臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第105號

上　訴　人　中華王金櫻傳統文化藝術協會

000000000000000000

法定代理人　葉昭玉

上　訴　人　王仁心

共　　同

訴訟代理人　林明輝律師

被　上訴人　元馥建設股份有限公司

法定代理人　林冠之

訴訟代理人　江燕偉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年7月17日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1106號判決提起上訴，經最高法院發回，本院於111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於命上訴人王仁心自民國一〇六年六月九日起至一一一年九月十五日止，按月給付新臺幣壹萬捌仟肆佰零伍元部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審及第二審（均除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由上訴人王仁心負擔百分之八十、上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會負擔百分之十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1

項、第255條第1項第2款分別定有明文。查被上訴人於本院審理時追加依民法第348條第1項、第231條為請求權基礎（本院卷90頁），其基礎事實均係基於與上訴人王仁心（下稱王仁心，與上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會〈下稱王金櫻協會〉則合稱上訴人）間就門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地（下合稱系爭房地）之買賣契約、使用借貸契約所衍生紛爭，基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國106年3月9日向王仁心購買系爭房地，總價金新臺幣（下同）4,150萬元，簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。系爭房地已於106年3月24日移轉所有權登記予伊所有，依系爭買賣契約第5條約定，王仁心得於契約生效後3個月內以原價加計原繳納之土地增值稅向伊買回系爭房地，於此期間王仁心與伊另成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）占用系爭房地，王仁心如未於3個月內行使買回權，應於使用借貸關係屆滿前搬離系爭房屋。詎買回期限屆至後王仁心未依約買回系爭房地，無權占有使用系爭房屋，伊依民法第767條第1項前段，另追加依民法第348條第1項、第231條規定，擇一請求王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還予伊。又伊雖於106年3月28日與王仁心之女葉昭玉（即上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會【下稱王金櫻協會】之法定代理人）簽訂房屋無償借用契約（下稱系爭借用契約），約定由伊無償出借系爭房地供葉昭玉使用至106年6月27日止，葉昭玉期限屆至後已遷離系爭房屋，惟王金櫻協會無正當權源，仍設址於系爭房屋，妨礙伊就系爭房屋之使用收益，伊依民法第767條第1項中段規定，請求王金櫻協會將設立登記地址自系爭房屋遷出。另王仁心無正當權源占用系爭房屋，受有相當於租金不當得利，伊得依民法第184條第1項、第185條、第179條規定，擇一請求王仁心自106年6月9日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付伊1

萬8,405元等語（原審判決：㈠王仁心應將系爭房屋騰空返還予被上訴人。㈡王金櫻協會應將人民團體設立登記自系爭房屋遷出。㈢王仁心應自106年6月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬8,045元。嗣王仁心及王金櫻協會就上開不利部分提起上訴。本件經最高法院發回更審，歷審判決結果如附表所示；另已判決確定而未繫屬於本院者，下不贅述）。其答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭買賣契約實為信託讓與擔保契約，係以被上訴人交付全數借款4,150萬元及完納土地增值稅為契約成立要件。然被上訴人僅交付3,015萬6,178元，未交付全部借款予王仁心，上開契約因所擔保之借款債權欠缺要物性而不生效，被上訴人不得依系爭契約第5條第3項約定取得系爭房地所有權，王仁心仍為系爭房地所有權人。王金櫻協會並未實際占有系爭房地，縱認有使用之情事，亦係經王仁心之同意，非無權占有。被上訴人請求之不當得利金額過高等語，資為抗辯。其上訴聲明：㈠原判決除確定部分外，不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行聲請均駁回。

三、經查，王仁心原為系爭房地所有權人，於106年3月9日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，約定由王仁心將系爭房地以4,150萬元出售予被上訴人，王仁心並得於契約生效日後3個月內以原價加計原繳納之土地增值稅之價格買回，被上訴人於上開3個月期間內與王仁心另成立借貸關係，如王仁心未於上述期限內買回系爭房地，即應於期限屆滿後搬離系爭房屋。系爭房地於106年3月24日移轉登記予被上訴人，現由王仁心占有使用，王金櫻協會辦理人民團體設立登記之會址為系爭房屋；被上訴人於106年3月28日與葉昭玉簽訂系爭借用契約並經公證，約定被上訴人自106年3月27日起至同年6月27日止將系爭房屋借予王金櫻協會法定代理人葉昭玉使用；被上訴人已依系爭買賣契約約定代償王仁心對玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）2,015萬6,178元、中租迪和股份

