臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度原上字第9號

上訴人即附帶被上訴人　鄭新福

訴訟代理人　郝燮戈律師

被上訴人即附帶上訴人　黃秀蘭

訴訟代理人　吳欣陽律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在等事件，上訴人對於中華民國108年8月16日臺灣花蓮地方法院107年訴字第128號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於109年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分由上訴人負擔，附帶上訴部分由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原告黃秀蘭（即附帶上訴人，下稱黃秀蘭）於原審起訴主張略以：

（一）黃秀蘭於民國94年間經由拍賣取得附表所示不動產（下稱系爭不動產）所有權，100年間將土地租給他人放置貨櫃屋供經營檳榔行使用。嗣於106年1月間，因積欠訴外人莊美惠、余昭雄共計新臺幣（下同）180萬元，無法清償，遂將經濟窘困、須舉債借款等情事告知○○即被告鄭新福（亦即上訴人、附帶被上訴人，下稱鄭新福），鄭新福表示其因有公教身分，可借到較高本金，應允協助借款，黃秀蘭即隨同鄭新福辦理各項手續，而取得借款。孰料，鄭新福近日竟以所有權人自居，要求黃秀蘭交出花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），並驅離土地承租人。經查後，方知系爭土地已登記為鄭新福所有，系爭土地上花蓮縣○○鄉○○段村○○路○○○○○○○○○○號房屋（下稱系爭房屋）之稅籍亦已登記於鄭新福名下。

（二）兩造間買賣契約並不成立：

1、黃秀蘭並無出賣系爭不動產之意，僅委請鄭新福辦理貸款，於106年1月16日在就系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）上之簽名，僅係為便利辦理借款手續之一，並無出售之真意。且兩造簽訂之系爭買賣契約記載價金為320萬元。其中資金是由鄭新福先到玉山銀行辦理信用貸款180萬元，黃秀蘭陪同鄭新福一同到玉山銀行領出款項，由鄭新福出資176萬元，再由黃秀蘭貼入4萬元，一共取得180萬元後，清償黃秀蘭積欠訴外人莊美惠、余昭雄之款項。黃秀蘭隨即在同日與鄭新福一起到代書處書寫系爭買賣契約書，並向光豐地區農會辦妥借款300萬元之手續。鄭新福借得款項後，清償原先在玉山銀行180萬元債務，雖有幫黃秀蘭清償原積欠光豐農會70萬元債務，此後未再交付黃秀蘭任何款項，且從106年3月起開始，由黃秀蘭每月或足額、或分期、或一次匯入25,000元款項給鄭新福，以清償向光豐地區農會借款300萬元借款之本息。

2、若黃秀蘭確實將系爭不動產出售給鄭新福，依系爭買賣契約，鄭新福應要再給付70萬元給黃秀蘭，但黃秀蘭從未收到該筆款項，反依鄭新福指示，按期繳納25,000元之借款本金。顯見黃秀蘭完全沒有意識到系爭不動產會出售給鄭新福，否則豈有反由黃秀蘭繳納本息之理。至黃秀蘭為何要繳足每月25,000元之本金，則是因黃秀蘭根本不知道貸款金額為300萬元，更不知25,000元繳納的本金是300萬元貸款。確實是因相信鄭新福是親○○，所以才委託鄭新福辦理借款，度過難關，並無出售系爭不動產之真意，兩造間所簽訂之系爭書面買賣契約，自屬不存在。請求確認系爭買賣契約關係不存在。

（三）退步言之，兩造間系爭買賣契約因鄭新福未給付買賣價金，業經解除而無效：

若兩造系爭買賣契約已經存在，則依照系爭買賣契約第3條之規定，鄭新福應再給付黃秀蘭140萬元之尾款。然黃

秀蘭並未收到尾款，系爭買賣契約上也記載黃秀蘭只收到180萬元頭期款。黃秀蘭既未收到尾款，而鄭新福應在106年2月20日前給付，卻未履行，依系爭買賣契約第9條第1款之規定，黃秀蘭自得解除契約。縱使計入鄭新福代為清償光豐農會之貸款70萬元，鄭新福尚積欠70萬元尾款未付，黃秀蘭亦得解除契約。黃秀蘭並以起訴狀催告限期鄭新福於10日內履行，不履行者，逕自沒收已收受價款之百分之15違約金，並解除系爭買賣契約。

（四）無論是系爭買賣契約不存在，或因黃秀蘭解除系爭買賣契約而無效，鄭新福取得買賣標的物之系爭不動產，均喪失其法律上之原因，而為民法第179條所規定之不當得利。得依不當得利返還請求權請求移轉建物及土地所有權，並協同辦理房屋變更稅籍登記以及土地所有權移轉登記。

（五）對鄭新福答辯之陳述：

1、雖不爭執鄭新福有替黃秀蘭還清債務一事，惟鄭新福並未給付任何款項給黃秀蘭，僅經由轉貸手續清償抵押款項。亦即鄭新福僅係藉自己信用，協助黃秀蘭取得借款，之後均由黃秀蘭清償借款所需本息，鄭新福並未再給付任何款項。

2、兩造之兄弟黃鉅鋒證稱曾經聽聞鄭新福談到黃秀蘭借款投資美國土地的事情，然黃鉅鋒也證稱未親眼見到黃秀蘭向鄭新福借錢，都是鄭新福自己講的。顯見鄭新福所稱並非實情。再者，鄭新福自己承認借款時間是在77年，縱有該筆借款也已罹於時效，黃秀蘭自得為時效抗辯。況黃秀蘭根本未向鄭新福借款，也沒必要向當時年紀較輕、資力較差之鄭新福借款。鄭新福所稱因向銀行辦理借款，而自認借款中斷時效，惟黃秀蘭否認有美國債務一情，亦否認有承認債務之行為，且從代書李麗娟之證詞可知，兩造之間並無其他債務，更未有以其他債務抵償買賣價金之任何討論。鄭新福所述顯非實情，不值採信。

3、黃秀蘭起訴主張系爭買賣契約不存在或解除系爭買賣契約

，鄭新福應該依民法第179條或者第259條之規定，將系爭土地歸還黃秀蘭。至於鄭新福主張協助黃秀蘭清償款項部分，屬於兩造間另外存在有委任契約或消費借貸契約。該法律關係與本案鄭新福所負返還系爭土地之義務，並無對待給付關係，無民法第264條同時履行抗辯權之適用。由光豐農會300萬元之借據可知，除由鄭新福擔任借款人之外，黃秀蘭亦擔任連帶保證人。若鄭新福為真實買受人，豈有由黃秀蘭擔任連帶保證人之理，更足以證明系爭買賣契約不存在。

