臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上易字第37號

上　訴　人　黃孫阿妹
訴訟代理人　孫裕傑律師(法扶律師)
被上訴人　黃朝偉
　　何纘地

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國109年5月20日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第240號第一審判決提起上訴，本院於109年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者始屬之（最高法院109年度台抗字第433號裁定意旨參照）。又所謂擴張或減縮應受判決事項之聲明，係指聲明之擴張或減縮，在形式上雖有訴之變更或追加之外觀，但在實質上均在為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已，並不影響被告之防禦或訴訟之終結（最高法院105年度台抗字第275號裁定意旨參照）。查上訴人原起訴之備位聲明第1項為：被上訴人何纘地(以下逕稱姓名)應給付上訴人新台幣（下同）927,928元，及自起訴狀繕本送達何纘地之日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（原審卷一第9頁）。嗣於原審中具狀減縮備位聲明第1項為：何纘地應給付上訴人927,928元，及自起訴狀繕本送達何纘地「翌

日」起至清償日止，按年息5%計算之利息；並追加備位聲明第2項為：被上訴人黃朝偉(以下逕稱姓名)應給付上訴人308,237元，及自民國109年1月15日即民事追加訴訟狀繕本送達黃朝偉翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（原審卷一第425至426頁）。基此，上訴人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共通性及關聯性，得期待於後請求之審理予以利用，請求之基礎事實同一，且追加之請求亦屬擴張應受判決事項之聲明，是上訴人於原審所為訴之變更，符合上開規定，原審准許變更尚無違誤。

二、民事訴訟採處分權主義，裁判之範圍與限度由當事人決定，法院審判範圍應受原告起訴請求及受敗訴當事人上訴範圍拘束。緣上訴人起訴主張：其為坐落花蓮縣○○市○○段○○○○○段○000地號土地（權利範圍：10000分之55、100000分之26）及同段0000建號建物（權利範圍：全部）、同段0000建號建物（權利範圍：10000分之995）、同段0000建號建物（權利範圍：10000分之55）、同段0000建號建物（權利範圍：10000分之55）、同段0000建號建物（權利範圍：10000分之991）、同段0000建號建物（權利範圍：10000分之46）等不動產（即含門牌號碼為花蓮縣○○市○○○街○○巷○號0樓房屋、花蓮縣○○市○○○街○○巷○號之管理室部分、坐落土地等，下合稱系爭房地）之所有權人，原審被告吳巧玲(以下逕稱姓名)於108年2月12日以558萬元向上訴人購買系爭房地（下稱系爭買賣），並簽訂買賣契約書。因而於第一審提起主觀預備合併之訴，先位聲明依系爭買賣契約之約定，對吳巧玲請求應給付剩餘買賣價金1,274,302元，及自起訴狀繕本送達吳巧玲翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。備位聲明(一)對何纘地請求應給付927,928元，及自起訴狀繕本送達何纘地之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)對黃朝偉請求應給付308,237元，及自109年1月15日即民事追加訴訟狀繕本送達黃朝偉翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人就上開各請求已有先後次序

之選擇，合併之先、備位訴訟間並無民事訴訟法第56條所規定或類似之必要共同訴訟情形，尚無同造一人上訴即生全體上訴，或備位敗訴當事人上訴即生先位之訴亦移審之效力（最高法院106年度台上字第13號判決意旨參照）。是以上訴人上開先位之訴關於吳巧玲部分之請求，經原審為其敗訴之判決後，因未據上訴人聲明不服而告確定，上訴人對於原審先位之訴中關於黃朝偉確認之訴(即確認上訴人與黃朝偉於108年3月13日簽立之借據債權【20萬元】不存在)及備位之訴上訴之效力，對上訴人與吳巧玲間之先位之訴不生視同上訴或移審之效力。而上訴人對吳巧玲之先位之訴部分已確定失其訴訟繫屬，本院自無從就該部分為審理判決，故以下不為論述。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審起訴主張：

(一)系爭房地為上訴人所有，吳巧玲於108年2月12日以558萬元向上訴人購買系爭房地，並簽訂買賣契約書。當時由僑福房屋仲介即碩誠不動產企業社（下稱僑福房屋）、長福地政士事務所辦理買賣事宜，因上訴人尚積欠債務、由吳巧玲代償，然吳巧玲雖稱所有價金均依上訴人簽收指示之明細（即原審卷一第37頁所示明細，下稱系爭明細）代其清償全部債務，但實際上吳巧玲僅代償系爭明細如原判決附表（下稱附表）所示編號1、3、5、10之項目金額共2,509,921元及附表編號6、7、11、12、13之項目金額共161,842元，合計2,671,763元。又上訴人與何纘地於107年4月19日在花蓮市調解委員會調解成立（下稱系爭調解），確認上訴人積欠何纘地之債務為210萬元，上訴人原已清償227,928元，故剩餘1,872,072元（計算式：210萬-227,928=1,872,072元），上訴人雖同意吳巧玲將買賣價金之一部用以清償其對何纘地之債務1,872,072元，惟經核算後，吳巧玲尚應給付剩餘買賣價金1,274,302元予上訴人。再上訴人於108年4月2日將系爭房地已移轉登記為吳巧玲所有，卻遲未收受剩餘價款，遲至108年5月

