福建高等法院金門分院民事判決

110年度重上字第6號

上　訴　人　陳清雲
訴訟代理人　史乃文律師
複 代理 人　邱柏榕律師
被 上訴 人　蘇碧浯
訴訟代理人　陳崇善律師

上列當事人間請求清償買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年4月16日福建金門地方法院108年度重訴字第24號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴暨其假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人於二審追加備位之訴，依讓與擔保、不當得利之法律關係，請求被上訴人給付新台幣（下同）2150萬元及其利息，核其追加之訴主張之原因事實與原訴基礎事實同一，原訴主張之事實及證據資料，於追加之訴得以利用，且無害於他造程序權之保障，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，其追加之訴在程序上應予准許。

二、上訴人主張：兩造於民國106年9月初，就伊所有坐落金門縣○○鄉○○○○○段000○000○000○00000地號土地、應有部分各2分之1（下合稱系爭土地）簽訂買賣契約，約定被上訴人以總價4670萬元向伊購買系爭土地（下稱系爭買賣契約），並以被上訴人替伊或訴外人董淑勤代償銀行抵押借款1000萬元、600萬元、代繳土地增值稅320萬元及董淑勤積欠被上訴人之借款債務600萬元，合計2520萬元抵付部分價金。伊已於同年9月11日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人指定之人，被上訴人迄未支付剩餘價金2150萬元，履經

催促，均未置理。退言之，縱兩造就系爭土地之移轉成立讓與擔保之關係，然被上訴人以系爭土地與訴外人宇晴建設有限公司（下稱宇晴公司）翁立奇合作興建60戶建物已完工，建物並於112年7月31日辦理所有權第1次登記，被上訴人分得其中6戶、價值合計6508萬元，於償還擔保債務2520萬元後，尚有餘額3988萬元，伊亦得在2150萬元範圍內請求返還（逾此範圍不為請求)等情，爰先位之訴，依買賣關係，備位之訴，依讓與擔保、不當得利之法律關係，求為命被上訴人給付2150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起(先位之訴)或自113年5月8日起(備位之訴)，均至清償日止，按年息5%加給利息之判決，並願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：上訴人與董淑勤共積欠伊約7000萬元債務，尚未償還，系爭土地移轉登記予訴外人翔騰國際物流股份有限公司(下稱翔騰公司)，係為擔保該等債務而為，兩造間成立讓與擔保關係，系爭買賣契約則係董淑勤提供繕打完畢的買賣契約書供伊簽署，用以辦理實價登錄，雙方實無買賣關係等語，資為抗辯。

四、不爭執之事項(本院卷第539頁)：

㈠系爭土地原為上訴人所有，嗣於106年9月11日以買賣為原因移轉登記與翔騰公司，再於108年5月7日以買賣為原因移轉登記與宇晴公司。

㈡上訴人與訴外人楊尚福於101年1月4日向訴外人台灣土地銀行股份有限公司辦理最高限額抵押權，擔保債權總金額1440萬元。

㈢翔騰公司於106年9月7日就系爭土地辦理4670萬元之實價登錄。

㈣宇晴公司於108年3月28日就系爭土地辦理4670萬元之實價登錄。

㈤被上訴人與宇晴公司負責人翁立奇就系爭土地為協議合作興建60戶建物(下稱系爭合建案)，經金門縣政府核發(105)府建造字第06100號新建工程建築執照，系爭合建案已完工並

於112年7月31日辦理建物所有權第1次登記，被上訴人分得其中6戶。

五、本院判斷：

㈠兩造間就系爭土地之買賣契約不存在，雙方成立讓與擔保之法律關係。先位之訴部分，上訴人依買賣關係，請求被上訴人給付價金2150萬元，為無理由。

1.上訴人主張兩造於106年9月初就系爭土地簽訂買賣契約，總價金4670萬元之事實，固據提出土地登記謄本、實價登錄網站截圖為證（原審卷一第23-59頁）。被上訴人亦承認有簽訂系爭買賣契約及系爭土地係由上訴人移轉登記予其指定之翔騰公司無訛。但否認雙方有買賣之真意，抗辯買賣契約係供辦理實價登錄之用，兩造間成立讓與擔保關係等語。

2.惟兩造所簽訂系爭土地買賣契約之書面，原本均在被上訴人，上訴人無法提出，為其自承(原審卷一第133頁)，與一般不動產買賣雙方通常會簽訂買賣契約書(私契)，由雙方各自執有者，明顯有異。證人董淑勤(即上訴人之事實上配偶)於原審亦證稱：伊與上訴人共同在金門經營不動產開發相關事業，於106年左右，公司發生財務困難，與被上訴人間有長期資金往來；當時伊與上訴人討論，上訴人願意將系爭土地賣給被上訴人，被上訴人會把伊與上訴人的債務清償掉，包含土地銀行抵押的部分及伊與上訴人一起向被上訴人借款，土地銀行600萬元，上訴人向被上訴人借款1000萬元，用系爭土地設定擔保，還有106年分2次向被上訴人借款300萬元，故將系爭土地以4670萬元賣給被上訴人，將4筆借款共約2200萬元，土地移轉時繳交約320萬元土地增值稅，實際上是被上訴人繳的，約定移轉系爭土地給被上訴人的公司為翔騰公司，被上訴人有說與另一半持有人翁立奇說好一起合建，或另外籌錢興建；接洽的重要交易細節，包含簽名蓋章上訴人都有出面，當時買賣契約是上訴人所擬的，但被上訴人同意，所以才會簽字；系爭買賣契約第4條約定有關價款交付分三次，契約上的買方並未給付第一次及第二次的款

