臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第14號

上　訴　人　方心正
訴訟代理人　李政昌律師
複 代理 人　蔡牧城律師
被 上訴 人　簡銘慶
訴訟代理人　蔡爵陽律師
被 上訴 人　蔡雅鈴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年10月12日臺灣嘉義地方法院111年度訴字第158號第一審判決提起上訴，本院於113年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第1、2項，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用部分均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人簡銘慶在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人簡銘慶負擔；上訴駁回部分第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人蔡雅鈴（下以姓名稱之）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人簡銘慶（下以姓名稱之）本訴主張及反訴答辯：上訴人於民國95年1月4日購買坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段00000地號土地（權利範圍2分之1，下稱系爭土地）及其上同段建號即門牌嘉義縣○○鄉○○村○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。上訴人因經營靖富建設股份有限公司（下稱靖富公司）不善，於96年間向簡銘慶之外婆余林梅借款新臺幣（下同）1,200萬元（下稱系爭債務），提供系爭房地等抵押，因上開借款為簡

銘慶聯繫及協助處理，於00年00月間以簡銘慶名義登記為系爭房地抵押權人，惟上訴人於00年0月間仍未全數清償，尚欠約500萬元至600萬元，余林梅因年事已高，向上訴人說明將其借款債權讓與簡銘慶。上訴人於97年間因積欠其他債務人債務遭查封，向蔡雅鈴借款塗銷查封後，於99年2月25日將系爭房地所有權移轉登記予蔡雅鈴，擔保借款債權。000年0月間，上訴人因需向其他銀行借款，請簡銘慶協助配合塗銷抵押權，並同意會再設定抵押權擔保，簡銘慶才交付證件及印章予上訴人，上訴人塗銷簡銘慶之抵押權登記，借得款項後，於100年8月4日再完成簡銘慶為抵押權人之登記。簡銘慶於107年間始知上訴人亦積欠蔡雅鈴約300萬元，多年未清償，簡銘慶及蔡雅鈴於000年0月間與上訴人在系爭房屋處協商，1年後若仍未清償債務，願將系爭房地抵償債務。至110年間，上訴人仍未清償借款，且住居於系爭房屋，簡銘慶與蔡雅鈴商議，將其對上訴人之債權及系爭房地所有權於110年6月25日移轉予簡銘慶，由簡銘慶向上訴人行使權利，因蔡雅鈴於辦理所有權移轉登記時，找不到系爭土地所有權狀正本，於110年7月向地政機關聲請補發，上訴人知悉上情，邀集蔡雅鈴及簡銘慶於110年8月18日商議債務清償，因上訴人積欠蔡雅鈴約300萬元，積欠簡銘慶約650萬元，系爭房地市價扣除嘉義縣中埔鄉農會（下稱中埔鄉農會）借款後，幾無殘值，上訴人保證於110年10月31日前全數清償，如未清償，即搬離系爭房屋，系爭房屋任由簡銘慶及蔡雅鈴自行處分，該日晚間，上訴人之子方冠中亦開始積極與簡銘慶LINE說明及討論辦理貸款清償等事宜，惟上訴人至110年10月31日仍未依約清償，亦未遷離系爭房屋，被上訴人依與上訴人於000年0月間之約定，依民法第878條規定，由蔡雅鈴於110年7月30日將系爭房屋所有權移轉登記予簡銘慶（下稱系爭移轉登記），移轉登記原因記載為買賣，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），係因土地登記規則無符合本件所有權移轉登記之原因，且依系爭買賣契約第12條第

2項之約定，亦足證簡銘慶及蔡雅鈴均同意為履行與上訴人間之債務抵償，而以買賣為移轉登記原因，不再給付價金，並非通謀虛偽意思表示，系爭移轉登記之債權行為及物權行為均非無效。另上訴人未經簡銘慶同意，占有使用系爭房屋，並經營泉河建設開發有限公司（下稱泉河公司），享受商業上之特殊利益，致簡銘慶受有損害，簡銘慶依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還簡銘慶，及依民法第179條規定，請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付簡銘慶相當於租金之不當得利等語。

三、上訴人本訴答辯及反訴主張：系爭房地為上訴人所有，借名登記蔡雅鈴名下，簡銘慶為侵害上訴人對系爭房地之占有及所有權，向蔡雅鈴提議以假買賣方式，將系爭房地過戶至簡銘慶名下，再由簡銘慶出面逼迫上訴人搬家，事成後由簡銘慶支付酬勞予蔡雅鈴。被上訴人乃先於110年6月25日通謀虛偽簽立系爭買賣契約，於110年7月30日移轉登記予簡銘慶。又蔡雅鈴於000年0月間，謊報系爭房屋所有權狀遺失，取得新所有權狀，於000年0月間出具切結書，謊稱系爭土地所有權狀遺失，向嘉義縣水上地政事務所（下稱水上地政事務所）申請補發，因上訴人於110年7月16日向水上地政事務所提出異議，而經該所駁回申請，簡銘慶無法取得系爭土地所有權狀完成過戶手續，明知其與蔡雅鈴間無債權債務關係，卻製造假債權，由簡銘慶持蔡雅鈴簽發之面額200萬元本票，向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）聲請本票裁定，取得該院110年度司票字第2590號民事裁定之強制執行名義。系爭債務為1,200萬元，未約定利息，靖富公司已匯款計775萬元予簡銘慶，未加計靖富公司以現金歸還之240萬元部分，靖富公司僅欠簡銘慶425萬元，而非650萬元，且兩造間並無於000年0月間有抵償之約定存在，上訴人亦未向簡銘慶保證會於110年10月31日前全數清償，如未清償，即搬離系爭房屋，系爭房屋任由被上訴人自行處分等語，資為抗