13日上訴人向花蓮縣政府消費者保護官通報本件買賣糾紛後，僑福房屋經理人即黃朝偉、仲介營業員林晚屏及長福地政士事務所代書張麗美（原審誤繕為「張富美」）等人於108年5月14日下午4時許前往上訴人住處，指稱吳巧玲之買賣價金將用於清償上訴人積欠土地銀行及何纘地之債務等，因此提出黃朝偉事先擬訂之系爭明細，要求上訴人於其上簽名，然上訴人為00年次生，年約70歲高齡，自小遭原生家庭出養，未受過任何學校教育，幾乎不識字，故對仲介及代書等人上開說詞不疑有他即在系爭明細上簽名，但上訴人未曾收受其上所載之價款，是「簽收」二字並無任何意義，僅能證明上訴人同意吳巧玲將買賣價金優先用於償還上訴人積欠之債務及費用，但除給付用於系爭明細即如附表編號1、3、5、6、7、10、11、12、13之項目金額，及清償對何纘地之債務1,872,072元外，剩餘買賣價款部分，上訴人並未同意吳巧玲可擅自交付第三人，故其將餘款給付第三人之行為對上訴人並不生清償之效力，上訴人自得依系爭買賣契約第3條約定，請求吳巧玲給付買賣價金餘款1,274,302元。又黃朝偉為僑福房屋仲介經理，並仲介上訴人與吳巧玲為本件買賣，竟於108年3月13日出具1紙借據（下稱系爭借據）指稱協助上訴人清償其對何纘地之20萬元債務，然其並未協助上訴人清償及交付金錢之事實，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認系爭借據債權不存在等語。

(二)本件上訴人與何纘地於107年4月19日成立系爭調解，確認上訴人積欠何纘地債務為210萬元，又上訴人已給付何纘地227,928元，尚積欠1,872,072元。吳巧玲稱代上訴人清償何纘地債務金額為260萬元，及黃朝偉稱上訴人清償何纘地債務金額為20萬元，基此，何纘地自吳巧玲與黃朝偉處合計取得280萬元。又上訴人並不認識訴外人劉秀玉（下逕稱其姓名），僅曾向何纘地借貸，至何纘地之資金來源，上訴人並不知悉，是何纘地稱上訴人須清償其160萬元債務，及清償劉秀玉100萬元債務，洵屬無據。若認吳巧玲與黃朝偉對何纘

地之給付對上訴人發生效力（假設語），則何纘地對上訴人實際債權金額僅有1,872,072元，卻收受280萬元，致上訴人無法依系爭買賣契約請求吳巧玲給付價金尾款，又使上訴人對黃朝偉負債20萬元，受有債權無法行使及負擔債務之損害，兩者間有相當因果關係存在，何纘地應受有不當得利927,928元（計算式：280萬-1,872,072=927,928元）。另吳巧玲主張其依上訴人之系爭明細如附表編號14之指示將買賣價金中之308,237元交付黃朝偉，上訴人否認之，但若認該308,237元之給付，得對上訴人發生清償之效力（假設語），然被上訴人渠等刻意於系爭明細上編列「房屋修繕308,237元」，再加計上訴人其他債務及金額，合計金額恰為本件系爭買賣價金558萬元，顯見被上訴人渠等故意編寫不實內容，其目的僅為使上訴人無法取得任何價款，吳巧玲及黃朝偉絕無實際支出該修繕費用308,237元，至屬灼然。再系爭買賣契約書第10條約定「(一)依屋況說明書現況交屋（如後附表水電暢通）等語，復參照系爭買賣契約書後附「不動產標的現況說明書」第17項次「是否有滲漏水情形？」勾選「是」，並於備註說明欄位勾選「上開揭露之滲漏水處：賣方不修理以現況交屋」，足見上訴人不負擔房屋滲漏水之修繕義務，吳巧玲自始未曾要求上訴人修繕房屋滲漏水處，亦未主張該買賣價金係用於修繕房屋滲漏水，詎被告黃朝偉受理該金額後拒不交還，佯稱該308,237元用於搬遷物品及修繕房屋漏水，顯為杜撰。準此，黃朝偉無法律上原因而受有308,237元，致上訴人受有損害，爰依民法第179條規定，請求黃朝偉返還該金額等語。

