

最高法院民事判決

110年度台上字第2054號

上訴人 邱昭英
訴訟代理人 薛西全律師
劉妍孝律師
李吟秋律師
被上訴人 呂學和
陳廣春

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年12月9日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（109年度重上更一字第15號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

本件上訴人主張：訴外人徐鴻耀及所經營之億級有限公司（下合稱徐鴻耀2人）因積欠伊任負責人之源成家電有限公司（下稱源成公司）、伊侄邱家豪（下合稱源成公司2人）債務共新臺幣（下同）273萬元（下稱系爭債務），經徐鴻耀2人、訴外人張民安於民國99年10月29日與源成公司2人協議，由徐鴻耀2人分期償還系爭債務，並約定張民安將其名下高雄市○○區○○段00段000地號土地及其上同段174建號建物（下稱系爭房地）所有權移轉登記予源成公司2人指定之伊，供作信託的讓與擔保，倘徐鴻耀未按期清償債務，系爭房地即歸伊所有（下稱系爭協議）。張民安遂於同年11月8日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予伊（下稱系爭移轉登記）。惟徐鴻耀自103年10月起未按期清償，依約伊已取得系爭房地所有權，詎被上訴人呂學和無權占有該房地等情。爰依民法第767條第1項規定，求為命呂學和遷讓返還系爭房地（下稱原訴）之判決。並於原審追加被上訴人陳廣春為被告，主張陳廣春向呂學和承租系爭房地而無權占有，呂學和因此受有不當得利等情。依民法第767條第1項、第179條規定，追加及擴張聲明，請求陳廣春遷讓返還系爭房地，呂學和自上訴理由狀繕本送達翌日起至返還該房地之日止按月給付6,000元（

下稱追加之訴)。

被上訴人則以：呂學和於90年間購入系爭房地，於98年間應徐鴻耀央求，提供系爭房地予其向銀行借款，並於99年2月間同意將系爭房地借名登記予訴外人宋瀚昌以利貸款，惟不知宋瀚昌於同年10月6日將系爭房地借名登記予張民安。因張民安亦未在系爭協議上簽名，更不知系爭移轉登記，與上訴人間並無移轉所有權之意思表示合致，上訴人無從取得系爭房地所有權。又上訴人明知呂學和為系爭房地實際所有權人及占有人，並持續繳納系爭房地之貸款本息（下稱房貸）及出租予陳廣春使用，其不得主張為所有權人。另系爭協議就徐鴻耀未按期還款，上訴人即取得系爭房地所有權之約定，屬流質契約，應為無效；縱有效，因未經登記，依民法第873條之1規定，仍無法對抗第三人等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：系爭房地原為呂學和所有，依序於99年2月6日、10月6日、11月8日，均以買賣為原因，遞次移轉為宋瀚昌、張民安、上訴人所有，系爭移轉登記尚未失其效力，上訴人仍為系爭房地所有權人。依證人徐鴻耀、宋瀚昌、張民安、陳旭祥、董芳美之證詞及上訴人陳述，暨系爭協議內容以觀，堪認徐鴻耀因邱家豪之父邱清華要求，以系爭房地供系爭債務之擔保，呂學和、張民安應已授權徐鴻耀以系爭房地借款並處理系爭移轉登記事宜，徐鴻耀遂交付系爭房地資料及董芳美身分證件、印章予邱清華後轉交訴外人陳旭祥，陳旭祥覓得不詳姓名之婦女冒用董芳美名義，代理張民安、上訴人向地政事務所申辦系爭移轉登記。又系爭移轉登記之原因雖為買賣，實為信託的讓與擔保，即擔保徐鴻耀2人積欠之系爭債務，且系爭房地始終未曾交付上訴人占有，上訴人明知並同意呂學和占有及繳付房貸、出租陳廣春使用。則上訴人以系爭債權未受清償，請求被上訴人交付系爭房地之占有時，仍負有清算擔保物價值之義務，於未清算或取得執行名義前，不得為本件請求。至系爭協議第2條約定係指上訴人於徐鴻耀未依約履行清償債務時，可以取得系爭房地所有權，尚難推翻被上訴

人為有權占有系爭房地之事實。從而，上訴人之原訴及追加之訴，均為無理由等詞，為其判斷之基礎。

按民事訴訟法就兩造攻防事實及證據之提出，除第278條第1項及第288條第1項規定外，採當事人提出主義，凡當事人所未提出之事實及證據，法院原則上不得斟酌之。且當事人主張之事實，究竟該當於發生何項法律關係，固屬法官依據法律獨立審判職責之法律適用問題，不受當事人法律上主張之拘束；惟受訴法院所持法律見解，倘與當事人陳述或表明者有所不同，審判長自應向當事人發問或曉諭，令其就訴訟關係所涉法律爭點為必要之陳述，以盡民事訴訟法第296條之1第1項、第199條第1項、第2項規定之闡明義務，並利當事人為充分之攻擊防禦及適當完全之辯論，避免發生適用法律之突襲。查被上訴人始終抗辯呂學和僅將系爭房地借名登記予宋瀚昌，以供徐鴻耀向銀行借款，不知借名登記予張民安，亦未授權及同意徐鴻耀以系爭房地作為債務擔保或系爭移轉登記等語（見原審卷200、201、232、233、317至321頁），從未以徐鴻耀未依約清償債務，上訴人負有先清算擔保物（即系爭房地）價值之義務，始得為本件請求之抗辯。乃原審徒以系爭移轉登記之原因實係擔保徐鴻耀2人積欠之系爭債務，為信託的讓與擔保等詞，逕謂上訴人於未清算擔保物價值之前，不得請求被上訴人返還系爭房地及呂學和給付不當得利，所持法律見解，核與被上訴人抗辯之原因事實有所不同，且將影響裁判之結果，卻未令兩造就此為必要及適當之辯論，所為不利上訴人之判決，顯係就當事人所未主張事實之利益，歸之於當事人，並致生法律適用之突襲，即有未合。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，系爭協議關於「張民安」欄位，未見簽名及用印（見一審卷一11、12頁），張民安並結稱其不知受移轉登記為系爭房地所有權人，亦不知系爭協議及系爭移轉登記等語（見同上卷148至151頁），倘若屬實。則張民安如何授權徐鴻耀成立系爭協議、系爭移轉登記？呂學和如何授權徐鴻耀以系爭房地作為債務擔保或為系爭移轉登記？等事實均有未明，即有釐清並進而調查審認之必要。案經發回，宜併注意及之。

01 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
02 478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 9 月 1 日

04 最高法院民事第三庭

05 審判長法官 沈 方 維

06 法官 鍾 任 賜

07 法官 陳 麗 芬

08 法官 方 彬 彬

09 法官 張 競 文

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官

12 中 華 民 國 110 年 9 月 13 日