

臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上字第12號

上訴人 吳勳忠

訴訟代理人 陳柏諭律師

被上訴人 蔡富紘

陳清福

陳進棋

訴訟代理人 曾正龍律師

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114年10月23日臺灣嘉義地方法院第一審判決（113年度重訴字第103號）提起上訴，並為一部訴之變更，本院於115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判部分均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人蔡富紘應再於民國114年12月15日給付上訴人新臺幣十八萬一千九百九十六元，及自民國115年1月15日起至民國115年7月15日止按月給付上訴人新臺幣二十萬元，於民國115年8月15日給付新臺幣十九萬八千零四元，及自各期應給付日翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、其餘上訴及變更之訴均駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由被上訴人蔡富紘負擔十分之四，餘由上訴人負擔。變更之訴訴訟費用，由上訴人負擔。
- 五、本判決第二項所命各期給付到期後，於上訴人各期以新臺幣六萬元為被上訴人蔡富紘供擔保後，得假執行；被上訴人蔡富紘如就各期給付以各該期所示給付金額為上訴人提供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

01 (一)按訴之客觀預備合併，原告對於駁回其先位之訴之判決提起  
02 上訴，其效力應及於預備之訴，即預備之訴亦生移審之效力  
03 （最高法院109年度台上字第888號判決意旨參照）。查上訴  
04 人於原審對被上訴人蔡富紘、陳進棋（下逕稱姓名）提起先  
05 位之訴，對蔡富紘、被上訴人陳清福（下逕稱姓名）提起備  
06 位之訴，原審認先位之訴為無理由、備位之訴一部有理由、  
07 一部無理由，乃駁回其先位之訴，而就備位之訴為上訴人部  
08 分敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分全部提起上訴，依上開  
09 說明，上訴人對蔡富紘、陳清福備位之訴部分即生移審之效  
10 力，先予敘明。

11 (二)按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求  
12 之基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第  
13 255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴之變更合法  
14 者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判  
15 決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須  
16 更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判  
17 決意旨參照）。經查：上訴人之上訴聲明原為：「(一)原判決  
18 主文第1、4、5項不利於上訴人之部分均予廢棄。(二)蔡富紘  
19 與上訴人間就嘉義縣○○市○○段000地號土地（面積150平  
20 方公尺，下稱系爭土地）於民國112年7月19日所為買賣之債  
21 權行為及於112年8月15日所為所有權移轉登記之物權行為  
22 （下合稱第一次買賣行為）均予撤銷。(三)蔡富紘應將前項移  
23 轉登記予以塗銷。(四)確認蔡富紘與陳進棋間就系爭土地於11  
24 4年1月15日所為買賣之債權行為及於114年2月11日所為所有  
25 權移轉登記之物權行為（下合稱第二次買賣行為）均無效。  
26 (五)陳進棋應將前項移轉登記予以塗銷」（見本院卷第25-26  
27 頁）。上訴人嗣於本院審理中，就前揭上訴聲明(四)請求確認  
28 第二次買賣行為無效部分，變更為依民法第244條第2、4項  
29 規定請求撤銷之（見本院卷第112頁），核其所為係本於蔡  
30 富紘將系爭土地移轉登記予陳進棋所生之爭執，與原訴請求  
31 之基礎事實尚屬同一，依前開規定，應准上訴人就此部分為

01 訴之變更。至於原審就此部分所為之判決，已因訴之變更而  
02 失其效力，本院僅就上訴人變更後之新訴（請求撤銷第二次  
03 買賣行為部分）為審理及裁判。

04 (三)按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張  
05 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44  
06 6條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人復於本  
07 院審理中為備位上訴聲明，並經數次更正後，聲明：「備位  
08 請求：蔡富紘應再於114年12月15日給付新臺幣（下同）18  
09 萬1,996元，及自115年1月15日起至115年7月15日止按月給  
10 付上訴人20萬元，於115年8月15日給付19萬8,004元，及自  
11 各期應給付日翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利  
12 息。上訴人就前項部分，願供擔保，請准宣告假執行」（見  
13 本院卷第134、183-184、204頁），經核屬上訴聲明之擴  
14 張，依上開規定，亦應予准許。

