

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第462號

上訴人 林瑞正（原名林樹仁）

被上訴人 品展企業有限公司

兼法定代理人 陳 爽

共 同

訴訟代理人 翁健祥律師

上列當事人間請求確認讓與擔保法律關係存在事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3662號第一審判決提起上訴，本院於112年10月25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、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條第1項定有明文。查，本件上訴人於原審主張兩造就拆除前坐落臺北市○○區○○段0小段000地號、00000地號土地（權利範圍各5160分之475）及其上同小段000建號建物（門牌臺北市○○區○○路0段000巷00號，下稱系爭○○路房地，現已拆除滅失），存在讓與擔保法律關係，並非買賣關係，及請求確定其擔保債權範圍，而聲明：「(一)確認兩造間就曾登記於被上訴人品展企業有限公司（下稱品展公司）名下系爭○○路房地之讓與擔保法律關係存在，及確定其擔保債權之範圍；(二)於上訴人清償前述讓與擔保債權後，被上訴人應將系爭○○路房地或其價值變形物或相關利益（含『品展公司

與訴外人豐華開發股份有限公司〈下稱豐華開發公司〉簽訂之合作興建契約書〈下稱系爭合作興建契約書〉』，及『品展公司與豐華開發公司為委託人與上海商業儲蓄銀行股份有限公司〈下稱上海商銀〉為受託人簽訂之上海商銀不動產信託契約書〈下稱系爭不動產信託契約書〉』中之權益及契約當事人地位）移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為」。嗣於本院補充說明其聲明係請求確認兩造間就系爭○○○路房地之買賣關係不存在，讓與擔保法律關係存在，並確定讓與擔保債權金額為新臺幣（下同）3411萬5722元，而聲明：「(一)確認兩造間就系爭○○○路房地之買賣關係不存在，讓與擔保法律關係存在，並確定其擔保債權額為3411萬5722元。(二)上訴人清償上開讓與擔保債權後，被上訴人應將系爭○○○路房地或其價值變形物或相關利益（含系爭合作興建契約書及不動產信託契約書中之權益及契約當事人地位）移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為」（見本院卷第361-362頁）；核屬不變更訴訟標的，而補充法律上之陳述，依照前揭規定，應予准許。

二、上訴人主張：系爭○○○路房地原為伊所有，具有都更合建利益；伊於民國91年6、7月間，為免資金周轉不靈致系爭○○○路房地遭到拍賣而喪失都更合建利益，遂委託陳爽幫忙清償伊與配偶即訴外人余月鳳之債務，並約定以系爭○○○路房地及余月鳳名下門牌臺北市○○○路0段000號0樓之0（下稱系爭○○○路房地）為擔保，且以系爭○○○路房地租金以代利息支付予陳爽；伊當時明確告知陳爽系爭○○○路房地實際上仍屬伊所有，應由伊管理使用收益，日後都更合建利益歸屬於伊，並約定日後倘經雙方溝通具體可行方式，由伊主導處分合建利益，再以分配償金清償陳爽之債權，而存在讓與擔保契約；伊即於91年7月10日依陳爽之指示，將系爭○○○路房地所有權移轉登記於陳爽擔任負責人之品展公司名下，隨後積極促成都更合建，並由品展公司與豐華開發公司簽訂系爭合作興建契約書，及由品展公司與豐