二、被上訴人於原審則以：

(一)何纘地部分：上訴人就何纘地對上訴人之債權存在且已受領清償完畢不爭執，僅爭執受清償款項是否已逾債權總額，而有不當得利，依實務見解，此應由上訴人就不當得利之要件負舉證責任，惟迄今為止，上訴人僅空言主張不當得利，對於受領款項是否欠缺給付目的而無法律上之原因，均未舉證

以實其說，是其主張已無可採。按鄉鎮市調解條例第27條第2項前段規定，經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力。上訴人與何纘地間之債權債務關係，為歷年累積，直至107年4月19日於花蓮縣花蓮市調解委員會達成系爭調解，經雙方結算後，確認總債權額為210萬元，是系爭調解業經法院核定在案。又上訴人曾於106年12月27日開立票載發票人何纘地、票載金額160萬元、發票日106年12月27日之本票(下稱系爭B本票)予何纘地作為借款擔保，並於106年12月29日就系爭房地設定160萬元之普通抵押權予何纘地，作為借款擔保。據此，何纘地受領上訴人清償給付有法律上之原因，不構成不當得利。而上訴人另於106年12月27日開立票載發票人劉秀玉、票載金額100萬元、發票日106年12月27日之本票(下稱系爭A本票)予劉秀玉作為借款擔保，並於106年12月29日就系爭房地設定100萬元之普通抵押權予劉秀玉作為借款擔保。是上開二抵押權設定之內容、原因關係發生日與清償日，均與系爭本票相同，足證系爭本票即為原因關係之債權，應屬真正。上訴人空言否認積欠劉秀玉債務，未見舉證，自屬無據。然上訴人於本件主張已清償金額，包括自107年6月1日起至108年2月1日止分期清償予何纘地之款項，小計227,928元；及由吳巧玲給付價金代為清償之金額（按：對劉秀玉之欠款已清償，是劉秀玉同意塗銷抵押權），分別於108年2月12日20萬元、108年2月19日50萬元、108年4月8日165萬元、25萬元，合計已清償總額為2,827,688元，此清償金額顯不足以滿足債權總額，而何纘地及劉秀玉仍有給予上訴人清償之優惠，則何纘地所受款項均有法律上之原因（足額），自不構成不當得利。況上訴人當初有資金需求時，即係何纘地代理劉秀玉出面處理款項事宜，上訴人亦知悉劉秀玉為何纘地之友人，始簽發系爭A本票並設定抵押權。嗣上訴人清償時，亦由何纘地簽收轉交劉秀玉以為清償。另依吳巧玲所提出108年2月12日同意書，立同意書人包括何纘地及劉秀玉，其後收受之款項亦有何纘地之簽收，已生

清償效力；又何纘地、劉秀玉亦依約塗銷上開抵押權，若非清償，債權人豈可能同意塗銷抵押權。此外，系爭借據所示之20萬元亦由上訴人向黃朝偉借款後，對何纘地陸續還款以為清償等語。並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)黃朝偉部分：黃朝偉為僑福房屋經理，有仲介本件買賣，於108年2月底間接獲上訴人致電表示房子要賣，嗣經帶看屋況後，偕同買方與上訴人約至公司洽談細節，待簽訂系爭買賣契約後，黃朝偉陪同上訴人至銀行申請停拍買賣合約書，並聯繫債權人確認債權及停拍塗銷設定之意願。因上訴人除向土地銀行舉債外，尚有債權人何纘地、劉秀玉，遂請上訴人自行與何纘地、劉秀玉協商債務，經雙方確認後，上訴人須償還何纘地160萬元、劉秀玉100萬元，黃朝偉即協助買方依上訴人指示清償對何纘地160萬元、劉秀玉100萬元之債務，嗣塗銷系爭房屋之普通抵押權，上開情事上訴人皆知情，亦同意清償上開債務。又上訴人於系爭買賣契約表示須清空交屋，雖有依約以現況交屋，但清除雜物後發現廚房滲漏水比看屋時嚴重，黃朝偉有向上訴人表示須處理此一滲漏水部分，始能交屋予買方；上訴人亦同意由黃朝偉處理此部分，嗣委請訴外人簡永福處理修繕廚房滲漏水情形，相關處理費用共31萬8千餘元，因本件買賣價金仍不足支付，遂由黃朝偉自行代墊，此與證人簡永福於原審之證述相符。況本件仲介費用原應為4%即22萬元，然因上訴人舉債甚鉅，無從扣予22萬元支付仲介費，嗣由黃朝偉自行折讓僅領取8萬元仲介費（約莫1%餘），若有意侵占上訴人財產，何以自行折讓仲介費而優惠上訴人。基此，黃朝偉並無違背上訴人指示辦理事務，亦無任何不當得利之情形等語。並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴(上訴人對於吳巧玲請求部分，因未提起上訴而告確定)，其陳述除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

