

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第469號

上訴人 羅淑薇
訴訟代理人 余柏萱律師
被上訴人 黃清福
吳瓊雄
胡雲月
共 同
訴訟代理人 陳文正律師
複代理人 鍾臻鴻律師
陳凱達律師

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111年4月29日臺灣士林地方法院109年度重訴字第362號判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付逾附表二A、B欄所示本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

上訴人應給付被上訴人如附表二C欄所示之違約金。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人按附表三所示比例負擔百分之十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人在原審先位請求上訴人應給付被上訴人黃清福新臺幣（下同）497萬5063元、被上訴人吳瓊雄136萬6074元、被上訴人胡雲月136萬6074元，及均自民國111年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見原審卷二第188-191頁），在本院追加請求上開金額自111年1月27日起6個月內，按週年利率5%加計10%計算之違約金，逾6個

01 月以上，按週年利率5%加計20%計算之違約金（見本院卷
02 二第69-70頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依民事訴
03 訟法第446條第1項但書及第255條第1項第3款規定，應予准
04 許。

05 二、被上訴人主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段000號土
06 地（下稱系爭土地），伊等依土地法第34條之1第1項規定，
07 於民國109年4月24日將系爭土地全部出賣予京美建設股份有
08 限公司（下稱京美公司），並簽訂土地買賣契約書（下稱系
09 爭買賣契約），上訴人經伊等通知但未於期限內依土地法第
10 34條之1第4項規定行使優先購買權，視為放棄，伊等已於10
11 9年6月17日將系爭土地所有權移轉登記予京美公司。又因上
12 訴人前與訴外人淡水第一信用合作社（下稱淡水一信）簽約
13 借款420萬元、80萬元、400萬元（下合稱系爭借款、系爭借
14 款契約），並就系爭土地設定債權總金額新臺幣（下同）60
15 0萬元、480萬元之最高限額抵押權2筆（下合稱系爭最高限
16 額抵押權）予淡水一信，伊等依系爭買賣契約約定應負責塗
17 銷系爭最高限額抵押權，乃按應有部分比例分別匯款497萬5
18 063元、136萬6074元、136萬6074元予京美公司，由京美公
19 司以利害關係人身分，向淡水一信清償系爭借款本息合計77
20 0萬7211元（如附表一所示），並經淡水一信同意塗銷系爭
21 最高限額抵押權登記。京美公司於清償限度內，承受淡水一
22 信對上訴人之系爭借款債權，京美公司再於109年7月9日與
23 伊等簽訂協議書，將系爭借款及所衍生之一切權利讓與伊
24 等，黃清福受讓其中497萬5063元、吳瓊雄受讓136萬6074
25 元、胡雲月受讓136萬6047元（下稱系爭讓與協議）。伊等
26 將上開債權讓與之事通知上訴人，並依系爭借款契約約定，
27 通知上訴人向伊等清償借款，詎上訴人迄未清償，依系爭借
28 款契約約定，借款本息視為全部到期，伊等得請求上訴人全
29 數清償，並加計利息及違約金。倘認京美公司不能承受系爭
30 借款權利，然京美公司未受委任，並無義務，為上訴人清償
31 系爭借款本息，京美公司已將一切權利讓與伊等，伊亦得依

01 民法第176、177條規定，請求上訴人如數償還，並加計按週
02 年利率5%計算之利息及違約金。倘認不符合無因管理之規
03 定，然上訴人無法律上原因，享有塗銷系爭最高限額抵押權
04 之利益，致京美公司受有損害，京美公司已將一切權利讓與
05 伊等，伊等亦得依民法第179條規定請求上訴人如數返還，
06 並加計利息及違約金。爰依系爭借款契約、民法第311條、
07 第312條、第294條、第295條、第176條、第177條、第179條
08 規定，先位擇一請求上訴人給付如上所述。又倘認上訴人仍
09 享有系爭借款約定之分期及優惠利率之利益，伊亦得同上規
10 定，備位擇一請求上訴人按期返還本金、利息及違約金（詳
11 如原判決備位聲明及原判決附表一、二、三所示）。

