

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第490號

上訴人 大維國際建設有限公司

法定代理人 黃三維

上訴人 陳許秀鳳

共 同

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

被上訴人 華融國際企業有限公司

法定代理人 李香慧

訴訟代理人 申惟中律師

施志遠律師

複代理人 林郁芸律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年8月31日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第75號第一審判決提起上訴，本院於113年7月10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

- 一、被上訴人主張：被上訴人於民國107年12月間欲向訴外人李○○香以新臺幣（下同）1,750萬元購買坐落苗栗縣○○鄉○○段000、000地號土地及同段00建號（門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路00之0號）建物（下合稱系爭房地），因資金不足乃向訴外人中台風神通運有限公司（下稱中台公司）借款，中台公司遂向上訴人陳許秀鳳借款1,650萬元，再轉借予被上訴人。中台公司為確保對被上訴人之債權，乃約定若被上訴人無法還款，願將系爭房地過戶予中台公司，被上訴人並預先蓋妥土地登記申請書等文件交付予中台公

司。詎中台公司竟將過戶文件交付陳許秀鳳，並將土地登記申請書之權利人、買受人欄位塗改為陳許秀鳳後，於108年10月31日將系爭房地所有權移轉登記予陳許秀鳳所有，共同侵害被上訴人之權利，且係無權處分系爭房地，其所有權移轉登記之物權行為應屬無效。陳許秀鳳既未取得系爭房地之所有權，其再於109年2月20日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予上訴人大維國際建設有限公司（下稱大維公司）所有，亦屬無權處分，被上訴人均不承認其效力。再者，大維公司之法定代理人黃三維自始參與本件借貸及房地之移轉登記，故大維公司並非因信賴不動產登記之善意第三人，不得依民法第759條之1規定主張善意取得。爰依民法第767條第1項前段及中段、民法第179條規定，擇一求為命大維公司塗銷系爭房地於109年2月20日之所有權移轉登記；及依民法第767條第1項前段及中段、民法第184條第1項前段、第179條規定，擇一求為命陳許秀鳳塗銷系爭房地於108年10月31日之所有權移轉登記之判決。

二、上訴人則以：兩造及中台公司早已約定，若中台公司未能依約清償積欠陳許秀鳳之借款，中台公司願將請求被上訴人移轉登記系爭房地之債權，讓與陳許秀鳳。故陳許秀鳳將系爭房地移轉登記於自己名下後，再移轉登記予大維公司，均非無權處分，並未侵害被上訴人之權利等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

(一)不爭執事項：

1.被上訴人向李○香以1,750萬元購買系爭房地，雙方先於107年12月3日簽訂第一份不動產買賣契約書，被上訴人已於107年12月6日交付第一期款100萬元(原審卷第25-35頁)。嗣於108年3月8日重簽第二份不動產買賣契約書，第

一期款於108年3月8日給付400萬元(含先前給付之100萬元現金及本次300萬元支票)；第二期款於108年3月26日給付1,150萬元(600萬元為支票、550萬元為現金)；第三期款於108年4月24日給付200萬元(支票)(見他字346號卷第26-32頁)。系爭房地並於108年4月3日移轉所有權登記予被上訴人所有(見原審卷第39-43頁)。

- 2.被上訴人購置系爭房地之款項，其中1,650萬元係中台公司向陳許秀鳳借貸(中台公司併交付面額1,849萬5,000元之支票及面額1,650萬元之本票作為擔保)後，再轉借被上訴人。陳許秀鳳與中台公司之借款契約書記載借款期間為108年3月8日至108年7月8日；中台公司與被上訴人間之借貸未簽定任何書面契約(見他字第346號卷第24-25頁、55-56頁)。
- 3.被上訴人與中台公司約定，若借款無法清償，同意將系爭房地所有權移轉登記予中台公司抵償，並於107年12月15日簽立承諾書(見他字第346號卷第22頁)。被上訴人並預先蓋妥印鑑章於土地登記申請書；原證四土地登記申請書上，被上訴人之大小章均為真正(見原審卷第51-77頁)。
- 4.被上訴人曾於108年10月21日變更留存公司及負責人印章，經濟部併准予備查(見原審卷第45-50頁之經濟部函文及變更登記表)。
- 5.系爭房地所有權於108年10月31日以買賣為原因移轉登記予陳許秀鳳(申請送件日期為108年10月29日)。土地登記申請書上，被上訴人之大小章是變更前之大小章，但有檢附公司變更登記表。
- 6.依108年10月29日收件字號108年銅地資字29260號土地登記申請書所示權利人欄姓名及土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書買受人欄姓名原記載為「中台風神通運有限公司 代表人黃○瑜」，嗣劃線刪除後更改為陳許秀鳳(見原審卷第53、57、67頁)。