原判決僅憑黃朝偉片面之詞，遽認黃朝偉已交付20萬元，致使上訴人須按月給付3,000元予黃朝偉，直至交付合計20萬元止，影響上訴人甚鉅，爰請求確認其與黃朝偉間之債權不存在。依證人劉秀玉之證述可知，上訴人與劉秀玉未曾見面，亦互不認識，是上訴人並不知悉何纘地之資金來源，而系爭調解係上訴人同意清償何纘地貸予之210萬元，其中包含何纘地向劉秀玉調度之100萬元。基此，何纘地及劉秀玉對上訴人之債權總額僅1,872,072元，卻代上訴人收受吳巧玲支付之買賣價金260萬元，其中逾1,872,072元部分即屬無法律上原因，致上訴人受有損害，爰依不當得利法律關係請求何纘地返還727,928元【計算式：260萬-1,872,072=727,928元】。又上訴人未積欠黃朝偉任何債務，詎黃朝偉代上訴人收受買賣價金308,237元後，竟以支付搬遷費用及修繕房屋漏水等事由，拒絕返還上開價金，因而受有利益308,237元，準此，爰依不當得利法律關係請求黃朝偉返還308,237元等語。上訴聲明：(一)原判決駁回上訴人下列之訴部分及命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。(二)確認上訴人與被上訴人黃朝偉於108年3月13日所簽立如附件所示借據債權20萬元不存在。(三)被上訴人何纘地應給付上訴人727,928元，及自起訴狀繕本送達被上訴人何纘地之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被上訴人黃朝偉應給付上訴人308,237元，及自109年1月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被上訴人除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

(一)黃朝偉部分：本件系爭房地除銀行貸款外，尚有私人債權設定即債權人何纘地、劉秀玉。為使系爭房地順利出售，除要求債權人停止拍賣外，更須提供還款計畫予債權人，始同意停拍後撤銷系爭執行事件。為此，黃朝偉陪同上訴人與何纘地商談債務，並由黃朝偉貸予上訴人20萬元以交付何纘地，始同意停止拍賣；詎上訴人今否認上情，並提起確認債權不存在之訴，實屬惡劣。再上訴人對於系爭明細上所載之項目

與金額，均已簽名確認，且未曾表示或舉證其簽名過程有何不當之情形等語置辯。答辯聲明：上訴駁回。

(二)何纘地部分：

上訴人偕同黃朝偉與何纘地商談債務，第一次允諾還錢並撤銷拍賣但未給付20萬元予何纘地，何纘地主張對上訴人之債權為210萬元、劉秀玉之債權為100萬元，共需償還310萬元，因設定抵押金額一筆為100萬元、一筆為160萬元，另外50萬元並無證據，何纘地希望上訴人償還260萬元即可，待清償後即塗銷抵押權登記。至上訴人積欠黃朝偉20萬元部分，何纘地並不知情，償還之款項均於長福地政士事務所交付何纘地，陸續總共受償260萬元。再何纘地聲請二次調解，上訴人始出面調解，調解筆錄係上訴人同意以210萬元償還予何纘地，然何纘地聲請調解160萬元，此160萬元係含利息，包括上訴人積欠部分總共210萬元，另外尚有100萬元債務，不在調解之範圍等語置辯。答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（原審卷二第212至215頁）：

(一)上訴人之配偶黃富貴為空軍眷戶，居住於花蓮縣○○○村空軍眷舍，黃富貴於82年7月12日死亡，於88年間眷舍改建完成後，上訴人承繼黃富貴之輔助購宅權益，於89年3月3日向中華民國申購取得系爭房地所有權。上訴人自89年3月3日取得系爭房地所有權後即長期居住該處，直至108年間出售予吳巧玲後才搬離該處。

(二)吳巧玲向上訴人購買系爭房地，買賣價金約定為558萬元，兩人於108年2月12日簽立不動產買賣契約書，內容如原審卷一第99至106頁，並經由仲介即僑福房屋、長福地政士事務所辦理。

