臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第218號

上　訴　人　蔡錦松

000000000000000000

訴訟代理人　何永福律師

複 代理 人　陳惠敏律師

被 上訴 人　彭振傳

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國113年6月27日臺灣嘉義地方法院113年度訴字第102號第一審判決提起上訴，本院於115年4月7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

一、上訴人主張：被上訴人與上訴人之委託人鄭文豪於民國109年8月26日訂立成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）600萬元買受上訴人所有坐落嘉義市○○段○○段000○號建物（下稱系爭房屋）。依系爭買賣契約第3條第4款約定（下稱系爭約定）：其中270萬元不交付賣方，買方願負責承接系爭房屋及非買賣標的（同段0之00地號，下稱系爭房屋坐落土地）0000000/0000000第一順位抵押權（下稱系爭抵押權）貸款，109年7月30日三信貸款餘額為7,819,252元。被上訴人係以承受系爭抵押權貸款中之270萬元債務為部分對價，取得系爭房屋所有權，惟被上訴人未依約清償貸款，經嘉義市第三信用合作社（下稱三信合作社）就系爭房屋、土地聲請強制執行，於臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）110年度司執字第27283號強制執行事件（下稱系爭執行事件）中，被上訴人始向三信合作社清償系爭抵押權貸款，並以此為由參與分配而受全額分配。被上訴人就270

萬元及利息、違約金部分受有雙重得利之不當得利，且就兩造約定新債清償給付方式已無履行可能，被上訴人原應給付上訴人270萬元價金之義務仍存在，爰依系爭買賣契約第2條、民法第367條規定，或民法第179條規定，擇一請求被上訴人給付270萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約係被上訴人購買系爭房屋，並在上訴人與鄭文豪簽定信託協議書（下稱系爭協議書）之前提下，明確約定600萬元買賣價金中之270萬元，係要清償系爭抵押權貸款中系爭房屋應拆還之270萬元貸款，依系爭買賣契約及系爭協議，上訴人不能向被上訴人請求270萬元。被上訴人於系爭執行事件，係因代償第一順位抵押權人三信合作社之抵押債權，依民法第312條、第881條之17準用第879條第1項規定，於清償範圍內承受三信合作社之抵押債權而受分配，並無不當得利等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人270萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房屋原為上訴人所有。上訴人與鄭文豪於109年7月27日就系爭房屋簽立如原審卷第83至85頁之系爭協議書，並於109年7月28日以信託為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予鄭文豪。（原審卷第83-85、87-91頁）

㈡鄭文豪、上訴人、被上訴人於109年8月26日簽立如原審卷第13至29頁之系爭買賣契約。鄭文豪並於109年9月2日，以買賣為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人。被上訴人再於112年5月4日，以買賣為原因，將系爭房屋移轉登記予訴外人廖鈴敏，現所有權人為廖鈴敏。（原審卷第13-29、87-93頁）

㈢第一順位抵押權人三信合作社以其對上訴人、蔡黃怨度（於109年9月21日死亡，繼承人為上訴人、蔡明忠、蔡益勝、蔡秀卿、蔡明義）有781萬9,252元，及自109年7月28日起至清償日止，按年息百分之2.75計算之計息，其逾期在6個月以內者，按上開利率百分之10，超過6個月者，按上開利率百分之20計付違約金之抵押債權為由，執嘉義地院110年度司拍字第26號裁定為執行名義，對被上訴人當時所有系爭房屋及上訴人、蔡明忠、蔡益勝、蔡秀卿、蔡明義公同共有同段0-00地號土地（即系爭房屋坐落土地）聲請強制執行，經系爭執行事件受理。被上訴人於110年12月3日代為清償三信合作社之前開抵押債權（含本金、利息、違約金、執行費用等）822萬8,107元，三信合作社撤回對系爭房屋之強制執行，僅對系爭房屋坐落土地強制執行，被上訴人於111年4月12日以974萬元拍定系爭房屋坐落土地，並於同日繳足價金。（原審卷第74、93、97-101頁）

㈣系爭執行事件以被上訴人代為清償而承受三信合作社之前開抵押債權，將被上訴人列為第一順位抵押權人優先分配，上訴人就此提起債務人異議之訴，經嘉義地院111年度重訴字第68號（下稱前案）駁回上訴人之訴確定。被上訴人以822萬8,107元之債權參與分配，並受全額分配（分配金額為830萬4,693元）。（原審卷第74、51-57、97-101頁）