12 三、上訴人則以：被上訴人與京美公司通謀虛偽意思表示訂立系
13 爭買賣契約，應屬無效。被上訴人所為優先購買之通知，未
14 檢附買賣契約書，未記載買受人、價金總額、付款期限等
15 節，不生通知效力，伊仍於期限內向被上訴人表明行使優先
16 購買權，系爭買賣契約應歸於無效，京美公司不得以利害關
17 係人身分代償系爭借款。倘認系爭買賣契約為有效，然被上
18 訴人與京美公司就系爭買賣契約均已履行完畢，就系爭借款
19 已無利害關係，伊亦多次向淡水一信表明不同意由第三人代
20 償系爭借款，京美公司之清償不合法。倘認京美公司已基於
21 系爭買賣契約合法取得系爭土地所有權而為系爭借款之利害
22 關係人，亦與被上訴人無涉，被上訴人將款項匯予京美公
23 司、由京美公司清償系爭借款、京美公司再將債權讓與被上
24 訴人，應屬通謀虛偽意思表示，系爭讓與協議及債權讓與行
25 均無效，被上訴人不得對伊等為任何請求。縱認讓與有效，
26 伊就系爭借款並無違約情事，縱伊未按期還款，淡水一信可
27 採取減少授信額度或增提擔保之方法，未必視為全部到期，
28 伊依民法第299條規定得以之對抗被上訴人。且伊已向淡水
29 一信表明不同意他人代為清償系爭借款，京美公司所為清償
30 違背伊明示之意思，為強迫得利，京美公司或被上訴人不得
31 依無因管理或不當得利規定請求伊清償系爭借款本息。被上

01 訴人與京美公司以非法手段謀奪伊之土地，迫使伊對被上訴
02 人償還全部借款本息及違約金，實屬權利濫用、違反誠信原
03 則，不應准許等語，資為抗辯（被上訴人在原審所提反訴部
04 分，經原審判決駁回，未據其聲明不服，不在本院審理範
05 圍）。

06 四、原審判決上訴人應給付黃清福497萬5063元、胡雲月136萬60
07 74元、吳瓊雄136萬6074元，及均自111年1月27日起至清償
08 日止，按週年利率5%計算之利息，上訴人不服，提起上
09 訴，聲明：(一)原判決關於本訴部分廢棄；(二)上開廢棄部分，
10 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人除
11 就上訴部分為答辯聲明：上訴駁回外，並追加聲明：上訴人
12 應分別給付被上訴人上開金額均自111年1月27日起6個月
13 內，按週年利率5%加計10%計算之違約金，逾6個月以上，
14 按週年利率5%加計20%計算之違約金。上訴人對此追加之
15 訴則為答辯聲明：追加之訴駁回。

16 五、兩造不爭執系爭土地原為兩造共有，黃清福之應有部分比例
17 為100000分之54832，上訴人、吳瓊雄、胡雲月之應有部分
18 比例各為100000分之15056，上訴人就其應有部分設定系爭
19 最高限額抵押權予淡水一信，擔保淡水一信對上訴人之系爭
20 借款債權；被上訴人以買賣為原因，於109年6月17日將系爭
21 土地所有權移轉登記予京美公司，並於109年6月12日將上訴
22 人應受領之系爭土地買賣價款3705萬0503元提存於原法院提
23 存所；被上訴人於109年7月2日分別匯款497萬5063元、136
24 萬6104元、136萬6104元予京美公司，京美公司於109年7月
25 間匯款770萬7211元予淡水一信，以清償系爭借款，淡水一
26 信於109年7月6日出具抵押權塗銷同意書等情（見原審卷二
27 第53-54頁、本院卷二第33-39頁），並有系爭土地登記謄
28 本、系爭買賣契約書、他項權利證明書、提存通知書、匯款
29 單、系爭借款之授信約定書、借據、其他約定事項、淡水一
30 信函覆之還款金額計算式、抵押權塗銷同意書、申請塗銷抵
31 押權之還款人資料、放款歷史交易明細表、新北市淡水地政

01 事務所函覆之土地登記資料、不動產買賣價金信託指示書為
02 證（見原審卷一第22-35、36、158、38-42、68-77、169、1
03 80-199、203～226-1、238-239、358頁、卷二第174頁、本
04 院卷一第153-202頁），堪認此部分事實為真實。

