

最高法院民事判決

111年度台上字第2928號

上訴人 裴超驊
訴訟代理人 蘇信誠律師
被上訴人 裴超颯
訴訟代理人 黃俊瑋律師
黃承風律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年8月31日臺灣高等法院第二審判決（109年度上易字第1134號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及命上訴人給付，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人為其兄長，坐落○○市○○區○○段000、000地號土地（下稱系爭土地）應有部分各4分之1，及其上同段000建號即門牌號碼同區德光路00巷0號0樓建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱德光路房地）係伊於民國97年11月28日向兩造之母蔡易縉買受，嗣於98年3月16日伊將德光路房地一半權利範圍出賣予被上訴人，約定買賣價金新臺幣（下同）77萬4,325元，伊已於同年月26日完成移轉登記，然被上訴人迄未給付買賣價金，伊於108年7月8日函催被上訴人限期給付，未獲置理，復於同年月18日催告被上訴人於函到7日內給付，逾期未付即解除契約，不另通知，被上訴人迄未給付，上開買賣契約即於同年7月24日解除等情，爰依民法第259條第1款規定，求為命被上訴人將系爭土地應有部分各8分之1及系爭建物應有部分2分之1移轉登記予上訴人之判決。對被上訴人之反訴則以：坐落桃園市○○區○○○段1751、1752地號土地（下個別以地號稱之，合稱桃園土地）係蔡易縉分別借名登記於伊與被上訴人名下，且出賣所得之價金均由蔡易縉取走，被上訴人對伊無債權可資抵銷或請求，被上訴人同意蔡易縉取得買賣價金實係承認其非1752地號土地真

01 正權利人，至少應認其已將該買賣價金贈與蔡易縉，無從再請求
02 伊給付等語，資為抗辯。

03 被上訴人則以：德光路房地自101年10月起由上訴人出租予訴外
04 人，承租人將全部租金匯入上訴人之銀行帳戶，伊並未同意上訴
05 人將租金交予蔡易縉支配使用，上訴人逾越其應有部分之範圍取
06 得租金，伊對上訴人有租金之不當得利債權49萬2,000元。又兩
07 造於100年11月18日共同以716萬5,800元出賣桃園土地予訴外
08 人，買賣價金均由上訴人取得，其中1752地號土地之買賣價金應
09 歸伊，伊對上訴人有不當得利債權420萬9,348元。伊於108年7月
10 22日依序以上開債權抵銷後，上訴人對伊之買賣價金債權業已消
11 滅，自不得解除契約等語，資為抗辯。並於原審提起反訴主張：
12 伊對上訴人所有之1752地號土地買賣價金不當得利債權經抵銷
13 後，上訴人尚應給付伊剩餘金額等情，爰求為命上訴人給付被上
14 訴人392萬866元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日即109年12月9
15 日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（被上訴人逾上開反
16 訴請求部分，經原審判決其敗訴確定）。

17 原審就上開本訴部分，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回
18 其上訴，就上開反訴部分，判令上訴人如數給付，係以：德光路
19 房地原為兩造之母蔡易縉所有，蔡易縉於98年1月17日以買賣為
20 原因移轉登記予上訴人，上訴人於98年3月16日將系爭土地應有
21 部分8分之1及系爭房屋應有部分2分之1出賣予被上訴人，約定買
22 賣價金77萬4,325元，上訴人已於同年月26日為移轉登記。德光
23 路房地由上訴人於101年10月16日起至108年7月19日止出租予訴
24 外人李祥生，租金每月1萬2,000元，均匯入上訴人之銀行帳戶。
25 1751、1752地號土地原為蔡易縉所有，於89年6月27日以贈與為
26 原因，分別移轉登記予上訴人、被上訴人，蔡易縉代理兩造於10
27 0年11月18日以總價金716萬5,800元出賣桃園土地予訴外人，並
28 於101年2月10日完成移轉登記，為兩造所不爭執。次查上訴人主
29 張1751、1752地號土地係蔡易縉分別借名登記在伊與被上訴人名
30 下，被上訴人非實際所有人。蔡易縉亦證述：伊前為他人擔任連
31 帶保證人而代償債務，為免日後名下財產遭追償，乃將桃園土地

