臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第411號

上　訴　人　張文華
訴訟代理人　郭羿廷律師
被上訴人　　敦元企業有限公司
法定代理人　邱清誠

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於民國108年5月23日臺灣彰化地方法院107年度訴字第843號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加部分）由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，因涉及審級利益問題，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀諸民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定即明。所謂「請求之基礎事實同一者」，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁判要旨參照）。上訴人於原審依買賣之法律關係，請求被上訴人給付價金，嗣於本院就同一聲明，追加不當得利之法律關係，請求擇一而為判決（見本院卷第63、88頁），其追加之訴與原訴之基礎事實，均係基於兩造間買賣契約而生買賣價金有無付清之爭議，彼此互具共同性，在社會生活上可認為同一或關連，且原請求之訴訟及證據資料，於追加之訴審理中得加以利用，自屬請求之基礎事實同一，當無庸經被上訴人之同意，是上訴人

追加不當得利之法律關係，被上訴人雖表不同意，仍應准許。

乙、實體方面

一、上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地及同段52、53建號建物（門牌號碼分別為彰化縣○○鄉○○路○○○○○○○○號，與土地合稱系爭不動產）本為伊所有，並提供伊配偶姚○○向臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）借款擔保而設定最高限額抵押權。嗣伊於民國101年6月13日向訴外人鄭○○借款新臺幣（下同）100萬元，並約定應於101年9月13日清償，因伊未能清償，鄭○○即將該借款債權移轉予被上訴人。後伊與被上訴人、鄭○○協議，伊將系爭不動產以700萬元之價格出賣予被上訴人，除前述100萬元借款抵充價金外，被上訴人應代為清償前述抵押借款。詎系爭不動產移轉登記予被上訴人後，被上訴人未給付分毫買賣價金，且沒有清償前述抵押貸款，致系爭不動產遭抵押權人即新光銀行聲請強制執行，並於106年4月7日拍定得款清償3,696,220元。縱認兩造無買賣關係，被上訴人受有系爭不動產所有權移轉及占有之利益，為不當得利，應對上訴人負返還之責。為此，爰依買賣及不當得利之法律關係，請求被上訴人給付2,303,780元（計算式:7,000,000-1,000,000-3,696,220=2,303,780）等語。並聲明：⑴被上訴人應給付上訴人2,303,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人辯稱：否認與上訴人就系爭不動產有700萬元之買賣情事，伊未向上訴人購買系爭不動產。因訴外人鄭○○借錢給上訴人，上訴人無法還錢，遂將印鑑章等過戶資料交給鄭○○抵債，鄭○○擔心跟上訴人拿不到錢，叫伊代為繳納系爭不動產之抵押借款利息；另鄭○○對伊欠款3、40萬元，伊再交付鄭○○60餘萬元，才將系爭不動產過戶給伊等語。

三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴。聲明：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人應給付上訴人2,303,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。⑶願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：駁回上訴。

四、兩造不爭執及爭執事項（本院卷第65至66頁）

㈠不爭執事項

1.坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地及同段52、53建號建物本為上訴人所有，並提供上訴人配偶姚○○及上訴人向新光銀行借款擔保而設定492萬元之最高限額抵押權，姚○○於100年12月19日向新光銀行借款410萬元。

2.因姚○○未按期繳納本息，尚欠本金3,696,220元，致系爭不動產遭抵押權人即新光銀行聲請強制執行，並於106年4月7日為他人拍定，得款清償3,696,220元。

3.因訴外人鄭○○借錢給上訴人，上訴人無法清償，始將系爭不動產及印鑑章等過戶資料交給鄭○○抵債，鄭○○恐系爭不動產又遭他人拍賣，故叫被上訴人繳納系爭不動產之貸款利息等，並將系爭不動產於102年9月18日以買賣為原因過戶給被上訴人。

㈡爭執事項

1.兩造間有無買賣關係存在，被上訴人有無以700萬元向上訴人購買系爭不動產？若無買賣關係存在，是否有不當得利之情形？

2.上訴人請求給付2,303,780元本息有無理由？

五、本院得心證理由

㈠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。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。民法第345條、第367條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴

訟法第277條亦有規定。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨參照）。本件上訴人主張被上訴人以700萬元之價金承買系爭不動產，此經被上訴人否認，依前揭規定及說明，上訴人應就其所主張買賣契約之內容及兩造間如何就該買賣契約內容達到互相表示意思一致等節，舉證以實其說。

㈡上訴人主張被上訴人以700萬元之價金承買系爭不動產，扣除先前欠款100萬元、系爭不動產遭抵押權人即新光銀行聲請強制執行拍定得款，被上訴人尚有2,303,780元之買賣價金尚未清償云云。被上訴人則否認兩造間有買賣關係存在，辯稱因訴外人鄭○○借錢給上訴人而未獲清償，上訴人將系爭不動產及印鑑章等過戶資料交給鄭○○抵債，鄭○○恐系爭不動產被拍賣後無法獲償，遂囑被上訴人替上訴人繳納系爭不動產之貸款利息等，並將系爭不動產過戶給被上訴人擔保等語。經查：