01 華開發公司為委託人，與上海銀行簽訂系爭不動產信託契約
02 書，而達成合建協議，並完成都更程序。總計系爭○○○路
03 房地擔保之債權範圍，包括伊向陳爽先後於86年2月3日借款
04 450萬元、於87年6月23日借款500萬元、於89年5月30日借款
05 243萬5122元，及品展公司於91年7月15日分別匯款1313萬04
06 21元、359萬9122元、23萬8467元予伊，於同年月16日匯款1
07 92萬元予余月鳳，與陳爽於91年7月23日匯款329萬2590元予
08 余月鳳，共3411萬5722元。惟伊多次請求被上訴人結算擔保
09 債權金額及返還系爭○○○路房地，被上訴人為圖謀都更合
10 建利益，均不予置理等情。爰依民事訴訟法第247條第1項規
11 定，及讓與擔保法律關係，求為判決(一)確認兩造間就系爭○
12 ○○路房地之讓與擔保法律關係存在，並確定其擔保債權之
13 範圍；(二)於上訴人清償前述讓與擔保債權後，被上訴人應將
14 系爭○○○路房地或其價值變形物或相關利益（含系爭合作
15 興建契約書及不動產信託契約書中之權益及契約當事人地
16 位）移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為
17 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並
18 於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認兩造間就系爭○○
19 ○路房地之讓與擔保法律關係存在，買賣關係不存在，並確
20 定其擔保債權額為3411萬5722元。(三)上訴人清償上開讓與擔
21 保債權後，被上訴人應將系爭○○○路房地或其價值變形物
22 或相關利益（含系爭合作興建契約書及不動產信託契約書中
23 之權益及契約當事人地位）移轉返還予上訴人，並不得為使
24 用、收益或處分之行為。

25 三、被上訴人則以：上訴人自85年至89年間，陸續向陳爽借款，
26 截至91年底累計本息已達1943萬5122元；上訴人及余月鳳另
27 積欠銀行貸款、信用貸款及卡債共逾2218萬元，已無力清
28 償；上訴人乃以其積欠陳爽之債務及被上訴人代償其與余月
29 鳳之債務金額作價4161萬5722元，將系爭○○○路房地及系
30 爭○○○路房地一併出售予品展公司；被上訴人遂於91年7
31 月15日起至7月23日匯款共計2218萬600元予上訴人及余月鳳

用以清償債務；上訴人則分別於91年7月10日、91年7月19日以買賣為原因，將系爭○○○路房地及○○○路房地移轉所有權登記予品展公司；雙方借貸關係已經清償完畢，並不存在讓與擔保法律關係。惟因上訴人出售系爭○○○路房地予品展公司時，仍出租予他人，上訴人即與品展公司約定，由品展公司將系爭○○○路房地出租予上訴人作為二房東，再由上訴人轉租或分租予租客，上訴人因此給付租金予品展公司，並非支付借款利息。嗣品展公司於95年間，已將系爭○○○路房地出售他人，系爭○○○路房地則於109年間拆除滅失；然上訴人於91年7月間出售系爭○○○路房地時，並無任何建商洽談都更合建或改建，直至近10年始洽談都更，並於108年與建商簽訂合建協議，上訴人主張其自始即因系爭○○○路房地具有都更合建利益，而與陳爽成立讓與擔保契約，顯與事實不符等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

四、查，(一)系爭○○○路房地原為上訴人所有，於91年7月10日以買賣為登記原因，移轉登記予品展公司，惟現已拆除滅失；(二)上訴人分別向陳爽於85年9月2日借款750萬元、於86年2月3日借款450萬元、於87年6月23日借款500萬元、於89年5月30日借款243萬5122元，共計1943萬5122元；(三)品展公司於91年7月15日分別匯款1313萬0421元、359萬9122元至上訴人陽信銀行帳戶、匯款23萬8467元至上訴人台北銀行帳戶，於91年7月16日匯款192萬元至上訴人配偶余月鳳台北銀行帳戶；陳爽於91年7月23日匯款329萬2590元至余月鳳世華銀行帳戶；總計被上訴人共匯款2218萬0600元予上訴人及余月鳳；(四)品展公司與豐華開發公司於108年11月23日簽訂系爭合作興建契約書；另品展公司與豐華開發公司於109年6月4日與上海商銀簽訂系爭不動產信託契約書等情，有卷附建物所有權狀、土地登記謄本、異動索引查詢資料、匯款回條、電匯通知單、系爭合作興建契約書及不動產信託契約書等可稽（見原審卷第85-107頁、第139頁、第123-131頁、第

