

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1050號

原告 郭美吟

訴訟代理人 方文賢律師

被告 蕭淵隆

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 陳奕璇律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國109年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）如附表一（下稱系爭開元路房地）、附表二（下稱系爭崇善東路房地）所示之不動產（下合稱系爭不動產）原均為原告所有，被告於民國105年間以原告所任職由原告弟弟郭敘良經營之將嘉實業有限公司（下稱將嘉公司）及原告表弟吳炯德經營之柏豫實業有限公司（下稱柏豫公司）積欠被告飼料貨款為由，要求原告應為擔保，原告迫於親情懇求答應提供系爭不動產設定抵押權予被告做為擔保，因之將所有權狀、印鑑證明等交付被告指定之代書辦理抵押權設定，惟系爭不動產均仍由原告管理使用。詎於106年間系爭開元路房地遭原告之債權人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）聲請強制執行（本院106年度司執字第14865號拍賣抵押權案件），系爭崇善東路房地遭原告之債權人彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）聲請強制執行（本院106年度司執字第28962號強制執行事件），原告始知系爭不動產遭被告虛以買賣為原因於105年4月8日移轉登記被告為所有權人，惟兩造就系爭不動產並無何買賣之意思合致，且被告亦無給付任何買賣價金予原告，上開所有權移轉登記顯非實在，應屬無效，爰訴請

01 確認兩造間就系爭不動產於105年3月28日所為之買賣關係
02 及105年4月8日所有權移轉登記關係不存在。

03 (二) 又系爭不動產已遭強制執行拍定，系爭開元路房地拍賣所
04 得案款業經分配後已無餘額，而系爭崇善東路房地拍賣所
05 得案款，依分配表所示尚有餘額新臺幣(下同)956,390
06 元可發還被告，惟兩造間就系爭不動產未有買賣及移轉所
07 有權之合意，已如前述，被告不實將系爭崇善東路房地移
08 轉登記其名下已使原告受有損害，且致系爭崇善東路房地
09 拍賣後，被告竟獲有取回分配餘款956,390元之不當得利
10 ，致原告受有損害，爰依民法第179條之規定，請求被告
11 將956,390元不當得利返還原告。

12 (三) 並聲明：

13 1、確認原告與被告間就系爭不動產於105年3月所為之買賣關
14 係及不動產移轉登記關係不存在。

15 2、被告應給付原告956,390元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按年息百分之5計算之利息。

17 3、願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則答辯：

19 (一) 系爭不動產係經由買賣移轉登記由被告取得所有權，此有
20 原告所簽立之系爭不動產買賣契約書2份可證，被證1係兩
21 造就系爭崇善東路房地所簽立之不動產買賣契約書，被證
22 2係兩造就系爭開元路房地所簽立之不動產買賣契約書，
23 上開買賣契約書有原告本人之簽名及蓋章，且清楚載有買
24 賣標的、價金等約定條款，原告主張不知系爭不動產已以
25 買賣原因移轉登記被告名下，顯然不實。

26 (二) 系爭崇善東路房地之買賣價金為3,112,200元，系爭開元
27 路房地買賣價金為3,304,800元，此均已載明於買賣契約
28 中，買賣價金均係以柏豫公司、將嘉公司積欠被告之債務
29 抵償，柏豫公司、將嘉公司於系爭不動產買賣契約書簽立
30 前積欠被告債務高達25,021,895元，包含票款18,451,575
31 元及應收帳款6,570,320元，有柏豫公司開立之支票13紙

及退票理由單5紙，以及臺灣臺南地方檢察署108年度偵緝字第48號不起訴處分書、債權人名冊可證。原告當時有同意提供系爭不動產抵償柏豫公司、將嘉公司之欠款，兩造始簽立系爭不動產買賣契約書，並委由代書依買賣關係將系爭不動產移轉登記予被告，是被告係經買賣取得系爭不動產所有權。

(三) 並聲明：請求駁回原告之訴。如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一) 系爭崇善東路房地及開元路房地原均為原告所有，均於105年4月8日以買賣為登記原因（原因發生日期105年3月28日）登記為被告所有。