有限公司（下稱中租迪和）400萬元、訴外人林德復600萬元之借款等情，為兩造所不爭執(本院前審卷146至147頁)，並有系爭買賣契約、系爭房地所有權狀、臺北市地籍異動索引、系爭借用契約暨公證書、王金櫻協會內政部法人登記資料、玉山銀行協議申請書、林德復簽立之抵押權讓與契約書、系爭房地抵押權移轉變更契約書、中租迪和同意書、中租迪和出具之抵押權拋棄證明書可稽（原審卷31至57頁、521至531頁、535頁、539頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，王仁心無權占有使用系爭房屋，受有不當得利，王金櫻協會亦無正當權源設址於系爭房屋等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。故本件應探討者厥為：㈠系爭契約究係買賣契約抑信託讓與擔保契約？㈡被上訴人是否為系爭房地所有權人？㈢上訴人占用系爭房屋是否有正當權源？㈣被上訴人不當得利請求是否過高？經查：

㈠系爭契約約定由王仁心出售系爭房地予被上訴人，買賣價金為4,150萬元，價金之支付方式係由被上訴人代為清償系爭房地抵押權所擔保王仁心對玉山銀行、中租迪和、林德復之借款債務，王仁心於訂約後3個月內得以4,150萬元加計原繳納之土地增值稅買回系爭房地，被上訴人同意於此3個月內與王仁心另成立使用借貸關係，如未於3個月內買回，王仁心應於使用借貸關係屆滿前搬離系爭房屋等情，有系爭買賣契約足證（原審卷31至39頁），足見王仁心與被上訴人就買賣標的物（即系爭房地）與價金（即4,150萬元）均已達成意思表示合意，且約定支付價金、買賣標的物與移轉所有權之方式，及王仁心得於約定3個月期限內，以原價金加計原繳納之土地增值稅買回系爭房地等內容，核與民法第345條、第379條第1項所定保留出賣人買回權利之買賣契約要件相符，堪認被上訴人與王仁心所簽訂者係買賣契約。

㈡王仁心雖抗辯系爭契約並非買賣契約，而係信託讓與擔保契約云云，此為被上訴人否認。按信託的讓與擔保係指債務人

或第三人為擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，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足，固不以交付不動產擔保物之占有為要件，擔保之債務清償後，標的物應返還於債務人或第三人；債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取償（最高法院108年度台上字第2447號判決意旨參照）。觀諸系爭契約之全文內容，並無隻字片語記載系爭房地所有權移轉於被上訴人，係供擔保王仁心與被上訴人間之債務清償，且除有上開買回約定外，並無關於王仁心清償債務期限之約定，更無關於清償期限屆至前買方即被上訴人不得處分系爭房地，或於債務清償時被上訴人應返還系爭房地之約定。是由系爭契約之內容，尚難認與信託讓與擔保契約之要件相符，此外，王仁心未提出其他證據以資證明系爭契約為信託讓與擔保契約，則其此部分抗辯，殊非可取。

㈢王仁心抗辯系爭房地價金交付明細表上「王仁心」非其所簽名，被上訴人未履行交付買賣價金尾款1,134萬3,822元義務，不得主張所有權云云。惟查：

1.證人即被上訴人之公司顧問林樹中於臺灣士林地方法院110年度重訴字第48號（下稱第48號）事件證稱：玉山銀行、中租迪和及林德復的債務處理完畢後，還有1,100多萬元尾款要給王仁心，被上訴人於106年5、6月間分2次給付，1次是600萬元、1次500多萬元，這2次都是楊健福帶著王仁心到被上訴人公司領現金，他們領現金時伊都在場，是伊親手把現金交給他們的，伊會在前一天請公司出納張雪輝去銀行領現金出來，張雪輝領出現金後就放在公司保險箱，第二天楊健福他們來，伊把現金拿出來，在會議室把現金交給他們，並請王仁心簽收，系爭房地價金交付明細表上期次1、2、3、4是伊陸續完成600萬元給林德復、400萬元給中租迪和、400多萬元增值稅、2,100多萬