15 (四)蔡富紘經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
16 第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論  
17 而為判決。

## 18 貳、實體方面

### 19 一、本件上訴人主張：

#### 20 (一)先位請求：

21 1.伊係系爭土地原所有權人，陳清福前向伊借款，卻未正常還  
22 款，致伊因此資金週轉不靈，欲變賣系爭土地求現。詎陳清  
23 福隱瞞其為真實買家身分，唆使蔡富紘擔任人頭向伊洽購系  
24 爭土地，致伊陷於錯誤，以為實際買家為蔡富紘而同意出  
25 售，並於112年8月15日將系爭土地所有權移轉登記予蔡富  
26 紘，復於112年8月24日就付款條件與蔡富紘簽訂買賣合約書  
27 （下稱系爭契約）。然蔡富紘取得系爭土地後，僅給付4期  
28 款項共計75萬元（第4期僅給付15萬元）後便未再給付，伊  
29 催討餘款時始知悉蔡富紘、陳清福上揭詐欺情事，爰依民法  
30 第92條第1項規定，請求撤銷伊與蔡富紘間第一次買賣行  
31 為，並依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭土地於

112年8月15日所為所有權移轉登記。

2. 蔡富紘取得系爭土地後，於114年1月15日出賣系爭土地給陳進棋，並於114年2月11日辦理移轉登記。惟伊與蔡富紘間就系爭土地所第一次買賣行為既經撤銷，則蔡富紘將系爭土地所有權移轉登記予陳進棋，即屬無權處分，陳進棋於買受系爭土地前已於本案相關刑事詐欺案件到庭作證，應知悉系爭土地有權利爭議，陳進棋非善意受讓第三人，不受登記公信力之保護。退步言之，縱認陳進棋合法受讓系爭土地，惟陳進棋明知有害上訴人之債權，仍向蔡富紘買受系爭土地並為移轉登記，請求依民法第244條第2、4項規定，撤銷蔡富紘、陳進棋間就系爭土地所為第二次買賣行為，並依民法第767條第1項中段之規定，請求陳進棋塗銷前開移轉登記。

(二) 備位請求：倘認系爭契約有效成立，則依系爭契約第4條約定，蔡富紘需於系爭土地移轉登記60天後即112年10月15日起分43期，每月分期給付20萬元分期款，至850萬元買賣價金全部付清為止。且依系爭契約之約定，蔡富紘應給付之買賣價金包含負責清償系爭土地第一、二順位抵押債務各150萬1,996元、178萬元，其中第二順位抵押債務178萬元為伊自行清償，此部分款項不應扣除，又蔡富紘迄今僅給付75萬元即拒絕給付，是其尚積欠價金共624萬8,004元未給付，伊自得請求已屆期之分期款，且因未到期部分有不履行之虞，併預為請求未到期之款項。原判決就蔡富紘應付價金扣除第二順位抵押債務178萬元，致蔡富紘應給付總額減少，有所違誤，依系爭契約第3條第1項、第4條、民法第367條之規定，請求蔡富紘再給付此部分買賣價金。爰提起上訴，並就先位請求關於第二次買賣行為部分，為訴之變更（原審為上訴人先位請求敗訴、備位請求一部分敗訴之判決，上訴人全部提起上訴）。

(三) 上訴聲明：1. 原判決不利於上訴人部分暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。2. 上開廢棄部分：①先位請求：(1) 蔡富紘與上訴人間就系爭土地於112年7月19日所為買賣之債權行為及於

112年8月15日所為所有權移轉登記之物權行為均予撤銷。(2)蔡富紘應將前項移轉登記予以塗銷。(3)蔡富紘與陳進棋間就系爭土地於114年1月15日所為買賣之債權行為及於114年2月11日所為所有權移轉登記之物權行為均予撤銷。(4)陳進棋應將前項移轉登記予以塗銷。②備位請求：(1)蔡富紘應再於114年12月15日給付18萬1,996元，及自115年1月15日起至115年7月15日止按月給付上訴人20萬元，於115年8月15日給付19萬8,004元，及自各期應給付日翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(2)上訴人就前項(1)部分，願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被上訴人抗辯：