01 分別借名登記於兩造名下等語。然桃園土地出賣予訴外人之總價
02 金為716萬5,800元，包括簽約金150萬元、用印款416萬5,800元
03 及尾款150萬元，除簽約金其中50萬元係以現金支付，其餘各期
04 款項均以支票給付，有不動產買賣契約及付款明細表可按，而觀
05 諸上訴人設立於板信商業銀行興南分行（下稱板信銀行）帳戶之
06 交易明細表所載，該帳戶於桃園土地買賣契約簽立未久陸續存入
07 現金達50萬元，其他價金支票亦均存入該帳戶託收，可見出賣桃
08 園土地之買賣價金均由上訴人取得。上訴人固主張前開銀行帳戶
09 係出借蔡易縉使用，帳戶內款項亦由蔡易縉支配使用云云，蔡易
10 縉亦附和證述：該帳戶內款項已由伊領取使用等語。惟上訴人之
11 板信銀行帳戶內之上開買賣價金，嗣於101年3月23日、同年4月6
12 日用以轉開面額各為104萬元、296萬元之支票，支付上訴人所有
13 之門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號4樓房地（下稱新莊房
14 地）之買賣價金，為上訴人所不爭執，顯見上訴人稱出賣桃園土
15 地價款均由蔡易縉使用云云，洵不足採。又桃園土地前由蔡易縉
16 於00年0月23日設定抵押權，向渣打國際商業銀行股份有限公司
17 （下稱渣打銀行）借款，其後蔡易縉以贈與為原因，於同年6月2
18 7日將桃園土地分別移轉登記予兩造，被上訴人於92年12月6日起
19 至98年1月19日止，每月由其本人或配偶廖梅芳之銀行帳戶轉帳
20 5,000元、1萬元等不等金額繳納渣打銀行貸款，有其提出帳戶存
21 摺明細為證，堪認被上訴人於登記為1752地號土地所有人後，積
22 極分擔清償貸款之責，被上訴人顯非僅為借名登記之出名人。蔡
23 易縉雖證述桃園土地於移轉登記予兩造後，亦由其自行清償以該
24 土地所為抵押借款，惟未舉證證明，且依渣打銀行回函，蔡易縉
25 於00年0月間以桃園土地抵押借款300萬元，自貸款核撥後未攤還
26 本金，於92年4月8日變更貸款本金為250萬元，嗣後逐月攤還本
27 息，於98年2月18日一次償還140萬5,880元而清償完畢，兩造亦
28 不爭執該140萬5,880元係上訴人以德光路房地向玉山商業銀行股
29 份有限公司（下稱玉山銀行）抵押借款後，將170萬元轉匯入以
30 清償，足見被上訴人有承擔前由蔡易縉以桃園土地所為抵押借款
31 之清償責任。被上訴人既為1752地號土地實際所有人，有權取得