（六）聲明：確認兩造間於民國106年1月16日就附表所示建物及土地之買賣契約不存在；鄭新福應將附表所示建物及土地移轉為黃秀蘭所有，並偕同辦理附表建物稅籍變更登記為黃秀蘭名義以及土地移轉登記為黃秀蘭所有。

二、鄭新福於原審答辯略以：

（一）黃秀蘭為鄭新福胞姊，黃秀蘭前向地下錢莊借貸並將其名下系爭土地設定抵押，嗣因無法清償借款，土地旋遭移轉過戶，黃秀蘭斯時向鄭新福尋求協助，鄭新福因念及○○之情，遂於106年1月12日主動向玉山銀行借款信貸2,200,000元，並於同年月16日約定錢莊5人前往雋發代書事務所，鄭新福於花蓮玉山銀行提領現金1,840,000元，並當場交付予黃秀蘭，存至花蓮富國14支郵局清償錢莊債務，詎料，黃秀蘭復於當日上午告稱其尚欠光豐農會貸款700,000元云云，鄭新福遂提議以3,200,000元向黃秀蘭購買系爭土地，兩造當日於雋發代書事務所以價金3,200,000元簽立系爭不動產買賣契約，於106年4月13日鄭新福再向光豐地區農會貸款3,000,000元，並將2,897,424元匯款予黃秀蘭，其中係含黃秀蘭積欠光豐農會之700,000元欠款，剩餘2,197,424元則為鄭新福個人信貸還款。

（二）系爭買賣契約有效：

1、兩造於106年1月16日簽立之系爭不動產買賣契約有效。黃秀蘭除積欠地下錢莊本金、利息共計1,840,000元，尚欠

光豐農會貸款700,000元，鄭新福本出於善心，念及為親姐弟，遂提議黃秀蘭將系爭不動產賣予鄭新福，兩造就系爭買賣契約標的物、價金均已合意一致，且簽立系爭買賣契約係於地政事務所完成，並繳付過戶、土地代書規費，依上開說明系爭買賣契約應已成立。至於黃秀蘭所執「並無出售真意」辯詞，不應採信，且鄭新福簽立系爭買賣契約，於106年4月13日即再行向農會貸款，並依約匯款予黃秀蘭，倘黃秀蘭無意買賣系爭不動產又豈得與鄭新福簽立系爭買賣契約，故黃秀蘭爭執契約不成立，顯難採信。黃秀蘭雖主張106年2月20日前給付尾款，然觀系爭買賣契約第3條付款約定載明「106.1.16簽約壹佰捌拾萬元正第一行）、「貸款尾款壹佰肆拾萬元正」（第二行），「106.2.20」（第三行），自文義觀之，兩造實際上未就尾款給付期限約定，則黃秀蘭未經催告逕依系爭買賣契約第9條第1項解除買賣契約，於法不符。兩造於簽約時當場就系爭買賣契約合意乙節，有代書證述可佐。則兩造間既就系爭土地、價金之必要之點合意，甚至鄭新福已依約於106年1月16日給付頭期款180萬元及額外4萬元，此節有鄭新福玉山銀行帳戶、黃秀蘭郵局帳戶同日匯入184萬元可明，鄭新福以黃秀蘭清償70萬元農會貸款為給付買賣價金之一部後，最終於塗銷一胎、二胎抵押權設定後完成系爭土地過戶登記，是系爭買賣契約於簽約時就買賣契約必要之點合意，進入履約狀態，黃秀蘭辯稱系爭買賣契約並未合意、通謀虛偽云云，實不足採。依黃秀蘭提出稅籍資料即106年間鄭新福土地稅繳納通知，可知鄭新福除為系爭土地所有人外，實際上亦負擔土地稅，換言之，兩造間如係黃秀蘭主張假買賣云云，自可於系爭買賣契約上，依據土地稅法第4條第1項第4款於移轉登記所有權同時申請由實際占用人即黃秀蘭為納稅義務人，然兩造並未更行約定，更足徵鄭新福因系爭買賣契約成立生效後，取得所有權而繳納土地稅。

2、兩造間債務尚未相互清償完畢。黃秀蘭前於77年為投資美國房地產曾向鄭新福借貸80萬元迄今尚未全數清償，期間鄭新福皆未向黃秀蘭請求還款，黃秀蘭亦未主動還款，依前揭法旨，鄭新福之請求權時效已罹15年，惟黃秀蘭前因鄭新福向玉山銀行申請信用貸款220萬元，兩造約定由黃秀蘭攤還每月本金、利息共計3月約9萬元，然3月之還款期限終了黃秀蘭仍未履行之給付，黃秀蘭陸續還款金額共計15萬元。從而黃秀蘭逾繳之60,000元應視為承認前述罹於時效之債務還款，該時效因承認而中斷重新起算，故黃秀蘭尚需返還74萬元予鄭新福，鄭新福以320萬元向黃秀蘭購買系爭房地，惟鄭新福代為清償黃秀蘭積欠錢莊184萬元及光豐農會貸款70萬元，扣除鄭新福代墊之款項本應再給付黃秀蘭66萬元，惟黃秀蘭前於77年為投資美國房地產曾向鄭新福借貸80萬元，本應再給付鄭新福74萬元，惟鄭新福向黃秀蘭購買系爭不動產尚餘66萬元未清償，故兩造債務相抵僅鄭新福須再給付黃秀蘭8萬元系爭不動產之買賣價金。

（三）退步言之，兩造間仍為信託讓與擔保行為。鄭新福於簽立系爭買賣契約同日匯款184萬元至黃秀蘭帳戶，供黃秀蘭清償積欠第三人之180萬元債務，並匯款2,897,424元，將其中70萬元供作清償農會貸款之用，又黃秀蘭尚積欠鄭新福美國房地投資款80萬元，是黃秀蘭為擔保上開債權合計334萬元範圍內，將系爭土地移轉登記予鄭新福作為擔保，則依最高法院70年台上字第104號、59年度台上字第3870號、74年度臺上字第2307號判決意旨觀之，兩造間存有擔保讓與契約，黃秀蘭將系爭土地移轉登記予鄭新福之行為，核屬擔保讓與行為。黃秀蘭至今僅清償15萬元，鄭新福尚未就餘額319萬元催告清償，自無將系爭土地移轉登記予黃秀蘭之必要。