(一)蔡富紘經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未於本院為任何聲明及陳述，惟於原審曾抗辯略以：系爭土地係陳清福要購買，向伊表示之後可以合作建屋，因伊住在嘉義，管理比較方便，故約定將系爭土地登記至伊名下。伊於遭上訴人提起刑事詐欺告訴時，始知悉其與陳清福間之債務糾紛等語。

(二)陳清福：伊係系爭土地之實際買受人，蔡富紘只是登記名義人，此為上訴人所知悉，其並無遭詐欺情事，伊與蔡富紘亦無詐欺故意，上訴人不得撤銷其就系爭契約所為意思表示及請求塗銷系爭土地移轉登記。伊之前向上訴人借款1,000萬元，已陸續清償本金940萬元，嗣因資金週轉困難，經訴外人王志銘提議而買受系爭土地。伊因向陳進棋借款500萬元而以系爭土地設定抵押權予陳進棋，嗣將系爭土地移轉登記予陳進棋以清償借款，陳進棋係以合理對價取得系爭土地，伊等並無詐害上訴人債權之情事。伊原欲透過蔡富紘繼續給付系爭土地買賣價金，惟因上訴人遲不返還伊為借款所簽發之本票，才無意繼續付款等語。答辯聲明：上訴駁回。

(三)陳進棋：上訴人未舉證證明陳清福、蔡富紘於訂立系爭契約時有詐欺之故意，且系爭契約條款與一般正常交易約定多有不同，可見上訴人實際知悉系爭土地買受人為陳清福，蔡富

01 紘只是掛名登記名義人，上訴人並無遭詐欺情事，不得撤銷  
02 其就系爭契約所為意思表示及請求塗銷系爭土地移轉登記，  
03 系爭契約為合法有效。縱認系爭契約因上訴人被詐欺並撤銷  
04 意思表示而無效，然伊係善意第三人，並不知悉上訴人與蔡  
05 富紘、陳清福間之糾紛，伊以相當對價買受系爭土地，亦合  
06 法取得系爭土地之所有權，上訴人不得請求撤銷伊與蔡富紘  
07 間就系爭土地所為第二次買賣行為，亦不得請求塗銷該移轉  
08 登記。上訴人主張均無理由，應予駁回等語。答辯聲明：上  
09 訴及變更之訴均駁回（原聲明漏載駁回變更之訴部分，本院  
10 逕予更正）。

11 三、到場兩造不爭執事項：

12 （一）上訴人原為系爭土地所有權人，於112年7月19日與蔡富紘成  
13 立買賣契約，約定由蔡富紘以850萬元之價格購買系爭土  
14 地，上訴人並於同年8月15日將系爭土地所有權移轉登記予  
15 蔡富紘。上訴人與蔡富紘另於同年8月24日就買賣價款、付  
16 款方式簽訂系爭契約，約定：「二、買賣總價款：850萬  
17 元。三、付款方式：1. 土地移轉同時塗銷二胎設定。2. 買方  
18 需支付總價款，需先扣除一胎、二胎剩餘金額、利息等等。  
19 四、買方於移轉完，於60天後每月支付20萬元，至付清尾款  
20 850萬元。」

21 （二）蔡富紘依系爭契約約定，應於112年10月15日起開始給付每  
22 月20萬元之分期款，上訴人迄今僅收取買賣價金75萬元。

23 （三）系爭土地實際買受人為陳清福，其於買受系爭土地前並未向  
24 上訴人告知上情。

25 （四）系爭土地於112年8月24日之第一順位抵押權人為保證責任嘉  
26 義市第三信用合作社，當時借款本金及利息合計150萬1,996  
27 元；第二順位抵押權人為李孟育，當時借款本金及利息、違  
28 約金合計178萬元。第二順位抵押權登記於112年9月12日因  
29 清償而塗銷。

