

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第134號

上訴人 井達企業股份有限公司

法定代理人 黃魏金鳳

訴訟代理人 黃暖琇律師

被上訴人 高黃子駿（原名黃子駿）

訴訟代理人 謝庭恩律師

上列當事人間請求塗銷所有權登記事件，上訴人對於中華民國109年11月25日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第392號第一審判決提起一部上訴，並減縮上訴聲明及為訴之追加，本院於111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。上訴人於原審主張坐落桃園市○○區○○段00地號土地及其上同段000建號建物（即門牌號碼為桃園市○○區○○路000號，下合稱系爭房地）為其所有，僅借用原審被告高美娥名義登記，卻遭高美娥於民國105年10月6日將之過戶登記予被上訴人，及無法律上原因收取系爭房地出租之租金收益。爰先位依終止借名登記後類推適用民法第541條第2項規定、民法第87條、第242條、第179條規定，備位依民法第244條、第179條規定，次備位依民法第184條第1項後段、第185條、第226條第1項、第179條規定，求為命判決如後述起訴聲明。經原審判決上訴人次備位之訴一部勝、敗訴之判決，上訴人原就其備位聲明之一部及次備位聲明敗訴部分提起上訴（見本院卷

一第29至30頁），嗣於本院審理中減縮請求如後述上訴聲明(一)、(二)所示（見本院卷一第52頁、440頁），並再追加請求被上訴人給付相當於租金收益之不當得利新臺幣（下同）1,617,620元本息等語（見本院卷一第440頁），核屬單純擴張請求金額，與前揭規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：伊借用高美娥名義，透過法院拍賣程序，於89年間標得系爭房地，並登記為高美娥所有，伊則為系爭房地之實際所有權人。嗣高美娥於105年9月19日將附表編號1、3部分以買賣為原因、編號2部分以贈與為原因，讓與其子即被上訴人，並於105年10月6日辦畢所有權移轉登記。惟高美娥與被上訴人間之買賣及贈與行為均屬通謀虛偽意思表示，被上訴人以此方式幫助高美娥脫產，致高美娥無法返還系爭房地予伊，手段上屬共同故意以背於善良風俗之方法，侵害伊基於借名登記法律關係對高美娥所生之「返還登記請求權」。縱認被上訴人與高美娥間非屬通謀虛偽，然高美娥將附表編號2之土地應有部分以贈與名義移轉登記予被上訴人，其餘部分則以700萬元低價出售予被上訴人，繼又為阻撓上訴人實現對高美娥返還系爭房地之債權，再度於109年3月31日將系爭房地賤賣予蘇美珠，手段上仍屬共同故意以背於善良風俗之方法侵害伊之「返還登記請求權」，致伊無法取得系爭房地所有權，受有相當於系爭房地價值即18,818,619元之損害。又高美娥與被上訴人明知系爭房地屬伊所有，於轉讓系爭房地所有權後，將系爭房地出租他人，自105年10月6日起至109年3月31日移轉系爭房地予訴外人蘇美珠時止，無權收取出租系爭房地之租金。爰依終止借名登記後類推適用民法第541條第2項規定、民法第87條、第242條、第244條第1項、第2項、第4項、第184條第1項後段、第185條第1項、第226條第1項、第179條規定，求為命：(一)先位聲明：1.被上訴人應將附表編號1、3所示之不動產所有權移轉登記予高美娥所有，再由高美娥將該不動產所有權移轉登記予上訴人。2.高美娥及被上訴人間就附表編號2所示之土地，於1

05年9月19日所為之贈與行為及所有權移轉行為，均應予撤銷。被上訴人應將前揭不動產經桃園市蘆竹地政事務所收件字號為105蘆資地字第142561號之所有權登記予以塗銷。高美娥應將上開不動產所有權移轉登記予上訴人。3.被上訴人應給付上訴人280萬元，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。4.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.高美娥、被上訴人間就附表編號1、2所示之不動產，分別於105年9月19日所為之買賣及贈與行為暨移轉所有權行為；及編號3所示之建物所有權全部，於105年9月19日所為買賣行為暨移轉所有權行為，均應予撤銷。被上訴人應將前揭不動產經桃園市蘆竹地政事務所收件字號105蘆資地字第142560號及142570號之所有權登記予以塗銷。高美娥應將附表編號1至3所示之不動產所有權移轉登記予上訴人。2.被上訴人應給付上訴人280萬元，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。3.願供擔保請准宣告假執行。(三)次備位聲明：1.高美娥、被上訴人應連帶給付上訴人18,818,619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。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：