185-271頁，及外放卷），且為兩造所不爭執（見原審卷第294頁、本院卷第217-218頁），堪信為真。

五、本件應審究者為(一)兩造間就系爭○○○路房地係存在買賣契約或讓與擔保契約？(二)上訴人請求確認兩造間就系爭○○○路房地之買賣關係不存在，及讓與擔保法律關係存在，並確定其擔保債權額為3411萬5722元，有無理由？(三)上訴人請求其清償上開讓與擔保之債權後，被上訴人應將系爭○○○路房地或其價值變形物或相關利益（含系爭合作興建契約書及不動產信託契約書中之權益及契約當事人地位）移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為，有無理由？茲分別論述如下：

(一)兩造間就系爭○○○路房地係存在買賣契約或讓與擔保契約？

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。而所謂讓與擔保契約，乃債務人為擔保其債務之清償，將自己或第三人提供之擔保物所有權移轉登記與債權人，而使債權人在不超過擔保目的範圍內，取得擔保物之所有權，債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償之契約（最高法院111年度台上字第32號民事判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。本件上訴人主張兩造間就系爭○○○路房地係存在讓與擔保契約，並非買賣契約云云，既為被上訴人所否認，自應由上訴人就有利於己之事實，負舉證之責。

2.查上訴人向陳爽分別於85年9月2日借款750萬元、於86年2月3日借款450萬元、於87年6月23日借款500萬元、於89年5月30日借款243萬5122元，共計1943萬5122元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第217-218頁）。另上訴人及余月鳳另積欠銀行貸款及卡債共約2219萬元等情，有卷附余月鳳手寫資料可

01 稽(見原審卷第133-137頁)。而品展公司於91年7月15日分別
02 匯款1313萬0421元、359萬9122元至上訴人陽信銀行帳戶、
03 匯款23萬8467元至上訴人台北銀行帳戶，於91年7月16日匯
04 款192萬元至余月鳳台北銀行帳戶；陳爽並於91年7月23日匯
05 款329萬2590元至余月鳳世華銀行帳戶；總計被上訴人自91
06 年7月15日起至7月23日止，共匯款2218萬0600元予上訴人及
07 余月鳳等情，有卷附本票及匯款單可稽，亦為兩造所不爭執
08 (見原審卷第119-131頁)。上訴人則分別於91年7月10日及91
09 年7月19日，以買賣為原因，將系爭○○○路房地及系爭○
10 ○○路房地移轉所有權登記予品展公司，亦有卷附建物所有
11 權狀、土地登記謄本、異動索引查詢資料可稽，同為兩造所
12 不爭執(見原審卷第85-107頁、第139頁、第141頁，及外放
13 卷)。足見上訴人應係以其積欠陳爽之債務共1943萬5122
14 元，及被上訴人代償其與余月鳳之債務共2218萬0600元，作
15 價4161萬5722元(計算式：19435122 + 22180600 = 4161572
16 2)，將系爭○○○路房地及系爭○○○路房地一併出售予品
17 展公司，始於91年7月10日以買賣為原因，將系爭○○○路
18 房地所有權移轉登記予品展公司。堪認上訴人與品展公司就
19 系爭○○○路房地存在不動產買賣契約。

20 3.上訴人固主張伊為免系爭○○○路房地遭到拍賣而喪失都更
21 合建利益，遂以系爭○○○路房地及系爭○○○路房地為擔
22 保，向陳爽借款，且以系爭○○○路房地租金以代利息支付
23 予陳爽，並告知系爭○○○路房地實際上仍屬伊所有，日後
24 都更合建利益亦歸屬於伊，兩造就系爭○○○路房地存在讓
25 與擔保契約云云，並提出其91年8月至95年12月匯款明細表
26 及存款單存根及自動櫃員機明細表為證(見本院卷第139-18
27 1頁)。然查：