(三)原審卷一第35、37頁之簽收資料即系爭明細除「黃孫阿妹」之簽名部分外為僑福房屋之仲介經理即黃朝偉事先擬好，並於108年5月14日帶至上訴人上開原住處，系爭明細上之「黃孫阿妹」簽名均為上訴人當日於其住處所親簽，當時在場之人有上訴人、黃朝偉、僑福房屋之仲介營業員林晚屏、長福

地政士事務所代書張麗美等人。原審卷一第35頁之簽收資料（下稱系爭字條）記載：「本人賣○○○街00巷0號0樓及○○○街00巷0號之房屋，簽約金、用印款及尾款，由買方吳巧玲代為清償本人之債務及買賣相關費用，明細如上。黃孫阿妹108.5.14」。吳巧玲有依系爭明細將項目2之金額20萬元、項目4之金額50萬元、項目8之金額165萬元、項目9之金額25萬元交付予何纘地。吳巧玲有依系爭明細將項目14之金額308,237元交付予黃朝偉。

(四)吳巧玲已為上訴人清償其對於土地銀行及內政部營建署之欠款總計2,509,921元（即系爭明細如附表所示編號1、3、5、10之項目金額）。另上訴人系爭買賣應負擔之部分包括土地增值稅49,847元、房屋稅1,517元、代收服務收費明細表費用29,638元、房屋稅地價稅找補費用840元、仲介服務費8萬元等（即系爭明細如附表所示編號6、7、11、12、13之項目金額），亦已由吳巧玲支付。以上金額合計為2,671,763元，應於系爭買賣吳巧玲應給付與上訴人之價金中扣除。

(五)上訴人與何纘地於107年4月19日在花蓮市調解委員會成立系爭調解，內容為：上訴人於106年12月28日向何纘地借款金額為210萬元整，因還款產生糾紛。經本會調解成立，其內容如下：何纘地於106年12月28日向上訴人借款金額210萬元整，因還款產生糾紛。經本會調解成立，其內容如下：「一、雙方確認上訴人尚欠何纘地債權債務金額210萬元整，於107年5月起，每月1日前給付25,336元整，直至付清為止，如有一期未付視同全部到期，以上款項皆匯入何纘地設於中華郵政帳號0000000-0000000帳戶內。二、上訴人與何纘地同意放棄民、刑事訴訟及其餘請求權」等語，並於107年5月3日經臺灣花蓮地方法院核定在案（原審卷一第45頁）。上開債務上訴人有於107年6月1日至108年2月1日止間清償何纘地金額為227,928元。

(六)上訴人有於108年3月13日簽立如原審卷一第55頁之借據即系爭借據，借據內容為：「茲向黃朝偉先生借款新台幣20萬整

償還何纘地先生，言明自108年4月27日起，每月27日應還款新台幣3000元至全部清償為止，恐口無憑，特立此書為據，如有不實應負法律責任」。

(七)系爭房地原為中華民國所有，於89年3月3日因買賣為原因移轉登記為上訴人所有，復於108年4月2日因買賣為原因移轉登記為吳巧玲所有，再於108年5月16日因買賣為原因移轉登記為訴外人包桓宇所有。花蓮縣○○市○○○街○○巷○號0樓房屋（含坐落土地及共有部分）曾於106年12月29日設定權利人為何纘地、債務人為上訴人，擔保債權總金額為160萬元、擔保債權種類及範圍為上訴人與何纘地間因106年12月27日之金錢借貸所發生之債務等內容之普通抵押權。花蓮縣○○市○○○街○○巷○號0樓房屋（含坐落土地及共有部分）曾於106年12月29日設定權利人為劉秀玉、債務人為上訴人，擔保債權總金額為100萬元、擔保債權種類及範圍為上訴人與劉秀玉間因106年12月27日之金錢借貸所發生之債務等內容之普通抵押權。上開兩抵押權於108年4月9日因清償而塗銷。

六、本院之判斷：

(一)上訴人請求確認其與黃朝偉間就系爭借據所示之債權不存在，為無理由：

1.上訴人主張黃朝偉為僑福房屋仲介經理，並仲介上訴人與吳巧玲為系爭買賣，竟於108年3月13日出具系爭借據指稱協助上訴人清償其對何纘地之20萬元債務，然其並未協助上訴人清償及交付金錢之事實，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認系爭借據債權不存在等語，並提出系爭借據1份為證。黃朝偉則以上詞置辯。

2.經查，上訴人既不否認有於系爭借據上簽名，而系爭借據上即記載上訴人有向黃朝偉借款20萬元用以清償上訴人對何纘地債務之事實，黃朝偉於本院稱：聲請停止拍賣這20萬元是我幫買方代墊，這20萬元是我交給代書張麗美(即吳巧玲之婆婆)(本院卷第279頁)，代書簽完約時，再交給被上訴人何

