

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上更一字第6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

參加人 中台風神通運有限公司

法定代理人 徐德倫

訴訟代理人 劉建成律師

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

複代理人 王俊榮律師

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，經最高法院發回更審，本院於115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審及發回前及第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。中台風神通運有限公司（下稱中台公司）主張伊向上訴人陳許秀鳳借款新臺幣（下同）1,650萬元，並約定若伊未能清償借款，願將伊對於被上訴人請求移

01 轉登記苗栗縣○○鄉○○段000○000地號土地及同段21建號  
02 建物（建物門牌：西湖村上湖路25之2號；下合稱系爭房  
03 地）所有權之權利讓與陳許秀鳳，伊已清償349萬5,000元，  
04 若民國108年10月31日系爭房地所有權移轉登記予陳許秀鳳  
05 （下稱第一次移轉登記）為有效，伊得請求陳許秀鳳履行清  
06 算義務，爰為輔助上訴人而具狀參加訴訟（見本院更審卷第  
07 79至87頁）等語，並提出其用以清償上開借款之支票影本為  
08 證（見本院更審卷第93至99頁），堪認中台公司對本件訴訟  
09 有法律上利害關係。兩造對於中台公司參加訴訟之聲請均未  
10 反對（見本院更審卷第217頁），應予准許。

11 乙、實體部分：

12 一、被上訴人主張：伊於107年12月3日向訴外人李秀香以1,750  
13 萬元購買系爭房地，因資金不足，乃向中台公司借款，中台  
14 公司遂向陳許秀鳳借款1,650萬元，再轉借予伊。中台公司  
15 為確保債權，乃約定若伊無法清償借款，願將系爭房地過戶  
16 予中台公司，伊並預先蓋妥土地登記申請書等過戶文件交付  
17 中台公司。詎中台公司竟將過戶文件交付陳許秀鳳，並將系  
18 爭土地申請書之權利人、買受人欄位塗改為陳許秀鳳後，於  
19 108年10月31日為第一次移轉登記，共同侵害伊之權利，其  
20 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  
21 爭房地所有權，其再於109年2月20日以買賣為原因將系爭房  
22 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  
23 維公司）所有（下稱第二次移轉登記），亦屬無權處分，伊  
24 不承認其效力。再者，大維公司之法定代理人黃三維自始參  
25 與上開借貸及房地之移轉登記，故大維公司並非因信賴不動  
26 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  
27 取得。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，  
28 擇一求為命大維公司塗銷第二次移轉登記；及依民法第767  
29 條第1項前段、中段、第184條第1項前段及第179條規定，擇  
30 一求為命陳許秀鳳塗銷第一次移轉登記之判決（原審為被上  
31 訴人勝訴之判決，即判命大維公司、陳許秀鳳應分別將系爭

01 房地第二、一次移轉登記塗銷，上訴人不服，提起上訴。至  
02 原審判命陳許秀鳳將系爭房地回復登記為被上訴人所有部  
03 分，因塗銷移轉登記後即當然回復為被上訴人所有，屬主文  
04 贅載，業據本院前審判決敘明）。並答辯聲明：上訴駁  
05 回。

## 06 二、上訴人及中台公司則以：

07 (一)上訴人：被上訴人向中台公司借款時約定，若被上訴人未能  
08 清償借款，願將系爭房地所有權移轉登記予中台公司；中台  
09 公司向陳許秀鳳借款時亦約定，若中台公司未能於108年7月  
10 8日以前清償借款，願將系爭房地所有權移轉予陳許秀鳳

11 (下稱系爭移轉約定)，並為被上訴人所同意，被上訴人乃  
12 將過戶文件交付中台公司負責人黃姿瑜，再由黃姿瑜轉交陳  
13 許秀鳳委任之代書即訴外人李○○。中台公司未如期清償借  
14 款，等同被上訴人未如期清償，因中台公司迄未清償借款，  
15 則陳許秀鳳移轉登記取得系爭房地所有權，有法律上之原  
16 因，陳許秀鳳再將系爭房地所有權移轉登記予大維公司，非  
17 屬無權處分等語置辯。並上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人  
18 於第一審之訴駁回。

