臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第219號

上　訴　人　洪建琨

訴訟代理人　許洋項律師

被上 訴 人　洪靖翔（原名洪建仁）

000000000000000000

訴訟代理人　吳存富律師

　　楊喬閔律師

被上 訴 人　洪玉修

訴訟代理人　張鴻欣律師

　　林芸律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年7月12日臺灣新北地方法院112年度訴字第2712號第一審判決提起上訴，本院於114年12月9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：兩造之父洪石生(民國112年4月30日過世）於94年3月間，在坐落新北市○○區○○段000地號土地（現登記兩造公同共有權利範圍157/10000）之同段1854建號建物（門牌號碼新北市○○區○○○街00號，現登記兩造公同共有權利範圍1/1，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）之地下室，向伊及被上訴人洪靖翔（與被上訴人洪玉修分稱其名，合稱被上訴人）表示，其百年後欲將系爭房地及另筆當時登記於兩造之母陳秀英名下坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍71/10000）暨同段7315建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000號11樓，下稱○○路房屋，與坐落之183地號土地合稱○○路房地），分別贈與伊、洪靖翔，考量系爭房地、○○路房地價差達新臺幣（下同）400萬元，選擇系爭房地之人須再給付洪石生200萬元，

最終約定由伊受贈取得系爭房地；伊囿於存款不足，委請陳秀英提供○○路房地為抵押物，向台北國際商業銀行股份有限公司（下稱台北商銀，嗣合併為永豐商業銀行股份有限公司，下稱永豐商銀）貸款200萬元（下稱系爭貸款），於94年7月1日將該200萬元（下稱系爭款項）匯予洪石生，再由伊按期清償系爭貸款，洪石生與伊就系爭房地成立附負擔死因贈與或附負擔贈與契約。嗣於94年9月24日，洪石生與伊約定將系爭房地出售予伊，買賣價金以系爭款項及伊對洪石生之薪資債權480萬元抵付，並附加「洪石生死亡」為移轉所有權之停止條件。兩造為洪石生之全體繼承人，洪石生死亡後，系爭房地以繼承為原因登記為兩造公同共有，爰先位依附負擔死因贈與契約、附負擔贈與契約、民法第348條第1項規定，擇一求為命被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。若認伊先位主張無理由，洪石生受領系爭款項即無法律上原因，爰備位依民法第179條、第182條第2項規定，求為命被上訴人於繼承洪石生之遺產範圍內連帶給付伊200萬元本息之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡1.先位聲明：被上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人。2.備位聲明：被上訴人應於繼承被繼承人洪石生之遺產範圍內，連帶給付上訴人200萬元，及自94年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人均以：上訴人並未舉證證明其與洪石生間就系爭房地成立附負擔死因贈與、附負擔贈與或買賣契約，其先位之訴依上開契約關係為請求，並無理由。又系爭款項係由陳秀英向銀行貸款後匯入洪石生帳戶，無證據證明陳秀英係受上訴人委託匯款，上訴人亦未舉證其有按月付款予陳秀英以清償系爭貸款，其備位之訴依不當得利法律關係所為請求亦無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造之父親為洪石生，母親為陳秀英，洪靖翔、洪玉修、上訴人依序為長子、長女、次子，陳秀英於109年3月19日死

亡，洪石生於112年4月30日死亡，兩造為洪石生之全體繼承人。系爭房地係於76年7月17日以買賣為原因登記為洪石生所有；○○路房地原登記所有權人為陳秀英，陳秀英死亡後，由洪石生於109年6月24日以分割繼承為原因登記為所有權人；洪石生死亡後，系爭房地及○○路房地均列為洪石生之遺產，於113年2月22日以繼承為原因登記為兩造公同共有。陳秀英於94年6月24日以○○路房地為擔保，向台北商銀抵押貸款200萬元，該行於同年7月1日匯款200萬元至陳秀英帳戶；陳秀英於同日轉出2筆各100萬元，分別匯入洪石生於新莊區農會中港分部及永豐商銀中港分行開立之帳戶（下合稱洪石生帳戶）。上訴人之配偶侯秋枝於96年10月18日向臺灣新光商業銀行股份有限公司新莊分行（下稱新光銀行）貸款170萬元，並由陳秀英提供○○路房地為擔保，該行於同年月22日匯款170萬元至侯秋枝帳戶，侯秋枝於同日轉出175萬2,517元至陳秀英之台北商銀帳戶。上訴人與侯秋枝於94年10月遷入系爭房地並占有使用迄今；系爭房地之所有權狀原放置於陳秀英承租之銀行保管箱，陳秀英死亡後迄今，放置於洪玉修承租之銀行保管箱等情，有戶籍謄本、家事事件（繼承事件）公告查詢結果、臺灣新北地方法院民事紀錄科查詢表、系爭房地與○○路房地登記謄本及異動索引、財政部北區國稅局新莊稽徵所112年11月20日函附洪石生遺產稅申報資料、陳秀英之台北商銀存摺、系爭貸款借據、洪石生帳戶明細、新光銀行113年4月19日函附侯秋枝借款資料、抵押權設定契約書、其他約定事項、存摺存款對帳單、新光銀行113年6月17日函可稽（見重司調字卷第15至17、59至65、69頁，原審卷第37、53至56、59至64、111至117、123至125、155至167、187至207、283頁，本院限閱卷），並為兩造所不爭執（見本院卷第178至179頁），堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