(一)兩造前案訴訟（即臺灣桃園地方法院105年訴字第2199號、臺灣高等法院106年上字第1457號民事判決、最高法院108年台上字第607號民事裁定，下稱系爭前案）並未認定系爭房地是否為上訴人出資購買並借名登記予高美娥，亦非屬系爭前案訴訟之重要爭點，於本件無爭點效之適用。

(二)上訴人未舉證證明伊與高美娥間之買賣、贈與行為屬通謀虛偽意思表示，被上訴人確經受讓為系爭房地之所有權人，自有權收取系爭房地之租金，上訴人依民法第179條、第184條第1項後段規定請求伊返還租金及賠償損害，均無理由。況系爭房地部分房間有閒置未出租之情況，伊須支出水費、修繕維修費用等出租成本，應予扣除，伊已於109年3月31日將

01 系爭房地移轉於蘇美珠，上訴人請求伊給付自109年4月起至
02 同年10月止相當於租金之不當得利應屬無據等語，資為抗
03 辯。

04 四、原審為上訴人一部勝、敗訴判決，即依被上訴人次備位聲
05 明，判決高美娥應給付上訴人18,818,619元，及自107年9月
06 29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，駁回上訴人其
07 餘之訴。上訴人不服，針對備位聲明之一部及次備位聲明敗
08 訴部分提起上訴後（見本院卷一第29至30頁），嗣減縮上訴
09 範圍（見本院卷一第52頁、440頁），並依民法第184條第1
10 項後段、第179條規定，追加請求被上訴人再給付1,617,620
11 元本息，其追加及上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開
12 第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.被上訴人應與高
13 美娥連帶給付上訴人18,818,619元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被上訴人應給
15 付上訴人280萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應再給付上訴人1,6
17 17,620元，及自111年4月28日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行【上訴人就其先位請
19 求，及備位請求中依借名終止後法律關係，請求高美娥將系
20 爭房地所有權移轉登記予上訴人之敗訴部分，未據聲明不
21 服；而上訴人於本院減縮上訴聲明之減縮部分（即撤銷高美
22 娥與被上訴人間於105年9月19日所為買賣及贈與之債權與物
23 權行為，及塗銷物權登記部分），已生撤回上訴之效力，業
24 已確定，均非本院審理範圍，下不贅述】。被上訴人則答辯
25 聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
26 保請准宣告免為假執行。

27 五、查系爭房地於89年8月29日以拍賣為原因，登記為高美娥所
28 有，嗣於105年10月6日就附表編號2之土地以贈與為原因，
29 就附表編號1、3之土地、建物以買賣為原因，登記為被上訴
30 人所有，被上訴人繼於109年3月31日以買賣為原因將系爭房
31 地移轉登記為蘇美珠所有等情，有土地、建物登記謄本、地

籍異動索引、登記申請書可稽（見原審卷一第38至50頁、卷二第15至20頁、27至31頁、468至469頁），堪信為真實。上訴人主張系爭房地為其出資購買，並借名登記予高美娥，被上訴人雖受讓系爭房地，再轉讓予蘇美珠，屬故意侵害其債權等情，為被上訴人所否認，經查：