30 （五）陳清福於系爭土地移轉登記至蔡富紘名下後，向陳進棋借款  
31 500萬元，並將系爭土地設定抵押權予陳進棋。嗣蔡富紘於1

01 14年2月11日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記予陳  
02 進棋，由陳進棋清償第一順位抵押權擔保債務後，嗣於114  
03 年4月9日塗銷第一順位抵押權登記。

04 (六)陳進棋於114年2月11日前，曾在上訴人對蔡富紘、陳清福提  
05 起詐欺告訴之刑事案件中作證。

#### 06 四、得心證之理由

07 (一)上訴人先位主張受陳清福、蔡富紘詐欺，依民法第92條第1  
08 項規定請求撤銷其與蔡富紘間就系爭土地第一次買賣行為，  
09 併依民法第767條第1項中段規定塗銷移轉登記部分：

10 1. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思  
11 表示，民法第92條第1項前段定有明文。又被詐欺而為意思  
12 表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意  
13 思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負  
14 舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。  
15 再民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，  
16 致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘  
17 行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思  
18 表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項  
19 規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號  
20 判決意旨參照）。查上訴人前於112年7月19日將其所有之系  
21 爭土地以850萬元之價格出賣予蔡富紘，並於112年8月15日  
22 辦妥移轉登記，然系爭土地實際買受人為陳清福，其於買受  
23 系爭土地前並未向上訴人告知上情（不爭執事項(一)、(三)），  
24 上訴人主張陳清福、蔡富紘隱匿實際買受人身分，以蔡富紘  
25 名義向上訴人購買系爭土地，構成民法第92條第1項之詐欺  
26 行為，請求撤銷其就系爭土地所為買賣及移轉登記之意思表  
27 示等情，為蔡富紘、陳清福所否認，依前開說明，應由上訴  
28 人就前開遭詐欺之事實負舉證之責。

29 2. 上訴人雖主張依社會通念及經驗法則，其不可能在陳清福積  
30 欠其鉅額舊債情形下，同意以分期付款方式將系爭土地出售  
31 予陳清福，故買受人身分為本件買賣重要之點，陳清福明知

上情仍故意隱瞞其為真實買受人，推由蔡富紘擔任買方，使上訴人陷於買方債信良好之錯誤認知而同意出售系爭土地，蔡富紘、陳清福自有詐欺故意及詐術實施云云。惟按不動產買賣契約重在價金交付與不動產所有權移轉，故除當事人特別約定或法令有所限制外，衡諸常情，買受人就其真實身分、有無借名登記、資金來源等事項，通常非必須揭露之重要交易資訊，是出賣人如就買受人真實身分或資力有所限制，通常應於契約特別約定之。觀諸系爭契約所載條款（見原審卷一第19頁），並無就買受人身分有何特殊規範限制或揭露義務之特別約定，尚難逕認蔡富紘、陳清福依約負有告知買受人真實身分之義務。次查上訴人前對蔡富紘、陳清福以本件相同事由提起刑事詐欺告訴，經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官偵查後，認其等無詐欺主觀犯意，以114年度偵續字第47號對蔡富紘、陳清福為不起訴處分，上訴人不服提起再議，復經臺灣高等檢察署以114年度上聲議字第8352號駁回再議確定等情，有上開不起訴處分書、駁回再議處分書附卷可佐（見原審卷二第109-119頁）；觀上訴人於該案偵查中自陳：當時王志銘向我表示蔡富紘要購買系爭土地，因為蔡富紘住在嘉義縣，買來做為退休使用，所以沒有特別去問王志銘真正買家身分等語，顯見系爭土地買受人真實身分並非足以影響上訴人出售意願之因素，上訴人主張買受人身分為本件買賣重要之點云云，已非可採；參以上訴人於原審自陳：系爭土地原本要賣給訴外人楊文夏，後來楊文夏沒有意願，就由王志銘介紹蔡富紘購買，並由王志銘幫忙談買賣金額；不認識蔡富紘，在簽訂系爭契約前、簽約當日，均沒有見過蔡富紘，因為王志銘說蔡富紘信用很好，說系爭土地之抵押權會先償還，因為當時很缺錢，想儘速把土地賣掉週轉，所以關於蔡富紘之資力，都是聽王志銘說的等語（見原審卷二第129-134頁），亦可知當時非由蔡富紘、陳清福主動與上訴人接洽系爭土地買賣事宜，上訴人係透過王志銘轉述買方資訊即同意簽訂系爭契