1.系爭不動產於102年9月18日以買賣名義移轉登記為被上訴人所有，上訴人並提出被上訴人104年9月4日函件、借款契約書、土地及建物登記謄本、內政部不動產交易實價查詢、原法院105年度司拍字第48號民事裁定等件為證。然上開證據僅足證明系爭不動產於102年9月18日以買賣名義移轉登記為被上訴人所有，並未能證明兩造間就系爭不動產有買賣之契約關係存在，益無任何資料證明兩造約定之買賣價金為700萬元。

2.另依社會常態，不動產之買賣金額非低，事涉買賣雙方權益甚鉅，常有鉅細靡遺之契約條款，用以約定買賣標的物之範圍與現況、買賣價金之付款時程與方式、履約保證之運作機制、瑕疵擔保或損害賠償之權利行使、任一方違約不履行之處罰（處理）、相關稅費之負擔方式等細節。然上訴人未能

提出系爭不動產出售予被上訴人之買賣契約書以資佐憑，僅泛稱上訴人向訴外人鄭○○及被上訴人借款、上訴人將系爭不動產以700萬元之價格出賣予被上訴人，據此，上訴人對其所有價值甚高之系爭不動產欲出售他人，竟未簽訂任何私下書面買賣契約書以保障權益，已有可疑。此外，上訴人自承其配偶姚○○以系爭不動產向新光銀行辦理貸款並設定最高限額抵押權，然系爭不動產移轉登記予被上訴人後，仍未塗銷抵押權，亦未變更貸款人名義，使姚○○仍需繼續負擔還款義務，系爭不動產上仍有擔保他人債務之抵押權存在等情，實與不動產交易常情逕相乖違，要難遽信兩造間就系爭不動產成立買賣契約。

3.按法院為判斷特定法律效果發生或不發生所必要之事實真偽不明時，應依「舉證責任分配」法則，將判決之危險或不利益（敗訴的風險）由應負舉證責任的一方負擔。上訴人主張實價登錄為700萬元，惟此乃地政機關為實施不動產買賣反應市場實價所為之行政管理措施，地政士替兩造所為登錄非即表示兩造有實際之700萬元買賣關係存在，且此金額與買賣移轉契約書載明買賣價款總金額為1,518,094元不符，此有原審向彰化縣二林地政事務所調得之土地登記案卷影本附卷可稽（見原審卷第83頁）。該契約書實為合意移轉系爭不動產所有權之物權契約，而與物權行為之原因關係即買賣之債權契約容有不同。基於物權行為係獨立於債權行為之外而單獨存在，具有獨立性及無因性，是以物權行為之存在尚不足以證明債權行為亦存在，遑論用以證明債權行為之性質與內容為何。是上訴人之主張，尚難僅憑成交價額登載，即遽以認定兩造就系爭不動產有買賣關係，抑或買賣價金即為申報之金額。

4.再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估價，而就該價金受清償。又信託之讓與

擔保契約，須設定人以供債務擔保之意思，將擔保標的物之權利移轉於擔保權人，使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權，債務清償後，該擔保物即應返還於債務人；債務不履行時，債權人得將擔保物或估價而就該價金受清償者而言（最高法院70年度台上字第104號、108年台上字第1873號民事判決要旨參照）。上訴人雖主張縱認兩造無買賣關係，被上訴人受有系爭不動產所有權移轉及占有之利益，為不當得利云云。惟上訴人向鄭○○借款100萬元未償還，鄭○○將其借款債權讓與被上訴人，被上訴人受讓系爭不動產係本於其對上訴人之借款債權而來，即上訴人為擔保其債務，將所有印鑑證明等證件交付債權人，並將擔保物所有權移轉與債權人，係信託的讓與擔保，被上訴人受讓系爭不動產移轉登記，非無法律上原因；且本件係因上訴人另負欠其他債權人裕融企業股份有限公司債務未償，而被他債權人裕融企業股份有限公司聲請原法院以105年度司執字第11317號強制執行，拍賣系爭不動產，執行價金分配結果，無價款餘額，被上訴人未分得任何款項，此有原法院民事執行處106年7月3日彰院勝105司執丁字第11317號函及檢附分配表一件附卷可稽（原審卷第189至201頁），即無不當得利之可言，是上訴人主張被上訴人應負不當得利之返還之責，難以採信。又流抵之約定，抵押權人固負有清算抵押物價值之義務，俾能兼顧各方利益之平衡。惟本件流抵契約未經登記，為兩造所不爭，且係由第三人裕融企業股份有限公司聲請法院強制執行而拍定，被上訴人分文未受清償，則無獲利之可言。

5.如上，上訴人主張被上訴人以700萬元承買系爭不動產，被上訴人尚有買賣價金2,303,780元未清償一事，未舉證兩造有700萬元買賣之合意，且被上訴人受讓系爭不動產係信託的讓與擔保，系爭不動產拍賣後被上訴人亦未分得價金，上訴人依買賣及不當得利法律關係而為請求，於法無據。

六、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人尚有買賣價金2,303,

780元未清償，為不足採，被上訴人抗辯兩造間非買賣關係，伊並無不當得利，尚屬可信。是則上訴人執此主張被上訴人應給付2,303,780元云云，自屬無據。從而，上訴人主張本於買賣及不當得利之法律關係，請求被上訴人給付2,303,780元本息為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。追加之訴亦為無理由，應予駁回。

七、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核均與結論無涉，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡秉宸

法　官　許旭聖

法　官　王重吉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　林玉惠

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日