纘地，到後面結案時買方有把這20萬元退還給我等語(本院卷第279頁)；且吳巧玲亦稱上開20萬元是指附表編號2項之金額20萬元(原審卷一第396頁)，何纘地也稱有自代書張麗美處收到該20萬元，260萬元有包含停止拍賣的20萬元在內等語(本院卷第279頁)；又由卷附之何纘地及劉秀玉出具之同意書記載「茲因黃孫阿妹前以其所有座落○○市○○段○○○○號土地及其上建物0000建號房地向本人借款260萬元整，現經雙方協商，本人同意於108年2月12日收受償還款項20萬元時，向法院申請暫緩拍賣，並向黃孫阿妹償還200萬元正時，塗銷上開房地抵押權登記並向法院撤銷查封登記，恐口無憑，特立此書據。立同意書人：何纘地……、劉秀玉……」等語（原審卷一第177頁），故由上開借據資料、同意書及吳巧玲、何纘地等人之說明，已可證明上訴人有向黃朝偉借款之事實，上訴人既未能證明其已為清償，是其請求確認其與黃朝偉間就系爭借據所示之債權不存在等，自為無理由，不應准許。

(二)上訴人依民法第179條規定請求何纘地給付上述之927,928元，為無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。

2.上訴人主張其與何纘地於107年4月19日成立系爭調解，確認上訴人積欠何纘地債務為210萬元，又上訴人已給付何纘地227,928元，故尚積欠1,872,072元。吳巧玲指稱代替上訴人清償何纘地債務金額為260萬元，及黃朝偉稱上訴人清償何纘地債務金額為20萬元，故何纘地自吳巧玲與黃朝偉處合計取得280萬元，因何纘地對上訴人實際之債權金額僅有1,872,072元，卻收受上開280萬元之金額，致上訴人無法依系爭買賣契約請求吳巧玲給付價金尾款，及造成上訴人對黃朝偉負債20萬元，受有債權無法行使及負擔債務之損害，兩者間有相當因果關係存在，何纘地應受有不當得利927,928元（

計算式：280萬－1,872,072＝927,928）。上訴人爰依民法第179條規定，請求何纘地返還該金額等語。並提出系爭調解書及匯款資料、何纘地簽收資料等各1份為證。何纘地則辯稱吳巧玲所給付之上開買賣價款中如附表編號2、4、8、9項目金額部分，金額合計共為260萬元。該等金額為其所收受，其中160萬元為清償上訴人對其之債務，另100萬元則為清償上訴人對劉秀玉之債務。何纘地已有將100萬元交給劉秀玉。何纘地與劉秀玉亦已將原設定於花蓮縣○○市○○○街○○巷○號0樓房屋（含坐落土地及共有部分）之抵押權塗銷，上訴人當時有簽發系爭本票擔保上開債務。又上訴人以買賣價金之一部給付何纘地之金額尚不足清償其對何纘地之債務，故何纘地並無不當得利等語。

3.經查，吳巧玲所給付之上開買賣價款中如附表編號2、4、8、9項目金額部分，金額合計共為260萬元。由上開兩造不爭執事項第3項可知，該金額係由何纘地收受。又何纘地則稱該等金額為其所收受，其中160萬元為清償上訴人對其之債務，另100萬元則為清償上訴人對劉秀玉之債務，何纘地已有將100萬元交予劉秀玉等語，此部分亦據證人劉秀玉於本院證述在卷(本院卷第107至109頁)。又由卷附之何纘地及劉秀玉出具之同意書記載「茲因黃孫阿妹前以其所有座落○○市○○段○○○○號土地及其上建物0000建號房地向本人借款260萬元整，現經雙方協商，本人同意於108年2月12日收受償還款項20萬元時，向法院申請暫緩拍賣，並向黃孫阿妹償還200萬元正時，塗銷上開房地抵押權登記並向法院撤銷查封登記，恐口無憑，特立此書據。立同意書人：何纘地……、劉秀玉……」等語（原審卷一第177頁），再參酌由上開兩造不爭執事項第7項之內容，足可推知何纘地及劉秀玉因係基於自吳巧玲處取得上訴人所給付之上開160萬元、100萬元款項後始就其等於上訴人所有之花蓮縣○○市○○○街○○巷○號0樓房屋（含坐落土地及共有部分）上設定擔保債權分別為160萬元、100萬元之普通抵押權為塗銷。

