最高法院民事判決

108年度台上字第2675號

上　訴　人　大洋建設股份有限公司
法定代理人　余仁彬
訴訟代理人　蔡炳楠律師
　　黃敏綺律師
被上訴人　蕭祥玲
訴訟代理人　李永然律師
　　盧孟蔚律師
被上訴人　馬瑞辰
　　馬佩君
上列二人
訴訟代理人　沈曉玫律師

上列當事人間請求給付不當得利等事件，上訴人對於中華民國107年1月16日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第366號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊邀同訴外人劉昇、劉菊生為連帶保證人，於民國89年間向被上訴人之被繼承人馬德玲借款新臺幣（下同）8,800萬元（下稱系爭借款），並簽立承諾書（下稱系爭承諾書），約定伊將所有登記在訴外人偉恆通（上海）有限公司（下稱偉恆通公司）名下如原判決附表（下稱附表）所示，坐落大陸地區上海兆豐世貿大樓（下稱兆豐大樓）之房屋及停車位（下合稱系爭建物）所有權，移轉登記與馬德玲及Lucky Leader International Limited（統領開發公司，下稱統領公司），供作系爭借款之擔保，雙方成立信託讓與擔保契約（下稱系爭讓與擔保契約）。系爭借款屆期後，伊無力清償，乃與馬德玲約定自90年4月起，以系爭建物租金扣除稅捐及管理費用後之餘額抵償該借款。嗣馬德玲於91年間死亡，被上訴人繼承系爭讓與擔保契約，繼續

收取租金迄今，兩造均未進行結算，估計被上訴人至104年5月為止，共收取租金1億6,291萬1,570元，經抵償系爭借款8,800萬元後之餘額7,491萬1,570元，即屬不當得利，自應返還等情，依系爭讓與擔保契約約定，及委任、繼承、不當得利之法律關係，求為命被上訴人計算系爭建物自90年4月1日起收取之租金總額，並連帶給付7,240萬7,795元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（一、二審均為上訴人敗訴之判決，上訴人僅就計算租金總額及請求被上訴人連帶給付1,080 萬元本息部分，提起第三審上訴）。

被上訴人則以：系爭借款屆期後，上訴人及連帶保證人均無法清償，乃同意由馬德玲及統領公司承受（取得）系爭建物所有權，即以代物清償方式，抵償系爭借款，並由劉菊生於系爭承諾書簽名同意，及由劉農生於00年0 月00日書立便箋（下稱系爭便箋），指示系爭建物管理人即訴外人吳年勛自90年4月1日起將該建物管領權點交馬德玲。馬德玲斯時起派訴外人趙君濤接管，負擔管理、裝修、稅捐等相關費用，迄今已逾十餘年，從未見上訴人異議。馬德玲及統領公司取得系爭建物所有權，與上訴人間並無委任關係，自不負計算租金之義務。馬德玲死亡後，由被上訴人蕭祥玲繼承取得其名下系爭建物9 樓部分，與統領公司出租收取租金，均本於所有權人地位，非屬不當得利。至被上訴人馬瑞辰、馬佩君未繼承系爭建物及統領公司之股份，亦未收取該建物租金，無不當得利可言等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人與馬德玲於89年間簽立系爭承諾書，約定由上訴人提供系爭建物擔保其對馬德玲系爭借款之清償，並將該建物6 樓所有權登記在統領公司名下，9 樓所有權登記在馬德玲名下。系爭承諾書簽署後，劉菊生在其上記載：如上訴人之票據未清償，則產權歸馬德玲所有等字旁簽名；上訴人董事長劉農生於00年0 月00日書寫系爭便箋，傳真通知吳年勛，該便箋記載：兆豐大樓6樓整層及9樓F、G兩戶之房租，自90年4月1日起轉交馬德玲等語，自此系爭建物之管理出租事宜由馬德玲指派之趙君濤處理。馬德玲91年8 月13日死亡後

