

# 最高法院民事判決

112年度台上字第209號

01  
02  
03 上 訴 人 林胤丞  
04 訴訟代理人 林石猛律師  
05 張宗琦律師  
06 李衣婷律師  
07 被 上 訴 人 許慶和  
08 訴訟代理人 胡盈州律師  
09 林怡均律師

10 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華  
11 民國111年10月28日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度上更  
12 一字第142號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

13  
14 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

15  
16 本件上訴人主張：被上訴人自民國101年起陸續向訴外人即伊母  
17 親許莉卿借款共計新臺幣（下同）900萬元（下稱系爭借款）。  
18 嗣被上訴人與許莉卿協議，由被上訴人出售其所有坐落新北市○  
19 ○區○○段000地號土地，權利範圍5分之1，及其上門牌號碼同  
20 區○○路0巷0弄00號0樓房屋（下稱系爭房地）予伊，約定價金5  
21 00萬元，並以許莉卿讓與伊之系爭借款債權一部500萬元抵銷，  
22 兩造並於107年1月1日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），被  
23 上訴人將系爭房地所有權狀、印鑑證明等交伊保管，並簽發發票  
24 日、到期日均為107年1月1日、票面金額各450萬元之本票2紙  
25 （下稱系爭本票），交予伊作為系爭借款之擔保。嗣伊代被上訴  
26 人繳納土地增值稅、契稅等，並於同年月22日向新北市板橋地政  
27 事務所（下稱板橋地政）申請辦理系爭房地移轉登記，被上訴人  
28 於同年月23日以兩造未買賣系爭房地為由，向板橋地政異議，拒  
29 絕履行移轉登記義務等情。爰依民法第348條第1項規定，求為命  
30 被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。

01 被上訴人則以：許莉卿詐稱伊於許德勝死亡後，使用許德勝財產  
02 涉犯侵占罪，且其有辦法處理許德勝生前負債1,800萬元，伊因  
03 此心生畏懼，簽發系爭本票、交付系爭房地權狀及相關印鑑、訴  
04 外人羅秋香向伊借款簽發面額30萬元之本票（下稱羅秋香本票）  
05 予許莉卿，並匯款予許莉卿以處理許德勝債務。許莉卿另騙取許  
06 德勝生前過戶給伊之屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱屏  
07 東土地）所有權狀欲設定抵押，伊經訴外人蔡舜提醒，方知受  
08 騙。兩造無買賣系爭房地之意思表示合致，許莉卿對伊施用詐  
09 術，背於公共秩序，亦有違善良風俗，依民法第72條規定，系爭  
10 買賣契約無效，伊亦於107年1月23日、同年6月11日依民法第74  
11 條第1項、第92條第1項、第88條第1項規定撤銷意思表示。伊並  
12 未向許莉卿借貸系爭借款，上訴人不得以系爭借款抵銷系爭買賣  
13 契約價金，上訴人既未給付買賣價金，伊得依民法第264條第1項  
14 規定行使同時履行抗辯權，拒絕移轉系爭房地所有權等語，資為  
15 抗辯。

16 原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人在第一  
17 審之訴，係以：被上訴人為系爭房地之所有權人，於107年1月交  
18 付所有權狀及印鑑證明予上訴人。上訴人於107年1月22日辦理系  
19 爭房地過戶登記，經被上訴人提出異議，板橋地政駁回登記等  
20 情，為兩造所不爭執。上訴人主張因被上訴人未能償還系爭借  
21 款，與許莉卿協議由被上訴人出售系爭房地予伊，兩造於107年1  
22 月1日簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金500萬元，以伊自許莉卿  
23 受讓之系爭借款債權一部即500萬元抵銷等語，已據提出系爭買  
24 賣契約為證。被上訴人並未否認系爭買賣契約出賣人欄位及多處  
25 所蓋之「許慶和」印文之真正，且該印文與被上訴人於107年1月  
26 3日向新北市土城戶政事務所聲請印鑑證明之申請人欄印文相  
27 符，該契約出賣人欄位上之指紋經法務部調查局鑑定亦認係被上  
28 訴人之指紋，堪認系爭買賣契約係被上訴人親自捺印訂立，依民  
29 事訴訟法第358條規定，固可推定形式上真正，然系爭買賣契約  
30 記載簽訂日期為106年12月20日，價金分別於簽約時給付150萬  
31 元、107年1月1日給付300萬元、過戶時給付尾款50萬元，於107