㈠上訴人先位依附負擔死因贈與契約、附負擔贈與契約、民法第348條第1項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登

記予上訴人，均無理由：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條本文所明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。復按贈與係當事人約定一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約；買賣則係指當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，此觀民法第406條、第345條規定自明。至死因贈與，乃以贈與人之死亡而發生效力，並以受贈人於贈與人死亡時仍生存為停止條件之贈與，性質上仍屬契約。是無論贈與、死因贈與或買賣，均須有雙方當事人意思表示之合致始能成立。

2.上訴人主張其與洪石生就系爭房地成立附負擔死因贈與、附負擔贈與或買賣契約，為被上訴人所否認，依前揭說明，自應由上訴人就其所主張有利於己之事實，即其與洪石生已就贈與或買賣系爭房地達成意思表示合致，先負舉證之責。惟查：

⑴上訴人起訴時，原係主張洪石生考量伊自83年起無酬協助經營興華油漆行，且希望伊接手興華油漆行事業，遂於94年間向伊表示願將系爭房地以200萬元及抵銷過去積欠薪資為對價出售予伊，伊為系爭房地之實質所有權人，與洪石生就系爭房地有借名登記契約關係等語（見重司調字卷第9至13頁）；嗣於原審改稱伊與洪石生就系爭房地存有死因贈與、附停止條件買賣契約關係等語（見原審卷第103至110頁）；再於本院審理中陳稱伊與洪石生係於94年3月間就系爭房地成立贈與契約，於94年9月24日成立買賣契約（見本院卷第173頁），前後所述不一，且其主張與洪石生就系爭房地先後成立贈與、買賣契約，亦有矛盾，是否實在，已有疑問。

⑵上訴人雖提出其與洪靖翔間之112年8月5日對話（下稱系爭對話）、侯秋枝與訴外人即兩造叔叔洪錦龍間之112年7月22

日對話錄影及譯文，並援引證人侯秋枝、余光祥、黃光輝之證述為據。然查：

①觀諸系爭對話內容，上訴人表示：「我的意思是說，如果你認同，三街（指系爭房地）是我的，因為我不知道爸那時有沒有跟你說，但是爸當著我們倆兄弟有講，在地下室有講，這間房子我拿200萬出來…。」、「這間就是我的，對嘛，因為那時候你放棄了嘛，這間我的，大樓（指○○路房地）你的嘛，自那時候我娶侯秋枝以後，這間房子所有開銷都是我在出的。」，洪靖翔固答稱：「不是我說的，是爸用硬的態度，跟我說我沒那個本事。」、「是爸用硬的態度逼我這麼做的。」（見原審卷第119至120頁），然上開對話語意不明，上訴人並向洪靖翔表示：「如果你認同，三街是我的」、「我也沒有說我一定要在這一間啊」、「我當下有沒有說我一定要在這邊？因為講難聽一點，我娶一個老婆，馬上就要貸200萬，誰願意啊，我也想要住大樓。」等語，即已自承其當時並未向洪石生表示一定要系爭房地，且其需經洪靖翔認同始能取得系爭房地。洪靖翔於本院行當事人訊問時亦稱：洪石生有跟我、上訴人在系爭房屋地下室討論過系爭房屋、○○路房屋如何處理，具體時間不記得，是在上訴人結婚前，洪石生沒有說要送房子，當時洪石生是先好聲好氣問我要哪一間房屋，我沒有回答，洪石生就用強硬的態度說我沒有那個能力，系爭房屋給上訴人，○○路房屋給我，我沒有回應，上訴人有跟洪石生說讓我先選要哪一間，我沒有回應，上訴人也沒有說要系爭房屋，後來就沒有結論，洪石生之後也沒有交代房子怎麼處理，當天討論就不了了之；洪石生過世前幾年有說要把系爭房屋給我，應該是在109年底，當時是我要結婚，跟洪石生說我要接手興華油漆行，洪石生說系爭房屋就給我，並說會跟上訴人講，因為當時上訴人住在系爭房屋，而且地下室是放油漆行的材料，所以要跟上訴人說；在地下室討論時，洪石生沒有說誰拿到系爭房屋，誰就要給洪石生200萬元，是上訴人提告後我才知道有