(二) 系爭崇善東路房地於106年4月間經原告之債權人彰化銀行以本院105年度司拍字第522號拍賣抵押物裁定（相對人為被告、債務人為原告）為執行名義聲請本院強制執行，經本院以106年度司執字第28962號拍賣抵押物執行事件受理後，於106年4月20日至現場查封時，原告有在場並陳稱建物有出租他人，嗣經鑑價後定期拍賣，拍賣通知亦均有送達兩造，已於106年7月26日由併案債權人即第二順位抵押權人莊淑芳以拍賣價格2,440,000元承受，並於106年8月17日製作分配表定期於同年9月20日分配，經被告對該分配表提起分配表異議之訴，經本院以106年度訴字第1838號分配表異議之訴受理後，於107年8月20日為第一審判決，惟經被告提起上訴尚未確定。

(三) 系爭開元路房地於106年2月間經原告之債權人玉山銀行以本院105年度司拍字第445號拍賣抵押物裁定（相對人為被告、債務人為原告）為執行名義聲請本院強制執行，經本院以106年度司執字第14865號拍賣抵押物執行事件受理後，於106年3月22日至現場查封時，在場人許晃賓陳稱建物係向郭美吟承租，租期自104年11月20日起至107年11月19日，嗣經鑑價後定期拍賣，拍賣通知亦均有送達兩造，於

106年8月30日以1,939,999元拍定後，已於106年9月13日核發不動產權利移轉證書予買受人，並於106年9月22日製作分配表定期於同年10月25日分配，分配表均有送達兩造，依該分配表所示應發還債務人（即被告）金額為956,390元，被告及訴外人即第二順位抵押權人莊淑芬均對上開分配表聲明異議，被告對莊淑芬所應分配金額已提起分配表異議之訴，尚未審理終結，莊淑芬對分配表中所列債務人蕭淵隆應受分配金額之異議則經本院執行處於106年12月29日裁定異議駁回確定，已經被告依上開分配表所載內容於107年6月19日領取發還款956,390元完畢。

（四）原告對臺南市東南地政事務所所檢送之本院卷(二)第41頁至第53頁系爭崇善東路房地及開元路房地之買賣契約書公契文書內原告印文之真正不爭執。

（五）原告對被告所提出之本院卷(一)第155頁至165頁之不動產買賣契約書二份（即被證1、被證2）中原告印文之真正不爭執。

（六）被告對原告所提出之原證7（本院卷(二)）即原告與訴外人許晃賓簽立之房屋租賃契約書及原證8即協議書之真正不爭執。

四、兩造爭執事項：

（一）原告主張兩造就系爭不動產無買賣及移轉所有權之合意而訴請確認兩造間就系爭不動產所為之買賣關係及不動產所有權移轉關係不存在，是否有理由？

（二）原告依不當得利之法律關係請求被告應將本院106年度司執字第28962號強制執行事件發還款956,390元返還原告，是否有理由？

五、本院之判斷：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。價金雖未具體約定，而依情形可得而定者，視為定有價金，民法345條、第346條第1項定有明

01 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
02 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又私人之印
03 章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實
04 之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任。另
05 私文書經本人簽名、蓋章者，推定為真正，民事訴訟法第
06 358條第1項亦有明文。

07 (二) 被告抗辯兩造就系爭不動產有簽立不動產買賣契約書，兩
08 造就標的物及其價金及移轉所有權有互相表示意思一致之
09 事實，業據提出被證1、被證2不動產買賣契約書二份及聲
10 請證人即承辦代書（即地政士）羅惠美到庭作證，經查：

11 1、原告不爭執被告所提出被證1、被證2不動產買賣契約書上
12 原告印文之真正，原告雖主張當初係因同意將系爭不動產
13 辦理設定抵押權予被告而交付印鑑章文件等給被告，係被
14 告擅自盜用原告印鑑章蓋立在上開不動產買賣契約書，原
15 告並未簽立系爭不動產買賣契約書，系爭不動產遭法院拍
16 賣才知悉系爭不動產已移轉登記為被告所有云云，惟系爭
17 不動產買賣契約書2份乃兩造於105年3月24日前往羅惠美
18 地政士位於嘉義市之地政士事務所親自簽立，證人羅惠美
19 係依兩造陳述要以系爭不動產抵償債務而依兩造所陳述之
20 不動產標的及買賣價金內容等製作系爭不動產買賣契約書
21 後由兩造當場簽名，買賣價格係當場講的，是兩造跟證人
22 說後由證人填寫，當時他們的重點就是要將不動產過戶抵
23 償債務等情，業據證人羅惠美於本院108年11月27日言詞
24 辯論時結證：「（提示本院卷第155、161頁這兩份契約書
25 是否你處理的？）對。（不動產買賣契約書上立契約書人
26 及後面的買方、賣方上之郭美吟、蕭淵隆是誰寫的？）都
27 是他們自己本人親簽，當時買賣雙方都有到場，另外郭美
28 吟好像還有帶人過來。（契約書是你提出來給他們簽的？
29 還是他們提出來的？）是由我們事務所提供的，他們是談
30 好之後才來我們事務所，契約書是制式的，他們來的時候
31 已經談好，好像有債務抵償，他們之間有債務糾紛，所以