05 六、被上訴人主張其等已將系爭土地出售並移轉所有權予京美公
06 司，京美公司以利害關係人身分代上訴人清償系爭借款，而
07 承受淡水一信對上訴人之系爭借款債權，並將之讓與其等，
08 其等得依系爭借款契約、第三人清償及債權讓與關係，請求
09 上訴人清償系爭借款本息及違約金等語，是否有理，說明如
10 下：

11 (一)系爭買賣契約是否有效？

12 1.被上訴人主張其等就系爭土地應有部分比例合計10萬分之84
13 944，共有人及應有部分合計已過半數，依土地法第34條之1
14 第1項前段規定，於109年4月24日與京美公司訂立系爭買賣
15 契約，並將系爭土地所有權移轉登記予京美公司等情，除提
16 出系爭買賣契約外，亦有上訴人、京美公司將買賣價金信託
17 予全國農業金庫之不動產買賣價金信託契約書，及京美公司
18 將買賣價金匯入信託帳戶之撥款明細表、結算明細表、黃清
19 福帳戶存摺交易明細可證（見本院卷一第495-515頁、原審
20 卷一第252頁），金額核屬相符，並已登載於內政部不動產
21 交易實價資訊系統（見原審卷一第253頁正反面），堪認系
22 爭買賣契約為真實有效。

23 2.上訴人雖抗辯：被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予京美
24 公司後，始辦理買賣價金信託及塗銷系爭最高限額抵押權登
25 記，與常情不符，可見為通謀虛偽意思表示，系爭買賣契約
26 無效云云。惟查，系爭買賣契約第3條約定第一期款於簽約
27 時給付，第二期款於特約事項所約定全部所有權人簽約或達
28 成土地法第34條之1法定可提存條件、全國農業金庫申貸核
29 准後給付，第三期款則於完成土地法第34條之1規定通知相
30 關作業程序後，辦理完稅、鑑界並備證交由地政士辦理產權
31 移轉手續，第4條約定所有權移轉登記予京美公司並完成核

貸手續撥款完成後，被上訴人應將系爭土地上所載之所有他項權利及限制登記塗銷（見原審卷一第24頁）。則被上訴人、京美公司於109年6月8日與全國農業金庫簽立不動產買賣價金信託契約書（見本院卷一第496-510頁），被上訴人方於109年6月17日將系爭土地所有權移轉登記予京美公司，京美公司即於109年6月23日將第一、二期款、於9月18日將第三期款匯入履保專戶（見本院卷一第515頁），尚符系爭買賣契約約定之時程。上訴人不能證明系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示。

3.上訴人又抗辯：被上訴人未合法通知伊行使優先購買權，且伊亦已行使優先購買權，系爭買賣契約應歸於無效云云。查系爭買賣契約第3條第2項第3款固約定：「倘若他共有人主張優先購買權時，則本約即自動失效」（見原審卷一第24頁），惟應以上訴人合法行使優先購買權為要件。按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文。又依土地法第104條第2項及土地法第34條之1執行要點第11點第1項之規定，他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄，且依土地法第34條之1執行要點第11點第5項規定，此條規定之優先購買權屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償（見原審卷一第237頁正反面）。故土地法第34條之1第2項所規定之通知義務，純屬共有人間之內部關係，如未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分效力尚無影響，不能對承買人主張其買賣契約為無效請求塗銷登記（最高法院68年度台上字第2857號原判例、97年度台上字第877號、111年度台上字第548號判決意旨參照）。查：

(1)被上訴人於109年5月15日依土地法第34條之1第2項規定通知上訴人優先購買之存證信函，已載明處分方式：以每坪40萬

元價格出售系爭土地予第三人；付款方式：簽約款10%、產權移轉文件用印及備證款20%、土地增值稅核發完稅並鑑界完成後給付尾款70%，買賣價款須扣除賣方應負擔之土地增值稅及未完納之稅捐、代書費；價金分配：按持分比例計算並分配應得價金、償付方法及期限等節（見原審卷一第159-161頁），核與系爭買賣契約第1至6條及附件一清單等約定相符（見原審卷一第23-25頁、第30頁），與土地法第34條之1執行要點第7點第5項規定「通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項」，亦無不合，堪認已足使上訴人知悉以同樣條件訂立買賣契約相關資訊（見本院卷一第431-440頁之臺北市政府法規委員會函釋意見，可資參照）。上訴人抗辯：被上訴人之通知僅稱「擬」出售，尚未確定，未檢附買賣契約，未載明買受人、價金金額、給付期限等節，不生通知之效力云云，尚無足取。