辯，並以被上訴人間系爭移轉登記之債權行為及物權行為，係通謀而為虛偽意思表示，應屬無效，蔡雅鈴得分別依民法第113條、第179條、第767條第1項規定，向簡銘慶請求塗銷，因蔡雅鈴怠於行使其權利，上訴人為保全基於借名登記契約之債權，依民法第242條規定，代位蔡雅鈴請求簡銘慶將系爭移轉登記塗銷。另簡銘慶於110年8月18日將系爭房屋設定擔保債權額100萬元抵押權予訴外人林佳瑾，上訴人無法強令林佳瑾塗銷該抵押權，簡銘慶應負100萬元損害賠償之責。反訴請求㈠確認被上訴人間就系爭房屋於110年6月25日所為買賣之債權行為及110年7月30日所為所有權移轉之物權行為均無效。㈡簡銘慶就前開所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為蔡雅鈴所有。㈢簡銘慶應給付上訴人100萬元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、蔡雅鈴反訴答辯：上訴人為靖富公司負責人，於95年間在臺南承接建案，96年6月2日與蔡雅鈴簽訂買賣契約，約定買賣價金526萬元，於00年0月間準備辦理交屋，上訴人因經營不善，央求蔡雅鈴辦理貸款時，增貸讓其周轉，並請蔡雅鈴之配偶沈昌言擔任購屋人頭，以靖富公司上開建案房屋辦理貸款，由上訴人按期攤還本息，蔡雅鈴遂增貸180萬元，並於97年2月1日核撥500萬元，扣除交屋必要費用及購屋金後，上訴人於97年2月5日與蔡雅鈴在銀行借得現金165萬元，以沈昌言擔任購屋人頭辦理房屋貸款，於97年2月22日撥款500萬元，亦由上訴人自行使用，惟上訴人均未還款，蔡雅鈴為免住居房屋及信用受到影響，按月繳交房貸，上訴人於99年2月25日將系爭房地所有權移轉予蔡雅鈴，擔保日後清償借款。蔡雅鈴再配合上訴人於100年4月28日向中埔鄉農會借款300萬元（設定360萬元），於100年5月1日撥款，由上訴人自行使用，上訴人亦未清償借款。另上訴人以蔡雅鈴擔任連帶保證人，購買車號0000-00車輛，於000年0月間又因未清償借款，致蔡雅鈴臺南住居房屋、銀行存款及任教高中之薪

資等，遭法院強制執行，僅得為上訴人清償。蔡雅鈴於107年間始知上訴人亦積欠簡銘慶約600萬元之債權，被上訴人於000年0月間與上訴人在系爭房屋處協商：1年後若仍未清償債務，願將系爭房屋抵償債務。至110年間，上訴人仍未清償，簡銘慶與蔡雅鈴商議，將其對上訴人之債權及系爭房地所有權於110年6月25日移轉予簡銘慶，由簡銘慶向上訴人行使權利，蔡雅鈴並向上訴人說明已將系爭房屋移轉予簡銘慶。上訴人於110年6月28日與方冠中前來蔡雅鈴任教學校，方冠中要確認99年時有借名登記關係，蔡雅鈴認於99年間系爭房地確有借名登記關係，遂同意依方冠中手寫內容簽名。因蔡雅鈴找不到系爭土地所有權狀正本，於110年7月向地政事務所申請補發，上訴人知悉上情，邀集被上訴人於110年8月18日商議債務清償，因上訴人積欠蔡雅鈴約300萬元未清償，積欠簡銘慶約650萬元未償，系爭房屋市價扣除中埔鄉農會借款後，幾無殘值，上訴人再三保證會於110年10月31日前全數清償，如未清償，即搬離系爭房屋，系爭房屋任由被上訴人自行處分，該日晚間，方冠中亦開始積極與簡銘慶LINE說明及討論辦理貸款清償等事宜，惟上訴人迄至110年10月31日均未依約清償，亦未遷離系爭房屋。系爭房屋因上訴人未依約清償債務，已依民法第878條規定，移轉予簡銘慶及蔡雅鈴取得所有權，抵償債務等語，資為抗辯。