28 (1)、上訴人主張兩造就系爭○○○路房地存在讓與擔保契約
29 云云，從未提出讓與擔保契約相關書面文件或口頭約定
30 之證據加以證明。且由上訴人於本件一併請求確定系爭
31 ○○○路房地擔保債權範圍等情觀之，上訴人就其與被

上訴人間究竟是否存在借貸債務，金額若干，有無約定利率或清償期等契約重要之點，均不清楚；而就其主張兩造約定系爭○○○路房地實際上仍屬上訴人所有，應由上訴人管理使用收益，日後都更合建利益亦歸屬於上訴人，待日後經雙方溝通具體可行方式，由上訴人主導處分合建利益，再以分配償金清償陳爽之債權，而存在讓與擔保契約部分，亦未提出任何證物加以證明，無從證明兩造有讓與擔保之合意，實難認兩造就系爭○○○路房地存在讓與擔保契約。

(2)、其次，被上訴人多年來並未向上訴人催討債務，而系爭○○○路房地自91年7月10日移轉所有權登記予品展公司後，至109年都更拆除前，有關房屋稅、地價稅均由品展公司繳納，而修繕費用包括102年3月14日、同年4月28日宏發工程行修繕防水工程費9萬元，及108年白蟻防治施工費用2萬5000元等，亦均由品展公司支付等情，有卷附房屋稅繳款書、地價稅繳款書、宏發工程行請款單、估價單、支票、欣立環保服務有限公司害蟲防治工作簽收單、統一發票可稽（見本院卷第193-209頁）。則倘系爭○○○路房地仍為上訴人所有，則品展公司長達18年以來，何以未向上訴人催討高額債務，並支付該屋之房屋稅、地價稅及修繕費用，顯與常情不符。

(3)、再者，觀諸上訴人提出之匯款明細表及存款單存根及自動櫃員機明細表所示（見本院卷第139-181頁），其上僅有上訴人匯款予陳爽之紀錄，金額不固定，且未記載匯款之原因；而上訴人自陳其從事土地代書，陳爽為多年配合資金調度之金主（見本院卷第259頁），兩人金錢往來複雜，匯款原因多端；又上訴人對於兩造借貸金額若干，有無約定利率及清償期等，均有不明，甚至於本院上訴之初仍未能清楚說明對於被上訴人所負債務金額若干，已如前述；則上訴人於借款金額不明之情形

01 下，如何計算利息支付予被上訴人，顯然異於常情，實
02 無法逕以上開匯款紀錄，遽認上訴人所匯款項係用以支
03 付借款利息。另參以品展公司於92年間，及94年1月1日
04 起至95年12月31日止，將系爭○○○路房地出租予上訴
05 人；上訴人則於94年5月5日至95年5月4日間，將系爭○
06 ○○路房地出租予訴外人彭秋蘭等情，業據被上訴人提
07 出房屋租賃契約書及發票為證(見本院卷第77-97頁)；
08 被上訴人並抗辯91至93年間之租賃契約已遺失等情(見
09 本院卷第67頁)，堪認被上訴人抗辯品展公司自91年8月
10 起至109年都更拆除前，將系爭○○○路房地出租予上
11 訴人，再由上訴人轉租、分租予房客等情不虛。故上訴
12 人主張其以系爭○○○路房地租金以代利息支付予陳
13 爽，兩造就系爭○○○路房地存在讓與擔保契約云云，
14 尚非可採。