(2)上訴人不爭執於109年5月19日收受上開存證信函，並有郵件回執、掛號郵件投遞日期通知書為證（見本院卷第428頁、原審卷一第173-174、198頁），則依上規定，上訴人應於存證信函所載15日期限內，即109年6月3日前，將優先購買之意思表示送達被上訴人。惟上訴人僅於109年5月25日回函稱該通知不當，並未為購買之表示（見原審卷一第162-163頁），迨於109年6月6日方以存證信函為優先購買之意思表示，於同年月8日送達被上訴人（見原審卷一第166、167-168頁），已逾15日期限，依上開規定，上訴人視為放棄優先購買權，兩造自未以相同條件締結買賣契約。至上訴人雖抗辯被上訴人通知記載優先購買權行使期限為109年6月8日云云，惟該通知函關於優先購買權之行使期限於「特別約定事項」載明：「台端如擬依同法條第4項規定行優先購買權承買本人等前述標的應有持分時，請於文到後15日內，以書面作成意思表示，通知本人等」，至其所稱109年6月8日係關於系爭買賣契約之「償付方法及期限」：「台端如不承買並

01 願意出賣，本人等將另行通知台端簽約……如不願出賣亦請
02 於文到後15日內（109年06月08日前），前往本人等通訊
03 處……領取台端應得價金」（見原審卷一第160-161頁），
04 乃上訴人領取買賣價金之期限，並非上訴人行使優先購買權
05 之期限。上訴人執此抗辯其已合法行使優先購買權云云，難
06 認可取。從而，上訴人逾109年6月3日期限未為優先購買之
07 意思表示，已視為拋棄其優先購買權，則其於109年6月8日
08 始將購買意思表示送達被上訴人，不生優先購買之效力，系
09 爭買賣契約自未因此失效。

10 (3)況查，上訴人未於109年6月3日前行使優先購買權而視為拋
11 棄後，被上訴人與京美公司於109年6月4日切結申報土地增
12 值稅並經查定，於同年月10日完稅（見原審卷一第182-18
13 3、247-248、257-264頁之土地登記申請書、土地增值稅繳
14 款書、新北市政府稅捐稽徵處淡水分處函附土地增值稅申報
15 書、繳款書、查定表、土地建物查詢資料），於109年6月12
16 日將上訴人應得之買賣價金提存於原法院提存所，並檢附土
17 地增值稅繳款書及上開通知優先購買之存證信函、郵件回
18 執、提存書、掛號郵件投遞日期證明書等件，以系爭買賣契
19 約為原因，遞件申請將系爭土地所有權移轉登記予京美公
20 司，業經新北市淡水地政事務所（下稱淡水地政）於109年6
21 月17日完成登記（見原審卷一第180-199頁反面之淡水地政
22 函附土地登記申請書、土地增值稅繳款書、土地所有權買賣
23 移轉契約書、存證信函、兩造律師函、提存書、掛號郵件投
24 遞日期證明書等件）。縱如上訴人主張被上訴人之通知有瑕
25 疵，依上開說明，亦僅生被上訴人應否負損害賠償責任之問
26 題，對於被上訴人與京美公司就系爭土地之買賣契約及已完
27 成移轉登記之效力尚無影響。

28 (4)上訴人再抗辯：其已於109年5月25日提出異議、於6月6日行
29 使優先購買權，淡水地政應依土地登記規則第57條、第97條
30 第3項規定駁回被上訴人與京美公司之所有權移轉登記申
31 請，倘為登記，亦應依土地法第69條規定更正登記，或依土

01 地登記規則第144條第1項規定塗銷登記云云，並提出其異議
02 函、申請更正登記函為證（見原審卷一第78-79、162-163、
03 192-193、195-196頁、本院卷一第285-291、347-351頁）。
04 查：