(一)按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號判決意旨參照）。上訴人雖主張其基於借名登記之法律關係，將系爭房地登記為高美娥名義，此爭點經兩造於系爭前案援引為重要之攻擊防禦方法，屬系爭前案之重要爭點，本院應受系爭前案爭點效之拘束云云，並提出系爭前案判決書為憑（見原審卷一第30至第37頁、第228至第240頁），惟系爭前案第三審民事裁定理由已敘明：「…原審依據台灣大哥大公司承租○○路房屋（即系爭房地之房屋），出租事宜均由黃木火（即上訴人原法定代理人，亦係高美娥配偶黃木泉之兄）處理，上訴人（即高美娥即松達企業社）並與承租人約定租金匯入系爭聯邦銀行帳戶，被上訴人（即上訴人）有權領取等情，而認上訴人抗辯該帳戶存款非全屬被上訴人所有乙節無可採，則○○路房屋是否係被上訴人借名登記予上訴人，自與判決結果無涉，原審關於該部分之論述，自屬贅論。…」等語（見原審卷一第279至281頁），堪認系爭前案係以高美娥與上訴人間關於系爭房地之房屋出租、租金收取等事宜已有約定為由，認定上訴人於前案請求高美娥返還不當得利為有理由，並認為高美娥與上訴人間就系爭房地有無

01 存在借名登記法律關係與判決結果無涉，自難認系爭房地是
02 否係上訴人借名登記予高美娥一事為系爭前案重要爭點，揆
03 諸上開說明，本件尚無爭點效之適用，合先敘明。

04 (二)次按所謂借名登記契約，謂當事人約定一方將自己之財產以
05 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
06 財產為出名登記之契約。上訴人主張與高美娥間就系爭房地
07 有借名登記關係等情，雖為被上訴人所否認，然依上訴人提
08 出投標法拍屋之繳付價款證明（見原審卷一第19至第29
09 頁），及高美娥與其配偶黃木泉均於高美娥告訴上訴人原法
10 定代理人黃木火侵占等之臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地
11 檢署）106偵字第13542號案件偵查中陳稱：系爭房地當初購
12 買資金都是由上訴人出資買下，實際上是屬於上訴人之資產
13 等語（見原審卷一第33頁、35頁），可證系爭房地法拍時買
14 賣價金7,067,000元係由上訴人出資，然以高美娥名義參與
15 投標。參以高美娥又陳稱：伊自92年開始授權黃木火幫伊簽
16 任何租約，伊所有聯邦銀行及台灣銀行存摺都交由黃木火保
17 管，全權交給黃木火處理租約事宜，從未收到系爭房地出租
18 之租金，也沒想過去向黃木火要這部分租金，出租的租金算
19 上訴人的財產等語（見原審卷一第33頁、37頁），該偵查案
20 件並經桃園地檢署檢察官為不起訴處分，有該不起訴處分書
21 可佐（見原審卷一第241至248頁），證人王騰毅並證稱：伊
22 自93年起受黃木火之託管理系爭房地，找人承租系爭房地，
23 並代為收取租金，至105年間因被上訴人提出系爭房地登記
24 謄本，證明系爭房地已登記為其所有，伊方將租金交付被上
25 訴人等語（見本院卷一第184頁），可認系爭房地於登記高
26 美娥名義期間，關於系爭房地管理使用收益均由上訴人為
27 之，足認上訴人主張系爭房地係其借名登記高美娥名義等
28 情，應屬非虛。

29 (三)復按主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成
30 立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第1903號判
31 決意旨參照）。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽

01 意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字
02 第29號判例）；若該第三人不能先舉證，以證實自己主張之
03 事實為真實，則對造就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所
04 舉證據尚有疵累，亦應駁回該第三人之請求（最高法院100
05 年度台上字第415號判決要旨參照）。查被上訴人主張其與
06 高美娥於105年9月19日就系爭房地簽訂不動產買賣契約，並
07 於簽約當日交付高美娥10萬元，嗣陸續於105年9月29日、同
08 年10月11日分別匯款100萬元、590萬元予高美娥等情，業據
09 其提出不動產買賣契約、郵局帳戶交易明細為證（見原審卷
10 一第282至291頁），核與原審依職權調閱高美娥開設郵局帳
11 戶交易明細相符（見原審卷二第37頁）。雖上訴人主張被上
12 訴人與高美娥係通謀虛偽意思表示簽立系爭房地買賣契約，
13 藉此侵害上訴人對高美娥就系爭房地之借名登記返還請求債
14 權云云，為被上訴人所否認，依前開說明，自應由上訴人就
15 其主張侵權行為及通謀虛偽意思表示之有利事項先負舉證責
16 任。上訴人雖以被上訴人於桃園地院105年度重訴字第436號
17 民事案件（下稱系爭另案）審理中自承知悉系爭房地非高美
18 娥實際管理，租金均由黃木火收取，且高美娥與被上訴人間
19 就系爭房地約定買賣交易價格明顯低於市價，甚至在贈與稅
20 免稅額度範圍內將部分土地以贈與名義轉讓被上訴人，及被
21 上訴人將系爭房地價金匯予高美娥後，高美娥旋即領出等
22 節，主張被上訴人與高美娥間係通謀虛偽假立系爭房地買賣
23 契約云云。惟被上訴人於系爭另案中明確陳稱，黃木火及黃
24 木泉均向其表示系爭房地為高美娥所有等語，並未自承知悉
25 系爭房地非高美娥所有（見原審卷一第128頁），縱被上訴
26 人知悉高美娥未直接收取系爭房地之租金，然租金收取與所
27 有權歸屬係屬二事，尚難以被上訴人知悉租金由他人而非高
28 美娥收取等節，即認被上訴人有故意侵害上訴人對高美娥之
29 債權情事。又兩造不爭執高美娥係以部分買賣、部分贈與之
30 方式將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，高美娥並陳
31 稱：伊因年紀大想留老本，故將系爭房地出售被上訴人，當

01 初出售系爭房地給被上訴人前，代書李奕雯有提供附近行情
02 給伊看，附近都賣1,100萬元至1,200萬元之間，被上訴人叫
03 伊便宜賣他，本來要賣920萬元，但代書說有220萬元免稅，
04 所以僅收700萬元，而約定為一部分買賣、一部分贈與，700
05 萬元資金來源是被上訴人上班及借貸而來，分3次給伊等語
06 （見本院卷二第70至72頁），核與被上訴人陳稱：伊因系爭
07 房地有租金收入，認為可以租金支付貸款，所以向高美娥購
08 買系爭房地，想說若由伊管理，收入會更好，也可使高美娥
09 身邊有一些錢，當初高美娥要賣920萬元，李奕雯說有220萬
10 元免稅額可以用，才用220萬元免稅額算伊便宜一點等語
11 （見本院卷二第75頁、79頁），及證人即李奕雯之母蘇美珠
12 證稱：高美娥與被上訴人間買賣契約是伊女兒李奕雯擬的，
13 高美娥有意願將系爭房地賣給被上訴人，因附近房地價格行
14 情約1,200萬元，伊評估系爭房地可能占用公有墓地土地，
15 價格會更低，故伊建議價格比市價低，但不要低於公告現
16 值，故建議價金為920萬元，並建議既然出售對象是兒子，
17 可以利用220萬元免稅額，故經高美娥同意以700萬元作成買
18 賣等語（見本院卷二第81頁）相符，可認高美娥與被上訴人
19 間確為避稅而約定就系爭房地所有權移轉，部分以700萬元
20 成立買賣契約，部分則以贈與為原因辦理移轉。而親屬間為
21 達節稅或避稅目的，將名下不動產以不同方式移轉於另一方
22 名下，於我國現今風俗民情所在多有，參以高美娥、被上訴
23 人均陳稱系爭房地於移轉所有權於被上訴人後，均由被上訴
24 人管理、使用、處分，高美娥並未實際管理、使用、處分系
25 爭房地等情（見本院卷二第72頁、77頁），堪認高美娥與被
26 上訴人確係有移轉系爭房地所有權之意思而辦理移轉登記。

27 (四)上訴人雖稱依被上訴人買受系爭房地時僅28歲，無資力購買
28 系爭房地云云，惟被上訴人稱其係向蘇美珠借款支付價金，
29 並提出其開設中華郵政股份有限公司（下稱郵局）客戶歷史
30 交易清單為憑（見原審卷一第290至第291頁），蘇美珠則證
31 稱：因伊兒子與被上訴人是同學，及高美娥所有系爭房地要