這件事；系爭對話中我回答：「是爸用硬的態度逼我這麼做的」，是指當天洪石生用強硬的態度說我沒本事，系爭房屋給上訴人、○○路房屋給我，但我當時沒有回應，上訴人也說讓我先選房子等語（見本院卷第228至232頁）。參以系爭房地自94年迄至洪石生112年4月30日死亡，均登記於洪石生名下；○○路房地原登記於陳秀英名下，陳秀英109年3月19日死亡後，係於109年6月24日以分割繼承為原因登記為洪石生所有，洪石生死亡前未曾移轉登記為洪靖翔所有，有土地及建物異動索引可稽（見本院限閱卷第21至32頁）。可知洪石生生前雖曾一度在系爭房屋地下室向上訴人、洪靖翔口頭表示要將系爭房屋給上訴人，○○路房屋給洪靖翔，而為要約，但未提及係無償贈與或需給付一定對價，且上訴人、洪靖翔均未立時承諾，依民法第156條規定，該要約即失其拘束力，嗣後洪石生亦未依94年間之口頭要約辦理，而係於陳秀英死亡後，將○○路房地移轉登記至自己名下。

②另觀侯秋枝與洪錦龍間112年7月22日之對話內容為：「侯秋枝：叔叔你說那個時候跟我爸說，那個時候我婆婆過世，房子怎麼不過給小孩？他是如何說？之前有說過這個…」、「洪錦龍：有，他就跟我說，意思就是，到最後再給你們，他的想法就是到最後再給你們。」、「侯秋枝：他要先抓牢。」、「洪錦龍：是啦，就是這樣啦。...」（見原審卷第121頁），洪錦龍未曾提及洪石生已將系爭房地贈與或售予上訴人，反係稱洪石生要保留名下財產，待過世後再給子女。復觀上訴人所提洪石生於112年4月30日死亡前以便利貼書寫之字據，明確記載：「我本人當下餘產男女要平分」（下稱系爭字據，見原審卷第129、131頁），洪石生雖因不具法律專業，而未使用「遺產」等用語，然由其並未將系爭房地、○○路房地排除於所餘財產範圍，且明確表示其財產要由男女（即指兩造、全體子女）平分，可知洪石生應無將系爭房地贈與或出售予上訴人之意。

③侯秋枝雖於原審證稱：我與上訴人在94年9月訂婚後，系爭房地剛裝潢好，我把我的東西搬過去，我婆婆當時有幫我搬東西，我們在房間整理東西，我聽到上訴人在跟我公公要之前幫我公公工作時的薪水，我公公說（台語）「你不是拿200萬給我，加上之前的薪水，這個房子等於賣給你了，你還要跟我要薪水？」，洪石生欠上訴人的薪水大約480萬左右，這是上訴人算的，怎麼算的我也不知道等語（見原審卷第94至96頁）；並於本院證稱：陳秀英在94年6月間向台北商銀貸款200萬元是為了幫助上訴人履行跟洪石生在系爭房屋地下室的約定，因為上訴人、洪石生、洪靖翔有約定上訴人拿200萬出來給洪石生，系爭房屋由上訴人取得，上訴人跟陳秀英借○○路房屋貸款200萬元，再由陳秀英匯款給洪石生，系爭貸款是上訴人繳的，94年10月我跟上訴人結婚以前，上訴人在興華油漆行工作，日薪是2,500元，由洪石生扣薪交給陳秀英去繳貸款，結婚後從94年11月開始上訴人叫我每個月拿1萬4,000元給陳秀英用來繳系爭貸款，95年12月5日上訴人叫我直接匯15萬元到陳秀英永豐銀行的帳戶扣這筆貸款，後來由我向新光銀行貸款170萬元，96年10月22日匯給陳秀英175萬2,517元，一次清償系爭貸款餘額；當時在新光銀行借款申請書及個人資料表上之借款用途欄填寫借款原因為房屋修繕，是因為我貸款的金額比較小，銀行業務員建議我寫房屋修繕，比較合理又容易過關等語（見本院卷第224至227頁）。然依侯秋枝所述，上開94年3月間在系爭房屋地下室約定內容以及上訴人委由陳秀英以○○路房地抵押借款200萬元給洪石生等節，均係其聽聞上訴人與陳秀英轉述（見本院卷第226頁），並非侯秋枝親身見聞，而陳秀英已於109年3月19日死亡（見重司調字卷第59頁），無從傳喚其到庭證述；侯秋枝與上訴人為夫妻關係，94年10月結婚後即共同居住於系爭房屋迄今，同居共財，且上訴人主張其交付200萬元予洪石生之方式，係委託陳秀英以○○路房地為