五、原審就本訴及反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠本訴部分：1.原判決廢棄。2.簡銘慶在第一審之訴駁回。㈡反訴部分：1.原判決不利上訴人部分暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。2.上廢棄部分，請求：⑴確認簡銘慶、蔡雅鈴就嘉義縣○○鄉○○村○○路000巷0號房屋於110年6月25日所為買賣之債權行為及110年7月30日所為所有權移轉之物權行為均無效。⑵簡銘慶就前項以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。⑶簡銘慶應給付上訴人100萬元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息。

簡銘慶答辯聲明：㈠本訴部分：上訴駁回。㈡反訴部分：上訴駁回。

六、到場兩造不爭執事項：

㈠坐落系爭土地上之系爭房屋，於95年1月4日以買賣為原因，登記為上訴人所有，上訴人於96年12月11日設定抵押權予簡銘慶，於99年2月25日以買賣為原因移轉登記予蔡雅鈴，100年5月4日塗銷簡銘慶之抵押權登記，另於100年8月4日再設定抵押權予簡銘慶。（原審卷第11、72-74、80頁）

㈡簡銘慶與蔡雅鈴於110年6月25日就系爭房地訂立系爭買賣契約，並於110年7月30日以買賣為原因，將系爭房屋移轉登記為簡銘慶所有。系爭買賣契約第12條以手寫記載：「買方（即簡銘慶）為設定抵押權之債權人，雙方協議過戶，買方塗銷抵押權，不另再行給付現金」。（原審卷第11、72-74、100-107頁）

㈢上訴人與蔡雅鈴於110年6月28日簽立切結書暨借名登記同意書，內容略以：「出借人：方心正於民國99年將座落嘉義縣○○鄉○○路000巷0號，該房子借名登記於蔡雅鈴名（下）無償保管，蔡雅鈴不得未經方心正同意將該房子任何處份（分）移轉，唯恐空口無憑，特立此契」。（原審卷第76頁）

㈣簡銘慶、蔡雅鈴於原審之共同訴訟代理人，於111年9月21日言詞辯論期日陳稱：「方正心（應為方心正之誤載）與蔡雅鈴本來就有借名登記，但在000年0月間合意終止。107年8月的時候有約定要在000年0月間合意終止」。（原審卷第349頁）

㈤蔡雅鈴於108年9月10日向水上地政事務所申請系爭房屋權狀補發。（原審卷第74頁）

㈥蔡雅鈴曾於110年7月12日向水上地政事務所申請補發系爭房屋坐落之系爭土地所有權狀，經上訴人於110年7月16日向水上地政事務所聲明前開土地所有權狀並未遺失，經水上地政事務所審驗無誤，以110年7月19日嘉上地登字第1100004649

號函准予撤銷前開書狀補給案件之申請。（原審卷第124頁）

㈦簡銘慶曾持蔡雅鈴所簽發票面金額200萬元之本票（發票日108年6月30日，到期日110年6月30日，票據號碼CH0000000）向臺南地院聲請本票裁定，經臺南地院110年度司票字第2590號裁定准予強制執行。（原審卷第126-127頁）

㈧110年8月23日簡銘慶與方冠中（上訴人之子）之電話錄音光碟（原審卷第120頁），內容如原審卷第122頁之錄音譯文所示。110年6月28日上訴人與蔡雅鈴、方冠中之對話錄音光碟（原審卷第344頁），內容如原審卷第330-343頁錄音譯文所示。

㈨蔡雅鈴與方冠中於110年6月29日、110年7月8日之LINE對話紀錄如原審卷第98頁、第108-115頁所示。蔡雅鈴與方冠勳於110年6月24日、同年7月16日之LINE對話紀錄如原審卷第116頁所示。上訴人與蔡雅鈴於110年6月28日之LINE對話紀錄如原審卷第118頁所示。方冠中與簡銘慶於110年8月18日至同年10月31日之LINE對話紀錄如原審卷第188-194頁、第246-252頁所示。

㈩簡銘慶於110年8月18日以系爭房屋設定擔保債權總金額100萬元之普通抵押權予林佳瑾。（原審卷第13頁）

七、兩造爭執事項：

㈠本訴部分：簡銘慶依民法第767條第1項前段，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，並依民法第179條，請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日（111年3月25日）起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付1萬4,500元相當於租金之不當得利，有無理由？

㈡反訴部分：

1.上訴人請求確認簡銘慶與蔡雅鈴就系爭房屋於110年6月25日所為買賣之債權行為及110年7月30日所為所有權移轉之物權行為均無效，有無理由？

2.上訴人依民法第242條代位蔡雅鈴依民法第113條、第179

條、第767條第1項，請求簡銘慶將系爭房屋於110年7月30日所為之所有權移轉登記塗銷，有無理由？

3.上訴人依民法第184條第1項，請求簡銘慶給付100萬元，及自民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日（111年6月1日）起之遲延利息，有無理由？

