

最高法院民事判決

109年度台上字第2634號

上訴人 葉王素芳
葉青樺
葉建宏
葉貞吟

共同

訴訟代理人 孫銘豫律師

被上訴人 邱文彬

訴訟代理人 楊明廣律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年7月16日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第853號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

一、本件上訴人主張：葉俊麟（於民國105年7月24日原審審理中死亡，由上訴人承受訴訟）於96年1月16日向訴外人國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）借款（下稱系爭借款債務），並提供所有門牌新竹市○○路○段○○○號10樓及其坐落基地【如原判決附表（下稱附表）編號1、2所示，下稱518號房地】設定最高限額抵押權新臺幣（下同）1800萬元予國泰世華銀行，因未依約清償，遭國泰世華銀行聲請法院拍賣。葉俊麟為免遭拍賣，委託訴外人吳清立覓得被上訴人於98年11月3日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）、特約條款及特約補充條款，約定由被上訴人代償系爭借款債務630萬6690元予國泰世華銀行，葉俊麟於同年12月21日將518號房地所有權移轉登記予被上訴人。特約條款第5條非屬絕押之約定，葉俊麟即使逾期，仍得請求被上訴人結算債務金額，清償被上訴人630萬6690元及自100年11月24日起至105年11月23日止按週年利率20%計算之利息共計1261萬3380元。依系爭契約第10條第4項約定，518號房地於擔保期

間之租金收益仍屬葉俊麟所有，計至107年9月30日為止共1395萬元，被上訴人竟予收取，為不當得利，自應返還，並以之與葉俊麟應清償之借款債務相互抵銷後，葉俊麟與伊均毋庸再為任何給付，得依民法第263條準用第259條、第179條規定及繼承之法律關係，請求被上訴人移轉登記返還518號房地所有權予伊等。又被上訴人依特約條款第5條、特約補充條款第8條約定，應負責518號房地產權清楚，詎其竟以之先後設定如附表編號3、4之抵押權登記予臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀）、臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）。爰以先位之訴，請求被上訴人分別向臺灣中小企銀、新光銀行清償附表編號3、4所示抵押權擔保之債務，申請核發抵押權塗銷同意書後，再塗銷各該抵押權登記【編號4係上訴人於原審所為訴之追加（原審記載為擴張）】。若不得請求被上訴人塗銷各該抵押權登記者，伊等就518號房地之所有權受到損害，則以備位之訴，依民法第227條、第226條規定，請求被上訴人賠償損害127萬964元，於原審擴張請求2500萬9036元等情。求為命(一)被上訴人將518號房地所有權移轉登記返還予伊等共同共有。(二)先位聲明：1.被上訴人向臺灣中小企銀、新光銀行清償附表編號3、4所示最高限額抵押權所擔保之債務，申請核發抵押權塗銷同意書後，塗銷各該抵押權登記。(三)備位聲明：被上訴人給付127萬964元、2500萬9036元各本息之判決。

二、被上訴人則以：葉俊麟為518號房地、同段512號1至10樓廠辦及其坐落土地（合稱512號房地）遭查封之事，授權吳清立與伊洽談借款，依98年10月26日協議書、系爭契約及特約條款之約定，518號房地擔保之債務範圍包含512號房地之處理費用，而非僅系爭借款債務。依特約條款第5條約定，葉俊麟未能於國泰世華銀行債務完成後9個月期間結算與清償債務者，518號房地歸伊處理，即係歸伊終局所有之意，上訴人不得再藉詞結算請求返還該房地。縱認上訴人逾期後仍可進行結算，葉俊麟就518號房地及512號房地借款630萬669