4.上訴人雖稱於系爭調解中已確認其對何纘地之債務僅有210萬元，扣除其自行還款之227,928元後，僅積欠何纘地1,872,072元。另其並不認識劉秀玉，亦未對其有欠款等語。惟按於一般抵押，以抵押權之從屬性論之，必然有被擔保之債權存在為常態（最高法院92年度台上字第2553號判決意旨參照），查上訴人所有之花蓮縣○○市○○○街○○巷○號0樓房屋（含坐落土地及共有部分）上既於106年12月29日分別設定擔保債權額分別為160萬元、100萬元之106年12月27日發生之消費借貸債權等內容之抵押權予何纘地及劉秀玉，依上開說明，足可推知該2人應對於上訴人有上開160萬元、100萬元之債權存在。況且，本件糾紛係發生於上開抵押權已為塗銷之後（按：上訴人本件起訴為108年8月1日，原審卷一第9頁該院收文章戳），相關債權資料本有可能因已清償還款而遺失或不復保存，何纘地雖提出系爭本票影本（原審卷一第87、89頁）之資料，欲佐證上訴人有積欠其與劉秀玉各160萬元、100萬元之債務，復經上訴人於原審否認該本票為其所簽發（原審卷二第215頁）。然上訴人既於106年12月29日經設定上開兩抵押權予何纘地及劉秀玉，倘其對此確有疑義，查該2人於系爭強制執行事件中有以抵押權人身分參與分配，上訴人於108年3月5日有聲請閱卷，並於108年3月7日閱畢（系爭強制執行事件卷宗第194頁），其當時應即可發現有此2筆之抵押權設定，則上訴人為何不於發現此事後，與該2人確認，並立即提起訴訟請求塗銷該等抵押權，此顯不合常理。何況，證人劉秀玉於本院證述：確有借款1百萬元給上訴人等語(本院卷第106至107頁)。本院審酌上開證據資料，認上訴人應有積欠劉秀玉100萬元債務，較可信為真。至於何纘地部分，參酌系爭調解之內容，於調解後上訴人對其原積欠之金額應為210萬元。

5.承上，上訴人雖於調解後已自行給付227,928元予何纘地，再加上黃朝偉透過代書替上訴人還款予何纘地之20萬元（即系爭借據內容），及吳巧玲依上訴人指示給付給何纘地中之

160萬元（其餘100萬元為清償上訴人對劉秀玉之上開債務），共為2,027,928元，又上訴人依系爭調解原應給付何纘地210萬元，經扣除後，上訴人尚須再給付何纘地72,072元。故上訴人於本件對何纘地之債務而言並無溢付情形。另何纘地所收受之其餘100萬元，依上開劉秀玉對上訴人設定之上開抵押權已經塗銷，及上開同意書之內容，並參酌何纘地已自陳將該100萬元交付劉秀玉等客觀事實綜合觀之，該100萬元應為清償上訴人對劉秀玉之100萬元債務。是以，何纘地自上訴人處取得上開260萬元之金額，含由黃朝偉處取得上訴人借款清償之20萬元金額，均有法律上原因（即為清償上訴人對何纘地及劉秀玉之債務），故上訴人依民法第179條規定，請求何纘地給付上述之927,928元，並無理由，不應准許。

(三)上訴人依民法第179條規定請求黃朝偉給付上述之308,237元，為無理由：

1.上訴人主張黃朝偉絕無實際支出該修繕費用308,237元。再者，系爭買賣契約書第10條約定「(一)依屋況說明書現況交屋（如後附表水電暢通）等語，復參照系爭買賣契約書後附「不動產標的現況說明書」第17項次「是否有滲漏水情形？」勾選「是」，並於備註說明欄位勾選「上開揭露之滲漏水處：賣方不修理以現況交屋」，足見上訴人不負擔房屋滲漏水之修繕義務，吳巧玲自始未曾要求上訴人修繕房屋滲漏水處，亦未主張該買賣價金係用於修繕房屋滲漏水，詎料，黃朝偉受理該金額後拒不交還上訴人，佯稱該筆308,237元用於搬遷物品及修繕房屋漏水，明顯虛假不實。準此，黃朝偉受有308,237元並無法律上原因，並致上訴人受有損害，爰依民法第179條規定，請求黃朝偉返還該金額等語。黃朝偉則以上詞置辯，並提出不動產專任委託銷售契約書影本1份為證。