八、得心證之理由：

㈠系爭房地原登記為上訴人所有，上訴人於99年2月25日以買賣為原因，移轉登記予蔡雅鈴等情，固為上訴人及簡銘慶所不爭執，惟上訴人主張：系爭房地係借名登記在蔡雅鈴名下等語，依下開事證，堪可採信：

1.上訴人與蔡雅鈴曾於110年6月28日簽立切結書暨借名登記同意書，內容略以：「出借人：方心正於民國99年將座落嘉義縣○○鄉○○路000巷0號，該房子借名登記於蔡雅鈴名（下）無償保管，蔡雅鈴不得未經方心正同意將該房子任何處份（分）移轉，唯恐空口無憑，特立此契」，為上訴人及簡銘慶所不爭執（到場兩造不爭執事項㈢），並有蔡雅鈴不爭執真正之前開切結書暨借名登記同意書（原審卷第76、287頁）在卷可稽。

2.110年6月28日上訴人、方冠中與蔡雅鈴之對話錄音譯文（到場兩造不爭執事項㈧）中，蔡雅鈴表示：「（方冠中：…因為借名登記這是事實）嗯！對」（原審卷第332頁）、「我只是暫時幫你們保管」（原審卷第333頁）、「聽我說我就是幫你們保管」（原審卷第333頁）、「因為我是借名登記，所以房子不是我的阿」（原審卷第336頁）、「（方冠中：借名登記是房子名字是你的，但是使用權是我們的）對對對，…那個房子只是現在名字是掛在我這裡所以才會寫債務人是我」（原審卷第336頁）、「…當初的借名登記，我也不是要你們的房子，純粹是說那時候就是這樣子，那時候幫助你們的困難…簡單來說，就是順順利利的站起來，解決這樣子」（原審卷第338頁）、「…我只是借名登記」（原審卷第340頁）、「我就是借名登記阿（原審卷第342頁）、

「實際所有權人就是你阿，不是我耶」等語（原審卷第343頁）。

3.簡銘慶及蔡雅鈴於原審111年9月21日言詞辯論期日陳稱：上訴人與蔡雅鈴本來就有借名登記，但在000年0月間合意終止等語（原審卷第349頁）。簡銘慶亦不否認系爭房地移轉登記予蔡雅鈴後，系爭房地權狀原係由上訴人保管（本院卷第116頁）。

4.證人即蔡雅鈴之配偶沈昌言於原審證稱：系爭房屋目前是上訴人居住，當初應該是上訴人買的，後來登記給伊太太。上訴人與伊太太算是朋友關係，當初上訴人跟伊等借錢，無法還錢，上訴人太太跟伊太太也是朋友，就說把房子登記在伊太太名下，免得以後還款還不出來，這是上訴人跟伊太太的約定，透過上訴人太太溝通的，這只是為了保證伊等之間的借款。上訴人跟伊太太借了快300萬元，這300萬元到現在都沒有還款。沒有借據，只有匯款紀錄，後續還跟伊等陸續借款。伊等算朋友，所以根本不談利息等語（原審卷第349-350、356頁）。

5.綜上，上訴人主張：系爭房地於99年2月25日移轉登記予蔡雅鈴，係借名登記在蔡雅鈴名下等語，堪可採信。

㈡上訴人與簡銘慶、蔡雅鈴於107年8月11日有約定：若上訴人1年後仍未清償簡銘慶及蔡雅鈴之債務，同意終止與蔡雅鈴之借名登記關係，以系爭房地抵償債務，系爭房地歸簡銘慶所有（下稱系爭約定）：

1.上訴人曾於96年12月11日以其所有系爭房地設定抵押權予簡銘慶，嗣於99年2月25日上訴人將系爭房地移轉登記予蔡雅鈴後，雖於100年5月4日塗銷簡銘慶前開抵押權登記，惟於100年8月4日又再設定抵押權予簡銘慶等情，為上訴人所不爭執（到場兩造不爭執事項㈠），並陳稱：系爭房地在伊名下時，簡銘慶之抵押權是500萬元，伊是債務人，後來簡銘慶塗銷登記。伊借名登記給蔡雅鈴後，伊委託蔡雅鈴跟中埔鄉農會借款300萬元，借的款項是伊拿走，因為之前欠簡銘慶

的錢還沒有還，所以之後再把簡銘慶之債權設定抵押權補回去，債務人變成蔡雅鈴等語（原審卷第352頁），堪認上訴人於100年8月4日再次設定抵押權予簡銘慶時，確有積欠簡銘慶債務尚未清償，且蔡雅鈴以系爭房地向中埔鄉農會貸款，係應上訴人之要求，並將所貸得款項交由上訴人使用，而應由上訴人負責還款。