（四）退萬步言，縱黃秀蘭得請求給付系爭尾款，依系爭買賣契約約定，鄭新福得行使同時履行抗辯權，鄭新福於黃秀蘭

依約履行前得拒絕給付。黃秀蘭自104年（伊於104年間在租賃契約上倒填日期為100年間）起即將系爭土地交由第三人謝佳伶從事檳榔買賣業務，迄今仍容任謝佳伶使用系爭土地並設置地上物。可見黃秀蘭實未按系爭買賣契約之約定，於受領系爭尾款前先將系爭不動產騰空並點交予鄭新福。鄭新福於黃秀蘭騰空系爭不動產並點交前，得拒絕給付尾款。故黃秀蘭所請於法顯有違誤，不應准許。

（五）鄭新福為購買系爭不動產支出之費用至少為3,214,550元。計有向花蓮縣光豐地區農會貸款嗣清償之300萬元之本金、給付李麗娟代書之代書費與及各項行政規費共185,000元、繳納之房屋契稅共29,550元，在尚未加計貸款利息及提前還款之違約金等項目的情形下，鄭新福為購買系爭不動產至少已支出3,214,550元。鄭新福既得以黃秀蘭積欠之80萬元債務與尾款70萬元抵銷，黃秀蘭已無請求鄭新福給付尾款之權利，縱黃秀蘭仍有權請求，鄭新福亦得基於民法第264條第1項前段，及系爭買賣契約第7條之規定主張同時履行抗辯權拒絕給付尾款，從而，黃秀蘭即無得指摘鄭新福違約之正當理由而解除契約之事由，更無不當得利之情形。故即屬無據，應予駁回。縱令鄭新福應為移轉登記之情形，亦應有同時令黃秀蘭返還鄭新福上開3,214,550元之附同時履行條件之問題。並聲明：黃秀蘭之訴駁回等語，資為抗辯。

三、原審以兩造間所訂之契約性質應為信託讓與擔保契約，無移轉附表不動產之真意，而確認系爭買賣契約不存在，惟認鄭新福係本於信託讓與擔保契約而取得系爭不動產所有權，為有法律上之原因，非屬不當得利，駁回黃秀蘭移轉登記之請求。

四、鄭新福不服原審判決提起上訴，其主張除與原審判決相同者予以引用外，另補充略以：

（一）兩造當時所簽訂之系爭買賣契約，係基於買賣的意思而簽訂，原審不顧兩造真意，逕自將系爭買賣契約解釋為信託

讓與擔保契約，其理由洵有違誤：

1、按民法第98條解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。復依最高法院17年上字第1118號、97年度台上字第1676號民事判例意旨可知，當事人間因訂立契約而成立法律關係所衍生之紛爭應如何適用法律，固屬法院之職權，惟法院於適用法律前所應認定之事實，除非當事人契約約定之內容違反強制或禁止規定而當然無效，可不受拘束外，仍應以該契約約定之具體內容為判斷基礎，不得捨當事人於契約之約定，而不當另行推求。

2、系爭買賣契約為兩造本於買賣之意思而訂立：

⑴觀系爭買賣契約已明白記載兩造所締結者為買賣契約關係，其中明確包含買賣標的系爭不動產及價金等必要之點，且系爭買賣契約第7條第1項已顧及土地上尚有房屋及接有水電等情而定明列入點交，甚亦明白約定黃秀蘭應於收受交屋款前騰遷完畢，並於買賣總價款金額收訖同時於現場點交買方管領（系爭買賣契約第7條第2項，原審卷第15頁），交尾款前黃秀蘭應清理地上置放雜物騰空交付鄭新福，顯見系爭買賣契約定已明確約定以點交為付款條件（黃秀蘭即應依此等約定促請租用系爭不動產之第三人謝佳伶遷離），並無原判決所謂不正常情形可言。至於兩造就點交之方式及日期雖未於系爭買賣契約內為明確約定，然係因兩造間為親○○關係，基於親情及信任，自可於事後有必要時再為催告即可，本得以不定期之方式處理，實亦無不合情理之處。

⑵系爭買賣契約之架構及文字擬定均係由承辦代書李麗娟為之，其當時係瞭解兩造間有土地買賣之意才依雙方的意思訂立，此情業經李麗娟於原審107年10月3日言詞辯論中證述：「（法官問：提示卷第12頁：不動產買資契約書，這份是你製作的嗎？）是。是原被告兩位一起來事務所，是被告先聯絡的，…後來兩位是一起來的，他們有當場訂立契約書，契約書上的字跡是我的，內容是依雙方的意思訂

立的…。」等語甚明（原審院卷第65頁背面）。系爭買賣契約既已明定點交之事項，原判決認定系爭買賣契約全無以點交為付款條件，且兩造未於系爭買賣契約內就此妨害所有權完整性之重大權利瑕疵事項及點交等予以處理等等顯有錯誤，依據上開民法及最高法院實務見解，原判決反捨明確契約文字約定逕自解讀系爭買賣契約悖於正常買賣契約洵屬非是，應予廢棄。

⑶黃秀蘭雖辯稱兩造於簽訂系爭買賣契約時無出售系爭不動產之真意，係借鄭新福信用辦理貸款云云。然觀諸系爭契約內各項條款之約定情節，及證人李麗娟之證述足以證明兩造於訂立系爭買賣契約時有成立買賣契約之真意，且黃秀蘭並未舉證證明無出售、締結買賣契約之意思，實不容其事後空言否認，故其所辯顯非事實。此外，黃秀蘭雖辯稱係借鄭新福信用來貸款，倘係如此，則兩造當時應會約明黃秀蘭還款之期間、金額及方式，而鄭新福亦會於黃秀蘭未按期清償時積極催償，然本件並無此等證據可為如此認定，縱依黃秀蘭於原審所提所示之單據（見原審卷第18至22頁），亦僅得見黃秀蘭在106年1月由鄭新福代為清償180萬元債務後迄同年11月止，以不定期又不定額之方式零零散散地給付鄭新福共15萬元。其間，亦無證據顯示鄭新福曾以黃秀蘭未按期未額償還款項向其催討債款。綜上，顯不足以得出兩造間實質上係為讓與擔保之約定。實則，黃秀蘭於原審所提之匯款單（原審卷第18至22頁），係用以償還其前於77年間所積欠之80萬元本金之借款債務。是其所辯均不實在，並無可採。