01 辦理過戶，伊是李奕雯代書事務所助理，而於105年9月間認
02 識被上訴人，由於上訴人前曾以系爭房地設定抵押權向銀行
03 借款，銀行要求先清償該抵押借款後方願借款予被上訴人，
04 被上訴人稱先向伊借款以給付高美娥價金700萬元，待清償
05 上訴人向銀行借貸款項後2個月左右，被上訴人向銀行貸款
06 就會下來，即能清償向伊借款，經伊自行向銀行放款部門人
07 員瞭解後，因被上訴人願提供系爭房地給伊擔保，及簽發面
08 額700萬元本票給伊，伊認為風險不高，加上可以賺取辦理
09 贈與及過戶費用，故同意借款給被上訴人，伊係於105年9月
10 29日先匯款100萬元給被上訴人，嗣於105年10月6日為高美
11 娥先辦理系爭房地移轉過戶給被上訴人並設定抵押權給伊
12 後，伊即於翌日匯款600萬元給被上訴人，後被上訴人於105
13 年11月中旬還款後，伊即塗銷抵押權並歸還本票予被上訴人
14 等語（見本院卷二第81至82頁），核與系爭房地登記謄本記
15 載系爭房地原於89年9月18日設定抵押權678萬元予聯邦銀
16 行，後於105年10月6日設定最高限額抵押權840萬元予蘇美
17 珠，再於105年11月7日設定最高限額抵押權720萬元予聯邦
18 銀行等情相符（見原審卷一第38至46頁），參以被上訴人於
19 105年11月間向聯邦銀行貸款600萬元，待該筆款項撥貸後，
20 分別自其開設聯邦銀行帳戶及郵局帳戶各匯款595萬元、105
21 萬元至其所有華南銀行帳戶，再於同年月11日一次匯款700
22 萬元至蘇美珠開設於國泰世華銀行帳戶等情，亦有被上訴人
23 提出聯邦銀行、郵局、華南銀行帳戶明細，及華南銀行檢附
24 匯款申請書可憑（見本院卷二第59至62頁、193至195頁），
25 堪認被上訴人確有為購買系爭房地而向蘇美珠借款700萬
26 元，嗣再以向銀行借貸款項方式清償其向蘇美珠借款等情，
27 顯見被上訴人所述購買系爭房地之資金來源來自蘇美珠一
28 事，應為真實。上訴人雖稱蘇美珠曾於系爭另案陳稱，匯予
29 被上訴人之700萬元，是為借款予黃木泉，卻於本件訴訟中
30 證稱係借款予被上訴人，其於本院所為證述不可採云云（見
31 本院卷二第137至第138頁），惟系爭另案以蘇美珠所提出借

01 款黃木泉資料除其匯款被上訴人700萬元匯款紀錄外，其餘
02 僅為領款紀錄，參以其於黃木火告訴黃木泉恐嚇取財案件中
03 證稱：因其借款給被上訴人，還有後續要代償，故與黃木
04 泉、被上訴人商議請黃木泉先讓與對黃木火之債權給其等
05 語，而認定蘇美珠縱有貸款，對象亦為被上訴人，其與黃木
06 泉間並無債權債務關係存在等情，業據本院調閱系爭另案案
07 卷查核明確，並有該案判決可稽（見另案二審卷二第269至2
08 70頁，即本院卷二第305至306頁），參以蘇美珠於本院證
09 稱：當初黃木泉有一張對黃木火之1,300萬元本票，因黃木
10 泉要跟伊借貸1,300萬元，伊跟黃木泉說被上訴人還欠伊700
11 萬元，故黃木泉以該本票中700萬元擔保被上訴人債務，伊
12 只給黃木泉600萬元，後來被上訴人還款後，伊就未再借給
13 黃木泉700萬元等語（見本院卷二第84頁），堪認蘇美珠本
14 即借貸被上訴人700萬元，其嗣後雖與黃木泉商議成立1,300
15 萬元消費借貸關係，而將對被上訴人之700萬元債權重複納
16 入其對黃木泉債權中，尚不影響前揭認定，上訴人此部分主
17 張，尚無可採。