2.惟上訴人於104年間曾因積欠系爭房屋之房屋稅，由登記名義人蔡雅鈴向行政執行署申請分期繳納，又因上訴人積欠中埔鄉農會貸款及裕融企業股份有限公司（下稱裕融公司）車貸，遭中埔鄉農會或裕融公司於101年、102年、103年、106年、107年、109年向借款名義人蔡雅鈴催繳及申請支付命令等情，有行政執行署嘉義分署分期繳納證明書、律師事務所催告書、支付命令、裕融公司催繳函、臺南地院執行命令及函（原審卷第226-244頁）可稽。參以證人沈昌言除為前開證述（㈠4.）外，其於原審並證稱：除了系爭房子，上訴人於106年左右有買1台汽車，是伊太太當保證人，這個車貸還有系爭房屋之房貸，伊等之前常常收到追繳通知。伊太太很困擾，會跟伊抱怨，說常常收到法院的信函，伊太太也會跟上訴人抱怨，但上訴人電話很難打通，很難找到上訴人等語（原審卷第354頁），亦核與110年6月28日上訴人、方冠中與蔡雅鈴之對話錄音譯文（到場兩造不爭執事項㈧）中，蔡雅鈴向上訴人、方冠中表示：「你們的房貸我真的快頭炸，我相信你們不是願意造成我這樣！不然我這樣繼續背債阿」等語（原審卷第342頁），及110年8月23日簡銘慶與方冠中之電話錄音譯文（到場兩造不爭執事項㈧）中，簡銘慶：「他（指上訴人）要做的東西齣，就是要…捕（補）兩張借據給蔡雅鈴，一張是250萬，一張是50萬 ，因為蔡雅鈴說你們總共大概跟他借得金額從頭到尾大概是300萬…我知道你們有欠蔡雅鈴錢沒有錯。方冠中：「爸爸補一張借據嗎？250萬這是第一個嗎？」，簡銘慶：「對！總共是300萬 ，但是要分兩張，另一張是50」，方冠中：「恩恩」，簡銘慶：「…

250的部分是你爸爸簽名給蔡雅鈴借據和本票，50的部分是你跟你爸爸要一起寫」，方冠中：「為甚麼？為甚麼我要寫？…我那時候也有說是，爸爸欠他債權的借據，好!爸爸補給他，但是我能夠有能力，我當然是償還」…簡銘慶：「…這十年來你們有很多單據是蔡雅鈴幫你們墊的，就是有可能是一些稅單阿 ，然後你爸之前有開一台二手車的車貸還甚麼的，其實是蔡雅鈴幫你們墊的，你知道嗎？」，方冠中：「這部分我只知道一點點，沒有像爸爸媽媽這麼清楚」等語（原審卷第122頁），方冠中並未對簡銘慶要求上訴人補開借據及本票予蔡雅鈴之事有異議，僅係不願與上訴人共同在借據上簽名之情節相符，堪認上訴人自101年間起，即有未按期清償債務之情事，且有積欠蔡雅鈴債務未清償。則蔡雅鈴抗辯：因上訴人未按月繳納貸款或未繳納系爭房地之房屋稅、地價稅，伊為免信用受影響，或臺南住居房屋及銀行存款、薪資遭強制執行，而代上訴人繳納房貸或房屋稅、地價稅、車貸，上訴人有積欠伊約300萬元未清償等語，非全然不可採。

3.證人沈昌言並於原審證稱：107年8月11日在○○鄉000巷0號這個地方（即上訴人住處），上訴人當時沒有在場，伊跟伊太太、簡銘慶，還有上訴人太太談的結論，就是伊等給上訴人1年的寬限期，如果沒有還款，那伊等就終止借名登記，這個房子用來抵債，上訴人的太太有同意。因上訴人太太跟伊等說上訴人出國，去中國、泰國等，所以都是上訴人的太太代理上訴人在處理的。當天商談清償債務的事情，上訴人太太有承諾1年後沒有清償簡銘慶及蔡雅鈴的債務，系爭房地歸簡銘慶所有，亦同意1年後系爭房地之借名登記關係終止。上訴人一直到現在都沒有還款，伊或是蔡雅鈴於108年8、9月有跟上訴人電話聯繫，那時有確認借名登記契約終止，不再借名登記，當時有請上訴人交付系爭房地所有權狀，他們就說遺失了，叫伊等自己去聲請。系爭房地是抵簡銘慶跟蔡雅鈴之債權等語（原審卷第351-353、355頁）。

4.上訴人雖否認其仍積欠簡銘慶債務，並抗辯：其多年來，屢次要求簡銘慶對帳，在未進行對帳之情況下，自無與簡銘慶及蔡雅鈴約定以系爭房地作為抵償債務之可能，且上訴人之配偶於107年間已罹患重病，休養中，上訴人未授權其配偶處理任何債務事宜，上訴人配偶在不知悉上訴人之債務狀況下，無可能於107年8月11日與簡銘慶及蔡雅鈴約定以系爭房屋作為抵償債務云云。惟查：