01 約，衡情倘上訴人確實重視買方身分及資力，應無自己全無  
02 查核之理，綜上以觀，足認對上訴人而言，本件買受人資格  
03 實非重要締約事項，是縱蔡富紘、陳清福於系爭契約成立時  
04 未告知實際買受人為陳清福，亦難該當施用詐術之行為。上  
05 訴人主張蔡富紘、陳清福以故意隱瞞實際買方身分方式對其  
06 施用詐術，構成詐欺行為云云，自難採信。

- 07 3. 又蔡富紘於112年10月15日起開始，每月給付20萬元之分期  
08 款，上訴人迄今收取4期買賣價金共75萬元（不爭執事項  
09 (二)），是以蔡富紘確有依約給付部分價金，應堪認定。至本  
10 件未再按期給付買賣價款之原因，陳清福抗辯係因其積欠上  
11 訴人1,000萬元借款，已清償900多萬元，上訴人不願返還其  
12 已清償之本票等語，有其提出之協議書、清償簽收紀錄在卷  
13 可稽（見原審卷一第91-103、119、283-291頁），並據證人  
14 吳孟靜於本院到庭證述略以：伊介紹陳清福向上訴人借錢，  
15 利息二分半，開本票給上訴人，利息一開始由伊幫忙墊付，  
16 上訴人找王志銘來要伊及吳永諺幫忙還錢，但錢不是伊借  
17 的，後來陳清福自己去還，有寫協議書...那時有共識不用  
18 再算利息，每月還款都是還本金，上訴人說請王志銘作代  
19 表，王志銘拿錢就應該還本票，後來付了一段時間，因為本  
20 票都沒有拿回來，陳清福就沒有繼續給付...伊總共付了6、  
21 700萬元利息...簽協議書時說要還金額1,000萬元是包含利  
22 息加本金，陳清福有說借錢就要還，只是後來因為沒有還他  
23 本票，陳清福就沒有繼續還錢，當時伊跟上訴人討論時有說  
24 好還多少錢就要給多少錢的本票等語明確（見原審卷第247-  
25 254頁），堪認陳清福抗辯其買受系爭土地時有付款之意願  
26 及能力，僅嗣因與上訴人另有本票債務糾紛而拒絕繼續付款  
27 等語，非屬無據，上訴人並未就陳清福於系爭契約成立之時  
28 即無意給付買賣價金等情舉證以實其說，尚難僅憑上訴人事  
29 後未能按期取得買賣分期價金之事實，率以回推蔡富紘、陳  
30 清福於簽約時主觀上即具有詐欺上訴人之故意。

- 31 4. 此外，上訴人並未就蔡富紘、陳清福基於詐欺故意以詐術向

01 向上訴人購買系爭土地等節舉證以實其說，其主張依民法第  
02 92條第1項規定撤銷其就系爭土地所為買賣及移轉登記之意  
03 思表示，要非有據，其進而請求塗銷其與蔡富紘間就系爭土  
04 地所為之移轉登記，亦無理由。

05 (二)上訴人先位主張依民法第244條第2、4項規定，請求撤銷陳  
06 進棋與蔡富紘間就系爭土地所為第二次買賣行為，並請求塗  
07 銷系爭土地於114年2月11日所有權移轉登記部分：