19 (二)中台公司：伊已清償部分借款，並與陳許秀鳳約定清償期至  
20 少延長至108年11月30日，自無可能於清償期屆至前，再與  
21 陳許秀鳳約定將移轉系爭房地之權利讓與陳許秀鳳。過戶文  
22 件先由黃姿瑜保管，嗣交給李○○，再轉交黃三維。黃姿瑜  
23 於108年8月間知悉被上訴人申請貸款未果，即向黃三維要求  
24 取回過戶資料，黃三維卻藉故推託而未能取回等語。

## 25 三、得心證之理由：

26 (一)被上訴人向李秀香以1,750萬元購買系爭房地，雙方先於107  
27 年12月3日簽訂第一份不動產買賣契約書，被上訴人於107年  
28 12月6日交付第一期款100萬元，因資金不足，乃向中台公司  
29 借款，中台公司則向陳許秀鳳借款1,650萬元，再轉借被上  
30 訴人；被上訴人與李秀香於108年3月8日重簽第二份不動產  
31 買賣契約書，買賣價金及標的與第一份契約相同，中台公司

並於同日交付由其簽發之面額1,650萬元，受款人陳許秀鳳，發票日108年3月8日，到期日108年7月8日之本票1張，及面額1,849萬5,000元，受款人陳許秀鳳，發票日108年7月5日之支票1張等情，為兩造及中台公司所不爭執（見本院更審卷第260頁不爭執事項(一)至(四)、第276頁），堪信真實。

(二)被上訴人知悉並同意系爭移轉約定：

1.上訴人辯稱被上訴人知悉並同意系爭移轉約定，為被上訴人所否認。經查：108年3月8日被上訴人與李秀香簽訂第二份買賣契約及中台公司交付前揭本票及支票予陳許秀鳳時，有李秀香之代理人彭欽樟、被上訴人法定代理人李香慧及經理（實際負責人）陳柏男、中台公司法定代理人黃姿瑜、陳許秀鳳之兄許榮源、李○○及地政士黃○○等人在場，為兩造及中台公司所不爭執（見本院更審卷第260頁不爭執事項

(三)、第276頁），並據黃○○於原審具結證稱：李○○及許榮源也有到場，黃姿瑜說許榮源是金主，李○○是代書助理，許榮源在系爭買賣契約買方上蓋代理人等語（見原審卷第264至265頁）。又辦理系爭房地移轉登記之李○○於另案刑事案件偵查中陳稱：黃姿瑜與陳許秀鳳約定好如果無法還款，會將系爭房地過戶給陳許秀鳳，陳許秀鳳才同意借款；108年3月26日黃姿瑜、李香慧、陳柏男在告證12即土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書（見臺灣苗栗地方檢察署109年度他字第346號卷第61至64頁，以下合稱土地登記申請書及土地與建物移轉契約書）上蓋用公司大小章，伊當場有向黃姿瑜表示如事後要辦理過戶給陳許秀鳳，需要被上訴人公司變更登記表、繳稅證明、所有權狀，黃姿瑜當場同意，伊在當日取得土地登記申請書及土地與建物移轉契約書，黃姿瑜後來並寄來被上訴人之公司變更登記表及所有權狀等語（見同卷第97至98頁、臺灣苗栗地方檢察署110年度偵字第562號卷第97至98、106頁）。證人黃○○與李○○均為辦理系爭房地移轉事宜之人，實際參與兩造及中台公司等三方交易系爭房地之過