擔保向台北商銀抵押貸款200萬元，匯給洪石生，再由侯秋枝以陳秀英名下之○○路房地為擔保向新光銀行抵押貸款170萬元，供清償陳秀英之系爭貸款餘額，參以上訴人於本件提出之證據包含侯秋枝與洪錦龍、黃國輝間之對話錄音及譯文（見原審卷第121至122-1頁、本院卷第325至330頁），可知侯秋枝與上訴人就本件訴訟之利害關係相同，並曾多次協助上訴人蒐集證據，其證詞之憑信性薄弱；且侯秋枝證稱其向新光銀行借款170萬元時，於借款申請書之借款用途欄填寫「房屋修繕」（見原審卷第159頁），係為便於取得貸款而依銀行業務員之建議填寫等語，亦與新光銀行114年11月3日函覆本院稱：上開借款申請書借款用途欄記載「房屋修繕」係由借款人自行填載，承辦人員無建議填載情形，借款用途記載房屋修繕或償還私人債務，不影響核貸等語（見本院卷第423頁），不相符合，況依卷附新光銀行授信案件申請暨批覆書，侯秋枝當時任職於新光銀行，擔任專員一職約4年多（見原審卷第163頁），並非不諳銀行作業程序之人，衡情應無可能僅憑業務人員建議填寫不實之借款用途。自無從僅憑侯秋枝前揭證述，逕認上訴人與洪石生已就系爭房地成立贈與或買賣契約。

④另查，證人余光祥於本院證稱：上訴人是我國中同學，大約10年前請我幫他爸爸洪石生維修在林口山上的卡拉OK機器，因此認識洪石生，洪石生在108年8月到9月間我去維修卡拉OK時說過系爭房屋已經便宜賣給上訴人，等洪石生不在（過世）之後再過戶給上訴人，不清楚買賣條件、價金等語（見本院卷第221至223頁）。證人黃國輝則證稱：與洪石生一起工作聊天時，洪石生有跟我說事業以後要給上訴人，上訴人、洪靖翔誰有辦法給洪石生200萬元就把系爭房屋給誰，後來上訴人跟我說他有給洪石生200萬元，我不知道200萬元是用誰的名義去貸款，上訴人說貸款是他還的等語（見本院卷第428至432頁），上訴人並提出侯秋枝與黃國輝間之114年8月4日通話錄音及譯文為證（見本院卷第325至330頁）。

余光祥雖證稱洪石生係將系爭房屋賣給上訴人，然亦稱其不清楚買賣條件、價金；至於黃國輝前揭證述，至多僅能證明洪石生曾於94年3月間在系爭房屋地下室向上訴人為前揭要約，無從證明上訴人已與洪石生達成贈與或買賣系爭房地之合意，至其證稱上訴人有給付洪石生200萬元、有清償系爭貸款等語，則係聽聞上訴人轉述，且余光祥、黃國輝前揭證述，均與洪石生於系爭字據載明所餘財產要由子女平分不符，無從據為有利於上訴人之認定。

⑤至陳秀英於94年6月24日以○○路房地為擔保向台北商銀抵押貸款200萬元，該行於94年7月1日匯款200萬元至陳秀英帳戶，陳秀英同日轉出匯款2筆各100萬元匯入洪石生帳戶；其後侯秋枝於96年10月18日以○○路房地為擔保向新光銀行抵押貸款170萬元，該行於96年10月22日匯款170萬元至侯秋枝帳戶，侯秋枝於同日轉出175萬2,517元至陳秀英帳戶等節，固為兩造所不爭執。然陳秀英與洪石生為夫妻關係，其向台北商銀貸款200萬元，再匯款200萬元至洪石生帳戶之原因多端，縱認侯秋枝匯款175萬2,517元予陳秀英係為供陳秀英清償系爭貸款餘額，亦無從遽行推論陳秀英於94年7月1日將系爭款項匯予洪石生係受上訴人委託用以履行系爭房地贈與之負擔或支付買賣之價金。

