

最高法院民事判決

111年度台上字第1922號

上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 歐陽珮律師

被上訴人 賴春槐

訴訟代理人 張碧雲律師

被上訴人 李瓊雪

訴訟代理人 李代昌律師

王佩琳律師

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111年3月23日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110年度重上字第47號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人備位之訴之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件於第三審上訴程序中，上訴人原法定代理人張振芳已變更為黃俊智，有公司變更登記表可稽，茲據黃俊智聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、原審以：上訴人主張被上訴人賴春槐與其配偶即訴外人劉素蘭（合稱賴春槐等2人）積欠保證債務新臺幣（下同）1,831萬9,594元本息、違約金未償；賴春槐將所有坐落高雄市大寮區磚子礮段3450地號土地（下稱系爭土地）於民國108年1月6日以同年10月31日買賣為原因移轉登記與被上訴人李瓊雪（下稱系爭債權行為、物權行為及系爭登記）等情，為兩造所不爭，並有土地登記謄本等可稽。上訴人先位主張被上訴人間系爭債權、物權行為係通謀虛偽云云，為被上訴人所

否認，並抗辯賴春槐等2人自105年起陸續向李瓊雪及其經營之順祿金屬有限公司（下稱順祿公司）借款1,400萬元、400萬元（下合稱系爭借款），李瓊雪於108年10月31日受讓順祿公司債權，並與賴春槐約定以3,500萬元買受系爭土地及其上門牌高雄市○○區○○街00000號房屋（下與系爭土地合稱系爭房地），其中1,800萬元以系爭借款抵充，尾款1,700萬元由其為賴春槐清償以系爭土地為訴外人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）設定最高限額2,160萬元抵押權所擔保之債務（下稱系爭抵押權、系爭抵押債務），賴春槐等2人另清償10萬元現金予李瓊雪，非通謀虛偽買賣等語。查賴春槐原欲以高於3,500萬元出售系爭房地，經參考當時市價，與李瓊雪議定作價3,500萬元抵償系爭借款債務，與李瓊雪、劉素蘭所言相符，並有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）足佐。李瓊雪雖否認與賴春槐約定其得於2年內原價買回，惟其等議價經過之記憶有出入，難認系爭買賣契約為虛偽。又李瓊雪於系爭買賣契約成立後，向玉山銀行查詢始知系爭抵押權擔保賴春槐借款債務1,654萬0,418元及保證債務1,720萬3,448元，李瓊雪先於109年3月23日起清償系爭抵押債務利息，嗣於110年6月28日、7月9日匯款660萬元、1,500萬元清償系爭抵押債務，並由賴春槐另開立面額460萬元本票交付李瓊雪，有玉山銀行109年8月27日、110年8月2日陳報狀、協議條件通知函等可查，足見被上訴人間確有系爭買賣契約存在。另李瓊雪雖原為擴廠而買受系爭房地，惟其自109年1月起將該房地以每月10萬元出租鎧鉉公司，益證其係以所有權人地位使用收益，上訴人先位主張被上訴人通謀虛偽而為意思表示，系爭債權、物權行為均不存在云云，要屬無據。次查賴春槐以3,500萬元出售系爭房地予李瓊雪，其中1,800萬元抵充賴春槐積欠之系爭借款債務，李瓊雪另於1,700萬元範圍內清償系爭抵押債務，賴春槐之積極財產固有減少，惟同時亦減少其消極財產，不影響其資力而無害於上訴人之債權。又系爭土地面積1585平

01 方公尺，以系爭買賣契約總價3,500萬元計算，每坪售價約7
02 萬2,999元，固較上訴人所提鄰近系爭房地之不動產以每坪1
03 4.4萬元出售之交易紀錄為低，惟上訴人未指明該交易案與
04 系爭房地有何出售條件相似之具體情形，李瓊雪亦提出同一
05 時期與系爭房地相鄰之土地交易價格，尚難認系爭買賣契約
06 交易價格低於市價，而為詐害上訴人債權之行為。綜上，上
07 訴人先位聲明請求確認被上訴人間系爭債權、物權行為均不
08 存在，及代位賴春槐請求李瓊雪塗銷系爭登記；備位聲明依
09 民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷系爭債權、物權
10 行為及塗銷系爭登記，均無理由，不應准許，爰維持第一審
11 所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

