

最高法院民事判決

115年度台上字第682號

上訴人 黃泰清
訴訟代理人 吳中和律師
彭冠寧律師
吳佳穎律師

被上訴人 盧廉淞
訴訟代理人 張麗琴律師
陳美螢律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國115年1月13日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（114年度重上更一字第11號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於：(一)駁回上訴人在第一審之訴；(二)上訴人在原審備位請求被上訴人給付買賣價金之訴；(三)命上訴人依買賣法律關係交付原判決附表所示不動產予被上訴人，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、上訴人主張：伊於民國100年1月18日借用被上訴人之名義，登記為原判決附表所示之建物（下稱系爭房屋）、土地（與系爭房屋合稱系爭房地）所有權人（下稱系爭借名契約），嗣已於110年7月8日終止系爭借名契約等情，爰依民法第179條、第767條第1項，及類推適用民法第541條第2項規定，求為擇一命被上訴人移轉登記系爭房地所有權予伊之判決。嗣於原審主張：若認無系爭借名契約，則兩造係就系爭房地於99年12月20日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被上訴人迄未給付買賣價金新臺幣（下同）350萬元等情，爰追加備位之訴，依系爭買賣契約及民法第367條規定，求為命被上訴人給付350萬元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌日（114年7月22日）起計付法定遲延利息之判決，並將前揭移轉登記之請求移列為先位聲明。就反訴以：倘認

兩造就系爭房地成立買賣契約，伊於被上訴人付清買賣價金時，始有交付系爭房地之義務等語，資為抗辯。

二、被上訴人則以：兩造間就系爭房地成立系爭買賣契約，無系爭借名契約存在，上訴人不得請求伊移轉登記系爭房地所有權。又伊已付清買賣價金350萬元，縱未付清，上訴人迄未交付買賣標的物，伊待其交付系爭房地，始須付清價金等語，資為抗辯。嗣於原審反訴主張：上訴人應依系爭買賣契約，交付系爭房地予伊等情，爰依民法第348條第1項規定，求為命上訴人交付系爭房地之判決（未繫屬本院者，茲不贅述）。

三、原審廢棄第一審就本訴所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，另就其追加備位之訴，判命被上訴人於上訴人交付系爭房地同時，給付169萬7778元，並駁回其餘追加備位之訴；就被上訴人之反訴，判命上訴人於被上訴人給付169萬7778元同時，交付系爭房地，理由如下：

（一）兩造於99年12月20日簽訂系爭買賣契約，記載買賣價金350萬元，上訴人於100年1月18日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人以之向訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司申辦貸款，同年月20日獲核撥240萬元（下稱系爭貸款）後，以其中143萬5059元向訴外人台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）清償上訴人前以系爭房地設定抵押權供擔保之貸款餘額，塗銷該抵押權設定登記；同年月25日將系爭貸款其中95萬7000元匯入被上訴人經營之精美彩色印刷股份有限公司（下稱精美公司）設在訴外人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）帳戶，嗣於106年9月22日以系爭房地設定2筆最高限額抵押權予玉山銀行（金額為180萬元及240萬元），再於109年5月29日設定第3筆180萬元之最高限額抵押權予玉山銀行，系爭房地現由上訴人居住使用，所有權狀由被上訴人持有，為兩造所不爭執。

01 (二)被上訴人多次以系爭房地設定抵押權而為處分行為，堪認其
02 買受系爭房地辦理所有權移轉登記後，即持有所有權狀。上
03 訴人主張系爭借名契約存在，應舉證證明之，而其提出之99
04 至106年訴外人沛伸企業有限公司採購契約書，僅能證明該
05 公司向被上訴人經營之精美公司訂貨；證人施翰翔之證述，
06 僅能證明印刷界有印刷經紀人制，難認精美公司應給付上訴
07 人佣金，亦難認兩造約定以精美公司給付上訴人之佣金扣抵
08 系爭貸款及支付110年以前系爭房地歷年之地價稅、火災保
09 險費。證人即被上訴人配偶白語茜之證述，僅能證明被上訴
10 人曾於99年12月、100年2月及101年間給付上訴人佣金，尚
11 難證明精美公司自100年1月起至110年止應持續給付上訴人
12 佣金，用以扣抵系爭貸款及地價稅、火災保險費。故系爭貸
13 款及系爭房地110年以前地價稅與火災保險費，應係被上訴
14 人自行繳納。至於原證13係結算日期99年4月至6月之結算
15 表，時間在被上訴人辦理系爭貸款前，不能為上訴人有利之
16 認定，其提出101年至105年及109年之房屋稅繳款書，投遞
17 地址為系爭房屋址，不排除因被上訴人未居住該址，致未能
18 持以繳納；系爭房屋自84年起至110年間管理費由上訴人繳
19 納，係因其居住其內，符合常情，上訴人所舉上開證據，不
20 足證明系爭借名契約存在，此外，其未再就系爭借名契約存
21 在，提出其他積極證據，堪認兩造於99年12月20日係簽訂買
22 賣契約，由上訴人將系爭房地出賣予被上訴人。

