

最高法院民事判決

114年度台上字第224號

上訴人 總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）

法定代理人 張廖泓境

上訴人 楊碧玲

共同

訴訟代理人 洪翰今律師

邱俊諺律師

被上訴人 李弘元

訴訟代理人 侯雪芬律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國113年9月3日臺灣高等法院更審判決（112年度重上更一字第37號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

一、被上訴人主張：伊於民國106年12月1日與上訴人總瑩公司、楊碧玲依序簽訂買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），約定各以新臺幣（下同）600萬元、800萬元購買原判決附表所示房屋、土地（下合稱系爭房地）。伊業給付全部價金，上訴人已移轉該房地所有權，然迄未交付占有，迭經限期催告履行，仍未置理，伊乃於109年8月24日解除買賣契約。縱認系爭買賣契約不成立，上訴人受領價金即構成不當得利。爰依民法第259條第1款、第2款、第179條規定，求為命總瑩公司、楊碧玲依序給付600萬元、800萬元本息之判決（其中民法第179條規定係於原審追加；另未繫屬本院者，下不贅述）。

二、上訴人則以：系爭房地係出賣予訴外人林俊魁，被上訴人為其借名登記之出名人，系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示而無效，被上訴人無權解除契約。縱認買賣契約有效，伊已將

01 房屋鑰匙交與林俊魁，林俊魁復交付由訴外人呂松柏占有，
02 被上訴人締約時，知悉系爭房地由呂松柏占有，伊已履行點
03 交義務等語，資為抗辯。

04 三、原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上
05 訴，理由如下：

06 (一)被上訴人分別與上訴人簽訂系爭買賣契約，約定系爭房屋、
07 土地價金分別為805萬元、1,207萬元，為兩造所不爭執，堪
08 認該契約已成立。林俊魁係總瑩公司委託代銷系爭房地之訴
09 外人久捷開發有限公司法定代理人，其先將系爭房地出賣予
10 呂松柏，與之簽訂買賣契約，嗣再使兩造簽訂系爭買賣契
11 約，由上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，藉此
12 向呂松柏詐取金錢。

13 (二)總瑩公司於呂松柏對其及被上訴人請求損害賠償之另案訴
14 訟，抗辯不知呂松柏與林俊魁間之買賣契約，亦未參與，伊
15 係與被上訴人簽訂買賣契約，並移轉房地所有權等語，自難
16 謂其係出於通謀虛偽意思表示，而與被上訴人簽訂買賣契
17 約，系爭買賣契約自非無效。至上訴人抗辯系爭買賣契約係
18 林俊魁以被上訴人為出名人之借名契約，兩造間無買賣契約
19 存在，亦無可取。

20 (三)系爭房地為呂松柏占有，迄未點交予被上訴人，為兩造所不
21 爭執，可見上訴人違反賣方應擔保標的物無權利瑕疵擔保責
22 任。又上訴人於109年8月4日、同年月10日受催告點交，迄
23 未履行，則被上訴人於109年8月21日解除契約，應屬有據。

24 (四)從而，被上訴人依民法第259條第1款、第2款規定，請求總
25 瑩公司、楊碧玲依序返還已受領價金600萬元本息、800萬元
26 本息，為有理由。另其追加依民法第179條規定請求返還價
27 金，即毋庸審酌。

28 四、本院判斷：

29 (一)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自
30 由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，此觀民
31 事訴訟法第222條第1項本文、第3項規定自明。又借名登記

01 契約，通常係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
02 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
03 登記之契約。

04 (二)林俊魁先將系爭房地出賣予呂松柏，並簽訂買賣契約，嗣再
05 使兩造簽訂系爭買賣契約，上訴人業移轉系爭房地所有權為
06 被上訴人所有等情，既為原審所認定。佐以被上訴人於刑事
07 案件自陳：因林俊魁欠伊債務，將系爭房地登記為伊所有，
08 同時以伊名義向銀行辦理貸款，伊未購買系爭房地；林俊魁
09 證稱：系爭房地係伊購買，請被上訴人為借名登記；伊前已
10 將房地賣給呂松柏各等語（分見一審卷231、235頁、原審前
11 審卷139至143頁），參互以觀，似見林俊魁與被上訴人就系
12 爭房地成立借名契約，被上訴人為出名人，林俊魁則為系爭
13 房地之借名人。如果屬實，則上訴人抗辯：總瑩公司已將房
14 屋鑰匙交與林俊魁，林俊魁再交付由呂松柏占有，被上訴人
15 於締約時知悉房地占有情形，伊已盡點交義務等語（見原審
16 卷34頁），是否全無可取？倘林俊魁已受領房屋鑰匙，是否
17 屬其管理使用權限？攸關上訴人有無履行點交義務，自應審
18 認判斷。原審遽以系爭房地未點交予被上訴人，即為不利於
19 上訴人之認定，除有不適用上開規定及說明意旨不當外，並
20 有不備理由之違誤。

21 (三)系爭買賣契約是否經合法解除之事實，尚非明確，本院不能
22 為法律上判判斷。上訴意旨，指摘原判決違背法令，求為廢
23 棄，非無理由。

24 五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1
25 項、第478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

27 最高法院民事第八庭

28 審判長法官 鍾 任 賜

29 法官 林 麗 玲

30 法官 黃 明 發

31 法官 陶 亞 琴

01

法官 呂 淑 玲

02 本件正本證明與原本無異

03

書 記 官 郭 金 勝

04

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日