- 05 ①按登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之
06 權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令
07 依據，駁回登記之申請；申請土地權利移轉登記時，依土地
08 法第34條之1第4項規定之優先購買權人已放棄優先購買權
09 者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優
10 先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負
11 法律責任字樣；於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異
12 議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人
13 未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請，土地
14 登記規則第57條、第97條第1、3項固有明文。惟查，被上訴
15 人與京美公司於上訴人逾期未為優先購買之意思表示後，始
16 申請所有權移轉登記，並已備註「優先購買權人確已放棄優
17 先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」、「本案確依
18 土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務
19 人願負法律責任」（見原審卷一第181頁），亦有提出通知
20 上訴人之存證信函、郵件收件回執及投遞日期證明書為證
21 （見原審卷一第189頁反面至第191頁反面、第198頁正反面），
22 核與土地登記規則第97條第1項規定相符。至上訴人1
23 09年5月25日異議函雖於109年5月26日送達淡水地政（見原
24 審卷一第192-193頁反面），但當時被上訴人尚未遞件申請
25 所有權移轉登記，亦經淡水地政函覆上訴人（見原審卷一第
26 407頁）；嗣上訴人於109年6月6日函為優先購買之意思表
27 示，但副本並未送達淡水地政（見本院卷一第153-154、209
28 頁之臺北郵局函），至上訴人109年6月11日寄送淡水地政之
29 律師函，亦不能證明其確於期限內為優先購買之意思表示
30 （見原審卷一第195-196頁），則淡水地政自無從依土地登
31 記規則第57條、第97條第3項規定駁回登記申請。

01 ②次按登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤
02 或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更
03 正，但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有
04 原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之；依
05 土地登記規則登記之土地權利，有登記證明文件經該主管機
06 關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，於
07 第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄
08 市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之，土地法第69條、
09 土地登記規則第144條第1項固有明文。惟查，被上訴人與京
10 美公司間所訂系爭買賣契約應屬有效，已詳述如前1.2，淡
11 水地政准其等辦理所有權移轉登記並無登記錯誤或遺漏之情
12 形。而上訴人雖質疑被上訴人於本案及另案訴訟中提出之土
13 地登記申請書有4種版本各不相同（見原審卷二第224-226
14 頁、本院卷二第57-63頁），然觀各該土地登記申請書應係
15 正本遞交淡水地政，其餘副本由被上訴人與京美公司留存各
16 1份，另有副本提出於稅捐機關，尚難因各版本上蓋印位置
17 不同即認為偽造。上訴人抗辯淡水地政應依上開規定更正或
18 塗銷京美公司之所有權移轉登記云云，難認有據。

19 ③故依上說明，被上訴人對上訴人所為優先購買之通知已足使
20 上訴人以同樣條件行使優先購買權，惟上訴人未於15日內將
21 優先購買之意思表示送達被上訴人，視為放棄，淡水地政依
22 此允准被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予京美公司之申
23 請，並無應予駁回、更正或塗銷登記之錯誤情事。上訴人雖
24 聲請函詢中華民國地政士公會全國聯合會表示意見（見本院
25 卷一第477-481頁），然細繹其聲請之待證事項關於土地法
26 第34條之1第4項、土地登記規則第57條第1項第3款、第97
27 條、土地法第69條規定、行使優先承購權之15日期限如何計
28 算等部分，核屬本院認定事實及法律適用之職權，已論述理
29 由如前；其他待證事項關於被上訴人未經上訴人同意聲請其
30 戶籍謄本、未向其取得印鑑證明即辦理過戶、土地現值申報
31 書之內容審查或系爭買賣契約之履行等部分，非屬淡水地政

01 辦理所有權移轉登記之審查事項，亦與被上訴人處分系爭土
02 地之效力無關，酌無函詢之必要。

03 (二)京美公司依民法第311條規定清償系爭借款是否合法？其是
04 否依民法第312條規定承受淡水一信對上訴人之權利？

05 按債之清償，得由第三人為之；但當事人另有訂定或依債之
06 性質不得由第三人清償者，不在此限；第三人之清償，債務
07 人有異議時，債權人得拒絕其清償，但第三人就債之履行有
08 利害關係者，債權人不得拒絕；就債之履行有利害關係之第
09 三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不
10 得有害於債權人之利益；民法第311條第1、2項、第312條定
11 有明文。此所稱就債之履行有利害關係之第三人云者，係指
12 第三人因清償而發生法律上之利害關係而言，故物上保證人
13 及擔保財產之第三取得人，即抵押權設定之後取得抵押物之
14 人，屬民法第312條所指就債之履行有利害關係之第三人
15 （最高法院65年度台上字第796號原判例、85年度台上字第1
16 3號判決、最高法院77年度第6次民事庭會議決議(二)意旨參
17 照）。查：