23 (三)依證人林美如之證述，被上訴人已支付系爭買賣契約簽約款
24 35萬元，又被上訴人以系爭貸款之143萬5059元向台新銀行
25 清償上訴人以系爭房地設定抵押權供擔保之貸款餘額，並塗
26 銷該抵押權設定登記，依系爭買賣契約第4條第2項第2款約
27 定，該143萬5059元屬於買賣價金之一部，另依系爭買賣契
28 約第5條第5項後段約定，系爭房地99年度房屋稅及地價稅共
29 1萬7163元，應自系爭買賣價金扣除，扣除後，被上訴人尚
30 應給付上訴人買賣價金169萬7778元，且依系爭買賣契約第9
31 條第1項約定，應於上訴人交付系爭房地時同時給付。而上

01 訴人尚未依系爭買賣契約，將系爭房地交付被上訴人，依民
02 法第348條第1項規定，應於被上訴人給付前開買賣價金之同
03 時交付之。

04 (四)從而，上訴人本訴先位依民法第179條、第767條第1項，及
05 類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人移轉登記系
06 爭房地所有權，不應准許；備位依系爭買賣契約，及民法第
07 367條規定，請求被上訴人給付169萬7778元，於上訴人交付
08 系爭房地同時，應予准許，逾此買賣價金及以350萬元計付
09 利息之請求，不應准許。被上訴人反訴依民法第348條第1項
10 規定，請求上訴人交付系爭房地，於其給付169萬7778元同
11 時，亦應予准許。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，
14 民事訴訟法第286條規定甚明。本件上訴人於事實審抗辯：
15 兩造結識多年，情同兄弟，伊於97年間為避免訴外人董青峰
16 扣押系爭房地，與被上訴人成立系爭借名契約，伊為借名登
17 記前，有與配偶宋定玉商議，並徵得其同意，嗣被上訴人於
18 106年間告知伊系爭貸款利率過高，欲轉向他行貸款，伊亦
19 曾請宋定玉準備系爭房地權狀，欲交予被上訴人之配偶白語
20 茜等語，並聲請通知宋定玉到庭證述其情（見原審卷第73至
21 76、69、152、274頁），可否採信，攸關上訴人將系爭房地
22 移轉登記予被上訴人後，是否仍繼續保管系爭房地所有權
23 狀，及系爭借名契約是否存在，上訴人得否終止系爭借名契
24 約以請求被上訴人移轉登記系爭房地，暨系爭買賣契約存
25 否，被上訴人得否依買賣契約請求上訴人交付系爭房地之判
26 斷，似難逕謂為無調查之必要。原審未經通知宋定玉到庭證
27 述，亦未於判決中說明未為調查之理由，即以上訴人未再就
28 系爭借名契約之存在，提出其他積極證據，進而就其本訴先
29 位求為移轉登記，及被上訴人反訴依買賣法律關係求為交付
30 系爭房地，為上訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨指摘
31 原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

01 (二)原判決就駁回上訴人求為移轉登記之本訴先位聲明，既因上
02 訴有理由，經本院廢棄發回，為免裁判矛盾，爰將本訴備位
03 之訴（即上訴人請求給付買賣價金）經原審判決其勝訴部
04 分，併予廢棄發回。又上開本訴先位之訴是否有理由，尚待
05 事實審調查審認，其備位之訴經原審判決上訴人敗訴部分，
06 訴訟繫屬應認為未消滅，爰將該部分，亦廢棄發回。

07 (三)末查上訴人本訴備位之訴經原審判決勝訴部分，既未經被上
08 訴人聲明不服，自不得為更不利於上訴人之判決，案經發
09 回，宜併注意及之。又本件事實尚有未明，爰不行法律審之
10 言詞辯論。均附此敘明。

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

13 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

14 最高法院民事第二庭

15 審判長法官 魏 大 曉

16 法官 林 玉 珮

17 法官 李 國 增

18 法官 林 純 如

19 法官 周 群 翔

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官 郭 詩 璿

22 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日