⑥又上訴人與侯秋枝於94年10月遷入系爭房地並占有使用迄今，固為兩造所不爭執，惟洪石生與陳秀英育有兩子即洪靖翔、上訴人，洪石生將其與配偶陳秀英名下之系爭房地、○○路房地分別提供二子即上訴人、洪靖翔居住使用，並與長子洪靖翔同居於○○路房地，尚與現今社會常見父母為協助子女而無償提供自己之不動產供子女居住使用之常情無違。況系爭房地之所有權狀原放置於陳秀英承租之銀行保管箱，陳秀英死亡後迄今，係放置於洪玉修承租之銀行保管箱等情，亦為兩造所不爭執，堪認上訴人自94年迄今未曾持有系爭房地之所有權狀，自無從僅憑其長期居住系爭房地之事實，逕認上訴人與洪石生已就系爭房地成立贈與或買賣契

約。上訴人僅以前揭陳秀英、侯秋枝貸款及匯款經過，暨伊與侯秋枝長期居住使用系爭房地之事實，主張伊與洪石生已就系爭房地之贈與或買賣達成默示意思表示合致云云，難認可採。

3.上訴人所舉證據無從認定其已於94年3月間與洪石生就系爭房地達成附負擔死因贈與或附負擔贈與之意思表示合致，亦無從證明其已於94年9月24日與洪石生達成附停止條件買賣之意思表示合致。是上訴人先位之訴依附負擔死因贈與契約、附負擔贈與契約、民法第348條第1項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，均無理由。

㈡上訴人備位依民法第179條、第182條第2項規定，請求被上訴人於繼承洪石生之遺產範圍內連帶給付上訴人200萬元本息，亦無理由：

1.按不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。而一方基於他方之給付受有利益，是否「致」他方受損害，應取決於當事人間是否存有給付目的及給付關係而定。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因。而主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的。

2.查洪石生帳戶於94年7月1日匯入之系爭款項，係陳秀英以其○○路房地為擔保向台北商抵押貸款所得，業如前述，而洪石生與陳秀英為夫妻，同居共財，陳秀英將系爭款項匯入洪石生帳戶之原因多端；侯秋枝雖證稱陳秀英係為幫助上訴人履行在系爭房屋地下室之約定而為匯款，然其此部分證詞不足採，業經本院認定如前；上訴人既未提出其他證據，自無從僅憑系爭貸款、匯款資料，逕認系爭款項係陳秀英依上訴人之指示給付洪石生之款項，上訴人主張洪石生受領系爭款項之利益係來自上訴人之給付，已難採信。至侯秋枝於96年

間以陳秀英名下○○路房地為擔保向新光銀行抵押貸得170萬元後，於96年10月22日轉出175萬2,517元至陳秀英帳戶，縱如上訴人所述，該筆匯款係為供清償陳秀英之系爭貸款餘額，然該給付關係係存在侯秋枝與陳秀英之間，亦無從據此認定上訴人與洪石生間就系爭款項存有給付關係。又黃國輝證稱系爭房屋曾裝潢，裝潢內容包含油漆、釘天花板、櫃子等木作部分（見本院卷第432頁）；侯秋枝則證稱其與上訴人94年9月訂婚時系爭房屋剛裝潢好，裝潢的錢是洪石生出的，94年10月22日結婚時有宴客，是男方出資（見原審卷第94至96頁）；參以其96年間向新光銀行申請貸款時，借款用途記載「房屋修繕」（見原審卷第159頁），是被上訴人抗辯陳秀英94年7月1日將系爭款項匯予洪石生，係作為上訴人結婚宴客、裝潢系爭房屋所用，侯秋枝因而於96年間向新光銀行貸款並匯款予陳秀英，尚非無據。上訴人既未舉證證明其與洪石生間就系爭款項存有給付關係且欠缺給付目的，其備位之訴依民法第179條、第182條第2項規定，請求被上訴人於繼承洪石生遺產範圍內，給付上訴人200萬元本息，亦屬無據。

五、綜上所述，上訴人先位之訴依附負擔死因贈與契約、附負擔贈與契約、民法第348條第1項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，備位之訴依民法第179條、第182條第2項規定，請求被上訴人於繼承洪石生之遺產範圍內連帶給付上訴人200萬元，及自94年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　陳蒨儀

法　官　羅惠雯

法　官　林于人

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　　114　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　張淑芬