項，增值稅320萬元原本約定要由賣方即上訴人繳納，但當時渠等沒有錢，所以由被上訴人先繳納，我們是口頭上有約定，因為與土地銀行當初用系爭土地借了1200萬元，被上訴人當初答應要幫渠等清償其中600萬元，當初的意思是將上訴人債務部分先抵銷掉之後再來算；系爭買賣契約之書面最下方之三行字書寫「本合約謹做為實價登錄用，不代表董淑勤與蘇碧浯債務及買賣價格」及簽名、日期、指印均伊所為；從106年10月以後迄上訴人提起本件訴訟將近2年期間，上訴人或伊未向被上訴人要求給付差額，被上訴人等翁立奇要合建或另外出資興建，再來結算後面款項等語（原審卷一第267-275頁），足見上訴人將系爭土地移轉予被上訴人指定之翔騰公司，除備供償還被上訴人代償上訴人與董淑勤之銀行抵押借款1000萬元、600萬元、董淑勤積欠被上訴人之抵押借款600萬元及被上訴人代繳之土地增值稅320萬元，合計2520萬元債務外，並待與翁立奇合建案完成再來結算兩造間之債務之意思存在。而被上訴人與翁立奇就系爭土地為協議合作興建60戶建物，經金門縣政府核發(105)府建造字第06100號新建工程建築執照，建案完工後被上訴人分得其中6戶，復為兩造不爭執。再徵諸被上訴人所提系爭買賣契約之書面(同上卷第281-282頁)，其第4條記載：「價款交付：總價款新台幣（以下同）：肆仟陸佰柒拾萬元整。一、第一次付款（簽約金）：壹仟萬元整。二、第二次付款：證件齊備交付代書辦理，買方應支付賣方貳仟萬元整。三、本約買賣土地移轉至買方名下3日內，買方應支付賣方壹仟陸佰柒拾萬元整。」第7條記載：「特別約定事項：1.買方應開立與第二次付款同額之商業本票交與賣方作為付款之擔保。」，董淑勤並於該契約第2頁下方手寫：「本合約僅作為實價登錄用，不代表董淑勤與蘇碧浯債務及買賣價格。董淑勤106/10/11」等字。苟兩造間確實存有買賣真意之合意，衡諸常情，一般不動產買賣交易，出賣人理應自行留存買賣契約書作為自身之保障，俾利嗣後買方未依約履行得據為證據對他

方為主張。上訴人與董淑勤在金門地區從事不動產行業多年，且系爭土地價值非低，更應謹慎為之。然上訴人自行擬定買賣契約書並簽名蓋印交付被上訴人，但卻未自行留存經被上訴人簽章之原本或影本，反而由被上訴人於原審準備程序時當庭提出(同上卷第269頁)。於移轉系爭土地所有權後，被上訴人復未依系爭買賣契約之書面第4條約定給付任何買賣價金，也無依第7條約定開立與第二次付款同額之商業本票交付上訴人作為付款之擔保，上訴人亦未於系爭土地所有權移轉與翔騰公司後，請求被上訴人給付買賣價金之尾款，反將部分價款供抵償其與董淑勤積欠被上訴人之債務，並俟被上訴人與翁立奇合建案完成再結算雙方債務，董淑勤更於系爭買賣契約之書面特別手寫本合約僅作為實價登錄用，不代表董淑勤與被上訴人債務及買賣價格等詞，再再顯示與一般不動產買賣交易常情有違。

3.佐以證人陳泱瑚（被上訴人女婿）於原審證稱：被上訴人與董淑勤發生債務糾紛，被上訴人帶董淑勤到伊家中，討論系爭土地過戶的狀況；上訴人與董淑勤長期向被上訴人調資金，伊向被上訴人表示如果沒有給任何保障，應該停止借款給上訴人，所以後續才有系爭土地給被上訴人去做設定；他們長期借調資金的過程，伊發現董淑勤與上訴人常用的支票或借據，不是董淑勤就是上訴人；當天晚上到伊家中是要討論系爭土地第一要合建，第二要過戶的情形，董淑勤及上訴人本身欠翁立奇一些債務，所以董淑勤怕該案子如果合建成立，沒有辦法繼續承攬營造業務，所以董淑勤請求被上訴人系爭土地過戶給被上訴人後，要幫忙爭取承攬營造業務，所以才會把系爭土地過戶給被上訴人抵債務；上訴人與董淑勤長期向被上訴人借款將近6、7000萬元，當時董淑勤有說她現在很痛苦，這個開發案讓伊繼續做，所以她想用系爭土地還給被上訴人去抵這個債務，外面很多債務人欲查封上訴人之系爭土地，所以想把系爭土地過戶給被上訴人，如果沒有開發成功，就將系爭土地給被上訴人抵之前的債務等語(原