元清償玉山銀行貸款後，請王仁心一次簽名，期次5簽1次、期次6簽1次等語（本院前審卷156至159頁）；證人即被上訴人公司前出納張雪輝於第48號事件證稱：系爭房地價金交付明細表格式是伊用電腦打出來的，上面「期別」及「繳款金額」欄是伊寫的，上面期別1、2、3、4是按照代償金額、代繳金額單據填寫，期別5、6是現金部分，例如期別5是林董會跟我們說要付大直街房屋價款600萬元，叫我們去銀行領現金出來，領出來後會先放在公司保險箱，等林董通知王媽媽到公司了，我們才會從保險箱把現金拿到會議室，伊也會先在明細表上寫好期別、金額600萬元，再拿到會議室給林董，之後林董叫我們出去我們就出來了，期別6也是這樣的過程，第1至4期是一起補簽的，伊做好代償、代繳後會跟董事長說，再由董事長連繫王仁心來補簽，這4期補簽時伊都有在場，期別5、6現金交付時，伊將現金及明細表交給董事長後就離開會議室，所以沒有看到王仁心簽名，有看到王仁心跟楊健福，但林董拿回財務室時明細表上就有王仁心的簽名等語（本院前審卷160至163頁、165頁）。由上開證人之證詞可知，被上訴人完成第1至4期代償債務、代繳稅賦後，通知王仁心於系爭房地價金交付明細表第1至4期上簽名，另王仁心前來領取第5、6期現金前，由張雪輝先至銀行領現金放在公司保險箱中，待王仁心到場，張雪輝將現金及系爭房地價金交付明細表交予林樹中，由林樹中交付第5、6期現金即尾款給王仁心，並讓王仁心在系爭房地價金交付明細表第5、6期上簽名。參以被上訴人公司所有陽信商業銀行股份有限公司帳戶活期存款存摺顯示106年6月5日領取現金5,343,822元（本院前審卷111頁），核與被上訴人所交付王仁心第6期之金額相符（原審卷519頁），堪認王仁心已取得第5、6期尾款共計1,134萬3,822元。

2.況查上開尾款之金額高達1,134萬3,822元，若被上訴人有未交付尾款之情事，衡之常情，王仁心應會即時催促被上

訴人履約而無不予置理之理，然王仁心於106年3月9日簽訂系爭買賣契約、106年3月24日移轉登記系爭房地予被上訴人後，長達二年多，均未向被上訴人索取上開尾款，迄至被上訴人於108年10月21日（原審卷9頁）提起本件訴訟後，王仁心始於109年8月31日為被上訴人未給付尾款之抗辯，顯與常情有違。至其雖於第48號事件稱：系爭房地價金交付明細表不是伊簽的，1億8,000萬價金交付明細表是伊簽的，1,900萬元價金交付明細表不是伊簽的，伊有簽系爭買賣契約等語（本院前審卷164頁），惟查系爭買賣契約上王仁心之簽名與系爭房地價金交付明細表上王仁心之簽名（原審卷39頁、519頁），並無明顯差異，且系爭房地價金交付明細表上共6期付款欄內王仁心之簽名，其筆順勾勒、結構走勢及運筆特徵、習慣等，彼此間亦無不同，而王仁心既不爭執被上訴人有給付1至4期之價金，則其就上開1至4期付款明細上簽認付款之簽名自應屬真實，基此，與該1至4期簽名相似之第5至6期簽名自堪認為其所簽署，王仁心空言否認第5至6期為其所簽認，亦不足取。其執此抗辯被上訴人未給付價金尾款，難認可取。

3.基上，王仁心與被上訴人簽訂者為買賣契約，被上訴人已依約交付買賣價金及辦畢所有權移轉登記，均業如前述，則被上訴人自為系爭房地所有權人。

㈣王仁心抗辯其並未將系爭房屋交付予被上訴人占有云云（本院前審卷99頁）。查系爭買賣契約之文字雖未明文約定出賣人王仁心交付系爭房屋予買受人被上訴人之時間，核屬契約之漏洞，其填補方法除援用任意法規外，尚得依「補充契約解釋(Ergänzende Vertragsauslegung）」填補之。所謂「補充契約解釋」係法院探求「假設的當事人意思」即雙方當事人在通常交易上合理所意欲或接受之意思。假設的當事人意思乃一種規範性判斷標準，並考量當事人締約目的、衡量雙方利益，依誠實信用原則並斟酌交易習慣加以認定之，以實現平均契約正義為依歸（參王澤鑑著，債編總論第1