（二）系爭買賣契約有點交之約定，鄭新福有主張同時履行抗辯之正當理由：

1、系爭買賣契約第7條已明訂有點交之約定，足證黃秀蘭所辯不實，要無可採。

2、系爭買賣契約記載鄭新福應於106年2月20日交付140萬元尾款（下稱系爭尾款），扣除已為黃秀蘭代償光豐農會之

70萬元債務外，就剩餘之70萬元鄭新福已以黃秀蘭另積欠之80萬元債務為抵銷。在抵銷後，鄭新福對黃秀蘭尚有10萬元之借款債權，此即為黃秀蘭於106年3月間迄同年11月間陸續匯款予鄭新福之原因（匯款總金額15萬元雖逾該10萬元，然該多出之5萬元實係黃秀蘭積欠多年未還情況上象徵性之利息補償）。黃秀蘭亦因對鄭新福清償該項債務而視為承認，故亦無罹於15年時效之問題（詳如下述）。此外，鄭新福得以黃秀蘭未依系爭契約第7條之約定點交系爭不動產就尾款主張同時履行抗辯權，此業經鄭新福於原審充分說明。是黃秀蘭已無請求鄭新福給付尾款之權利。

3、至系爭買賣價金如何訂定，此為兩造間契約自由，參諸證人李麗娟107年10月3日於原審之證詞「（法官問：提示原審卷第12頁，不動產買賣契約書，這份是你製作的嗎？）是。價金是雙方協議的金額，沒有討價還價的過程…。簽約當天付款方式第一期因為賣方（即黃秀蘭）有二胎貸款，第一期款他們當初還有約二胎的債權人現場清償，塗銷二胎的抵押權。金額及付款方式如契約書記載」等語，可見系爭買賣價金確為兩造所議定，原判決漏未審酌此點，捨現有契約文字反另為無端探求，逕自推論合理價金應為430萬元至500萬元，並據此認定合約價與合理價格間有差距即推論兩造間無締結買賣契約之真意，顯屬無據且明顯悖於雙方當事人當時之真意。當時黃秀蘭係因遭地下錢莊追債，有於短期內清償之壓力，另外尚有信用貸款之債務，迫於時間壓力，雙方均無餘裕詳細尋求專業鑑定機構獲得合理之鑑價報告，均對買賣價格為320萬元之情認為合理之情形下而簽約，洵無原判決所謂與常情有違之情節。

（三）兩造間並無信託讓與擔保契約之意思：

1、黃秀蘭固於附帶上訴狀引用原判決論及系爭房地市價500萬元，買賣金額價差達180萬元，辯稱雙方無買賣意思云云。實則，黃秀蘭確因積欠債務尋求鄭新福協助，黃秀蘭

因為鄭新福親姊，又除系爭不動產外別無財產，信用不佳，無法於短時間內覓得願買系爭不動產之人籌措金錢，又為顧及系爭土地為祖產及鄭新福之權益，始基於○○情誼以購買系爭不動產之方式，讓黃秀蘭獲取足夠之金錢清償債務，同時亦使鄭新福獲得土地所有權，避免祖產流落外人之手，此亦與常理相符。再勾稽上開證人李麗娟之證詞，買賣條件、意思與金額均係經兩造談定並由證人李麗娟確認，又黃秀蘭迄今除空言泛稱以外，未舉證證明系爭買賣契約係為擔保返還借用鄭新福信用所辦貸款之用，且黃秀蘭自提起本訴訟以來始終均未主張兩造間有成立信託擔保讓與關係，嗣迄原審判決創設此項見解後始為勝訴之目的援為主張，由此足見，兩造間確無信託擔保讓與之認識及合意，並無疑問。

2、況鄭新福為購買系爭不動產所貸得之款項，均係由其償還，此有存摺紀錄（本院卷第35至43頁）可證。黃秀蘭於原審雖以匯款單（原審卷第18至22頁）辯稱貸款由其償還云云，然各該匯款係用以清償黃秀蘭積欠鄭新福之80萬元債務，與系爭買賣契約無關。此從該等匯款單金額各自不一，受款人非光豐農會而係鄭新福，以及匯款單之張數（期數）及總金額遠遠未達250萬元（180萬＋70萬元）等情以觀，顯可推知並非鄭新福先代黃秀蘭清償再由黃秀蘭分期攤還給鄭新福之情形。更何況，倘若兩造間確實係以所有權之轉讓作為清償之擔保之手段，自應詳細約定黃秀蘭分期償還該250萬元本息之方法，惟此段情節卻完全付諸闕如，顯見原判決所為此部分推論確屬無端。

3、從而，原判決以黃秀蘭自106年3月間以系爭不動產向光豐農會借貸300萬元貸款契約成立後按月匯款予鄭新福之表見事實，認定兩造間締約之真意在成立所謂信託讓與擔保契約等情為據均有違誤，應予廢棄。

（四）兩造間另有80萬元借款債權，該借款債權並未罹於時效，鄭新福得以此與尾款主張抵銷：

1、經查，黃秀蘭前於77年間因投資美國房地產緣故向鄭新福借貸80萬元，迄今未還。此除證人黃鉅鋒之證詞可證明外，復參諸兩造於106年1月16日成立系爭買賣契約後，黃秀蘭從未向鄭新福主張或請求尾款，反於同年3月、4月、6月與11月持續匯款（原審卷第18至22頁）予鄭新福達15萬元等情可明。蓋若黃秀蘭主張鄭新福負有給付尾款之責任，要無在系爭買賣契約成立後，於鄭新福未給付尾款債務時不要求繼續清償，反而於上開時間持續匯款予鄭新福多達15萬元之理由（見原審卷第18至22頁），由此可知，黃秀蘭確有積欠鄭新福80萬元債務之事實。

2、依民法第334條第1項前段，按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得其債務，與他方之債務，互為抵銷。雖黃秀蘭向鄭新福借貸之時間為77年間，惟該消費借貸並未約定還款期限，依民法第478條之規定貸與人亦得隨時定期催告以定還款期限，本件鄭新福前既未曾定期催告，自無清償期屆至而可起算消滅時效之問題。縱有時效問題，惟按消滅時效因承認而中斷，民法第129條第1項第2款亦有明文。經查，黃秀蘭於時效經過後仍有不定期償還積欠上訴人該80萬元債務之事實，依上開規定核屬對債權之承認，應認黃秀蘭已拋棄時效利益，或該時效應自黃秀蘭承認時中斷重行起算。

3、職是，既兩造互負債務，給付種類均為金錢債務，並均屆清償期者，又無不得抵銷之事由，則鄭新福自得以對黃秀蘭該80萬元之債權主張互為抵銷，而於兩造抵銷後，尾款已獲清償。是既兩造間買賣契約存在，且黃秀蘭主張之尾款與其另積欠鄭新福之80萬元債務抵銷後已消滅，則黃秀蘭主張上訴人積欠尾款，再以系爭不動產買賣契約第9條第1項約定主張解除契約即無理由，應予駁回。