審卷一第322-330頁)，益證兩造就系爭土地之移轉，真意並非成立買賣關係。被上訴人抗辯兩造間就系爭土地之移轉並無成立買賣之真意，而係為擔保債務清償為目的，由上訴人系爭土地移轉予被上訴人或其指定之人，並俟被上訴人以系爭土地與訴外人翁立奇之系爭合建案完成，依分配或出售所得價值結算擔保債務之清償，雙方為成立讓與擔保，核與事實相符，洵屬可採。上訴人依買賣關係，請求被上訴人給付價金2150萬元本息，於法即屬不合。

㈠備位之訴部分，上訴人依讓與擔保、不當得利之法律關係，請求被上訴人償還差額2150萬元本息，均屬無據。

1.按我國工商社會與一般民間習慣，常見債務人因擔保其債務未來之履行，與債權人約定將自己財產所有權移轉於債權人(受讓人)，債務履行期屆至，如有不履行該擔保目的之債務時，經債權人實行清算後，除債務人清償該債務得向受讓人請求返還擔保物外，受讓人即確定取得擔保物之所有權。惟該擔保物價值高於應履行債務之價額者，債務人得向受讓人請求償還其差額。此類以擔保為目的而移轉擔保物所有權予債權人之擔保物權設定，即為學理所稱「讓與擔保」。讓與擔保既僅以擔保債務清還為目的，即不能祇以債務人逾期未曾償還所負債務，債權人即可取得擔保物之所有權，債務人如不依約清償債務時，債權人得依約定方法取償，無約定時仍應履行變賣擔保物或協議估價，就其價金受償或承受之程序。故擔保權人於實行讓與擔保權時，無論變價受償或估價受償，均具清算擔保物價值之義務，且其價值如超過擔保之未償債權，並應返還剩餘價值即其差額於債務人或設定人。惟擔保權人之清算義務，於債務人未清償債務時，尚非具體確定，如當事人未約定者，讓與擔保之實行方法為變賣或估價受償，擔保權人有選擇之自由，非謂債務人於約定債務履行期或結算期屆至，即有單方清算擔保物價值，進而請求償還其差額之權。

2.兩造間就系爭土地之移轉成立讓與擔保，並以被上訴人與翁

立奇系爭合建案完成，依被上訴人分配或出售所得價值結算擔保債務之清償。而系爭建案已興建完成，建物並辦理所有權第1次登記，被上訴人分得其中6戶，固為兩造不爭執。惟就擔保權人實行擔保之方法為變賣受償或估價受償，上訴人主張依據興建完成辦理登記之房屋市值估算；被上訴人抗辯兩造當時無約定，並認以實際變賣金額計算為最佳，退而其次，應以不動產估價師鑑定價格為依據(本院卷第538頁)。由此可見，上訴人主張被上訴人實行擔保權之方法為按合建分得房屋之市值估算受償，為被上訴人否認，既難認兩造有被上訴人清算擔保物價值時僅能估價受償之約定，更無由上訴人單方決定以被上訴人分得系爭合建案6戶房屋之市價結算雙方債務，進而請求被上訴人償還其差額之餘地。從而，上訴人依讓與擔保之法律關係，請求被上訴人給付清算擔保物之價值差額2150萬元本息，即非有理由。上訴人在被上訴人清算以前，既無從行使擔保物價值之差額請求權，兩造間讓與擔保所擔保之債務金額，究為上訴人主張之2520萬元，或被上訴人抗辯之約7000萬元，無詳為審究之必要。

3.另系爭土地移轉與被上訴人指定之翔騰公司，被上訴人基於讓與擔保目的，與翁立奇合建房屋並分得其中6戶，被上訴人基於讓與擔保、合建契約取得分配房屋之利益，不論該分得6戶房屋之價值是否高於擔保債務，其取得利益均屬有法律上之原因，被上訴人清算擔保物價值結果，縱應償還其價值差額，亦無不當得利可言。上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付2150萬元本息，亦無理由。

六、綜上所述，兩造就系爭土地之買賣契約不存在，雙方係成立讓與擔保之法律關係，但未經被上訴人合法實行擔保，清算擔保物之價值，上訴人先位之訴，依買賣關係，備位之訴，依讓與擔保、不當得利之法律關係，請求被上訴人給付2150萬元及其利息，均有未合，應不予准許，其假執行聲請，失所依附。原審就先位之訴部分，為上訴人敗訴之判決，經核並無違誤。上訴意旨，指摘原判決不當，請求廢棄改判，為

無理由，應與二審所提備位之訴，併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

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　　114　　年　　5　　月　　28　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　許志龍

法　官　陳瑞水

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　　114　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　李麗鳳