0元、1626萬元，依系爭契約之約定計算利息及報酬共為9887萬1818元。至518號房地之租金收益，依系爭契約之約定由伊收取，上訴人主張伊應返還並主張債務已抵銷殆盡，進而為各項請求，均無可取。況臺灣中小企銀、新光銀行非訴訟當事人，上訴人亦無從持確定判決對上開銀行為強制執行等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及擴張之訴，無非以：518號房地所有權原為葉俊麟所有，於96年間向國泰世華銀行貸款，設定最高限額1800萬元抵押權予該銀行，嗣未依約清償，遭聲請查封拍賣。葉俊麟委任吳清立覓得（金主）被上訴人，於98年11月3日簽訂系爭契約、特約條款及特約補充條款，其後由被上訴人代葉俊麟清償系爭借款債務630萬6690元予國泰世華銀行，該銀行塗銷抵押權登記，並向法院撤回強制執行。葉俊麟於同年12月21日將518號房地所有權移轉登記予被上訴人。又512號房屋原為葉俊麟經營之訴外人金祥發銅板股份有限公司（下稱金祥發公司）所有，坐落基地為葉俊麟配偶葉王素芳所有，向渣打國際商業銀行股份有限公司（下稱渣打銀行）借款，並於其上設定最高限額1億3800萬元之抵押權予該銀行，嗣因未依約清償，遭聲請拍賣等情，為兩造所不爭。對照葉俊麟所提系爭契約書（A契約書）與被上訴人所提系爭契約書（下稱B契約書），二者不同，以B契約書之當事人欄均經雙方用印，所載不動產權利範圍「10175/100000」與登記謄本相符，且被上訴人與葉俊麟議妥518號房地既有租約到期後由其決定續約，既有及其後之租金收入均歸其所有，修改處蓋有葉俊麟印文等情，堪認以被上訴人所提B契約書及特約條款為真。又512號房地於97年10月14日遭渣打銀行，518號房地於98年6月11日遭國泰世華銀行，聲請法院拍賣，為兩造所不爭。被上訴人所提98年7月10日、98年10月26日之授權書（分稱7月10日授權書、10月26日授權書），其上「葉俊麟」印文與系爭契約之「葉俊麟」印文均相符，可見上開授權書均為真

01 正。依7月10日授權書記載，金祥發公司授權吳清立全權代
02 表處理512號（誤繕為518號）房地之融資買賣及續建事宜；
03 依10月26日授權書記載，葉俊麟授權吳清立全權代表辦理51
04 8號房地貸款、償債、融資事宜。吳清立嗣即以金祥發公司
05 代理人身分，與被上訴人簽訂98年10月26日協議書，此觀該
06 協議書之前言、第1條、第2條、第3條、第7條可明。參酌系
07 爭契約由被上訴人以其經營之崇義建設開發股份有限公司（
08 下稱崇義公司）名義，與葉俊麟簽署，依第1條至第5條之約
09 定內容，可見雙方對於518號房地之處理方式，與98年10月
10 26日協議書之架構相符。依證人吳清立之證述，及被上訴人
11 代償系爭借款債務630萬6690元，另支出512號房地之處理費
12 用1626萬元，若葉俊麟僅為解決518號房地之系爭借款債務
13 ，應無與被上訴人簽訂系爭契約，並將房地所有權移轉登記
14 予被上訴人之必要。是被上訴人與葉俊麟約定以518號房地
15 擔保之借款範圍，亦包含512號房地之買賣、融資、續建處
16 理費用在內。再依特約條款第4條、第5條約定，葉俊麟得以
17 被上訴人全部投資（即就518號房地、512號房地之借款）加
18 計20%報酬，計價買回；如未能於處理完國泰世華銀行債務
19 後9個月內買回，葉俊麟同意518號房地完全交由被上訴人處
20 理。參酌證人吳清立之證述，及前文表明葉俊麟得買回，如
21 未能買回，後文表明同意交由被上訴人處理，係指葉俊麟不
22 得再主張買回。518號房地所有權於98年12月21日移轉登記
23 予被上訴人，特約條款第5條之買回期限（9個月）為99年9
24 月20日，葉俊麟未於期限內為之，逾期不得再主張買回，51
25 8號房地為被上訴人所有。是上訴人主張兩造結算債務，債
26 務抵銷後，系爭契約終止，或被上訴人取得518號房地所有
27 權係不當得利，依民法第263條準用第259條、第179條規定
28 及繼承之法律關係，請求被上訴人移轉登記返還該房地所有
29 權，為無理由。先位依特約條款第5條及特約補充條款第8條
30 約定，請求被上訴人清償附表編號3、4所示抵押權擔保之債
31 務，申請核發抵押權塗銷同意書後，向新竹市地政事務所辦