01 程，其證詞及陳述並與客觀事證相符，應屬可採。

02 2.被上訴人及中台公司於108年3月間預先蓋妥印鑑章於原審卷  
03 第51至57頁、第65至67頁所示之土地登記申請書及土地與建  
04 物移轉契約書，為兩造及中台公司所不爭執（見本院更審卷  
05 第261頁不爭執事項(六)）。上訴人及中台公司並均主張上開  
06 過戶文件係先由黃姿瑜保管，嗣交給李○○，與李○○之上  
07 開陳述相符。再者，系爭房地第一次移轉登記之登記文件，  
08 其中土地登記申請書所示權利人、買受人欄姓名及土地與建  
09 物移轉契約書所示買受人欄姓名，原記載為「中台風神通運  
10 有限公司代表人黃姿瑜」，嗣劃線刪除後更改為「陳許秀  
11 鳳」（見原審卷第53、57、67頁），被上訴人之大小章是  
12 108年10月21日變更前之大小章；被上訴人公司變更登記表  
13 （見原審卷第71至77頁）係由被上訴人於108年4月18日申請  
14 等情，亦為兩造及中台公司所不爭執（見本院更審卷第261  
15 至262頁不爭執事項(十)）。再者，第一次移轉登記後，被上  
16 訴人曾於108年12月30日以苗栗中苗郵局000308號存證信函  
17 寄給陳許秀鳳，提及「先前交付於台端保管之相關資料」、  
18 「先前交予台端保管之文件」、「黃姿瑜當初交予台端之部  
19 分保管資料」等語，有該存證信函在卷可憑（見原審卷第  
20 95、99頁），足見被上訴人確實同意將辦理第一次移轉登記  
21 之相關過戶資料先交由黃姿瑜保管，並同意於中台公司無法  
22 清償對陳許秀鳳之借款債務時轉交陳許秀鳳。

23 3.上訴人主張系爭移轉約定係以中台公司若未能於108年7月8  
24 日以前清償借款，願將系爭房地所有權移轉予陳許秀鳳等情  
25 ，業據提出陳許秀鳳與中台公司間之108年3月8日借款契約  
26 書，記載略以：中台公司向陳許秀鳳借款1,650萬元，借款  
27 期間為108年3月8日至108年7月8日止，中台公司並願提供其  
28 三義鄉農會支票2張及本票1張作為擔保等情，為兩造及中台  
29 公司所不爭執（見本院更審卷第260至261頁不爭執事項  
30 (五)），復有該借款契約書在卷可憑（見本院更審卷第255至  
31 256頁）。借款契約書雖無雙方之簽名，惟中台公司於108年

01 3月8日交付其所簽發之面額1,650萬元，受款人陳許秀鳳，  
02 發票日108年3月8日，到期日108年7月8日之本票1張等情，  
03 亦為兩造及中台公司所不爭執（見本院更審卷第260頁不爭  
04 執事項(三)），復有該本票影本可按（見本院前審卷第109頁  
05 下方），與借款契約書所載中台公司願提供本票等做為擔保  
06 等情相符，堪認中台公司與陳許秀鳳確實約定上開借款  
07 1,650萬元之清償期為108年7月8日，並以此期限做為中台公  
08 司未清償時得由陳許秀鳳移轉系爭房地所有權之過戶期限。

09 4.基上，被上訴人明知其向中台公司借貸之1,650萬元，實際  
10 上係中台公司向金主即陳許秀鳳所借，被上訴人既與中台公  
11 司約定，若於108年7月8日無法清償，願將系爭房地所有權  
12 移轉登記予中台公司抵償，則被上訴人同意系爭移轉約定，  
13 亦符常情。被上訴人確實將系爭房地之過戶資料，以間接之  
14 方式交付予陳許秀鳳（由李○○代理收受），已如前述，堪  
15 認被上訴人於買賣系爭房地之過程中，無論簽約或付款，均  
16 由兩造及中台公司三方共同參與，並相互知悉彼此之約定，  
17 被上訴人亦同意若中台公司無法於108年7月8日清償對陳許  
18 秀鳳之借款債務，願將系爭房地所有權移轉與陳許秀鳳。是  
19 被上訴人主張並無系爭移轉約定，亦未同意云云，自無可  
20 取；另中台公司雖主張並無上開約定，惟與其所輔助之上訴  
21 人之主張牴觸，依民事訴訟法第61條規定，不生效力，無從  
22 為有利於被上訴人之認定。