⑴110年6月28日上訴人、方冠中與蔡雅鈴之對話錄音譯文（到場兩造不爭執事項㈧）中，方冠中：「現在跟他〈即簡銘慶，下同〉欠的差額才一百初（出）（即超過100）而已」（原審卷第330頁）、上訴人：「如果他那2百萬現金拿走承認的話，我們已經沒欠他而且還多還他」（原審卷第331頁）、方冠中：「如果他現金200萬，我們早就還完而且還多，其實我們家還有最壞打算就多還他，問題就是要媽媽去（跟）他對，但媽媽都這樣了」（原審卷第337-338頁）、「我們錢還是有陸續還，只是差在這200萬，但時間還沒到」（原審卷第340頁）、上訴人：「如果說他不承認說現金200萬，那也不過才100多萬」等語（原審卷第342頁），及上訴人於原審陳稱：系爭債務為1,200萬元，依靖富公司出售新營工地房屋之還款紀錄，靖富公司已匯款及（交付）支票合計775萬元予簡銘慶，在未加計靖富公司以現金歸還之兩造有爭議之240萬元部分，僅欠簡銘慶425萬元等語（原審卷第257頁），足徵上訴人於110年6月28日時，除無法提出曾交付200萬元或240萬元現金予簡銘慶之清償證明外，亦尚有積欠簡銘慶之債務未清償。再參諸方冠中於對開對話譯文中表示：「其實我們家還有最壞打算就多還他，問題就是要媽媽去（跟）他對，但媽媽都這樣了」等語（原審卷第337-338頁），及蔡雅鈴於前開對話中亦表示：「（方冠中：現在跟他欠的差額才一百初（出）而已）我知道，你媽媽有講過」（原審卷第330頁）、「你媽媽都有跟我說每年還每兩年跟阿寶就要求他對一次對一次這樣，你媽媽那時候說只

剩下一百初（出）頭而已啦，我是不知道多少」（原審卷第330頁）、「我知道你媽媽那時候講過…我有問說你是不是我想得這樣，你用200萬去還中埔啦，假設剩下200萬沒有還，你等於用400萬拿到這棟房子類似這樣子，你媽媽當初有提醒過我」（原審卷第340頁），亦堪認上訴人之配偶確實知悉上訴人之債務狀況及還款情形，並由上訴人之配偶負責與簡銘慶每1年或2年對帳1次，上訴人之配偶並曾向蔡雅鈴提醒系爭房地抵債之情形，核與證人沈昌言證述之情節相符。

⑵佐以107年8月11日約定1年清償之期限（即108年8月11日）過後，蔡雅鈴曾於108年9月10日向水上地政事務所申請系爭房屋之權狀補發（到場兩造不爭執事項）㈤），而依上訴人、方冠中於110年6月28日與蔡雅鈴之對話錄音譯文（到場兩造不爭執事項㈧）中，蔡雅鈴表示：地政事務所傳簡訊跟伊說已經開始辦理系爭房地移轉登記案件時，上訴人雖表示：權狀在伊家，惟蔡雅鈴回應：「你說關於房子的權狀，但是房子的在我這邊阿」（原審卷第341頁），亦未見上訴人或方冠中就蔡雅鈴已因申請補發而持有系爭房屋之權狀一事表示不知情或有所爭執，是若兩造未曾於107年8月11日為系爭約定，則上訴人豈會任由出名人之蔡雅鈴於000年0月間自行申請補發及持有系爭房屋權狀，且迄至110年6月28日仍未要求蔡雅鈴交還上訴人，益徵證人沈昌言之前開（4.）證言為可採。

⑶再參諸系爭房屋於110年7月30日移轉登記予簡銘慶後，簡銘慶與方冠中於110年8月18日至同年10月31日之通訊紀錄（到場兩造不爭執事項㈧、原審卷第188-194頁），簡銘慶：「土地跟房屋名字也不是你們的，那你們的訴求不就是要把土地房屋先過回去再貸款？」，方冠中：「不是的，我做買賣連件，跟銀行貸款連件」…簡銘慶：「你目前農會還欠多少」，方冠中：「銀行已經額度給我了，扣除中埔農會後，清償您那邊，還剩的部分我會借現金償還，已經有人借了17