18 1.被上訴人依土地法第34條之1第1項規定及系爭買賣契約之約
19 定，將系爭土地所有權移轉登記予京美公司為有效，已詳述
20 如前(一)，京美公司既已合法取得系爭土地之所有權，然系爭
21 土地為上訴人向淡水一信借款之擔保物，依上說明，京美公
22 司就系爭借款之履行，應屬民法第311條第2項、第312條所
23 定有利害關係之第三人。則京美公司於109年7月間向淡水一
24 信清償系爭借款餘額770萬7211元，即本金765萬7360元，及
25 自109年6月14日起至同年7月3日止，按週年利率2.8%計算
26 之利息、提前清償違約金（如附表一所示），並塗銷系爭最
27 高限額抵押權（見原審卷一第203～226-1頁），淡水一信依
28 民法第311條第2項但書規定，不得拒絕，京美公司依民法第
29 312條規定，於清償限度內承受淡水一信對上訴人之系爭借
30 款債權，於法並無不合。

31 2.上訴人雖抗辯：京美公司非物上保證人，其代償時，伊就系

01 爭借款並無違約情事，淡水一信無須拍賣系爭土地，京美公
02 司非利害關係人，且其已向淡水一信表示異議，不同意第三
03 人代償，京美公司不得承受淡水一信對伊之權利云云，並提
04 出異議函、通話明細報表為證（見原審卷一第78-79、155-1
05 57頁），亦有淡水一信函覆上訴人109年6月17日函可考（見
06 本院卷一第117-121頁）。惟京美公司乃擔保物之第三取得
07 人，其與上訴人、淡水一信間並無任何法律關係存在，系爭
08 最高限額抵押權設定致其所有之系爭土地有遭淡水一信聲請
09 法院拍賣之危險，自屬對其所有權之限制，不問上訴人當時
10 有無違約、是否已達拍賣要件，京美公司均屬民法第311條
11 第2項、第312條規定之利害關係人，其得依上開規定清償系
12 爭借款以除去系爭最高限額抵押權登記。又由民法第312條
13 及同法第311條第2項規定合併觀之，就債之履行有利害關係
14 之第三人，為債務人清償債務時，縱債務人有異議，債權人
15 仍不得拒絕其清償，而第三人得就其清償之限度，承受債權
16 人對債務人之權利；至就債之履行無利害關係之第三人，固
17 無從依民法第312條之規定代位債權人行使其對債務人之權
18 利（最高法院96年度台上字第2386號判決意旨參照）。然京
19 美公司既就系爭借款之履行有利害關係，並非無利害關係之
20 第三人，其依民法第311條第2項規定清償系爭借款後，依民
21 法第312條規定於其清償之限度內承受淡水一信對上訴人之
22 權利，於法有據。

23 3.按民法第312條規定之承受，性質為法定之債權移轉，其效
24 力與債權讓與相同，準用同法第297條及第299條之規定，而
25 債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人
26 不生效力，同法第313條、第297條第1項前段定有明文。準
27 此，京美公司於109年7月間清償系爭借款餘額770萬7211元
28 即本金765萬7360元、利息1萬1160元、提前清償違約金3萬8
29 691元，即於此範圍內承受淡水一信基於系爭借款契約之債
30 權人權利（如附表一所示），淡水一信已於同月8日將系爭
31 借款經京美公司清償並將系爭最高限額抵押權塗銷之事通知

上訴人，並依上訴人所請，提供全部還款紀錄及計算公式（見本院卷一第139-152頁），嗣京美公司與被上訴人簽訂系爭協議，將其承受之系爭借款債權讓與被上訴人後，亦由被上訴人將此權利讓與之事通知上訴人，請上訴人逕向其等清償（見原審卷一第44-48頁之律師函及郵件回執、第80-81頁之上訴人回函及收件回執、原審卷一第14-15、52頁之民事起訴狀及送達證書），依民法第313條、第297條第1項之規定，前開2次債權讓與均已對上訴人發生效力。被上訴人主張其得依系爭借款契約約定，請求上訴人清償借款，堪認有據。