（五）縱兩造間具有擔保讓與之關係（僅假設，非自認），黃秀蘭主張返還系爭不動產之條件尚未成就：

縱認兩造間所成立者為信託擔保讓與關係（僅假設，非自

認），其所擔保之債務範圍應係鄭新福向光豐農會代償之300萬元，故黃秀蘭應於向鄭新福如數清償300萬元後，始有權主張返還系爭不動產之條件成就，終止信託擔保讓與契約。然黃秀蘭迄今未清償鄭新福向光豐農會代償之300萬元，則黃秀蘭在系爭不動產所擔保債務未清償時，自無權主張終止信託擔保讓與契約，進而請求返還系爭不動產。故黃秀蘭稱光豐農會300萬元貸款已經清償，其他債權債務與兩造成立信託擔保讓與契約無關，得主張終止並請求返還系爭不動產並無理由，應予駁回。

（六）黃秀蘭於原審稱鄭新福於77年間年紀較輕、資力較差，黃秀蘭無向其借款必要等情，與事實相悖：

1、鄭新福為○○○○選手，於75年至77年間參加國內外各大小賽事，均獲優良成績，此新聞資料可以證明（本院卷第51至61頁）。且依行政院體育委員會（國光\中正）體育獎章獎助學金頒發要點第3條規定，獲得國光或中正獎章之運動選手，依獎章之等級可以獲頒數十萬元甚至上千萬元之獎助學金（本院卷第63至87頁）。

2、觀諸鄭新福於75年至77年間因參加國內外比賽而獲頒之國光及中正獎章與證書（本院卷第63至87頁），及報載各項破紀錄獎金（本院卷第51至61頁），鄭新福在75年至77年間因此獲得之獎金至少超過百萬元以上，衡諸當時經濟環境，鄭新福顯有一定資力，故黃秀蘭於原審辯稱77年間鄭新福資力較差無向其借款必要云云顯與事實相悖。

（七）綜上，原判決之認事用法顯有違誤，黃秀蘭附帶上訴顯無理由：

1、上訴聲明：

⑴原判決不利於鄭新福部分廢棄。

⑵上開廢棄部分，黃秀蘭於第一審之訴駁回。

⑶訴訟費用由黃秀蘭負擔。

2、附帶上訴答辯聲明：

⑴附帶上訴駁回。

⑵上開駁回部分，黃秀蘭於第一審之訴暨假執行之聲請均駁回。

⑶訴訟費用由黃秀蘭負擔。

五、黃秀蘭就其敗訴部分於本院提起附帶上訴，其主張除與原審相同者予以引用外，補充略以：

（一）黃秀蘭辛勤工作，省吃儉用，於94年間因拍賣取得系爭土地。100年間，並將系爭土地租給他人放置系爭建物，作為檳榔攤之用。106年1月間，黃秀蘭因為積欠訴外人莊美惠、余昭雄180萬元，需要貸款週轉。鄭新福稱願協助辦理貸款，黃秀蘭相信親○○，才委託鄭新福辦理貸款，以求度過難關，並無買賣系爭不動產之意。

（二）兩造間簽訂系爭買賣契約，並非基於買賣之意思而簽訂：

1、查承辦土地過戶事宜之代書李麗娟107年10月3日證述未見到鄭新福付款予黃秀蘭（原審卷第65頁至第66頁），可知鄭新福並沒有給付任何款項給黃秀蘭，既然沒有付款之事實，可見兩造間簽訂系爭買賣契約只是黃秀蘭為借用鄭新福之信用辦理貸款而已。

2、次查，原審卷內光豐農會300萬元借據上載明黃秀蘭為連帶保證人（原審卷第78頁背面）。由此可知，若是黃秀蘭基於買賣之意思簽訂系爭買賣契約，則由鄭新福作為借款人即可，如何需要由黃秀蘭多此一舉作為連帶保證人？可見黃秀蘭是基於向光豐農會貸款之需要而簽訂系爭買賣契約，並非基於買賣之意思而簽訂系爭買賣契約。

3、復由黃秀蘭每月給付貸款本金或本金及利息至少25,000元予鄭新福之匯款單（原審卷第18頁至第22頁）可知，黃秀蘭為償付貸款，多次以匯款方式給付本息給鄭新福，且黃秀蘭因信任親○○，有時則以現金交付。

4、再系爭買賣契約就諸多一般買賣房地交易重要之點，並未約定。例如：建物承租人搬遷及點交系爭建物之方式（原審卷第15頁），皆付之闕如，可見簽訂系爭買賣契約只是形式上辦理所有權移轉登記所需，有助於以鄭新福之信用

作為擔保貸款，兩造間並非基於買賣之意思簽訂之。

5、又一般銀行貸款實務上受金管機關之管制，其貸款成數約為供擔保不動產市價之六、七成左右。本件鄭新福向光豐農會以系爭不動產貸得300萬元，合理推估系爭不動產市價應在430萬至500萬元左右。然鄭新福以類似買空賣空之手法，用黃秀蘭不動產之價值貸款300萬元來償還先前替黃秀蘭清償債務所借之信用貸款180萬元，並沒有支付黃秀蘭合理之買賣價款，無異平白取得其中價差（參照原判決第10頁，本院卷第100頁背面），且系爭買賣契約只記載320萬元之買賣金，若以市價500萬元計，價差達到180萬元，兩造間並未以合理價格進行交易。復徵黃秀蘭確因積欠第三人約180萬元之債務而曾面臨財務危機，故由鄭新福以玉山銀行信用貸款取得資金協助黃秀蘭清償之事實，可見黃秀蘭將系爭不動產所有權移轉予鄭新福之目的，係在利用鄭新福之個人金融信用向銀行借貸，來解決黃秀蘭短期流動資金不足之問題，並無真正要出賣系爭不動產予鄭新福之意思。

6、更查，兩造之○○黃鉅鋒於107年10月3日證述並未聽聞兩造間有其他借貸關係（原審卷第66頁至第67頁）。

7、綜上所述，黃秀蘭雖然與鄭新福簽訂系爭買賣契約，但並無出售系爭不動產之真意，且於簽訂系爭買賣契約時，兩造之間並無其他債權債務關係。

（三）鄭新福主張兩造間未為點交，並主張同時履行抗辯云云，然系爭不動產於簽約後縱未點交，鄭新福亦無拒付尾款同時履行抗辯之正當理由：

1、依最高法院59年台上字第850號民事判例、104年度台上字第425號民事判決及103年度台上字第1155號民事判決意旨，同時履行抗辯應以雙方之債務，係本於同一雙務契約而發生，若雙方債務僅是在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙方契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，尚不能發生