18 (五)上訴人另主張高美娥於取得被上訴人交付700萬元買賣價金
19 後，旋即提領或匯出，顯為製造不實金流云云，惟經被上訴
20 人否認，稱高美娥領款用途為繳付系爭房地土地增值稅、代
21 償上訴人向聯邦銀行貸款、交付配偶黃木泉作為購車價金或
22 繳納其他不動產相關規費、提供假扣押擔保金，及因高美娥
23 帳號曾被銀行列為疑似洗錢帳戶，為免帳戶資金遭凍結，故
24 陸續領出放置家中保管箱等語，其中高美娥於105年9月29日
25 取得被上訴人給付100萬元買賣價金後，隨即以現金提款70
26 萬元繳付系爭房地土地增值稅，於同年10月11日取得買賣價
27 金590萬元後，隨即提轉匯款1,696,620元代償聯邦銀行之貸
28 款等情，為上訴人所不爭執（見原審卷二第130頁），嗣高
29 美娥匯款151,000元予黃木泉用以購車、提款48萬元以繳交
30 桃園地院105年度全字第227號裁定擔保金，及匯款70萬元交
31 付黃木泉以繳付黃木泉取得不動產規費等情，亦有被上訴人

提出統一發票、民事裁定、繳款單據可稽（見原審卷二第116至128頁），堪認高美娥確有此部分支出。至高美娥固自105年10月25日起至105年11月2日期間零星提款總額約2,692,380元，至105年12月2日前又提款數次，每次零星提款4至6萬元，亦有高美娥帳戶明細可參（見原審卷二第104頁、37頁），惟上訴人未能證明上開款項與被上訴人於105年11月1日匯給蘇美珠還款有何相涉，或有由被上訴人再行收回該等款項情事，難認有上訴人所稱高美娥與被上訴人間未移轉金錢，僅製造金流之情，則上訴人以此主張被上訴人與高美娥間就系爭房地買賣屬通謀虛偽意思表示云云，難認有據。上訴人雖提出系爭房地之不動產估價師鑑定報告（見原審卷一第251至第254頁、卷二第163至223頁、388至第467頁），主張被上訴人與高美娥間就系爭房地出售價格低於市場行情，屬通謀虛偽之交易云云。惟按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，無無權處分可言（最高法院103年度台上字第1518號判決參照）。是縱系爭房地係上訴人借名登記高美娥名義，高美娥嗣後無論以買賣為原因或以贈與為原因將系爭房地移轉登記予被上訴人，核均屬高美娥有權處分系爭房地行為，與第三人是否善意無涉，而依蘇美珠前開證述，高美娥本即以較低於市價之價格出售被上訴人，加上為親子間交易，又利用220萬元免稅額規定（見本院卷二第81頁），顯見當初高美娥與被上訴人訂立700萬元買賣價格並非完全無由，而被上訴人業已提出給付價金之金錢往來證明，亦如前述，雖交易價格約僅市價一半，然就親屬間之交易而言，尚不悖常情，亦難僅憑此認定高美娥與被上訴人間就系爭房地為通謀虛偽，或有故意侵害上訴人債權情事。