7.陳許秀鳳於109年2月20日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予大維公司（見原審卷第79-93頁之土地登記謄本、異動索引）。

(二)本件爭點：

- 1.中台公司與陳許秀鳳是否約定，若借款無法返還，願將系爭不動產移轉登記之權利，讓與陳許秀鳳？被上訴人是否也同意上開約定？被上訴人是否曾將公司變更登記卡、系爭房地之權狀、及蓋妥印鑑證明之移轉登記申請書交付陳許秀鳳委任之代書李○妙或僅是交付給中台公司負責人黃○瑜？
- 2.若中台公司與陳許秀鳳確有上開約定，讓與之條件(即被上訴人、中台公司就借款債務均已陷於給付遲延)是否已經成就？中台公司或陳許秀鳳有無催告履行及踐行債權讓與通知之程序？
- 3.大維公司是否得依民法第759條之1規定主張善意取得系爭房地之所有權？
- 4.被上訴人依民法第767條第1項前段及中段、民法第179條規定，請求大維公司塗銷系爭房地於109年2月20日之所有權移轉登記；及依民法第767條第1項前段及中段、民法第184條第1項前段、第179條規定，請求陳許秀鳳塗銷系爭房地於108年10月31日之所有權移轉登記，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)被上訴人知悉若中台公司無法清償對陳許秀鳳之借款債務，中台公司願將對被上訴人請求移轉系爭房地之權利，讓與陳許秀鳳：

- 1.證人即辦理系爭房地移轉登記之代書李○妙於刑事案件偵查中陳稱：當時約定若中台風神沒有付款，土地就會過戶給陳許秀鳳(見他字346號卷第89-1頁)；當時黃○瑜說要買一塊地，有約定好我們出錢，如果他們無法還款，我們會同時過戶回來，所以當時才同意借款給她(同上偵查卷第97頁)；被上訴人公司的變更事項登記表、土地所有權

狀是黃○瑜寄給我的，因為土地的錢是陳許秀鳳出的，所以我跟黃○瑜要這些資料，黃○瑜如果沒有按時清償借款給陳許秀鳳就要過戶(見偵字第562號卷第106頁)等語。核與大維公司負責人黃三維於偵查中以證人身分證稱：因為黃○瑜跟我說華融公司沒有辦法通過土地融資貸款，所以要先將土地過戶給陳許秀鳳做為借款的擔保，我就將這些資料拿給李○妙，讓李○妙將系爭土地過戶給陳許秀鳳(見同上偵查卷第112-1頁)等語，大致相符。

- 2.被上訴人固否認中台公司與陳許秀鳳間有上開約定，而證人黃○瑜於刑事案件偵查中亦呼應被上訴人之說詞。惟查，被上訴人於事發後，曾於108年12月30日寄給陳許秀鳳的存證信函提及「先前交付於台端保管之相關資料」(原審卷第95頁)、「先前交予台端保管之文件」(原審卷第99頁)、「黃○瑜當初交予台端之部分保管資料」(原審卷第99頁)、「先前於108年3月8日託予黃三維先生保管之文件相關資料」(原審卷第103頁)等語。顯然已承認確實將辦理系爭房地過戶之相關資料交付陳許秀鳳甚明。則證人李○妙、黃三維於偵查中證稱：相關文件資料係被上訴人交付黃○瑜，再由黃○瑜轉交黃三維後，交由李○妙辦理移轉登記予陳許秀鳳名下一情，自堪認定。

- 3.本院審酌，被上訴人明知伊向中台公司借貸之1,650萬元，實際上係中台公司向金主即陳許秀鳳所借，伊既與中台公司約定，日後無法清償，願將系爭房地所有權移轉登記予中台公司抵償，則中台公司與陳許秀鳳約定，若中台公司無法清償，願將移轉登記之請求權讓與陳許秀鳳，對被上訴人而言，並沒有因此增加不可預測之負擔或風險，或有違反被上訴人期待之情形，亦符合債務清理之經驗法則。再參以被上訴人確實將系爭房地之過戶資料，以間接之方式交付予陳許秀鳳，已如前述，從而上訴人抗辯，中台公司確實與陳許秀鳳約定，日後無法清償借款，中台公