0…白河農會330」…簡銘慶：「關於水上房子，我有了最後定案，如果你有空再給我個電話」…方冠中：「可以簡單打字說一下嗎，我才好趕快有個盤算」…簡銘慶：「不然這樣好了，看你也很辛苦，我就先降25，金額是625，你去處理看看」，方冠中：「我積極跟台南朋友談談」…方冠中：「我剛剛有打去問代書了解，代書說還沒有下來，明天看看能不能知道」…「代書剛剛回我，下午會幫我跟銀行確認」…「剛剛代書打來，說台銀估價不高，附近成交價不高也是問題之一，他會幫我找別間認識銀行看看，跟您報告一下進度」…「我剛剛有問代書進度，她說這兩天會跟我說，剛剛也補一些資料了」…「代書還沒回我消息…周末才會看爸爸，再回復您」…簡銘慶：「今天15號，我想要知道你們最後的決定」…方冠中：「站在宗教信仰，我跟弟弟只想讓媽媽有個家回來，不要讓媽媽無家可歸當個遊魂，站在子女的立場，我只能做到這樣了，爸爸不給任何決定，我眼前要面臨考試，我沒有辦法處理」…簡銘慶：「所以蔡老師活該嗎，該替你們背債務嗎，我們家也活該嗎，借你們十多年，連本金也收不回…你爸的態度真很糟糕，你爸不給任何決定，你爸是欠錢的人，那你要債權人怎麼處理」…方冠中：「我只希望能夠兩方都能圓滿」、「但您有您的想法，爸爸有爸爸的堅持，蔡阿姨有蔡阿姨的思考，我已經盡力了」…簡銘慶：「越想越不高興，你們所謂圓滿的作法就是房子你們繼續住，欠我跟蔡的錢都不用還，蔡雅鈴繼續幫你們背債務是嘛」，方冠中：「我已經想辦法去送銀行了，但都額度只有白河農會最高，我提出的方案，簡先生也沒辦法接受，我直接來面對債務，房子過戶回給我，我貸款下來確實有多的額度，可以先還您部分，您繼續設定，這是我最大的能力，這個時機，我根本借錢有限」…簡銘慶：「你只能跟白河借300多，可是你要先還水上農會100多，扣掉稅金先還100多，就要把土地房屋拿回，剩下的再分期，你們家十年前也是這樣講的，這十年你們還過什麼」等語，及上訴人陳

稱：方冠中於前開通訊對話中，係在問簡銘慶要多少錢讓他可以買回系爭房地，當時方冠中打算借錢買回去等語（本院卷第117頁）以觀，方冠中係欲以買賣及銀行貸款連件之方式，買回系爭房屋，僅因銀行貸款額度不高，扣除中埔鄉農會之貸款後，無法清償上訴人積欠簡銘慶及蔡雅鈴之欠款，以致雙方無法達成合意，且方冠中於前開洽談過程中，亦有與其父親即上訴人商討解決方案，堪認系爭房屋所有權移轉登記予簡銘慶後，上訴人並未否認系爭移轉登記之合法性，而係由方冠中積極洽談買回系爭房地之事，亦足佐證107年8月11日簡銘慶、上訴人配偶、蔡雅鈴、沈昌言確有在上訴人住處為系爭約定。

⑷綜上，上訴人前開抗辯，並無可採。

5.又系爭房地於99年間雖由上訴人借名登記在蔡雅鈴名下，惟兩造於107年8月11日為系爭約定後，上訴人既未於1年期限內清償，則依系爭約定，上訴人與蔡雅鈴之借名登記關係終止，並以系爭房地抵償債務，系爭房地歸簡銘慶所有，則上訴人抗辯：蔡雅鈴終止借名登記契約後，應將系爭房屋回復登記為上訴人名下，無權將系爭房地出售予簡銘慶云云，亦無可採。

6.上訴人雖又抗辯：民法第878條之規定，限於債務清償期屆滿後，始能由抵押權人及抵押人締結契約，將抵押物移轉予抵押債權人，蔡雅鈴非系爭房屋之抵押權人，無法依民法第878條規定，與上訴人之配偶約定1年後如果未還款，就以系爭房地抵債之契約，且簡銘慶及蔡雅鈴與上訴人間之債務並未定有清償期，倘證人沈昌言之證述為真，107年8月11日簡銘慶及蔡雅鈴均同意清償期再延展1年，自無法於債務清償期未屆滿前，依民法第878條規定，約定1年後如果沒有還款，就以系爭房屋抵債云云。惟按抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，得訂立契約，取得抵押物之所有權，或用拍賣以外之方法，處分抵押物。但有害於其他抵押權人之利益者，不在此限，民法第878條定有明文，核其立法理由

謂：查民律草案第1156條理由謂在清償債權期之前，若使抵押權人能取得抵押物之所有權，以代清償或用拍賣以外之方法處分抵押物，是害及抵押人利益。若已逾清償期之後，抵押權人與抵押人締結契約，則無此慮，應於不害及抵押人之利益範圍內，保護抵押權人之利益。但有害於其他抵押權人之利益者，不在此限。簡銘慶為系爭房地之抵押權人，已如前述，而兩造於107年8月11日之系爭約定，亦係在其等約定延長1年清償期經過後，始由抵押權人簡銘慶取得系爭房地之所有權，並無違反前開規定所指於清償債權期之前，使抵押權人取得抵押物所有權，而害及抵押權人利益之情形。上訴人此部分抗辯，亦無可採。