同時履行之抗辯。

2、查兩造間因系爭買賣契約不存在，黃秀蘭自無點交之義務。鄭新福雖然主張兩造間另有委任契約或80萬元消費借貸契約云云，然該等法律關係與鄭新福所負土地返還義務，並無對待給付關係，無從適用民法第264條同時履行抗辯之規定，至為灼然。故於兩造間系爭買賣契約不存在之情形，鄭新福應依民法第179條不當得利之規定或民法第259條之規定返還系爭不動產予黃秀蘭。

3、縱認系爭買賣契約存在，且系爭買賣契約雖於第7條提及不動產之點交，然詳其內容，就建物承租人即檳榔攤行口之搬遷及點交系爭建物之方式，均未約定，可見該條形同具文，兩造間並無以其作為交易上同一雙務契約重要之點之意，無從主張同時履行抗辯。在無從主張同時履行抗辯之情形下，因鄭新福未給付全額價金，經黃秀蘭於原審以民事起訴狀催告後，自得依系爭買賣契約第9條第1款規定解除。

（四）兩造間無另有80萬元之借款債權。若有，該借款亦已罹於時效，且無從抵銷：

1、鄭新福主張另有80萬元借款云云，然未舉實證，其主張無足可採。更且，兩造之○○黃鉅鋒於107年10月3日證述並未聽聞兩造間有其他借貸關係（原審卷第66頁至第67頁），可見鄭新福所謂80萬元借款之說，純屬子虛。

2、縱論兩造間曾有80萬元借款（假設語氣，黃秀蘭否認有此借款，亦否認曾經承認該筆債務），然依鄭新福於原審主張該筆借款發生於00年間（原審卷第120頁參照）可知，該筆借款至遲於92年間即應罹於民法第125條之15年時效，黃秀蘭得主張時效抗辯，拒絕給付，且因不符民法第337條規定時效完成前，債務已適於抵銷之情形，鄭新福亦不得民法第334條規定抵銷。

（五）若兩造間有擔保讓與之關係，則返還系爭不動產之條件業已成就：

1、原判決雖已肯認兩造間系爭買賣契約不存在，惟認兩造間具有信託讓與擔保關係，使債權人即鄭新福在不超過擔保之目的範圍內取得擔保物所有權，以擔保債務人即黃秀蘭確實依約履行按期清償光豐農會之貸款。

2、由此可知，縱論兩造間具有信託讓與擔保關係，則因光豐農會之300 萬貸款業已清償完畢（見原審第125 頁擔保放款借據、第122頁背面之抵押權塗銷同意書參照），故黃秀蘭自不受信託讓與擔保契約之拘束，而得終止信託讓與擔保關係並請求鄭新福返還擔保物，請求返還系爭房地。

3、至於黃秀蘭原本均按期清償光豐農會之300萬貸款（見原審卷第18至22頁之匯款單參照），而後期鄭新福在未經黃秀蘭同意之情形下，主動向光豐農會結清尾款，並塗銷抵押權登記，兩造間係生其他法律關係，與本件訴訟信託讓與擔保契約所欲擔保之300萬元貸款無涉，自不影響黃秀蘭終止兩造間信託讓與擔保契約關係，請求返還系爭不動產之權利。

（六）綜上，黃秀蘭主張確屬有據，又鄭新福謂其體育成績如何云云，與本件訴訟爭點並無關聯，爰此：

1、答辯聲明：

⑴鄭新福之上訴駁回。

⑵歷審訴訟費用由鄭新福負擔。

2、附帶上訴聲明：

⑴原判決不利於黃秀蘭部分廢棄。

⑵上開廢棄部分，鄭新福應將附表所示建物及土地移轉為黃秀蘭所有，並偕同黃秀蘭辦理附表建物稅籍變更登記為黃秀蘭名義以及土地移轉登記為黃秀蘭所有。

⑶歷審訴訟費用由鄭新福負擔。

六、本院得心證理由

（一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律關係者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否

不明確，原告主觀上認其法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益。而關於原告提起確認之訴，是否具備該保護要件，為法院應依職權調查之事項，欠缺該保護必要之要件者，法院即應以判決駁回其訴（最高法院96年度台上字第2001號判決要旨參照）。黃秀蘭起訴主張確認系爭買賣契約關係不存在，而鄭新福主張系爭不動產已因系爭買賣契約而移轉登記為其所有，故黃秀蘭主觀上認其法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，是其得提起本件確認之訴，先予敘明。

（二）再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條定有明文。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參照）。系爭如附表所示不動產原係黃秀蘭所有，嗣兩造於106年1月16日簽訂「不動產買賣契約書」，由黃秀蘭出賣如附表所示之不動產予鄭新福，約定價金為320萬元，於106年3月13日以買賣為原因，登記為鄭新福所有，故系爭不動產現登記為鄭新福所有，有系爭買賣契約、土地之土地第一類登記謄本及系爭房屋之稅籍資料在卷可按（原審卷第7-15頁），且為兩造所不爭執。黃秀蘭主張系爭買賣契約係因以鄭新福名義可貸得較高款項，而將系爭不動產登記於鄭新福名下，以鄭新福名義貸得款項供其清償債務，故無買賣真意等語，鄭新福則抗辯兩造間僅成立系爭買賣契約。是本件之爭點為兩造雖就系爭不動產簽訂書面買賣契約，惟有無買賣之真意？若非買賣，兩造間所成立之契約關係如何？

（三）經查：

1、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。而土地及建物所有權之登記名義人，依上開民法759條之1第1項之規定，應推定為適法的土地及建物所有權人，此堪認為常態事實，則主張登記名義人非真正所有權人者，所主張者乃有利於己之變態事實，依前揭民事訴訟法第277條之規定，自應就其主張有利於己之變態事實，負舉證責任。按借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第1157號判決要旨參照）。申言之，主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決要旨參照）。

2、系爭不動產係登記為鄭新福所有，依民法第759條之1規定，推定鄭新福為系爭不動產所有權人，黃秀蘭主張系爭買賣契約不存在乙節，為鄭新福所否認。依前開說明，即應先由黃秀蘭就該事實負舉證責任，且須就此項利己事實證明致使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任，合先敘明。

3、惟訴訟標的及其請求權之基礎，係由原告於起訴時依其主張及聲明予以特定，用以劃定法院審判範圍，並據以決定起訴後有無訴之變更追加，及判決確定後既判力之客觀範圍。而訴訟標的之特定，應依原告訴之聲明及原因事實為之，訴訟標的與實體法上法律關係主張，兩者概念不同，基於處分權主義，法院不得就訴訟標的以外之事項為審判；至於當事人實體法上法律關係主張，法院不受其主張之