01 要過戶不動產，他們之前怎麼談我不清楚，是他們來的時
02 候有這樣說，買賣價金是他們講好的金額，我照著寫上去
03 填，填寫完後，當天郭美吟有帶權狀、印鑑證明、印鑑章、
04 身分證交給我，當天或者之後我就把資料做好，權狀及印
05 鑑證明書等資料就留在我這裡，之後就辦理過戶，就是由
06 我們事務所裡面的陳光涼地政士去申報稅金，另外再做公
07 契，公契是依照當年度公告現值及申報現值去填寫，去申
08 報稅金，完稅後，就送地政機關辦理過戶登記，登記完後
09 就將資料交給蕭淵隆。....（不動產買賣契約書第3條
10 付款約定的內容及特別約定事項第3款，是雙方在簽約當
11 日跟證人講的，還是蕭淵隆跟證人講的？）買賣價格是在
12 現場講的，至於特別約定事項的部分我忘記了。他們來之
13 前，我有把不動產標的打好，契約書是制式的，剩下特別
14 約定事項的部分是等他們過來才寫的。因為她們來的時候
15 我有詢問他們價金要做多少，因為是要以債務抵償，所以
16 沒有實際的價金給付行為，所以那時候講說要扣除銀行貸
17 款及全部的費用作為買賣價格，因為我們過戶完一個月內
18 要實價登入，所以才會產生後來寫上去買賣契約書的那個
19 買賣價格。....（這個金額是如何來的？是當場結算的嗎
20 ？）是雙方給我的金額。我是單純辦理過戶，她們雙方有
21 什麼利害關係我不是很清楚，我就是把郭美吟的不動產過
22 戶給蕭淵隆，很多事情忘記了，我只是把她們要的重點呈
23 現出來。」等語明確（見本院卷(二)第68頁至第71頁），證
24 人羅惠美為執業代書（即地政士），與兩造無特殊情誼或
25 怨隙，理應無偏頗任何一造而故為不實證述之理，是就其
26 系爭不動產買賣契約書之簽立過程所為之證詞，應接近真
27 實而堪採為裁判之依據，依證人上開證詞足證兩造就系爭
28 不動產確有以買賣方式抵債及移轉所有權之意思表示合致
29 而簽立系爭不動產買賣契約書，應可認定。

30 2、原告固主張其不認識被告，未曾至代書事務所簽立系爭不
31 動產買賣契約書，當時只是因被告要求設定抵押而交付權

01 狀、印鑑資料給被告，且系爭不動產均仍由原告管理使用
02 ，並無何契約書中所載之點交房屋情事，另被證2契約書
03 中特別約定事項所載之抵押權銀行亦有誤，均可見證人羅
04 惠美證述內容不實，並提出系爭開元路房地房屋租賃契約
05 書為憑及聲請證人即原告之弟郭敘良到庭作證，惟原告所
06 提出之房屋租賃契約書係104年11月即系爭不動產買賣契
07 約書簽立前即與承租人簽立之契約書，承租人本即有權依
08 租賃契約書繼續承租使用系爭不動產，且系爭不動產買受
09 人同意由原承租人繼續使用系爭不動產亦無不可，原告所
10 提房屋租賃契約書並不足以推翻系爭不動產買賣契約書之
11 真正，又依證人郭敘良到庭證述：「....當天在臺南市勞
12 工育樂中心開債權人會議，蕭淵隆要求吳炯德把一台機器
13 過讓給蕭淵隆，會議開完後，我們就到工廠拍攝，大約5
14 、6點的時候，我們就跟蕭淵隆回嘉義，到嘉義吃完晚飯
15 ，蕭淵隆帶我們去代書那邊，談房子設定抵押的事情，因
16 為當時時間太晚，代書說先簽幾個名字就好，簽完幾個名
17 字後，我們就先走了，沒有談什麼。後來因為蕭淵隆說機
18 器要讓渡給他不能口說無憑，需要律師的書面整合比較確
19 實，所以我們就去被告訴訟代理人的事務所要寫合約書，
20 我也同意，我們就把那台機器讓渡給他，這份協議書就是
21 在被告律師那邊寫的。」、「（你剛才陳述說代書請原告
22 簽幾個名字，是簽什麼資料？）我有看到是A4紙張，但我
23 不知道是什麼資料，我只有看到原告簽名，代書說來不及
24 作業，因為當時已經很晚。（提示不動產買賣契約書）有
25 無看過這份不動產買賣契約書？）沒有。（有無說為什麼
26 要去代書那裡？）因為吳炯德跟郭美吟說蕭淵隆要求他如
27 果要再繼續做下去，必需提供房子給他做抵押擔保，所以
28 那天郭美吟才準備她的房契要去做設定抵押。（郭美吟有
29 拿什麼資料給代書？）房契之類的，就是土地及房子的所
30 有權狀，我有看到郭美吟帶去的權狀，還有印鑑交給代書
31 ，大概是這樣子，就是要設定抵押必備的東西。」等語觀