㈢蔡雅鈴將系爭房屋移轉登記予簡銘慶之債權及物權行為均為有效：

1.兩造於107年8月11日有為系爭約定，已如前述。

2.證人沈昌言證稱：系爭房屋原來有設定抵押，抵押債權人是簡銘慶，債務人那時候是上訴人，後來上訴人改抵押債務人為蔡雅鈴，這個債務人變更是上訴人去做的，變更時，伊等不知道，上訴人沒有跟伊等說，這樣伊等變成負債，怎麼可能答應。伊等前年才知道抵押債務人轉到伊太太名下。因這個房子本來就是要抵債給債權人，抵押權設定債務人變更為伊太太，所以伊太太要去處理這筆債務。上訴人欠伊等的錢已經十幾年了，這十幾年在追討，伊等也已經認賠了，是因為抵押設定義務人是伊等，所以伊等乾脆移轉給簡銘慶等語（原審卷第351、355、357頁），除核與系爭房屋之建物登記第一類謄本（原審卷第13頁）所示，系爭房屋於100年8月4日再次設定抵押權予簡銘慶時，債務人已變更為蔡雅鈴之情節相符外，上訴人亦陳稱：系爭房屋在伊名下時，抵押設定人是伊沒有錯，後來房屋移轉給蔡雅鈴時，設定義務人才變更為蔡雅鈴，設定義務人本來就要跟著房屋所有權人走，抵押的設定債務人就是誰等語（原審卷第351頁）。

3.又簡銘慶主張：系爭房屋於110年7月30日移轉登記予簡銘

慶，是蔡雅鈴及簡銘慶依系爭約定所履行，蔡雅鈴及簡銘慶間均無故意為不符真意之意思表示，係因土地登記規則之登記原因，無符合本件民法第878條所有權移轉登記之原因可為登記，才以「買賣」為移轉登記原因，並於系爭買賣契約第12條第2項載明：買方為設定抵押權之債權人，雙方協議過戶後，買方塗銷抵押權登記，不另再給付現金等語，除核與蔡雅鈴主張：110年間上訴人仍未清償借款，簡銘慶始與伊商議，將伊對上訴人之債權及系爭房地所有權移轉予簡銘慶，由簡銘慶向上訴人行使權利等語相符外，簡銘慶與蔡雅鈴訂立之系爭買賣契約第12條，亦有以手寫記載：「買方（即簡銘慶）為設定抵押權之債權人，雙方協議過戶，買方塗銷抵押權，不另再行給付現金」（到場兩造不爭執事項㈡），堪認簡銘慶與蔡雅鈴係為依其等與上訴人間之系爭約定，而為系爭移轉登記之合意，則縱其等係以買賣為原因移轉登記，亦不因此而無效。

4.再者，簡銘慶既係依兩造間之系爭約定，登記取得系爭房屋之所有權，則其於110年8月18日以系爭房屋設定擔保債權總金額100萬元之普通抵押權予林佳瑾（到場兩造不爭執事項㈩），自未侵害上訴人之權利。

5.綜上，上訴人反訴請求確認系爭移轉登記之債權行為及物權行為無效，及代位蔡雅鈴依民法第113條、179條、第767條第1項，請求簡銘慶將系爭移轉登記塗銷，暨依民法第184條第1項，請求簡銘慶給付100萬元本息，於法均屬無據。

㈣又按不動產所有權移轉登記與不動產之交付，係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件。又不動產之出賣人，固負有交付不動產與買受人之義務，惟該不動產之收益權屬於何方，仍應以其已否交付為斷，與所有權是否移轉無涉，觀諸民法第348條第2項及第377條準用第373條規定即明。是出賣人在未交付前繼續占有不動產，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高法院110年度台上字第1341號判決參照）。而依民法第347條規定，於買賣契約以外之有

償契約，亦有上開見解之適用。查兩造於107年8月11日為系爭約定後，因上訴人仍未清償債務，而由簡銘慶及蔡雅鈴依系爭約定，於110年7月30日將系爭房屋移轉登記予簡銘慶，以抵償債務，雖如前述，惟兩造為系爭約定後，上訴人迄今仍占有使用系爭房屋一節，為簡銘慶所不爭執（原審卷第131頁），簡銘慶亦未證明兩造間有簡易交付、占有改定、指示交付等情事，則依前揭說明，上訴人在未依系爭約定交付系爭房屋予簡銘慶前，其就系爭房屋之用益，仍有占有之權限，簡銘慶依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，即屬無據。

九、綜上所述，簡銘慶依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，及依民法第179條規定，請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬4,500元，於法無據，不應准許。上訴人反訴請求確認簡銘慶與蔡雅鈴就系爭房屋所為系爭移轉登記之債權行為、物權行為均無效，及依民法第242條規定，代位蔡雅鈴依民法第113條、第179條、第767條第1項，請求簡銘慶將系爭移轉登記塗銷，暨依民法第184條第1項規定，請求簡銘慶給付100萬元及遲延利息，亦均屬無據，不能准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於其餘不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執前詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十一、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第449條第1

項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　審判長法　官　吳上康

法　官　李素靖

法　官　林育幟

上為正本係照原本作成。

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日內向本院補提出理由書狀（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。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　羅珮寧

【附註 】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。