㈤系爭房屋於109年8月26日之實價登錄資料（總價600萬元），係鄭文豪109年9月2日與被上訴人之買賣交易。（原審卷第153-155、162頁）

五、兩造爭執事項：

上訴人依系爭買賣契約第2條、民法第367條規定，或民法第179條規定，擇一請求被上訴人給付270萬元及法定遲延利息，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠按主張權利或其他法律效果存在者，應就其權利或法律上效果發生之特別要件事實，負舉證責任。故當事人主張有買賣

關係存在，須就其發生所須具備之特別要件即標的物及價金互相同意負舉證責任。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。

1.系爭房屋原為上訴人所有。上訴人與鄭文豪於109年7月27日就系爭房屋簽立系爭協議書，並於109年7月28日以信託為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予鄭文豪。鄭文豪、上訴人、被上訴人於109年8月26日簽立系爭買賣契約；鄭文豪並於109年9月2日，以買賣為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人。被上訴人再於112年5月4日，以買賣為原因，將系爭房屋移轉登記予廖鈴敏，現所有權人為廖鈴敏等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠、㈡）。

2.上訴人主張：兩造於原審113年3月28日言詞辯論程序，已將「兩造於109年8月26日訂立成屋買賣契約書（即系爭買賣契約），以600萬元買受原告所有坐落嘉義市○○○○段000○號建物（即系爭房屋）…」列為不爭執事項，屬積極自認等語，固有原審前開言詞辯論筆錄（原審卷第74-75頁）可稽，惟被上訴人於113年4月8日已以民事聲請調查證據暨答辯四狀抗辯：上訴人非系爭買賣契約之買賣雙方等語（原審卷第130頁），並舉證人許文藝、沈經凱為證。查：

⑴按經法官整理並協議之不爭執事項，倘當事人積極而明確表示不爭執或沒有意見，性質上應屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，除當事人能證明該不爭執事項與事實不符或經他造同意，法院得適用同條第3項規定，許其撤銷與該事實不符之不爭執事項外，應受該不爭執事項之拘束。

⑵上訴人與鄭文豪於109年7月27日簽立之系爭協議書第1條、第7條記載：「立協議書人委託人（即賣方）蔡錦松、受託人（即買方）鄭文豪等二人雙方就委託人（即賣方）所有房屋座落：嘉義市○○段○○段000○號，權利範圍：全部。門牌：嘉義市○區○○路000號之建物及增建部份，於民國109年7月27日，以新臺幣330萬元權利金出售予鄭文豪，辦理

信託登記於鄭文豪，由鄭文豪開發、管理、處分（含出售、租賃、借貸、抵押權設定、裝修、都市更新合建、委建、共有物分割）信託財產，即日起有關本建物所衍生之嘉義市三信房屋貸款，受託人（即買方）必須負責清償或按月準時繳本息攤還等貸款事宜，就信託契約成立後，則一切權利義務全部歸受託人（買方）與委託人（賣）無關）」、「本件信託登記及信託協議書實際上係房屋買賣，爾後自無信託返還之權利義務」等語（不爭執事項㈠、原審卷第83頁）。已明確約定上訴人與鄭文豪簽立之系爭協議書及依系爭協議書辦理之信託登記，實際上係系爭房屋之買賣，系爭協議書成立後，系爭房屋之一切權利義務全部歸受託人即買方鄭文豪，與上訴人無關，爾後亦無信託返還之權利義務。

⑶系爭買賣契約第1頁第1行記載：「立契約書人買方：彭振傳、賣方（受託人）：鄭文豪、委託人：蔡錦松」（原審卷第14頁）；系爭買賣契約第8頁立契約人欄位部分，亦記載：「立契約人（買方）：彭振傳」、「立契約人（賣方）信託受託人：鄭文豪」、「立契約人信託委託人：蔡錦松」（原審卷第21頁）。堪認系爭買賣契約均將賣方列為鄭文豪，上訴人僅列為委託人或信託委託人，而非賣方。

⑷證人即上訴人委任之地政士助理許文藝於原審證稱：是上訴人請伊辦系爭協議書、寫系爭買賣契約。當初上訴人與他太太來我們事務所時，說系爭房屋330萬元賣給鄭文豪，其他之本金、利息、違約金都跟上訴人沒有關係。系爭協議書330萬元是買斷，以後之利息、違約金都由鄭文豪吸收。上訴人就是以330萬元賣斷給鄭文豪，所以後續清償貸款不足或多餘，都與上訴人無關。上訴人實際上就是實拿到330萬元。上訴人在系爭協議書就很明確可以看出是以330萬元將系爭房屋出售給鄭文豪，上訴人沒有取得其他價金之權利。上訴人在簽立系爭協議書時，已清楚知道是以330萬元出售系爭房屋，房屋貸款由鄭文豪清償，所以系爭買賣契約第3條第4款（即系爭約定）記載：交付270萬元整，不交付予賣

