最高法院民事判決

112年度台上字第785號

上　訴　人　中華王金櫻傳統文化藝術協會

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

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年11月23日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度重上更一字第105號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

□本件被上訴人主張：伊於民國106年3月9日與上訴人王仁心簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）4150萬元買受其所有門牌臺北市○○區○○街00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下合稱系爭房地），並於同月24日為所有權移轉登記。雙方約定王仁心得於契約生效後3個月內以原價加計土地增值稅之價格買回，於此期間王仁心與伊另成立使用借貸契約占用系爭房地，屆期未買回即應搬離。詎王仁心未於期限前買回，無權占用系爭房地，並受有相當租金不當得利。又上訴人中華王金櫻傳統文化藝術協會（下稱王金櫻協會）無正當權源，應將人民團體設址登記自系爭房屋（下稱系爭設址）遷出等情。爰依民法第767條第1項前段，及於原審追加依民法第348條第1項、第231條規定擇一，及依民

法第184條第1項、第185條、第179條規定擇一，求為命王仁心騰空遷還系爭房屋，及自111年9月16日起至遷還系爭房屋之日止按月給付1萬8405元；依民法第767條第1項中段規定，求為命王金櫻協會將系爭設址遷出之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

□上訴人則以：系爭契約實為讓與擔保契約，被上訴人僅交付3015萬6178元，欠缺借款要物性而不生效力，王仁心仍為系爭房地所有權人，非無權占有，亦無不當得利。另王金櫻協會是經王仁心同意，非無權占用等語，資為抗辯。

□原審維持第一審所為上訴人此部分敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

㈠王仁心於106年3月9日與被上訴人簽訂系爭契約，約定系爭房地以4150萬元出售予被上訴人，惟得於3個月內以原價加計土地增值稅之價格買回，該期間雙方另成立借貸關係，如屆期未買回即應搬遷。系爭房地於同月24日移轉登記予被上訴人，現由王仁心占有使用。被上訴人已依約代償王仁心對玉山商業銀行股份有限公司2015萬6178元、中租迪和股份有限公司400萬元、訴外人林德復600萬元之借款；王金櫻協會設址於系爭房屋等事實，為兩造所不爭。

㈡依系爭契約約定，王仁心與被上訴人就買賣標的與價金均已達成合意，且約定支付價金、標的物所有權移轉方式及得加價買回等內容，堪認係買賣性質。觀諸契約全文並無所有權移轉係為擔保債務清償，除買回約定外，並無清償期或清償時被上訴人應返還系爭房地之約定，難認係讓與擔保性質。審諸證人即被上訴人顧問林樹中、前出納張雪輝之證述、陽信商業銀行股份有限公司帳戶活期存款存摺106年6月5日所示、王仁心不爭執被上訴人有給付第1至4期款，及王仁心於價金交付明細表上6期簽名筆順勾勒、結構走勢及運筆特徵、習慣等彼此並無不同，與系爭契約上王仁心之簽名無明顯差異等情，可認被上訴人已交付共1134萬3822元之尾款。

㈢系爭契約未明文約定交付系爭房屋之時間，屬契約漏洞。綜合系爭契約第5條約定王仁心於買回期間另與被上訴人成立使用借貸關係，王仁心之女葉昭玉另與被上訴人約定自106年3月27日至同年6月27日止，由其無償占用系爭房屋並經公證在案，而王仁心與葉昭玉均可明白借用文義，被上訴人如未取得占有，無另訂借用契約之必要等情，應認因前開使用借貸契約而由被上訴人取得間接占有，始符當事人締約目的及雙方利益，而無違誠信原則。王仁心抗辯尚未交付系爭房地，殊無可採。

㈣王仁心未證明有占有系爭房屋之正當權源，被上訴人得依民法第767條第1項前段規定請求王仁心騰空遷還系爭房屋。王仁心自買回屆期後之106年6月9日起無占有系爭房屋之法律上原因，受有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，被上訴人得請求王仁心給付自111年9月16日起至返還系爭房屋之日止，按兩造同意以每月1萬8405元計算之不當得利（106年6月9日至111年9月15日間之不當得利部分，原審以被上訴人已捨棄請求而為其敗訴之判決，被上訴人未聲明不服，已告確定）。又王仁心既非系爭房屋所有權人，王金櫻協會抗辯經王仁心同意占用系爭房屋，即無可採。該協會設址於系爭房屋，妨害被上訴人對房屋所有權之圓滿行使，被上訴人得依民法第767條第1項中段規定，請求王金櫻協會將系爭設址遷出。

㈤綜上，被上訴人依前開規定，請求王仁心騰空遷還系爭房屋，並自111年9月16日起至遷還系爭房屋之日止，按月給付1萬8405元，及請求王金櫻協會將系爭設址遷出，均為有理由。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。

□本院判斷：

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，應以過去事實及其他一切證據資料，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意。查王仁心依系爭契約，尚得於契約生效日後3個月內行使買回權，如屆期未行使買回權，始應搬離系

爭房地，被上訴人嗣另與葉昭玉簽訂借用契約之事實，為原審所認定，且被上訴人於事實審自陳因王仁心主張房子為葉昭玉實際使用，所以由葉昭玉與伊簽訂該無償借用契約，伊並未取得占有（原審重上卷第99頁），復以契約生效當日被上訴人尚未為任何價金之支付，則能否因前開借貸關係之約定，即認王仁心有以此使被上訴人取得間接占有以代交付之意思？該解釋是否符合當事人訂約時之真意？即非無再探究之餘地。原審以被上訴人因與王仁心、葉昭玉另約定借用契約，即認系爭房屋已交付占有，尚嫌速斷。

㈡次按法院就文書之真偽，得依核對筆跡或印跡證之，核對筆跡或印跡，適用勘驗之規定。民事訴訟法第359條第1項、第3項定有明文。又調查證據之結果，應曉諭當事人為辯論，同法第297條第1項亦有明定。是法院自行核對筆跡、印跡勘驗文書之真偽，應將勘驗結果曉諭當事人為辯論，若未踐行此項程序，逕以自行勘驗之結果為判決基礎，其判決即有法律上之瑕疵。原審自行核對系爭契約與價金交付明細表上之王仁心簽名，及價金交付明細表上6期付款欄上各期王仁心之簽名筆跡，並未令當事人就是項依職權調查證據方法陳述意見，且未將勘驗所得結果記載於筆錄，曉諭當事人對此為辯論，遽以上開理由為不利上訴人之認定，亦有可議。

㈢上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，聲明廢棄，非無理由。又因本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言詞辯論必要，附此說明。

□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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　林　玉　珮

法官　胡　宏　文

法官 高 榮 宏

本件正本證明與原本無異

書 記 官 李 佳 芬

中 華 民 國 112 年 5 月 2 日