拘束。且解釋契約，應探求當事人立約時之真意。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又簽訂契約書除於要式契約情形，其本身為一種意思表示合致之作成行為外，於得以口頭成立之非要式契約，則為敘明契約內容或對外揭示之一種證明文書，故於當事人另有具體之行為或客觀之表見事實，顯示與所簽訂之書面契約內容不一致時，亦應探求當事人之真意，認定雙方合意之真實內容，不得拘泥於書面文字。依黃秀蘭前開主張之事實，其與鄭新福間就上開行為應係含有借名登記、委任貸款、擔保之混合型無名契約。

4、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。又主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要。次按借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在（最高法院107年度台上字第521號判決意旨參照）。再按契約之解釋，首在於探求當事人共同主觀之意思，蓋約定之內容，具有法律規範效力之意義如何，在當事人間若無爭執，無論該內容，客觀上如何被了解，亦不管客觀上是否具有歧義性，仍以當事人共同主觀意思為準。即使有爭執，當事人若能自主，或透過第三人的協助，就約定

內容的規範意義，達成共識，亦應以此共同理解的意義為準。然契約有解釋之必要，而又能確認雙方主觀共同的意思，並不多見，約定內容所具有的法律規範意義，當事人意見不一致，毋寧占多數之情事，此時即須要為契約客觀之解釋，我民法雖無類如德國民法第157條之規定（強調契約之解釋，應依誠信原則，斟酌交易習慣），然實務及學說亦依民法第98條規定（意思表示之解釋）（按意思表示與契約仍有不同，兩者之解釋當即有差別）為解釋契約內容之形式解釋規則（與所謂實質解釋規則不同）。可知「解釋契約，應探求當人立約時之真意，而於文義及理論上詳為推求當事人之真意為如何？又應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習慣，而本於經濟法則，基於誠實信用原則而為判斷」。換言之，契約既為屬有相對人之意思表示之一，則其解釋方法，為平衡「當事人的利益及合理分配危險，應以客觀上表示價值作為認定意思表示內容的準據（即規範的解釋，闡釋性解釋）。在此種解釋，一方面要求表意人於表示其意思時，應顧及相對人了解可能性；他方面相對人亦須盡必要注意去正確了解表意人之所欲，故在解釋上應特別斟酌相對人明知或可得而知的事實，並就磋商過程、交易目的及利益狀態，依交易慣例及誠實信用原則加以判斷。以下分敘之：

⑴通常不動產買賣交易，買賣雙方經由議價後，大致係依不動產之市價行情達成交易價額。本件之情形為鄭新福先以信用貸款方式向玉山銀行貸得180萬元後，再於取得原為黃秀蘭所有之系爭不動產所有權後，以系爭不動產為擔保，向光豐農會貸得300萬元，除用以清償黃秀蘭就系爭房地之貸款餘額70萬元及塗銷抵押權外，其餘係用以清償前開鄭新福個人原本之信用貸款合計2,197,424元，此為鄭新福於原審答辯狀內所自承之事實。又一般銀行貸款實務上受金管機關之管制，貸款成數不可能為供擔保不動產之市價，定會減數成之金額後貸款，此亦為眾所週知之事實

。

⑵本件係黃秀蘭有180萬元資金之需求，且原有系爭不動產，若其欲出售系爭不動產以清償所欠之180萬元，顯然不需要由鄭新福透過向玉山銀行信用貸款後，再以系爭不動產至光豐農會貸款300萬元（原審卷第16頁），再清償玉山銀行之180萬元之必要，依系爭不動產得向光豐農會貸得300萬元之事實，足證系爭不動產之價值應高於300萬元甚多，按之常理，兩造豈可能僅以320萬元成交系爭不動產？尤其當時黃秀蘭既經濟情況不佳，當會以其不動產作最大效益之利用，實無可能賤價出售予鄭新福之必要。

⑶至鄭新福上訴後主張系爭土地係祖產云云，顯係不實，依卷附花蓮縣地籍異動索引（原審卷第7頁），系爭土地原為「胡」姓人氏所有，黃秀蘭係於94年2月22日以拍賣取得，有前開異動索引可稽，核與黃秀蘭供述相符，顯然系爭不動產不可能係兩造之祖產，故鄭新福主張因黃秀蘭欠款而以購買系爭不動產之方式，讓黃秀蘭獲取足夠之金錢清償債務，同時亦使鄭新福獲得土地所有權，避免祖產外流云云，顯係不實，其此部分主張自無可信實，而不可採。

⑷又通常不動產買賣交易，買受人支付價金予出賣人之目的，在取得不動產所有權後，現實上占有標的物之不動產以使用及收益，故價金之交付與不動產之點交，在交易條件上應係緊密聯結，然查兩造之系爭買賣契約書內，就價金之支付方式，並無以點交為付款條件。且黃秀蘭於104年6月22日已將系爭門牌花蓮縣○○鄉○○段村○○路○○○○號房屋（約37.5平方公尺）及所附連之西富段0000地號土地之一部空地（約293平方公尺）出租予第三人謝佳伶，租期至114年6月22日止，有原審另案107年度訴字第81號拆屋還地等事件卷內之「房屋租賃契約書」、勘驗測量筆錄、照片及花蓮縣鳳林地政事務所土地複丈成果圖等可稽，足認於兩造簽訂系爭買賣契約書之前，已有上開第三人占

有及使用系爭不動產之情事，兩造為○○關係，平時互有往來，鄭新福應就系爭土地上已有第三人租用之明顯客觀情形有所知悉。上述第三人承租及占用買賣標的物之情形，乃買賣上妨害所有權完整性之重大權利瑕疵事項，若為正常之不動產買賣交易，不可能於締約時不予處理。又黃秀蘭於系爭土地移轉所有權予鄭新福後，迄今仍住在系爭門牌花蓮縣○○鄉○○段村○○路○○○○號房屋內，兩造於締結買賣契約書時，亦未就黃秀蘭應何時搬遷及如何點交房屋予鄭新福占有等重要事項加以約定，甚至連尾款何時支付之期限亦未約定，顯悖於正常買賣之目的在求取價金及標的物之完整所有。由上開事實可知，兩造雖於代書事務所內簽訂不動產買賣契約書，形式上有移轉不動產所有權之意思，但實質上卻自始未真正要將系爭不動產交付予鄭新福占有之意思，至為灼然。故兩造間就此所為，核與前揭所示借名登記之約定相符。