01 (六)上訴人又稱被上訴人係為阻撓其實現對高美娥返還系爭房地
02 之債權，再度於109年3月31日將系爭房地賤賣予蘇美珠，故
03 意以背於善良風俗方法加損害於上訴人云云，亦為被上訴人
04 所否認，並提出與蘇美珠之不動產買賣契約書為證（見本院
05 卷二第21至第35頁），依該契約書記載，被上訴人係以1,25
06 8萬元將系爭房地出售蘇美珠，除其中價款200萬元係以抵舊
07 債方式給付外，蘇美珠已分別於109年3月10日、同年月20
08 日、同年4月1日匯款300萬元、158萬元及1,108,507元至被
09 上訴人設於郵局及元大銀行帳戶，及於109年4月1日代償被
10 上訴人聯邦銀行貸款4,891,493元等情，有被上訴人提出該
11 等帳戶交易明細、匯款單據可稽（見本院卷二第37至38頁、
12 117頁、245頁），核與中國信託商業銀行檢附之蘇美珠帳戶
13 交易資料顯示，蘇美珠曾於109年3月20日、4月1日分別匯出
14 158萬元、1,108,507元及4,891,493元予被上訴人等情（見
15 本院卷二第121頁、209頁）相符，而被上訴人郵局帳戶於蘇
16 美珠在109年3月10日匯入300萬元價款後，雖於同日現金提
17 款，然已於翌日依桃園地院107年度全字第196號裁定，為撤
18 銷桃園地院108年度司執全字第4號假扣押執行而提供擔保等
19 情，亦有被上訴人提出桃園地院109年度存字第430號提存書
20 可稽（見本院卷二第161頁），堪信蘇美珠確有依約定交付
21 系爭房地買賣價金予被上訴人。至於被上訴人前與蘇美珠間
22 存在200萬元債務部分，亦有被上訴人提出借貸契約書為證
23 （見本院卷二第63頁），與蘇美珠證稱：伊於107年8、9月
24 間借款200萬元予被上訴人，約定至同年12月31日前若無法
25 如期清償始須按年息20%計算利息，後被上訴人無法如期償
26 還，伊方於109年3月間向被上訴人購買系爭房地等語相符
27 （見本院卷二第83頁），堪認蘇美珠與被上訴人於107年8
28 月、9月間確有200萬元之債務關係存在，是蘇美珠以此債務
29 抵付原應給付被上訴人買受系爭房地第一期價金200萬元，
30 應屬合理。上訴人未提出其他證據證明被上訴人有何以背於
31 善良風俗之方法加損害於上訴人之情，其空言指摘被上訴人

01 未收受蘇美珠此部分款項，蘇美珠及被上訴人製造不實金流
02 云云，尚難採信。

03 (七)綜上，上訴人不能證明高美娥於105年10月6日將系爭房地以
04 買賣、贈與為原因，移轉登記予被上訴人所有，屬被上訴人
05 與高美娥間通謀虛偽意思表示，或被上訴人有故意將系爭房
06 地移轉予蘇美珠，以阻撓上訴人實現對高美娥返還系爭房地
07 之債權，而與高美娥共同損害上訴人債權等情，則上訴人請
08 求被上訴人應依侵權行為法律關係，與高美娥連帶給付1,88
09 1萬8,619元本息，當屬無據。

10 六、末按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
11 分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。
12 高美娥將系爭房地移轉登記予被上訴人之債權行為及物權行
13 為，既屬合法有效且未經撤銷，則被上訴人依法取得系爭房
14 地所有權後，自得本於所有權人地位占有使用系爭房地，並
15 得將系爭房地出租他人而為收益行為，上訴人不得依侵權行
16 為、不當得利之規定請求被上訴人賠償。從而，上訴人分別
17 依不當得利及侵權行為請求被上訴人給付出租系爭房地所獲
18 租金4,417,620元（280萬元+1,617,620元）本息，均屬無
19 據。

20 七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段、第185條、第1
21 79條規定，請求被上訴人應與高美娥連帶給付上訴人1,881
22 萬8,619元本息，及被上訴人應給付上訴人相當於租金之不
23 當得利280萬元本息，均無理由，不應准許。從而，原審所
24 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
25 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追
26 加依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付上訴人相當於
27 租金之不當得利1,617,620元，及自111年4月28日起至清償
28 日止，按年息5%計算之利息部分，亦為無理由，其假執行
29 之聲請亦無依據，均併予駁回。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
31 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，

毋庸再予一一審酌，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 2 月 7 日
民事第十八庭

審判長法官 管靜怡

法官 林政佑

法官 胡芷瑜

附表：

附表：								
編號	土地坐落				面積	權利		備註
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	範圍		
1	桃園市	○○區	○○	000	303.09	1000分之723		
2	桃園市	○○區	○○	000	303.09	1000分之277		
編號	建號	基地坐落	建物門牌	主要用途主要建材房屋層數層次	面積	權利		
					平方公尺	範圍		
3	00	○○段000地號	桃園市○○區○○路000號	住工用鋼筋混凝土造4層	361.72	全部		
				附屬建物：陽台平台雨遮	19.4110.0014.62			

正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 2 月 7 日

書記官 蕭進忠