，名下兆豐大樓9樓所有權由蕭祥玲繼承取得等情，為兩造所不爭。依偉恆通公司出具上訴人之聲明，及該公司與馬德玲、統領公司間之買賣契約，可知偉恆通公司就系爭建物與上訴人間有借名關係，其依上訴人指示，將該建物所有權移轉登記與馬德玲、統領公司，係同意上訴人處分系爭建物，因認偉恆通公司與馬德玲間有系爭讓與擔保契約，於上訴人屆期未清償系爭借款時，由馬德玲實行擔保權以清償該借款債務。依證人劉菊生之證述，及系爭承諾書上之手寫文字，劉菊生同意上訴人不能如期清償系爭借款時以系爭建物之價值清償借款，由馬德玲承受系爭建物所有權，以實行其擔保權。再依劉農生書寫之系爭便箋內容，及證人吳年勛、趙君濤之證述，上訴人無力清償系爭借款，劉農生於00年0月00日書寫該便箋傳真通知吳年勛，將系爭建物之租約與馬德玲所派管理人趙君濤交接，自同年4月起系爭建物之管理出租事宜均由趙君濤處理，關於整修、出租條件、租金多寡均由馬德玲決定，脫離上訴人管領，由馬德玲行使系爭建物之所有權能，其死亡後則由蕭祥玲為之，劉農生多年來未曾向吳年勛過問系爭建物之出租及收租情形。上訴人雖主張伊係委託馬德玲代管系爭建物代收租金云云，惟債權人得以變賣或承受擔保物方式，迅速受償債權，豈有自己耗費時間勞力以收取租金清償債權？況依證人吳年勛、趙君濤證述，系爭建物90年4月時處於並未滿租，有些房屋尚待整理拆除始可招租之收益不佳情況，尤難認馬德玲會同意為上訴人管理房屋，而約需17年以收取租金受償債權。證人劉農生、劉菊生為上訴人之董事長、董事，與上訴人關係密切，所為證言難期公正客觀，不可採信。系爭建物自90年4月起由馬德玲委由趙君濤負責使用收益事宜，上訴人不曾過問租金收益，對比上訴人將兆豐大樓7樓建物房地所有權移轉登記與債權人葉瑞光及其指定之人後，仍由上訴人指派之管理人吳年勛管理收益，每月匯報上訴人（租金）帳款供核對抵帳金額，二者明顯不同，益見馬德玲管理系爭建物及收取租金，非受上訴人委託以收取租金清償系爭借款。按信託讓與擔保契約得由債權人在不超過擔保之目的範圍內取得擔保物所有權，故於債務人不能清償時，債

權人除得以變價程序，以價金清償債務，亦得協議估價，由債權人承受，與修正前民法第873條第2項之規定不同，難認為無效。偉恆通公司於89年間將系爭建物所有權移轉登記與馬德玲、統領公司時所簽買賣契約之總價為美金228萬6,054.2元（折合新臺幣為7,138萬2,042元），與上訴人另案訴訟書狀記載其於89年12月間將兆豐大廈7 樓建物移轉登記與葉家人時，建物每平方公尺美金1,192元，每個車位美金2萬元。系爭建物與之樓層相近，價值應相當，以該價格計算系爭建物之總額為美金228萬9,527元（折合新臺幣為7,149萬0,481元），可見契約總價與上訴人陳述之市價相去不遠。上訴人主張市價高於契約總價，尚無可採。系爭借款於90年3 月30日屆期，上訴人無力清償，方與馬德玲約定以系爭建物89年10月間買賣契約總價7,138萬2,024元，由馬德玲、統領公司承受所有權。以契約總價低於系爭借款（8,800萬元）1,600餘萬元（占系爭建物市值23.28%），斯時距89年10月間僅5 個月餘，不動產價格上漲有限，對上訴人並無不利。馬德玲以8,800 萬元承受系爭建物所有權，亦在系爭讓與擔保契約約定之擔保範圍，自屬有效。上訴人主張違反修正前民法第873條第2項規定之流抵契約，為無效云云，難認有據。被上訴人於101 年12月26日所發函件，並無上訴人所指其等承認系爭建物係受託代管代收租金抵償借款之內容。上訴人並非委託馬德玲代管系爭建物收取租金，其等間無委任契約，馬德玲及其繼承人不負計算租金總額之義務，其等管理系爭建物收取租金，均係基於所有權人身分，收取租金自非不當得利。從而，上訴人依信託讓與擔保契約、委任契約、不當得利及繼承之法律關係，請求被上訴人計算系爭建物自90年4月1日起迄今收取之租金總額，及連帶給付7,240萬7,795元本息，均無理由，不應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘攻擊方法暨舉證與判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