⑸再參以黃秀蘭所提匯款資料（原審卷第18-22頁），核其金額與300萬貸款每期所需繳交之本息25,000元大致相符，若為正常之買賣交易行為，黃秀蘭何需事後支付鄭新福前開款項？況黃秀蘭亦擔任貸款之連帶保證人（原審卷第78頁背面），實與一般買賣之情形大相逕庭。由此可知，若是黃秀蘭基於買賣之意思簽訂系爭買賣契約，則由鄭新福作為借款人即可，黃秀蘭如何可能尚擔任連帶保證人而負擔保證責任？可見黃秀蘭是基於向光豐農會貸款之需要而簽訂系爭買賣契約，並非基於買賣之意思而簽訂系爭買賣契約。至鄭新福主張前開匯款係為清償77年間之借款云云，惟所稱該借款之時間已久遠，鄭新福既未提出證據證明有該借款，或催討之證據，且所舉證人即其胞兄黃鉅鋒於原審之證詞，亦僅係聽聞鄭新福所述，尚難以此認定確有此借款，況當時黃秀蘭處於經濟困難之際，此業據兩造均供述在卷，豈可能在當時仍匯款清償鄭新福所稱77年之欠款？故鄭新福所辯難信為實在。而由黃秀蘭每月給付貸

款本金或本金及利息至少25,000元予鄭新福之匯款單（原審卷第18頁至第22頁）之證據，核與貸款金額300萬元每月應付25,000元本息之數額大致相符（原審卷第16頁），足證黃秀蘭所為前揭給付確係為償付貸款。至鄭新福提出貸款均由其帳戶扣款云云，蓋因鄭新福為借款名義人，由其帳戶扣款尚無法證明所支付款項非由黃秀蘭提供，故其所辯尚難採信。

⑹綜上所述，兩造間確係因黃秀蘭積欠第三人約180萬元之債務而面臨財務危機，由鄭新福以信用貸款取得資金協助黃秀蘭清償之間接事實，併同上述未以合理價額交易等事實，足認黃秀蘭主張其將系爭不動產所有權移轉予鄭新福之目的，係為利用鄭新福個人金融信用向銀行借貸，以解決其短期流動資金不足之問題，並無出售系爭不動產予鄭新福之真意，核以系爭不動產於簽訂系爭買賣契約後，仍為黃秀蘭支配之下亦可證實，故黃秀蘭所述應屬可信。從而，兩造就系爭不動產並無真正成立買賣之意思，基於契約之相對性原理，黃秀蘭對鄭新福主張買賣契約不存在，堪認真實。

5、而兩造基於上述利用鄭新福個人金融信用，以系爭不動產為擔保向銀行貸款融資，使黃秀蘭得度過短期資金不足之窘境，而須先將系爭不動產所有權移轉予鄭新福，並做成買賣之形式以取信於金融機構便於辦理貸款，始得進行。故兩造間就系爭不動產成立買賣契約，僅係踐行上項融資計畫之一部分必經過程。即兩造就系爭不動產移轉所有權予鄭新福及對外成立買賣交易形式，互相間有共識即合意，惟此係對外表現之外觀行為，至於兩造內部間因黃秀蘭係委由鄭新福以其名義貸款供其使用，雖無實際終局使鄭新福取得系爭不動產所有權及獲得價差之意思，然因鄭新福已以其名義為黃秀蘭擔負未清償貸款之債務及支出代書、過戶、抵押設定等之費用，在此金額上鄭新福即係黃秀蘭之債權人，有請求償還之權利。是以，鄭新福經由僅具

外觀而無真實內涵之買賣行為，取得系爭不動產所有權，合乎兩造締約之本旨，而其作用係將系爭不動產所有權移轉登記與債權人即鄭新福，而使債權人一方面得以該不動產為債務人取得貸款金額，另一方面亦在不超過擔保之目的範圍內取得擔保物所有權，以擔保債務人即黃秀蘭確實依約履行按期清償光豐農會貸款，此可由黃秀蘭自106年3月間鄭新福以系爭不動產向光豐農會借貸300萬元貸款契約成立後，即開始按月匯款予鄭新福之事實，可以推認之。故兩造間之系爭不動產買賣契約書之作成，雖無使鄭新福終局取得系爭房地之真意，且無交付系爭不動產予鄭新福占有及使用之意思，惟仍含有於黃秀蘭未完成清償以鄭新福名義向光豐農會貸款300萬元之債務前，由鄭新福暫時取得系爭不動產名義上所有權之意思，堪予認定。此契約之性質雖兩造認知有所不同，核其性質應係屬委任與擔保混合之關係。故兩造間固無買賣真意，但其移轉所有權之行為則非無效，債務人在未清償其債務前，以系爭不動產為擔保，尚符合兩造訂約之目的，且黃秀蘭在未清償前開債務前，自不得片面終止關係，請求鄭新福返還供擔保之系爭不動產所有權。

（四）兩造間就系爭不動產成立借名登記及委任、擔保貸款之無名契約，雖其形式上簽訂之不動產買賣契約書僅為踐行上項真實契約之過渡關係，應認兩造間無真實之買賣存在，故黃秀蘭請求確認如原判決主文第一項所示，為有理由，應予准許。又兩造既無真實買賣存在，亦即除應由黃秀蘭負擔光豐農會貸款各期償還本息之支付義務外，無向鄭新福請求尾款價金之權利義務關係，自無以鄭新福未給付價金尾款而解除買賣契約之問題。且黃秀蘭未清償以鄭新福名義向光豐農會300萬元貸款前，仍受上述類似委任、擔保契約之拘束，不得片面終止關係，請求債權人返還擔保物。是鄭新福本於上述契約而取得系爭不動產所有權，乃有法律上之原因，非屬不當得利。從而，黃秀蘭依不當得

利返還請求權之法律關係，請求鄭新福將附表所示建物及土地移轉為黃秀蘭所有，並偕同辦理附表建物稅籍變更登記為黃秀蘭名義以及土地移轉登記為黃秀蘭所有，在其未清償鄭新福名義之前揭貸款，亦即給付鄭新福為清償前開貸款所給付款項前為無理由，黃秀蘭此部分之附帶上訴即無理由。

（五）綜上所述，黃秀蘭主張系爭買賣契約並非真實乙節，如前所述，應屬可信，故其請求確認系爭買賣契約不存在可信為實在，惟其主張鄭新福係不當得利，應將系爭不動產移轉登記回其名下部分，則為無理由，不應准許。原審為鄭新福及黃秀蘭各自部分敗訴之判決，理由雖與本院認定不同，惟結論並無不合。上訴及附帶上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　13　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　李珮瑜

法　官　王紋瑩

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　徐文彬

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

◎附表：

土地標示：花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號（面積3792.71平方公尺）。

建物標示：門牌花蓮縣○○鄉○○村○○0000號、00-0號。