2.經查，證人簡永福於原審證述：目前我從事拆除業，我是個人的。我有去過○○市○○○街○○巷○號0樓之房屋，我去那

裡拆除、防水及廢棄物清理等東西，是黃朝偉請我過去的，他是仲介。我去該地址時，我沒有看到屋內有其他人。防水還是打除，一個17萬多，一個14萬多。我剛開始有開估價單給黃朝偉，報價也是差不多這個價錢，是31萬多元，是黃朝偉拿給我的，尾數去掉，是拿31萬元給我，上開房屋裡面的東西後來清理到垃圾場。我工作好幾年了，我的工作室在我家，我是在家中接案件的。我沒有再做防水，我是請朋友做的。一個叫「阿官」（音同）的朋友，是用電話聯絡的。防水的我付給他應該8萬多元。當時現場哪些地方有廚房、兩間廁所漏水，我清理現場花了一個禮拜多。我估的價錢最後是沒什麼折價等語（原審卷二第190至193頁）。由證人上開證述內容，可知其確實有經黃朝偉介紹替上訴人原所有之○○市○○○街○○巷○號0樓房屋辦理拆除及處理廢棄物、漏水等事宜，並向黃朝偉收取31萬元之金額。上訴人雖稱其依系爭買賣契約書及現況說明書等資料內容（原審卷一第102、105頁），其毋庸負擔房屋滲漏水之費用，然查，上訴人並不否認系爭房地屋內於上訴人搬走時有留下大型物品、電腦桌、衣櫥、床鋪等一大堆物品。房屋牆壁有壁癌等語（原審卷二第12頁），再由上訴人親簽之系爭資料如附表編號14之內容可知，其記載「房屋修繕＄308237」等語，上訴人於108年5月14日該文件處簽名確認，足可推知其當時已同意負擔該筆房屋修繕費用共308,237元，再參酌證人上開所述其確實有到上開房屋並為前揭工作項目，是上訴人既於108年2月12日簽立系爭買賣契約後，於108年5月14日再重新確認同意負擔上開費用308,237元，依後約定推翻前約定原則，自不得以原契約內容再反悔不願意支付該308,237元之費用。至於上訴人質疑該308,237元之金額加上其餘項目金額剛好合計共為558萬元部分，查黃朝偉已陳稱上訴人除有欠款外，還無法付清原本仲介之服務費，黃朝偉還有折讓上訴人仲介費僅剩8萬多元，故有就上開費用部分貼錢等語。且證人已證稱其係收取31萬元之費用，另由本件兩造所提出之上開事

證觀之，上訴人於出賣系爭房地前確實負有相當多之債務，並因系爭買賣而還款，而依黃朝偉所提之上開不動產專任委託銷售契約書顯示其本可向上訴人所收取之售屋報酬為實際成交價4%，又系爭房地成交價為558萬元，故黃朝偉本可收取223,200元之報酬，又系爭資料如附表所示編號13項目顯示，黃朝偉僅向上訴人收取8萬元之仲介報酬，足見黃朝偉所述係因上訴人負債太多，其有部分貼現予證人為上訴人處理上開事務，僅向上訴人請求308,237元等，尚屬合理。

3.據此，上訴人既已於系爭資料上簽名而同意負擔如附表編號14項目之金額，故黃朝偉自吳巧玲處收受該金額後再給付予上開證人，自屬有法律上原因，上訴人依民法第179條規定，請求黃朝偉返還給金額，為無理由，不應准許。

七、綜上所述，上訴人依上開規定或約定，請求判如前開上訴聲明所示，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，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。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

九、據上論結，本件上訴為無理由，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　　12　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　陳有信

附表：

編號	還款日期	銀行	帳號	支出金額	備註	簽收
1	108/02/12	償還台灣土地銀行		300,000元	停拍，共18張收據	黃孫阿妹
2	108/02/12	私人設定還款		200,000元		黃孫阿妹
3	108/02/15	償還台灣土地銀行		200,000元	37833元＋162167元	黃孫阿妹
4	108/02/19	私人設定還款		500,000元		黃孫阿妹
5	108/3/13	償還土銀清償貸款		705,377元	塗銷國宅註記（匯款至土銀）	黃孫阿妹
6	108/3/26	土增稅2筆		49,847元		黃孫阿妹
7	108/3/26	房屋稅2筆		1,517元		黃孫阿妹
8	108/04/08	私人設定還款		1,650,000元	台支	黃孫阿妹
9		私人設定還款		250,000元		黃孫阿妹
10	108/04/25	土銀清償貸款		1,304,544元		黃孫阿妹
11		代書費		29,638元		黃孫阿妹

（續上頁）

12		房屋稅.地價稅金找補		840元		黃孫阿妹
13		仲介服務費		80,000元		黃孫阿妹
14		房屋修繕		308,237元		黃孫阿妹
				5,580,000元		