之，原告認識被告，且知悉郭敘良所經營之將嘉公司及吳炯德所經營之柏豫公司有積欠被告貨款債務，且有與郭敘良及吳炯德一起至嘉義代書事務所辦理債務相關擔保事宜，與證人羅惠美上開所證原告及原告有帶其他人與被告至事務所簽立系爭不動產買賣契約書較為相符，且經本院勘驗系爭不動產買賣契約書上立契約書人「郭美吟」之簽名筆跡與原告所提出之系爭開元路房地租賃契約書中出租人「郭美吟」之簽名筆跡亦完全相符，另與原告不爭執為其親自簽名之本院105年司拍字第445號及105年度司拍字卷內之債權人所提出之借款契約書中借款人「郭美吟」簽名筆跡亦均相同，亦有借貸契約書附於上開卷內可憑，均可證明系爭不動產買賣契約書確為原告所簽立，亦可徵證人羅惠美證述系爭不動產買賣契約書係由兩造至伊事務所親自簽立乙節應屬事實，原告主張不認識被告，未曾至代書事務所簽立任何資料，明顯不實。至證人郭敘良雖附和原告主張證述當初被告只是要原告提供房子設定抵押，當時代書只說先簽幾個名字就好，伊有看到原告簽在A4紙張上，但不知道是什麼資料云云，惟證人郭敘良係原告之弟弟，其證詞本即有偏頗原告之虞，再者，無論係設定抵押權或簽立買賣契約書均涉及原告所有系爭不動產財產利益，依原告於另案證述擔任群詠、柏豫及將嘉公司會計多年（見本院卷第61頁）之生活經驗及社會歷練，何可能完全不看任何契約書內容即隨代書要求而簽名，證人郭敘良上開證述顯不合常情，應非事實，再觀諸被告所提出之系爭不動產買賣契約書2份，於原告所簽名之上方，抬頭即明確記載為不動產買賣契約書，且第一頁即均明確記載有買賣標的、價款，於最後立契約人欄位亦記載買方、賣方，原告並於賣方欄位親自簽名填寫電話號碼及地址，均明顯可知原告於簽名時即能知悉上開契約書資料乃不動產買賣契約書，與抵押權設定契約書完全不同，原告主張其僅係要設定抵押權而交付相關印鑑、權狀等給代書，並未簽訂系

01 爭不動產買賣契約書云云，顯無可採，至被證2特別約定
02 事項中抵押權銀行之記載與系爭開元路房地之抵押權人銀
03 行雖有不符，惟依證人羅惠美之證述內容可知，系爭不動
04 產契約書係證人以其代書事務所內之制式契約先預先繕打
05 ，而其中崇善東路房地之抵押權人為彰化商業銀行，是被
06 證2之抵押權銀行因而誤繕或係因原告之告知而誤繕，亦
07 非無可能，尚不因該記載而影響兩造移轉所有權抵償債務
08 之合意，是原告以此即主張證人羅惠美之證述不實在，本
09 院尚難憑採。