01 年1月22日付清，與上訴人所述兩造簽約日期、買賣價金以部分  
02 系爭借款債權抵銷等情，並不相符，被上訴人復否認有向許莉卿  
03 借款之事實，上訴人主張兩造以系爭借款債權抵銷買賣價款，難  
04 認為真。上訴人提出之土地登記申請書、系爭房地所有權狀、印  
05 鑑證明、羅秋香本票、系爭本票、被上訴人華南銀行存摺封面、  
06 授權書及取款憑條、屏東土地登記謄本等件、簡訊截圖，僅能直  
07 接證明其或許莉卿執有上開文件之事實；被上訴人縱曾傳送簡訊  
08 予許莉卿央求寬限交付系爭房屋，均不能因此認定被上訴人與許  
09 莉卿確有系爭借款之交付與借貸意思表示相互一致。許莉卿於原  
10 審所述被上訴人向其申借金錢過程，以及其於101年3、4月在高雄  
11 中正路交流道路邊交付被上訴人70萬元，101年借款數額較  
12 多，累計金額為700萬元等情，與其在臺灣新北地方法院108年度  
13 重訴字第702號確認本票債權不存在等事件（下稱另案）之陳述  
14 不同，亦與上訴人於原審所稱101年1筆借款300多萬元，其他都  
15 是5、60萬元，或於另案所稱被上訴人於101年借款較多，累積約  
16 3、4百萬元，106年或107年間有次借款約100萬元係在中正交流  
17 道等情有別，復與證人許鳳庭於另案證稱101年間許莉卿與被上  
18 訴人係在許莉卿車上交付現金與本票，102年農曆年，是在附近的  
19 博愛街路邊車上交錢等情不符。上訴人與許莉卿、許鳳庭所述  
20 許莉卿與被上訴人間借款及交付之情形，經核並不一致，且互有  
21 矛盾，尚難遽信。許莉卿雖稱前後借款予被上訴人10幾次或20幾  
22 次，每次金額高達幾十萬、2百萬元，累計金額達900萬元，且被  
23 上訴人係陸續借還款，惟自104年起即無還款，被上訴人欲以系  
24 爭房地予其設定抵押，經其認為沒有必要云云，然許莉卿僅能具  
25 體敘述2次借款時間、地點及金額，又其自106年12月底開始索討  
26 欠款，要求以系爭房地抵債、交付被上訴人華南銀行存摺、空白  
27 取款憑條、授權書供其領取存款，又由上訴人持被上訴人之屏東  
28 土地所有權狀辦理設定抵押權，其行為與所述顯有矛盾。許莉卿  
29 又稱被上訴人每次借款均開立本票，還錢後其會請他開新本票給  
30 伊，其會交還舊本票，被上訴人於101年借款換票金額為700萬  
31 元，當時被上訴人與許德勝說要標案云云，卻無法提出被上訴人

01 先前開立及與許德勝共同簽發之本票影本，有違常情。許莉卿於  
02 109年4月29日以其所有位於花蓮縣○○市之房地向花蓮第二信用  
03 合作社借款，並設定900萬元之最高限額抵押權，104年3月26日  
04 另以其所有位於高雄市○○區之房地向華南銀行設定1,476萬元  
05 之最高限額抵押權，足見許莉卿於104年間有貸款上千萬元之需  
06 求，卻無息借款高達900萬元予被上訴人，且於被上訴人104年未  
07 再還款後，至106年底方請求還款，有悖常情。依上訴人、證人  
08 許美鳳、許省昭於警詢及臺灣新北地方檢察署107年度偵字第119  
09 92號詐欺等案件偵訊、另案及第一審所述，被上訴人係因許莉卿  
10 恐嚇其涉犯侵占罪，並表示要幫忙處理許德勝之債務，才陸續交  
11 付財物予許莉卿及上訴人，並非用以償還對許莉卿之借款。被上  
12 訴人在許德勝經營之工程行做水泥工，生活單純，尚無匱乏，無  
13 任何負債紀錄，亦無投標工程、急需大筆資金借款之需求。許德  
14 勝於過世前有約140萬元存款，遺產有板橋大觀路房屋一棟，屏  
15 東○○鄉○○村土地2筆，經營工程行投資20萬元、BMW車輛1  
16 台，過世前之經濟狀況尚屬良好，被上訴人縱有資金需求，衡情  
17 亦應向許德勝或其二哥許省昭、妹妹許美鳳借款，自無捨近求  
18 遠，向許莉卿借款10幾次、20幾次並要求交付現金之必要。上訴  
19 人主張因被上訴人向許莉卿借款900萬元，兩造就系爭房地成立  
20 買賣契約，約定以其受讓自許莉卿對被上訴人之部分系爭借款債  
21 權500萬元抵銷買賣價金等語，不能採信，難認兩造已就買賣系  
22 爭房地達成意思表示合致，且上訴人亦未證明已交付買賣價金，  
23 其依民法第348條第1項規定，請求被上訴人移轉系爭房地所有權  
24 登記，自無理由等詞，為其判斷之基礎。

25 按買賣契約為諾成契約，一經當事人就標的物及其價金互相同意  
26 時，買賣契約即為成立，價金之給付並非買賣契約成立之要件。  
27 查依兩造訂立之系爭買賣契約第1條約定，上訴人以500萬元為對  
28 價，向被上訴人買受系爭房地，為原審認定之事實。果爾，系爭  
29 買賣契約似因兩造就標的物及價金互相同意而成立。乃原審以上  
30 訴人無法證明許莉卿已交付被上訴人系爭借款，上訴人並自許莉  
31 卿受讓該借款債權中之500萬元抵銷買賣價金，逕謂兩造並未就

01 買賣系爭房地達成意思表示合致，已有可議。次按被告在裁判上  
02 援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為給付或  
03 已提出給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給  
04 付之判決，不能遽將原告之訴駁回。查上訴人依系爭買賣契約，  
05 請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予其，被上訴人於事實  
06 審一再以縱系爭買賣契約成立，上訴人並未給付價金，為民法第  
07 264條之抗辯（見第一審卷第511至512頁、原審卷二第445頁），  
08 原審見未及此，徒以上訴人並未證明已交付買賣價金為由，為其  
09 不利之判決，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予  
10 廢棄，非無理由。末查系爭買賣契約是否無效，或經被上訴人依  
11 法撤銷？案經發回，宜併注意及之。

12 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第  
13 478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

15 最高法院民事第四庭

16 審判長法官 張 競 文

17 法官 王 本 源

18 法官 賴 惠 慈

19 法官 謝 說 容

20 法官 蕭 胤 璪

21 本件正本證明與原本無異

22 書記官 吳 依 璘

23 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日