01 理塗銷抵押權登記；備位依民法第227條、第226條規定，請
02 求被上訴人給付127萬964元、2500萬9036元各本息，亦不應
03 准許等詞，為其判斷之基礎。

04 四、本院判斷：

05 (一)按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，真
06 意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，
07 不能拘泥文字致失真意。又讓與擔保，係指債務人或第三人
08 為擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權
09 人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財
10 產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，
11 其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與擔保權人為
12 已足，債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取
13 償。亦即，擔保權人可取得標的物之一定價值，用以優先清
14 償擔保之債權，此際擔保權人不論以變賣受償或估價受償（
15 包括擔保物所有權確定由擔保權人取得）方式，進行換價處
16 分及優先受償程序，擔保權人均負有清算之義務。如擔保物
17 價值超過擔保之未償債權，並應返還剩餘價值與債務人或第
18 三人。

19 (二)查葉俊麟為解決其所有518號房地之系爭借款債務，及其經
20 營之金祥發公司就512號房地融資買賣及續建事宜之處理費
21 用，授權吳清立與被上訴人（以崇義公司名義）簽訂系爭契
22 約（B契約書），金祥發公司授權吳清立與被上訴人簽訂98
23 年10月26日協議書，即B契約書及98年10月26日協議書為真
24 正，為原審認定之事實（見原判決第9-11頁）。觀諸B契約
25 書雖記載為買賣合約書，條款針對買賣雙方之權利義務而為
26 約定（見一審卷第63-65頁），然依上訴人陳述：本件係讓
27 與擔保；被上訴人亦陳述：本件契約既非買賣，亦非信託，
28 而係讓與擔保（見一審卷第55頁）。另參以證人吳清立於原
29 審證稱：葉俊麟打算向被上訴人借款2000多萬元，以支付國
30 泰世華銀行的債務及對512號廠辦的問題，不是只有針對前
31 者。被上訴人要求518號房地過戶到他名下，葉俊麟同意。

01 如果葉俊麟在半年內沒有還清被上訴人針對518號房地、512
02 號廠辦所拿出來的錢，518號就變成被上訴人的。等到半年
03 期限到，如果葉俊麟無法還錢，就要進行結算，如果當時被
04 上訴人已經付出的錢少於2700萬元，不足部分被上訴人要補
05 給葉俊麟。房地過戶到被上訴人名下，只是擔保作用，前半
06 年作為擔保，後半年結算後買斷。葉俊麟均同意，亦有配合
07 辦理等語（見原審卷(二)第68-69頁）。倘若非虛，葉俊麟與
08 被上訴人間就葉俊麟將518號房地所有權移轉登記予被上訴
09 人，以供其向被上訴人借款債務之擔保，似係基於讓與擔保
10 之合意而為。苟葉俊麟屆至約定清償期而未清償時，如雙方
11 有518號房地所有權移屬被上訴人之約定，被上訴人似仍負
12 有清算518號房地價值及借款債務之義務，當房地價值超過
13 擔保之未償債務時，尚應返還剩餘價值予葉俊麟（或上訴人
14 ），始符當事人真意。乃原審俱未詳查細究，即以葉俊麟未
15 於期限內買回，逕認518號房地所有權歸屬被上訴人，為不
16 利於上訴人之判斷，自嫌速斷。

17 (二)葉俊麟與被上訴人間之借款債務尚待結算，上訴人以不當得
18 利債權之抵銷抗辯是否正當，均與上訴人得否請求移轉登記
19 返還518號房地所有權，另先位請求被上訴人清償抵押債務
20 及塗銷抵押權登記，暨備位請求損害賠償等項，攸關頗切，
21 有待事實審調查審認，本院尚無從為法律上之判斷，均併予
22 廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，為
23 有理由。

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項
25 、第478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 12 月 10 日

27 最高法院民事第七庭

28 審判長法官 袁 靜 文

29 法官 滕 允 潔

30 法官 李 媛 媛

31 法官 石 有 為

01 法官 林 金 吾
02 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
03 書 記 官
04 中 華 民 國 109 年 12 月 29 日