08 1. 按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之  
09 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲  
10 請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷  
11 時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀；但轉得人於轉得  
12 時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第2項、第4  
13 項分別定有明文。前開條文所謂害及債權，乃指債務人之行  
14 為，致積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使債權不  
15 能獲得清償之情形。本件上訴人復主張陳進棋曾於前開刑案  
16 偵查中作證，知悉其與蔡富紘、陳清福間上開買賣糾紛，仍  
17 買受系爭土地並為移轉登記，有害上訴人之債權，請求撤銷  
18 陳進棋與蔡富紘間就系爭土地所為第二次買賣行為，並請求  
19 塗銷前開移轉登記云云。

20 2. 惟查：上訴人不得撤銷其與蔡富紘間就系爭土地所為第一次  
21 買賣行為，業如前述，蔡富紘係合法取得系爭土地所有權。  
22 又陳清福於系爭土地移轉登記至蔡富紘名下後，向陳進棋借  
23 款500萬元，並將系爭土地設定抵押權予陳進棋，蔡富紘於1  
24 14年2月11日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記予陳  
25 進棋，由陳進棋清償第一順位抵押權擔保債務後，嗣於114  
26 年4月9日塗銷第一順位抵押權登記（不爭執事項(五)），而陳  
27 進棋已清償系爭土地第一順位抵押債務等情，有房貸還款電  
28 匯單在卷為證（見本院卷第172頁），是陳進棋係以對陳清  
29 福之500萬元借款債權及清償第一順位抵押債務為對價取得  
30 系爭土地所有權，尚難認其係以顯不相當對價受讓系爭土  
31 地，陳進棋、陳清福抗辯陳進棋取得系爭土地並無積極減少

01 蔡富紘或陳清福責任財產之情形等語，尚屬可採，上訴人主  
02 張陳進棋、蔡富紘就系爭土地買賣及移轉登記行為構成民法  
03 第244條詐害債權行為等語，已非足憑。

- 04 3. 至陳進棋於114年2月11日前固曾在上訴人對蔡富紘、陳清福  
05 提起詐欺告訴之刑事案件中作證（見不爭執事項六），然陳  
06 進棋抗辯當時僅係說明其借款予陳清福之經過，檢察官並未  
07 詢問關於上訴人與蔡富紘、陳清福間買賣系爭土地部分等  
08 語，上訴人復未舉證證明陳進棋主觀上確實知悉受讓系爭土  
09 地將致上訴人對蔡富紘之債權無法受償之事實，且上訴人亦  
10 未就蔡富紘、陳清福責任財產不足清償上訴人之債權，並使  
11 上訴人之債權陷於不能滿足狀態加以舉證證明；上訴人雖主  
12 張陳清福積欠上訴人借款債務數額高達400餘萬元，並提出1  
13 11年8月7日協議書、匯款明細、吳孟靜協議書等為證（見原  
14 審卷一第29、199-231、353頁），惟前開證據亦無從證明陳  
15 進棋於取得系爭土地時已對上訴人債權數額有所知悉，而於  
16 明知蔡富紘、陳清福陷入無資力狀態仍為詐害債權行為之  
17 情，則上訴人依民法第244條第2項規定，請求撤銷陳進棋與  
18 蔡富紘間就系爭土地所為之買賣債權行為及移轉登記物權行  
19 為，並請求塗銷系爭土地於114年2月11日所有權移轉登記等  
20 情，均屬無據。從而，上訴人先位請求，均無理由。

21 （三）上訴人備位請求蔡富紘給付系爭契約買賣價金部分：

- 22 1. 按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，斟酌立約時及過  
23 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法  
24 則及誠信原則，從契約的主要目的、經濟價值，及當事人所  
25 欲發生之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。再按  
26 受任人本於委任人所授與之代理權而以其自己之名義與他人  
27 為法律行為，對委任人不生效力。其委任人與法律行為之他  
28 造當事人間並不發生何等法律關係，僅該受任人負有將其法  
29 律效力移轉於委任人之義務而已，學說上稱之為間接代理，  
30 他造當事人尚不得據以對委任人有所請求（最高法院70年度  
31 台上字第1614號民事判決意旨參照）。查陳清福雖為系爭土