15 (4)、再觀諸上訴人於91年10月30日向陳爽借款314萬5000
16 元，約定利率為年息18%，業經上訴人於92年1月15日以
17 匯款方式償還本息共326萬6483元等情，有卷附計算書
18 及匯款紀錄為證(見本院卷第243-245頁)。另上訴人
19 於92年3月12日向陳爽借款350萬元，約定借款利率為1
20 8%，亦經上訴人於92年9月23日匯款233萬6000元，於9
21 2年10月9日匯款151萬200元予陳爽，償還本息共計384
22 萬8000元等情，亦有卷附借款計算明細及支票簽收紀錄
23 與匯款紀錄可稽(見247-249頁)。倘上訴人與品展公
24 司就系爭○○○路房地存在讓與擔保契約，則上訴人於
25 91年7月10日將系爭○○○路房地所有權移轉登記予品
26 展公司後，縱於91年10月30日及92年3月12日再向陳爽
27 借款，衡情已有系爭○○○路房地為擔保，由上訴人一
28 併計息即可，毋須另行支付利息，上訴人何以另外再支
29 付利息，亦與常情不符。

30 (5)、況上訴人於91年7月10日將系爭○○○路房地所有權移
31 轉登記予品展公司；而品展公司與豐華開發公司於108

01 年11月23日簽訂系爭合作興建契約書；另品展公司與豐
02 華開發公司於109年6月4日始與上海商銀簽訂系爭不動
03 產信託契約書等情，有卷附系爭合作興建契約書及不動
04 產信託契約書等可稽（見原審卷第185-271頁，及外放
05 卷）。衡情上訴人於91年7月10日將系爭○○○路房地
06 所有權移轉登記予品展公司時，實難預見系爭○○○路
07 房地於18年後確有都更合建之事實，亦難證明上訴人當
08 時係為保有都更合建之利益，而就系爭○○○路房地與
09 被上訴人成立讓與擔保契約。

10 (6)、準此，上訴人截至91年間，積欠陳爽累計本息達1943萬
11 5122元；上訴人及余月鳳另積欠銀行貸款、信用貸款及
12 卡債亦逾2218萬元；上訴人乃以其積欠陳爽之債務及被
13 上訴人代償其與余月鳳之債務金額作價4161萬5722元，
14 將系爭○○○路房地及系爭○○○路房地一併出售予品
15 展公司，並於91年7月10日以買賣為原因，將系爭○○
16 ○路房地所有權移轉登記予品展公司，兩造間並無讓與
17 擔保法律關係存在。

18 (二)上訴人請求確認兩造間就系爭○○○路房地之買賣關係不存
19 在，及讓與擔保法律關係存在，並確定其擔保債權額為3411
20 萬5722元，有無理由？

21 承上所述，上訴人與品展公司就系爭○○○路房地成立買賣
22 契約，兩造間並無擔保債權額為3411萬5722元之讓與擔保法
23 律關係存在；則上訴人請求確認兩造間就系爭○○○路房地
24 之買賣關係不存在，及讓與擔保法律關係存在，並確定擔保
25 債權額為3411萬5722元，即非有理。

26 (三)上訴人請求其清償上開讓與擔保之債權後，被上訴人應將系
27 爭○○○路房地或其價值變形物或相關利益（含系爭合作興
28 建契約書及不動產信託契約書中之權益及契約當事人地位）
29 移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為，有
30 無理由？

31 依上說明，上訴人與品展公司間，就系爭○○○路房地既無

擔保債權額為3411萬5722元之讓與擔保法律關係存在，則上訴人請求其清償上開讓與擔保之債權後，被上訴人應將系爭○○○路房地或其價值變形物或相關利益（含系爭合作興建契約書及不動產信託契約書中之權益及契約當事人地位）移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為，亦非有理。

六、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項規定，及讓與擔保法律關係，請求(一)確認兩造間就系爭○○○路房地之讓與擔保法律關係存在，買賣關係不存在，並確定其擔保債權額為3411萬5722元；(二)上訴人清償上開讓與擔保債權後，被上訴人應將系爭○○○路房地或其價值變形物或相關利益（含系爭合作興建契約書及不動產信託契約書中之權益及契約當事人地位）移轉返還予上訴人，並不得為使用、收益或處分之行為；均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。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。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 15 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 陳賢德

法 官 郭顏毓

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

01 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
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 15 日

04 書記官 馬佳瑩