按債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權者，為信託的讓與擔保，債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣

或協議估價，就該價金受償。又（96年3月8日）修正前民法第873條第2項規定：約定於債權已屆清償期，而未為清償時，抵押物之所有權移轉於抵押權人者，其約定為無效。揆其立法意旨在於保護債務人，避免因一時借款或負欠債務之窘迫，以高價之物供小額債權之擔保，約定於清償不能時，不能不忍受所有權之喪失，因而蒙受重大不利。至債務人屆期不能清償債務時，由債權人與債務人協議估價，以價金抵償債務，以行使擔保權之方式，債務人既未蒙受重大不利，則不在限制之列。查系爭承諾書係89年間由上訴人及連帶保證人劉昇、劉菊生，與馬德玲所簽訂，並由上訴人指示（出名人）偉恆通公司將系爭建物所有權移轉登記在馬德玲、統領公司名下。系爭承諾書簽署後，劉菊生另於文末手寫「如甲方（上訴人）下列票據未能清償則產權歸乙方（馬德玲）所有」等字旁簽名；迨系爭借款屆期，上訴人無力清償，上訴人董事長劉農生指示吳年勛將系爭建物自90年4 月起交付馬德玲接管，多年來未曾向吳年勛過問該類建物之出租及收租情形，為原審認定之事實（見原審判決書第3、6頁）。參以證人劉農生證稱：9樓2個單位過戶到馬德玲，6 樓全部過戶給統領公司，統領公司只有1 個股東就是馬德玲，以過戶的方式來做擔保。不動產是要給馬德玲做抵押，做借款保證等語（見一審卷㈠第108 頁反面、109 頁）。以上訴人與馬德玲約定：上訴人提供有實質所有權、借名登記於偉恆通公司名義之系爭建物，並移轉登記於馬德玲、統領公司名下，擔保上訴人負欠之系爭借款債務，堪認上訴人與馬德玲間成立信託的讓與擔保契約。原審本其採證、認事及解釋契約之職權行使，綜據相關事證互為辯論之結果，合法認定上訴人向馬德玲貸得系爭借款，並簽訂系爭承諾書之後，由（上訴人之董事）劉菊生與馬德玲約定：上訴人無法清償系爭借款時，系爭建物作價由馬德玲、統領公司承受所有權，以抵償該借款債務之方式，實行擔保權，並在該承諾書文末「如甲方（上訴人）下列票據未能清償則產權歸乙方（馬德玲）所有」等字旁簽認，上訴人董事長劉農生閱知上開文字後亦無異議，更於90年3 月30日傳真系爭便籤指示吳年勛將系爭建物交付馬德玲接管。而系

爭建物以契約總價作為所有權讓與之價格，對上訴人並無不利，且在系爭讓與擔保契約之擔保範圍，非屬修正前民法第873條第2項規定之流抵契約，應為有效。上訴人與馬德玲間並無委任關係，馬德玲及其繼承人被上訴人不負計算租金總額之義務。馬德玲、蕭祥玲及統領公司本於所有權人身分收取租金，於法並無不合。原審為不利上訴人之判決，理由雖未盡相同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴論旨，係就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，暨其他與判決結果無關之理由，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　17　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　魏　大　喨

法官　滕　允　潔

法官　李　瑜　娟

法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日