方，這裡之賣方是指鄭文豪，非上訴人。系爭約定是被上訴人跟鄭文豪約定的，且上訴人來我們事務所時，伊有跟上訴人解釋的很清楚，上訴人也知道。系爭買賣契約簽訂時，上訴人只是委託人，且上訴人也沒有實質權利了，上訴人在系爭買賣契約之身分是信託委託人，並非賣方。在簽系爭買賣契約前，三信才告訴我們系爭房屋要還270萬元、土地要還550幾萬元，所以系爭買賣契約第3條第4款才會有房屋270萬元之金額等語（原審卷第188-193頁）。

⑸證人即鄭文豪委任之代書助理員沈經凱於原審證稱：上訴人要出售系爭房屋330萬元，有簽系爭協議書。（既然是買賣房屋，為什麼要用信託之名義？）本件比較特殊，上訴人要求一次全拿，一般辦理過程需要2至3個禮拜，只有信託可以3天完成。通常要一次全拿，是因賣方有資金需求或債務問題或是要脫產，我們怕買賣登記到一半就被查封，所以就用信託之方式。系爭協議書寫的很清楚，上訴人拿到330萬元後，所有之權利就沒有了。伊與許文藝在辦理買賣移轉過程中，因系爭房屋、土地共有700多萬元貸款，如果上訴人實拿330萬元，應有些貸款之比例要分配在房屋及土地，不是單純寫330萬元，所以才在系爭買賣契約，將270萬元寫在系爭房屋上面，並非上訴人有270萬元可拿。簽立系爭買賣契約時，是伊與被上訴人簽的，沒有其他人在場。但伊跟被上訴人簽完後，被上訴人要求伊說，如果移轉完成要讓上訴人知道，伊才拿給許文藝，請許文藝拿給上訴人，告知他說移轉已經完成，並不是因為上訴人是賣方，只是要讓上訴人知道伊已經完成等語（原審卷第194-196頁）。

⑹依上開事證，相互勾稽，堪認上訴人與鄭文豪簽立之系爭協議書，雖以信託為名，惟實屬買賣契約，依民法第87條第2項規定，應適用買賣契約之規定，上訴人為出賣人，鄭文豪為買受人；且鄭文豪買受系爭房屋後，與被上訴人簽立系爭買賣契約時，買賣契約之當事人為鄭文豪、被上訴人；係因上訴人與鄭文豪間就系爭房屋有信託登記之外觀，而於系爭

買賣契約記載上訴人為委託人、信託委託人；上訴人並非出賣人，亦未就系爭約定與鄭文豪及被上訴人為約定。上訴人雖聲請訊問證人鄭文豪，以確認系爭協議書之真意云云，惟經本院通知鄭文豪2次（本院卷第73、93頁），鄭文豪均未到庭，核諸鄭文豪就系爭房屋買賣所委託之代理人沈經凱已證述如前，並於系爭協議書為前述明確之記載，無再調查之必要，附此敘明。

㈦綜上，被上訴人於原審113年3月28日言詞辯論程序之前述自認，既與事實不符，則其撤銷自認，於法並無不合，法院不受被上訴人已撤銷之自認所拘束。

3.又被上訴人於系爭執行事件代為清償三信合作社之抵押債權，三信合作社撤回對系爭房屋之強制執行，僅對系爭房屋坐落土地強制執行，被上訴人於111年4月12日以974萬元拍定系爭房屋坐落土地，並於同日繳足價金。系爭執行事件以被上訴人代為清償而承受三信合作社之前開抵押債權，將被上訴人列為第一順位抵押權人優先分配，上訴人就此提起債務人異議之訴，經前案駁回上訴人之訴確定。被上訴人以822萬8,107元之債權參與分配，並受全額分配等情，固為兩造所不爭執（不爭執事項㈢、㈣），惟系爭買賣契約之當事人為鄭文豪及被上訴人，上訴人非系爭約定之當事人，既如前述，則上訴人不得執鄭文豪與被上訴人間之系爭約定，對被上訴人有所主張，且被上訴人依代位清償規定於強制執行程序受償，亦無不當得利可言。

㈡綜上，上訴人主張被上訴人未依系爭約定履行，致被上訴人就270萬元部分受雙重得利云云，並無可採。上訴人依系爭買賣契約第2條、民法第367條規定，或民法第179條規定，請求被上訴人給付270萬元，洵屬無據。

七、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第2條、民法第367條規定，或民法第179條規定，請求被上訴人給付270萬元及遲延利息，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回

其上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　28　　日

民事第二庭　　審判長法　官　黃義成

法　官　黃建都

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　　115　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　郭馥萱

【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。