01 該地出賣之價金，惟兩造共同出賣桃園土地之買賣價金均由上訴
02 人取得，則被上訴人對上訴人有買賣價金之不當得利債權。又查
03 德光路房地於101年10月16日起至108年7月19日止係由蔡易縉代
04 理上訴人出租予李祥生，李祥生將租金匯入上訴人之銀行帳戶，
05 已據證人李祥生證述明確，並有租賃契約在卷可佐，上訴人固主
06 張兩造約定租金收入由蔡易縉收取作為扶養費用，惟不能舉證證
07 明，兩造為德光路房地共有人，上訴人逾越其應有部分之範圍享
08 有該房地出租之全部租金利益，被上訴人對上訴人亦有租金之不
09 當得利債權。復查上訴人出租德光路房地每月租金1萬2,000元，
10 自101年10月16日起至108年7月19日止共計81個月，被上訴人對
11 上訴人之租金不當得利債權為48萬6,000元（ $12,000 \times 81 \times 1/2$ ），
12 另上訴人取得桃園土地之全部出賣價金716萬5,800元，1751、17
13 52地號土地面積分別為1,253平方公尺、1,784平方公尺，被上訴
14 人對上訴人亦有以1752地號土地面積占出賣土地全部面積比例計
15 算之不當得利債權420萬9,191元（ $7,165,800 \times 1,784 \div (1,253 + 1,$
16 $784)$ ），依被上訴人之主張依序以48萬6,000元、420萬9,191元
17 債權抵銷，上訴人對被上訴人之德光路房地買賣價金債權77萬4,
18 325元已全部消滅，被上訴人對上訴人尚有抵銷剩餘之買賣價金
19 不當得利債權392萬866元（ $486,000 + 4,209,191 - 774,325$ ）。按
20 債之請求權雖經時效而消滅，如在時效未完成前，其債務已適於
21 抵銷者，亦得為抵銷，民法第337條定有明文。被上訴人對上訴
22 人上開租金債權超過5年部分，雖已逾時效，惟於時效完成前，
23 其對上訴人之德光路房地買賣價金債權已適於抵銷，且經被上訴
24 人為抵銷之表示，生抵銷效力，上訴人主張此部分租金之不當得
25 利債權不得為抵銷云云，顯無足採。上訴人於108年7月18日催告
26 被上訴人於函到7日內給付德光路房地買賣價金，經被上訴人於
27 同日收受，被上訴人於同年7月22日以存證信函向上訴人為抵銷
28 之表示，經上訴人於同年7月23日收受，有各該存證信函回執存卷
29 可憑，被上訴人之德光路房地買賣價金債權即因抵銷而消滅，則
30 上訴人以被上訴人經催告未依限給付買賣價金為由，解除德光路
31 房地買賣契約，自非合法，是上訴人依民法第259條第1款規定，

01 本訴請求被上訴人將德光路房地半數權利移轉登記予上訴人，洵
02 屬無據。被上訴人對上訴人尚有1752地號土地買賣價金不當得利
03 債權抵銷後之餘額392萬866元，且上訴人不能證明其因出租德光
04 路房地而支出清潔打蠟、購買家具家電、管理費共計81萬7,360
05 元，則上訴人以此半數費用債權與被上訴人前開抵銷剩餘之債權
06 為抵銷，自無可採，是被上訴人反訴請求上訴人給付392萬866
07 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即109年12月9日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息，應予准許等詞，為其判斷之基礎。
09 按民法第373條本文規定買賣標的物之利益及危險，自交付時
10 起，均由買受人承受負擔。是以不動產買賣契約成立後，其收益
11 權屬於何方，應以標的物已否交付為斷，所有權雖已移轉，而標
12 的物未交付者，買受人仍無收益權。查德光路房地於98年1月17
13 日以買賣為原因，移轉登記為上訴人所有，上訴人復於98年3月2
14 6日，以買賣為原因，將德光路房地權利範圍一半移轉登記為被
15 上訴人所有，其後於101年10月16日，蔡易縉以上訴人名義出租
16 予李祥生，為原審認定之事實。似見德光路房地於上訴人將權利
17 範圍一半出賣予被上訴人後，猶係上訴人間接占有中。果爾，究
18 上訴人是否已依買賣契約，將德光路房地權利範圍一半，交付予
19 被上訴人（由兩造共同占有），尚有未明，此攸關德光路房地有
20 無交付被上訴人，被上訴人能否行使收益權，以及得否請求上訴
21 人返還不當得利，自應究明。原審未詳查明，遽以上開理由，為
22 上訴人不利之判斷，已有可議。次查被上訴人抗辯：伊於受贈17
23 52地號土地後，自92年12月至98年1月曾數次轉帳5,000元、7,00
24 0元、1萬元、1萬5,000元、1萬6,500元、2萬元不等金額至渣打
25 銀行還款帳戶清償1752地號土地之抵押借款，可見伊為該土地實
26 際所有人等語，並提出自己與配偶廖梅芳帳戶存摺明細為證（見
27 一審卷第114至140頁），該存摺明細雖有款項轉入渣打銀行帳戶
28 之紀錄，惟渣打銀行109年5月6日函稱：已查無1752地號土地抵
29 押借款之還款帳號，無從比對被上訴人轉入之帳戶與還款帳戶是
30 否相同，且該存摺明細與渣打銀行函所附蔡易縉「放款結清帳戶
31 明細查詢」記載之還款時間、金額明顯不符。原審未遑細究，遽