4.上訴人雖抗辯：京美公司向淡水一信代償之款項，來自於被上訴人之給付，京美公司以自己名義代償並承受淡水一信之權利，又簽訂系爭讓與協議將權利讓與被上訴人，顯係通謀虛偽意思表示，系爭讓與協議應屬無效云云。惟被上訴人依系爭買賣契約第4條、第7條第8項約定，就系爭最高限額抵押權所擔保之債務負連帶清償責任，應取得清償證明文件並辦理抵押權塗銷登記後，始能取得買賣價金（見原審卷一第24、26頁），故被上訴人依上開約定，向全國農業金庫申請先行動撥770萬7331元匯入其等個人帳戶，再各自轉匯予京美公司（見原審卷一第358頁之不動產買賣價金信託指示書），由京美公司以具利害關係之第三人身分向淡水一信清償系爭借款並塗銷抵押權登記，乃契約義務之履行。然被上訴人並無為上訴人清償債務之義務，故京美公司承受淡水一信之權利後，將權利讓與實際支付清償款項之被上訴人，由被上訴人對上訴人行使權利，衡與常理無違，難認系爭讓與協議係通謀虛偽而為。又由民法第297條第1項規定可知，債權讓與之契約，於債權人與受讓人間債權讓與之合意，即生效力，並不需經債務人之同意（最高法院97年度台上字第793號判決意旨參照），縱上訴人不同意，亦不影響系爭讓與協議及讓與行為之效力。

(三)被上訴人請求上訴人給付黃清福497萬5063元、胡雲月136萬

6074元、吳瓊雄136萬6074元，及均自111年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年1月27日起6個月內，按週年利率5%加計10%計算之違約金，逾6個月以上，按週年利率5%加計20%計算之違約金，有無理由？

1. 查上訴人前向淡水一信借款420萬元、80萬元、400萬元，皆約定借款期間自103年4月7日至123年4月14日，於京美公司清償餘額時之利息均按年利率2.8%計算（見原審卷一第70、72、74頁之借據、第211、213-217頁之淡水一信函覆結算表、放款歷史交易明細表），依授信約定書及其他約定事項第5條第2項第1款約定，倘上訴人有任何一宗債務不依約付息時，得視為全部到期（見原審卷一第68、71、73、74、77、204頁、第206頁反面、第207頁反面、第208頁、第210頁反面）。被上訴人依系爭協議受讓如附表一所示債權後，於109年7月9日通知上訴人向其等如數清償（見原審卷一第46-47頁），但上訴人自109年6月14日以後即未再清償，被上訴人以111年1月26日民事變更聲明暨準備(六)狀主張系爭借款視為全部到期（見原審卷二第86頁反面至第87頁），核與授信約定書及其他約定事項第5條第2項第1款約定相符。上訴人雖抗辯：系爭借款另有連帶保證人可先行請求，或先增提擔保物，若伊未增提，始能視為全部到期，伊得依民法第299條規定對抗被上訴人云云。惟系爭借款契約之約定事項第5條第1項第3款並未約定債權人應先增提擔保品或連帶保證人（見原審卷一第71、73、77頁），特別商議條款第2條則適用於擔保品價值貶落之情形（見原審卷一第69、75頁）。況債權人究先實行擔保物權，或先向主債務人、連帶保證人求償，係其選擇之自由，難謂係權利濫用（最高法院110年度台上字第1875號判決意旨參照）。上訴人此部分抗辯，實無所據。

2. 又依借據第6條約定，借款人如未按期攤還本息時，應自逾期之日起按本借款利率加付遲延利息，另應自逾期之日起6個月以內者按借款利率10%，逾6個月以上者超過6個月部分

按借款利率20%計付違約金（見原審卷一第70、72、74、76、206、207、210、298、299、300頁）。準此，被上訴人除得請求上訴人給付受讓自京美公司之清償總額即黃清福497萬5063元、吳瓊雄136萬6074元、胡雲月136萬6074元外，亦得依借據第6條約定，請求上訴人給付其中本金即黃清福494萬2884元、吳瓊雄135萬7238元、胡雲月135萬7238元均自全部到期之翌日即111年1月27日起至清償日止，按週年利率2.8%計算之利息，暨自111年1月27日起6個月內，按週年利率2.8%加計10%即0.28%計算之違約金，逾6個月以上按週年利率2.8%加計20%即0.56%計算之違約金（如附表二所示）。