司願將對被上訴人請求移轉登記系爭房地之債權，讓與陳許秀鳳，且為被上訴人所知悉一情，應可採信。

(二)中台公司對被上訴人請求移轉登記系爭房地之債權尚未發生，中台公司無從將該債權讓與陳許秀鳳，陳許秀鳳將系爭房地移轉登記自己名下，為無權處分：

- 1.經查，陳許秀鳳與中台公司之借款契約書記載之借款期間為108年3月8日至108年7月8日(參不爭執事項第2點)，且中台公司簽發予陳許秀鳳作為借款擔保之本票，亦記載到期日為108年7月8日(見他字346號卷第25頁)，則中台公司與陳許秀鳳間之借貸契約，確實有約定清償期為108年7月8日，應可認定。茲大維公司負責人黃三維於本院審理時陳稱：中台公司跳票之後，曾打電話向黃○瑜催討等語(見本院卷第242頁)，故中台公司自應對陳許秀鳳負給付遲延之責任。
- 2.然查，被上訴人與中台公司間之借貸契約，並未如同中台公司與陳許秀鳳間之借貸契約，以簽發本票及訂定借款契約書之方式約定清償期，自屬未定期限之債務。依民法第229條第2項規定，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。茲上訴人並未證明，中台公司已就借款之清償，對被上訴人為催告，致被上訴人應對中台公司負給付遲延之責任，則中台公司請求被上訴人移轉登記系爭房地之債權，尚未發生，縱使中台公司應對陳許秀鳳負給付遲延之責任，亦無從將尚未發生的移轉登記請求權讓與陳許秀鳳。故陳許秀鳳將系爭房地移轉登記予自己名下，應屬無權處分之行為。
- 3.按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第118第1項定有明文。茲被上訴人並未承認前述無權處分之行為，則陳許秀鳳於108年10月31日移轉登記系爭房地於自己名下，自屬無效。

(三)大維公司不得依民法第759條之1規定主張善意取得系爭房地所有權：

1.被上訴人與陳許秀鳳間就系爭房地於108年10月31日移轉所有權登記之物權行為既為無效，則陳許秀鳳嗣於109年2月20日將系爭房地所有權登記移轉予大維公司之物權行為，亦為無權處分，茲經被上訴人拒絕承認，揆諸前開說明，陳許秀鳳移轉系爭房地所有權予大維公司之物權行為，亦不生效力。

2.又按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1定有明文。所謂「惡意」，就是對事情的發生「明知或可得而知」；反之，「善意」就是對事情的發生為「不知情」。故善意第三人是指某人對於未參與的法律關係毫不知情而言。經查：

(1)大維公司之法定代理人黃三維於刑事案件偵查中表示：黃○瑜有寄系爭土地登記申請書給我，其上蓋有華融公司及中台公司之大小章，另外還有華融公司之變更登記事項表、系爭土地權狀，要我轉寄給李○妙，黃○瑜買系爭房地時是由陳許秀鳳代墊土地款，系爭房地本來是華融要跟銀行借款，但無法貸款，所以我就介紹李○妙與陳許秀鳳給黃○瑜，黃○瑜跟我說華融沒有辦法通過土地融資貸款，所以先將土地過戶給陳許秀鳳作為借款之擔保，我就把上開文件交給李○妙轉交陳許秀鳳，系爭土地目前在我們公司名下，因為我與陳許秀鳳、李○妙有土地投資關係等語(見偵字第562號卷第112-1至113-1頁)。

(2)嗣於本院審理中仍稱：陳許秀鳳是委託我處理，我們本來就是朋友，有合作關係，陳許秀鳳年紀大，她很少出來，也是我介紹她把錢借給中台公司的等語(見本院卷第240、242頁)。足見黃三維就系爭房地由被上訴人購

入時之資金流向過程參與甚深，亦係因系爭房地所生與陳許秀鳳之爭議而於109年2月20日將系爭房地所有權登記於自己經營之大維公司名下，難認大維公司於本件不動產移轉登記事件係不知情之善意第三人，參照前開說，即無從依民法第759條之1規定主張善意取得。

(四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件被上訴人既仍為系爭房地之所有權人，則大維公司現登記為系爭房地所有權人，已妨害被上訴人所有權之圓滿行使，被上訴人自得依民法第767條第1項規定請求大維公司塗銷於109年2月20日以買賣為原因之所有權移轉登記。又陳許秀鳳登記為系爭房地之所有權人，既屬無權處分，且未經被上訴人承認，系爭移轉登記之行為即為無效，則被上訴人亦得本於所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項規定，請求陳許秀鳳將系爭房地於108年10月31日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。

(五)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求塗銷2次所有權移轉登記既有理由，其另依不當得利及侵權行為之規定為請求部分，即無庸再予論述。

(六)另被上訴人塗銷系爭房地於108年10月31日以買賣為原因之所有權移轉登記後，系爭房地即當然回復登記為被上訴人所有，故原判決主文第2項所謂「並回復登記為原告所有」之諭知，即屬贅載，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求大維公司應將系爭房地於109年2月20日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷；及請求陳許秀鳳應將系爭房地於108年10月31日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，均屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
民事第七庭 審判長法官 陳得利
法官 廖欣儀
法官 高英賓

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日