01 地之實際買受人，然蔡富紘既係受陳清福所託以自己名義與  
02 上訴人簽訂系爭契約並辦理系爭土地移轉登記，依前開說  
03 明，仍應由蔡富紘作為系爭契約之當事人，是依約自應由蔡  
04 富紘對上訴人負擔本件買賣價金之給付義務。

05 2. 經查：觀諸上訴人與蔡富紘於同年8月24日就買賣價款、付  
06 款方式簽訂系爭契約，約定：「二、買賣總價款：850萬  
07 元。三、付款方式：1. 土地移轉同時塗銷二胎設定。2. 買方  
08 需支付總價款，需先扣除一胎、二胎剩餘金額、利息等等。  
09 四、買方於移轉完，於60天後每月支付20萬元，至付清尾款  
10 850萬元」等語（不爭執事項(一)），細繹前開約定條款內容  
11 並互為參照，可知本件買賣總價明定為850萬元，僅因買賣  
12 當時系爭土地有抵押權設定，故約定由蔡富紘代為清償第  
13 一、二順位抵押貸款債務，買賣價金扣除前開代償款項後，  
14 再分期給付至850萬元付清為止，上訴人並不因系爭土地之  
15 第二順位抵押權塗銷與否而有減少蔡富紘應付價金數額之意  
16 思，足認蔡富紘依約負有清償系爭土地第一、二順位抵押債  
17 務之義務，於清償後，始得由應付之850萬元買賣價金扣除  
18 其實際清償金額，故上訴人與蔡富紘就前開條款第三項第2  
19 點關於「買方支付總價款需先扣除一胎、二胎剩餘金額、利  
20 息」等語之真意，應係以第一、二順位抵押貸款均由蔡富紘  
21 清償，蔡富紘並應塗銷第二順位抵押權設定為先決條件，完  
22 成後始得於給付上訴人之850萬元予以扣除，將剩餘價款支  
23 付予上訴人。

24 3. 再查系爭土地於112年8月24日之第一順位抵押權人為保證責  
25 任嘉義市第三信用合作社，當時借款本金及利息合計150萬  
26 1,996元；第二順位抵押權人為李孟育，當時借款本金及利  
27 息、違約金合計178萬元（不爭執事項(四)），前開抵押債務  
28 本應由蔡富紘全數清償後，始能於應付上訴人之價金850萬  
29 元扣除之。前開第一順位抵押權債務固已由陳進棋代為清償  
30 完畢（不爭執事項(五)），惟就第二順位抵押債務178萬元之  
31 部分，上訴人主張係由其於112年8月22日自行清償，並於11

2年9月12日塗銷抵押權登記等情，業據其提出債務清償暨最高限額抵押權塗銷同意書、系爭土地登記異動索引、抵押權塗銷同意書等為證（見原審卷二第89-93頁），是其主張第二順位抵押債務178萬元部分不應自系爭契約買賣價金扣除等語，要屬可採。據此，蔡富紘實際每月需給付上訴人之買賣價金總額，經扣除第一順位抵押權債務數額後，應為699萬8,004元（計算式：850萬元-150萬1,996元=699萬8,004元）。陳清福雖辯稱其有清償第二順位抵押貸款債務共計83萬元云云，並提出手寫字據為證（見原審卷一第107頁），惟該給付數額與第二順位抵押貸款數額不合，給付對象則為王志銘，審酌陳清福與上訴人間另有債權債務糾紛係透過王志銘還款，是僅憑前開手寫字據，尚不足以證明陳清福有清償第二順位抵押債務之事實，其此部分所辯，難以憑採。