12 三、關於廢棄發回部分（即上訴人備位之訴）：

13 按債務已屆清償期，債務人就既存之債務為清償者，固生減
14 少積極財產之結果，但同時亦減少其消極財產，於債務人之
15 資力並無影響，不得指為民法第244條之詐害行為。惟在代
16 物清償，如代償物之價值較債權額為高，有損害於債權人之
17 權利時，而受益人於受益時亦知其情事者，仍有同法條第2
18 項之適用。查證人劉素蘭證稱：「我們（即其與賴春槐）討
19 論後認為廠房是新蓋的，所以要用4500萬元賣給他（即李瓊
20 雪），但他…只想用3500萬元購買，並說因為我們夫妻還年
21 輕，可以繼續打拼賺錢…如果用4500萬元出售，將來就必須
22 要用4500萬元買回」等語（見一審訴字卷第368、369頁）；
23 李瓊雪稱：「他（即賴春槐）剛開始說要賣我4000萬元，我
24 議價結果最後是賣3500萬元」等語（見一審訴字卷第309
25 頁），似見賴春槐等2人認系爭房地市價非僅3,500萬元，惟
26 因其等欲於2年內原價買回，始同意以該較低價格出售李瓊
27 雪。又李瓊雪所提鄰近系爭土地2萬餘元至4萬7,964元之交
28 易價格似僅以土地買賣標的物，非土地與建物併同出售（見
29 一審訴字卷第247至255頁），而上訴人所提不動產交易實價
30 登錄資料係毗鄰系爭房地之土地及其上建物以每坪14萬4,00
31 0元出售（見一審訴字卷第399頁）。則系爭房地於被上訴人

01 簽訂系爭買賣契約時價值究為若干？是否高於3,500萬元？
02 已滋疑義。又查劉素蘭證稱：「他（即李瓊雪）問我何時可
03 以還，我說沒有錢可以還…」、「（問：有無跟被告李瓊雪
04 說明你們夫妻跟公司已經沒有錢可以清償債務，且都是負
05 債？）有」等語（見一審訴字卷第368、369頁）；賴春槐
06 稱：「108年10月底…李瓊雪經核算後，因…尚欠…約1,800
07 萬元，且無力清償，故要求被告賴春槐將…土地廠房（即系
08 爭房地）出賣」等語（見一審訴字卷第45頁）；李瓊雪稱：
09 「因被告賴春槐無力清償借款，即向被告李瓊雪稱欲以…土
10 地…及…建物（即系爭房地）抵債」等語（見一審審重訴卷
11 第70頁），則李瓊雪買受系爭房地時是否知悉賴春槐已無資
12 力？倘其知悉賴春槐已陷於無資力，仍以低於市價之價格買
13 受系爭房地，以抵償賴春槐所欠系爭借款債務，能否謂無害
14 及上訴人之債權？自非無究明之必要。原審就此未詳為調查
15 審認，徒以賴春槐以3,500萬元出售系爭房地予李瓊雪，固
16 減少其積極財產，惟同時亦減少其消極財產，遽認無害於上
17 訴人之債權，自屬速斷。上訴論旨，指摘原判決此部分違背
18 法令，求予廢棄，非無理由。

19 四、關於駁回其他上訴部分（即上訴人先位之訴）：

20 上訴人先位之訴主張被上訴人就通謀虛偽為系爭買賣契約，
21 請求確認系爭債權、物權行為不存在及塗銷系爭登記，原審
22 維持第一審所為上訴人該部分敗訴之判決，駁回其上訴，經
23 核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，
24 求予廢棄，非有理由。

25 五、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
26 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第
27 1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

29 最高法院民事第八庭

30 審判長法官 陳 玉 完

31 法官 陳 麗 玲

01				法官	黃	書	苑
02				法官	游	文	科
03				法官	周	舒	雁
04	本件正本證明與原本無異						
05			書	記	官	郭	金勝
06	中	華	民	國	111	年	2月23日