3.被上訴人雖主張以代償總額770萬7211元，按法定利率計算利息、違約金云云。惟按民法第203條應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。然被上訴人受讓如附表一所示債權，係基於系爭借款法律關係所衍生之權利，應依系爭借款契約約定行使權利，借據第6條既已約定按週年利率2.8%計算遲延利息，自不適用法定利率。又京美公司代償總額770萬7211元包含本金765萬7360元、利息1萬1160元、提前清償違約金3萬8691元，而對於利息，無須支付遲延利息，利息不得滾入原本再生利息，民法第233條第2項、第207條前段亦有明文。則被上訴人僅得請求以本金765萬7360元即黃清福494萬2884元、吳瓊雄135萬7238元、胡雲月135萬7238元，按週年利率2.8%計算之利息、違約金，逾此範圍之請求，則屬無據。

4.上訴人復抗辯：被上訴人與京美公司不法謀奪伊就系爭土地之應有部分，又代償系爭借款並視為全部到期，實屬權利濫用、違反誠信，本件請求不應准許云云。惟查，京美公司清償系爭借款並將其依法承受之權利讓與被上訴人，被上訴人依系爭借款契約約定主張系爭借款視為全部到期，並無違法，已詳述如前。且被上訴人已將系爭土地價金按上訴人應有部分比例提存3705萬0503元（見原審卷一第158、250-251

頁之提存通知書），足可清償系爭借款，難認有違誠信或對上訴人顯失公平。至於上訴人所提新北市淡水區淡海段其他土地之實價登錄買賣單價雖有高於每坪40萬元者（見原審卷一第254-256頁），但坐落位置及土地坪數等條件均與系爭土地不同，上訴人不能證明系爭買賣契約約定之價格明顯低於市價，亦難遽認被上訴人為謀求自己利益而以損害上訴人之利益為目的。

(四)被上訴人先位主張系爭借款視為全部到期，請求上訴人一次給付本金、利息及違約金，既有理由，其備位請求上訴人按期攤還本息（如原判決附表一、二、三所示）部分，即無庸審判，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依系爭借款契約、第294條、第295條規定，請求上訴人給付被上訴人如附表二A、B欄所示本息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，即有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由。至原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，則無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。又被上訴人依同上規定，在本院追加請求上訴人應給付被上訴人如附表二C欄所示違約金，為有理由，應予准許，逾此範圍之其餘違約金請求，則無理由，應予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
民事第十二庭

審判長法 官 陳婷玉

法 官 毛彥程

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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 112 年 2 月 23 日

書記官 簡維萍

附表一（京美建設股份有限公司代償金額）：

放款編號	本金 (新臺幣)	計息期間	年利率	利息 (新臺幣)	提前清償 違約金 (新臺幣)
1	3,182,185	109年6月14日起 至109年7月3日止	2.8%	4,638	0
2	606,121	109年6月14日起 至109年7月3日止	2.8%	883	0
3	3,869,054	109年6月14日起 至109年7月3日止	2.8%	5,639	38,691
合計	7,657,360			11,160	38,691
本 金 按持分比例	黃清福4,942,884 吳瓊雄1,357,238 胡雲月1,357,238	本金、利息、違約金合計 按 持 分 比 例	黃清福4,975,063 吳瓊雄1,366,074 胡雲月1,366,074		

附表二（上訴人應給付被上訴人之本金、利息及違約金）：

請求權人	A：得請求給 付金額 (新臺幣)	B：得請求給付之利息			C：得請求給付之違約金				
		計息本金 (新臺幣)	計息期間	年利 率	計算違約金 之本金	期間	年利率	期間	年利率
黃清福	4,975,063 元	4,942,884 元	111.01.27 起至清償 日止	2.8%	4,942,884 元	111.01.27-	0.28%	111.07.26 起 至清償日止	0.56%
吳瓊雄	1,366,074 元	1,357,238 元			1,357,238 元	111.07.26			
胡雲月	1,366,074 元	1,357,238 元			1,357,238 元				

附表三（被上訴人內部負擔訴訟費用之比例）：

黃清福64%

- 01 吳瓊雄18%
- 02 胡雲月18%