01 依上開存摺明細，認定被上訴人有代為償還1752地號土地之抵押
02 借款，進而謂其非僅為該土地借名登記之出名人，尚嫌速斷。又
03 按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
04 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記
05 之契約。查1751、1752地號土地由蔡易縉於89年6月27日以贈與
06 為原因，分別移轉登記予上訴人及被上訴人，蔡易縉代理兩造於
07 000年00月00日出賣該2筆土地予訴外人，買賣總價金為716萬5,8
08 00元，除簽約金其中50萬元以現金支付，其餘價金均以支票給
09 付，上開現金存入上訴人設於板信銀行之帳戶，其餘價金支票亦
10 全數存入該帳戶託收，嗣該帳戶內款項其中400萬元曾轉開支票
11 用以支付上訴人所購買新莊房地，為原審認定之事實。上訴人主
12 張1751、1752地號土地係蔡易縉借名登記在兩造名下，其板信銀
13 行帳戶亦係由蔡易縉向伊借用，帳戶內款項均由蔡易縉自行支配
14 使用，蔡易縉曾將部分款項借予伊繳納新莊房地價金，核與蔡易
15 縉證述：1751、1752地號土地原係伊所購入，嗣借名登記於兩造
16 名下，伊原來住在該2筆土地上的貨櫃屋，當時土地借給別人耕
17 種，後來伊年紀大了要回土地由自己耕種，種了好幾年太辛苦才
18 把土地賣掉，買賣價金支票全部都是伊拿的，由代書分期交付給
19 伊，伊把支票存到上訴人的銀行帳戶去兌現，該2筆土地未出賣
20 前有貸款300多萬元，都是伊繳納，繳到伊賣土地前剩下160幾萬
21 元的貸款，上訴人勸伊用德光路房地貸款來還，所以伊賣該2筆
22 土地時，已經沒有貸款，兩造都沒有幫伊繳過貸款，但德光路房
23 地的貸款是上訴人在繳等語（見一審卷第147至148頁）相符；又
24 依土地登記謄本所示，蔡易縉曾於89年2月23日以1751、1752地
25 號土地設定抵押權，向渣打銀行借款，而依渣打銀行檢送之貸款
26 往來明細，渣打銀行於同年2月29日核貸300萬元，蔡易縉於92年
27 4月8日清償完畢，同日另借款250萬元，嗣後逐月攤還本息，迨
28 於98年2月18日一次償還140萬5,880元而清償完畢（見一審卷第
29 28、288至293頁），兩造亦不爭執該筆140萬5,880元之來源係上
30 訴人以德光路房地向玉山銀行抵押借款後，將170萬元轉匯入以
31 清償。似此情形，上訴人一再主張被上訴人僅為1752地號土地借

01 名登記之出名人，蔡易縉將該地移轉登記予被上訴人後，仍實際
02 管理、使用收益該土地，清償抵押借款債務，並收取買賣價金，
03 其與被上訴人間存在借名登記關係，是否全然不可採？自非無研
04 求之餘地。倘蔡易縉向上訴人借用板信銀行帳戶非虛，蔡易縉原
05 得支配使用該帳戶內之款項，蔡易縉事後將該帳戶內款項其中40
06 0萬元轉開支票供上訴人支付所購買新莊房地價金，是何緣由？
07 能否執此即認蔡易縉未借用板信銀行帳戶？蔡易縉對該帳戶內款
08 項是否無處分權？非無疑義。乃原審未詳加調查審認，遽以上開
09 理由為不利上訴人之判決，亦有未合。被上訴人對上訴人是否有
10 不當得利債權可資抵銷上訴人本訴主張之德光路房地買賣價金債
11 權，及有無抵銷餘額可反訴請求，尚待事實審調查審認，則原審
12 就本訴及反訴判命上訴人給付被上訴人392萬866元本息部分，即
13 無可維持，應併予廢棄。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法
14 令，求予廢棄，非無理由。

15 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
16 478條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 2 月 9 日

18 最高法院民事第四庭

19 審判長法官 鄭 雅 萍

20 法官 張 競 文

21 法官 王 本 源

22 法官 蕭 胤 璫

23 法官 賴 惠 慈

24 本件正本證明與原本無異

25 書 記 官 王 宜 玲

26 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日