卷，77年1月版，第182頁；王文宇著，非典型（商業）契約的漏洞填補—論任意規定與補充解釋的擇用，月旦法學雜誌2009年，1期，111至138頁〈113頁〉）。本件系爭買賣契約第5條約定，王仁心得於契約生效後3個月內以原價加計原繳納之土地增值稅向被上訴人買回系爭房地，於此期間王仁心與被上訴人另成立使用借貸契約，期限3個(即自106年3月9日起至同年6月8日止），王仁心如未於3個月內行使買回權，應於使用借貸關係屆滿前搬離系爭房地（原審卷35頁）；另王仁心之女葉昭玉亦於106年3月28日另與被上訴人簽訂系爭借用契約，約定自106年3月27日起至106年6月27日止由葉昭玉無償占有使用系爭房屋，於契約終止或借用期滿，葉昭玉應於5日內搬遷返還系爭房屋，此份借用契約並經民間公證人公證在案（原審卷55頁、51頁），無論「使用借貸」、「無償借用」均係淺顯易懂之文字，且葉昭玉擔任王金櫻協會之法定代理人，有相當之社會經驗及智識能力，王仁心與葉昭玉當可明白上開文義，如被上訴人未取得系爭房屋之占有，其豈有與被上訴人簽訂系爭借用契約且經公證人公證之必要？是本院綜合上開各項情況，認王仁心依買賣契約所負交付系爭房屋予被上訴人之義務，因另訂使用借貸契約已縮短給付過程，由被上訴人取得系爭房屋之間接占有，王仁心及其女葉昭玉直接占有使用系爭房屋，始符合上開當事人締約目的及雙方利益，而無違誠實信用原則。是王仁心抗辯其依系爭買賣契約尚未交付系爭房地云云，殊無可採。

㈤王仁心未依系爭契約第5條之約定於契約生效後3個月內行使買回權，即應於106年6月8日（含）前遷讓返還系爭房屋予被上訴人，復不能舉證證明其有何占有系爭房屋之正當權源，則被上訴人主張王仁心占有系爭房屋係無權占用，依民法第767條第1項前段規定，請求王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還，應屬有據。

㈥王仁心既非系爭房屋所有權人，則王金櫻協會抗辯其係經王

仁心同意而將人民團體設立登記地址設於系爭房屋，有正當權源云云，即非可取。又依一般社會常情，王金櫻協會將其人民團體設立登記地址登記於系爭房屋，確已妨害被上訴人對系爭房屋所有權之圓滿行使，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求王金櫻協會將人民團體設立登記地址自系爭房屋遷出，即屬正當。

㈦王仁心占用系爭房屋既無正當權源，則被上訴人主張王仁心占用系爭房屋無法律上原因，受有相當於免支付租金之利益，致其受有損害（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照），請求其返還不當得利，自屬有據。查王仁心依系爭買賣契約行使買回權之期限於106年6月8日屆至，逾上開期日已無繼續占有使用系爭房屋之合法權利來源，是被上訴人請求王仁心自111年9月16日起至返還系爭房屋之日止，按月返還不當得利，於法有據（另自106年6月9日起至111年9月15日止之不當得利部分，被上訴人已捨棄請求）；另兩造同意對不當得利每月以1萬8,405元計算(參本院卷70頁），本院均應採為判決之基礎，故被上訴人請求王仁心給付自111年9月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1萬8,405元，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求㈠王金櫻協會將登記地址遷出系爭房屋，㈡王仁心將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，及依民法第179條規定，請求王仁心自111年9月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬8,405元，均有理由，應予准許；逾此部分之請求（即原審判命王仁心自106年6月9日起至111年9月15日止，按月給付被上訴人1萬8,405元部分），非有理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為王仁心敗訴之判決，自有未洽，王仁心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。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列；另本院已認被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求王仁心返還系爭房屋及依民法第179條規定給付不當得利為有理由，則對其餘請求權基礎即民法第348條第1項、第231條、第184條第1項、第185條均無論述必要，附此敘明。

七、據上論結，本件王金櫻協會之上訴為無理由，王仁心之上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　陳君鳳

法　官　呂淑玲

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　林士麒