4. 蔡富紘實際需給付上訴人之買賣價金總額，經扣除第一順位抵押貸款債務數額後應為699萬8,004元，業如前述；再依系爭契約第4條約定，蔡富紘應於112年10月15日起開始給付每月20萬元之分期款，又上訴人迄今僅收取買賣價金75萬元（不爭執事項(二)），此部分亦應扣除之，依此，蔡富紘迄今積欠買賣價金數額為624萬8,004元（計算式：699萬8,004元-75萬元=624萬8,004元）。至上訴人於114年2月7日追加備位聲明為止（見原審卷一143頁）到期價金共16期，上訴人依系爭契約約定，請求蔡富紘給付此部分到期價金245萬元，及自民事追加備位聲明狀繕本送達翌日即114年2月25日起至清償日止（見原審卷一第147頁），按週年利率5%計算之利息，洵屬有據。再查上訴人就未屆期部分之請求，固屬將來給付之性質，惟蔡富紘自113年2月6日後即拒絕給付分期價金，足徵確有到期不履行之虞，而有預為請求之必要。是上訴人請求蔡富紘給付本件尚未到期之分期價金，核與民事訴訟法第246條規定，並無不合，自應准許。準此，本件剩餘買賣價金為379萬8,004元（計算式：624萬8,004元-245萬元=379萬8,004元），以每期20萬元計算，蔡富紘即應

01 分19期支付（前18期各20萬元、第19期19萬8,004元），故  
02 上訴人請求蔡富紘應自114年2月15日起至115年7月15日止，  
03 按月給付20萬元，於115年8月15日給付19萬8,004元，及自  
04 各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
05 利息，亦有理由，應予准許。

06 五、綜上所述，上訴人先位主張蔡富紘、陳清福隱匿實際買受人  
07 身分，以蔡富紘名義向上訴人購買系爭土地，構成民法第92  
08 條第1項之詐欺行為，請求撤銷系爭土地第一次買賣行為併  
09 依民法第767條規定塗銷前開移轉登記，進而主張蔡富紘再  
10 將系爭土地出售並移轉予陳進棋之行為有害及其債權，請求  
11 依民法第244條第2、4項規定撤銷陳進棋、蔡富紘間就系爭  
12 土地之第二次買賣行為，並依民法第767條規定塗銷前開移  
13 轉登記各節，均無理由，應予駁回。至上訴人備位請求買賣  
14 價金部分，其依系爭契約約定，請求蔡富紘給付245萬元及  
15 自114年2月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
16 息；暨自114年2月15日起至115年7月15日止按月給付20萬  
17 元，於115年8月15日給付19萬8,004元，及自各期應給付日  
18 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有  
19 據，應予准許。原審僅判決命蔡富紘給付上訴人245萬元本  
20 息及自114年2月15日起至114年11月15日止按月給付20萬元  
21 暨於114年12月15日給付1萬8,004元本息（共計446萬8,004  
22 元），尚有未洽，應由本院命蔡富紘再按期給付共178萬元  
23 本息。原審就上開命蔡富紘再給付部分，為上訴人敗訴判  
24 決，於法未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
25 改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所示。至上訴人  
26 請求關於撤銷其與蔡富紘間就系爭土地所為第一次買賣行為  
27 及塗銷移轉登記部分，原審就此為上訴人敗訴之判決，經核  
28 並無不合，上訴意旨指摘原判決前揭部分不當，求予廢棄改  
29 判，為無理由，應駁回此部分上訴。又上訴人變更之訴（即  
30 請求撤銷第二次買賣行為併塗銷系爭土地移轉登記部分），  
31 亦無理由，併予駁回。另上訴人備位上訴聲明僅請求蔡富紘

給付剩餘買賣價金（其已當庭陳明不再對陳清福為連帶請求之主張，見本院卷第204頁），惟其仍列陳清福為對造，難認有保護之必要及實益，此部分應以上訴人對陳清福之訴為無理由而駁回其上訴。

六、本判決主文第二項關於命蔡富紘再為給付部分，上訴人陳明願供擔保宣告准為假執行，核無不合，至蔡富紘雖未陳明，則依職權宣告免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘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，本件上訴為一部有理由，一部無理由，變更之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日  
民事第四庭 審判長法官 翁金緞

法 官 林福來

法 官 許育菱

上為正本係照原本作成。

上訴人吳勳忠及被上訴人蔡富紘如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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。

上訴人陳清福、陳進棋不得上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)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。

(2)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。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。