10 3、再參酌系爭不動產早於105年10月、12月間即經抵押權人
11 銀行聲請裁定拍賣，上開拍賣抵押物裁定均列相對人為被
12 告，裁定內容並均有記載系爭不動產之所有權已經債務人
13 即原告移轉登記給相對人即被告，裁定內容均早已送達原
14 告收受，原告斯時應已知悉系爭不動產已移轉登記為被告
15 所有，且其後抵押權人銀行於106年2月、4月間即聲請強
16 制執行拍賣系爭不動產，原告於本院執行人員至現場查封
17 系爭崇善東路房地時亦有在場，且其後已明確載明系爭不
18 動產所有權人為被告之拍賣公告亦均有送達原告，此有本
19 院105年度司拍字第445號、第522號拍賣抵押物卷宗及本
20 院106年度司執字第28962號、14865號拍賣抵押物執行事
21 件卷內之相關查封筆錄及送達資料可憑，均可見原告早已
22 知悉系爭不動產移轉登記於被告名下，如原告所述係遭被
23 告盜用印鑑及權狀資料移轉所有權為真，原告何可能均未
24 為任何主張，其於簽立系爭不動產買賣書及已知悉系爭不
25 動產以被告名義所有遭拍賣後3年餘始主張不曾簽立系爭
26 不動產買賣契約書，或不知其至代書事務所所簽立者係買
27 賣契約，僅係辦理抵押權設定並無移轉所有權與被告之意
28 思云云，顯悖異常情，實難採信。

29 4、綜上各情，原告主張系爭不動產係遭被告擅自使用原告所
30 交付之印鑑章、所有權狀等辦理所有權移轉云云，應無可
31 採，兩造於105年3月間確有就系爭不動產簽立不動產買賣

01 契約書，是兩造就系爭不動產有買賣及移轉所有權之意思
02 合致，原告所質各節，並不足以推翻原告有簽立系爭不動
03 產買賣契約書及有同意移轉系爭不動產所有權之認定，是
04 以原告主張兩造就系爭不動產105年3月間之買賣關係不存
05 在及所有權移轉之物權關係不存在，為無理由，不應准許
06 。

07 (三) 末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
08 其利益，民法第179條固有明定，惟兩造就系爭不動產（
09 包含系爭開元路房地）已有成立買賣契約，並有移轉所有
10 權之合意，既經本院認定如前，則被告自己於105年4月8
11 日基於有效之物權行為取得系爭開元路房地所有權，而其
12 本於房屋所有權人之地位，收受本院106年度司執字第000
13 00號拍賣抵押物執行事件發還款956,390元，自有法律上
14 之原因，與不當得利之要件明顯不合，原告主張得依不當
15 得利之法律關係請求被告返還原告956,390元及遲延利息
16 云云，自屬無據，不應准許。

17 六、綜上所述，原告主張確認兩造就系爭不動產於105年3月間之
18 買賣關係及於105年4月所為之所有權移轉物權關係不存在，
19 並依民法第179條規定，訴請被告返還原告956,390元及遲延
20 利息，均無理由，不應准許。又原告受敗訴判決，其假執行
21 之聲請即失所附麗，應併駁回之。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
23 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此
24 敘明。

25 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
26 如主文。

27 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
28 民 事 第 三 庭 法 官 童 來 好

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附表一：

附表一：							
編 號	土 地 坐 落				面 積	權 範 利 圍	
	縣 市	鄉鎮市區	段	段	地 號		平方公尺
1	臺南市	區	段		740	233.00	1000分之101
2	臺南市	區	段		740-1	39.00	1000分之101
3	臺南市	區	段		741	31.00	1000分之101

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	備考
					樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途		
1	786	臺南市北區仁愛段740地號	臺南市○區○○路166巷25號2樓	5層鋼筋混凝土造	二層：64.46 總面積：64.46	陽台11.40	全部	包括共有部分仁愛段784建號之持分10000分之1019

附表二：

附表二：							
編 號	土 地 坐 落				面 積	權 範 利 圍	
	縣 市	鄉鎮市區	段	段	地 號		平方公尺
1	臺南市	區	段		2835	279.00	10000分之397

編號	建 號	基 地 坐 落	建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍	備 考
					樓 層 面 積	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	18397	臺南市東區竹篙 厝段2835地號	臺南市東區崇善東 路73號3樓之2	7層鋼筋混凝土 構造	三層：59.06 總面積：59.06	陽台4.08 花台1.32	全 部	包括共有部分竹篙厝 段18390建號之持分 10000分之419、竹篙 厝段18391建號之持 分10000分之227