23 (三)中台公司未於108年7月8日清償對陳許秀鳳之借款債務，陳  
24 許秀鳳得基於被上訴人同意之系爭移轉約定而為第一次移轉  
25 登記：

26 中台公司就其向陳許秀所借之1,650萬元借款，已清償共計  
27 349萬5,000元，迄今尚未完全清償等情，為兩造及中台公司  
28 所不爭執（見本院更審卷第261頁不爭執事項(九)），堪認中  
29 台公司逾系爭移轉約定之過戶期限，仍未清償其向陳許秀鳳  
30 之上開借款。至於中台公司雖主張其曾與陳許秀鳳約定將借  
31 款清償期至少延長至108年11月30日，故簽發發票日108年11

01 月30日面額1,650萬元之支票（見前審卷109頁上方）交付陳  
02 許秀鳳保管等語，惟上訴人否認有延長借款清償期之合意，  
03 且中台公司未於108年7月8日之過戶期限清償對陳許秀鳳之  
04 借款債務，陳許秀鳳即得依系爭移轉約定移轉系爭房地所有  
05 權，不因上訴人事後是否同意中台公司緩期清償借款而有不  
06 同。又系爭房地所有權於108年10月31日以買賣為原因移轉  
07 登記予陳許秀鳳（即第一次移轉登記），為兩造及中台公司  
08 所不爭執（見本院更審卷第261頁不爭執事項(十)）。被上訴  
09 人既同意若中台公司無法於108年7月8日之過戶期限清償對  
10 陳許秀鳳之借款，願將系爭房地所有權移轉與陳許秀鳳，則  
11 陳許秀鳳基於被上訴人同意之系爭移轉約定，自得於過戶期  
12 限屆至後之108年10月31日，將系爭房地所有權移轉登記於  
13 自己名下。故被上訴人主張第一次移轉登記係侵害其權利而  
14 無效，陳許秀鳳取得系爭房地所有權係不當得利云云，要無  
15 可取。

16 (四)陳許秀鳳於109年2月20日再將系爭房地所有權移轉登記於大  
17 維公司名下（即第二次移轉登記），為兩造及中台公司所不  
18 爭執（見本院更審卷第262頁不爭執事項□）。陳許秀鳳既  
19 因第一次移轉登記而成為系爭房地所有權人，則其所為之第  
20 二次移轉登記，自屬有權處分。被上訴人主張第二次移轉登  
21 記係無權處分，及大維公司非善意第三人，其取得系爭房地  
22 所有權係不當得利云云，亦無足採。從而，上訴人依民法第  
23 767條第1項前段、中段及第179條規定，擇一請求大維公司  
24 塗銷第二次移轉登記；及依民法第767條第1項前段、中段、  
25 第184條第1項前段及第179條規定，擇一請求陳許秀鳳塗銷  
26 第一次移轉登記，均屬無據，不應准許。

27 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179  
28 條規定，擇一請求大維公司塗銷第二次移轉登記；及依民法  
29 第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段及第179條規  
30 定，擇一請求陳許秀鳳塗銷第一次移轉登記，均為無理由，  
31 不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨

01 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄  
02 改判如主文第2項所示。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經  
04 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要  
05 ，附此敘明。

06 六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

08 民事第五庭 審判長法官 黃 綵 君

09 法官 高 士 傑

10 法官 陳 宗 賢

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀  
13 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴  
14 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

15 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法  
16 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具  
17 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文  
18 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、  
19 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 林 巧 玲

21 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日