻證稱此事，兩人所述已有矛盾；況系爭借款
27 每個月利息為15萬元，而系爭土地之租金每月約4、5萬元
28 （兩造不爭執之事項五、七），依常情而言，殊難想像被告
29 有何理由願意讓原告用4、5萬元之租金抵償每月15萬元之利
30 息，又若被告真願意減輕原告利息負擔，大可直接要求原告
31 將收取之租金交付被告或將租金請求權讓與被告即可，何需

01 以如此迂迴方式為之。則證人李健男、謝武煌之上開證詞部
02 分有所矛盾、前後不一，部分與客觀事實不符，部分顯與一
03 般常情相違背，其等證稱系爭土地是用於擔保，且過戶給被
04 告之後系爭借款就停止計息等語，實難憑採。是原告之舉證
05 尚難使本院相信兩造間就系爭土地確有成立讓與擔保之法律
06 關係。

07 (三)另本院審酌系爭借款於85年7月13日已屆清償期，原告於90
08 年2月9日前均未清償本金，亦未按時繳納利息，系爭借款之
09 本息於90年2月間已高達2,400萬元，實難想像被告有何理由
10 及必要在此時與原告成立讓與擔保契約，且答應原告於結算
11 時僅扣除本金1,500萬元後再返還被告長餘，反而是被告抗
12 辯因原告無能力清償系爭借款本息才將系爭土地用於代物清
13 償乙節較符合常情。此外，系爭切結書於90年2月間簽立，
14 而系爭土地於90年2月9日移轉登記完畢（兩造不爭執之事項
15 (一)），又一般不動產過戶登記須經稅務機關、地政機關之多
16 階段審核流程，過戶作業時間約為1個月左右，足徵被告辯
17 稱系爭切結書係兩造談妥過戶事宜後才簽立，未必為過戶的
18 依據，而是客觀事實之描述等語，尚非無據。另參諸系爭切
19 結書上載明原告為授權人，授權證人謝武煌等語，與一般代
20 理人或見證人之寫法顯然不同，且依證人李健男證述可知，
21 簽立系爭切結書時僅有證人李健男及黃天助在場，足徵證人
22 謝武煌是代理人或見證人之可能性亦甚微，而確實存在原告
23 將長餘部分授權給證人謝武煌之高度可能性，則被告抗辯系
24 爭切結書是被告基於與證人謝武煌家族之情誼，為確保證人
25 謝武煌家族可取得長餘款，而另行為附條件付款之契約，亦
26 非全然無稽。惟系爭土地未經政府徵收（兩造不爭執之事項
27 (六)），系爭切結書所示之付款條件並未成就，原告即不得依
28 系爭切結書向被告主張權利，併予敘明。

29 (四)從而，被告基於系爭土地之所有權人地位，於98年6月15日
30 將系爭土地出售予訴外人朱昭蓉，並取得買賣價金3,545萬
31 4,000元於法有據，並非無法律上之原因。

01 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付2,557萬
02 2,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
03 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

08 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

09 法官 羅蕙玲

10 法官 陳永佳

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

15 書記官 陳玉芬