

最高法院民事判決

113年度台上字第1140號

上訴人 李秀卿

李璿

共同

訴訟代理人 張哲軒律師

被上訴人 高雄榮民總醫院

法定代理人 陳金順

訴訟代理人 王伊忱律師

吳欣叡律師

羅韻宣律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國113年2月27日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度上字第92號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理由

一、本件被上訴人之法定代理人於民國113年1月16日由林曜祥變更為陳金順，有國軍退除役官兵輔導委員會令可稽，並經其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊於104年7月24日向上訴人李秀卿買受坐落○○市○○區○○段223、225、228-1地號土地（下合稱223地號等3筆土地），於109年間發現有遭埋放巨量石棉、不明汙泥等廢棄物（下稱系爭廢棄物）之瑕疵（下稱系爭瑕疵），伊於同年5月27日向李秀卿請求減少價金及損害賠償，而對其有債權（下稱系爭債權）。詎李秀卿於同年6月17日將坐落○○市○○區○○段225-2地號土地（下稱系爭土地）通謀虛偽出售與其姪女即上訴人李璿（下稱系爭買賣契約），並於同年7月8日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭登記），伊自得請求確認上訴人就系爭買賣契約之債權及所有權移轉之物權法律關係不存在，並代位李秀卿請求塗銷系爭

01 登記。縱上訴人非通謀虛偽而為買賣，李璿明知李秀卿出售
02 系爭土地有害伊之債權，伊亦得請求撤銷系爭買賣契約之債
03 權行為及所有權移轉物權行為暨塗銷系爭登記等情。爰先位
04 依民法第242條、第113條規定，求為確認上訴人間系爭買賣
05 契約之債權、物權法律關係不存在及命李璿塗銷系爭登記之
06 判決；備位依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，求為
07 撤銷上訴人間系爭買賣契約之債、物權行為及命李璿塗銷系
08 爭登記之判決。

09 三、上訴人則以：李秀卿交付223地號等3筆土地並無瑕疵，被上
10 訴人無系爭債權存在；李璿於106年間即在系爭土地興建房
11 屋，並與李秀卿約定日後移轉該地所有權，上訴人所為系爭
12 買賣契約之債、物權行為非通謀虛偽意思表示，亦非詐害債
13 權行為等語，資為抗辯。

14 四、原審維持第一審所為上訴人先位之訴敗訴之判決，駁回其上
15 訴，係以：

16 (一)李秀卿於104年7月24日與被上訴人簽訂協議價購契約書，約
17 定以新臺幣(下同)1億6,365萬1,050元出售223地號等3筆土
18 地，已於同年12月交付並辦理所有權移轉登記予被上訴人，
19 為兩造所不爭。

20 (二)被上訴人主張其109年間興建健康照護大樓而開挖223地號等
21 3筆土地時，發現埋有約5,895噸之系爭廢棄物，業據提出訴
22 外人世久營造探勘工程股份有限公司(下稱世久公司)及旭
23 宗工程股份有限公司110年2月2日證明書等為證，足徵223地
24 號等3筆土地確有系爭瑕疵，其數量尚無可能短時間內遭人
25 盜埋。且被上訴人於李秀卿交付土地後，旋以圍籬防止他人
26 進入，並每月派人巡查，復於106年6月鋪設柏油供停車等
27 情，核與證人即其補給室採購組組長汪金豪、世久公司工地
28 主任周佳隆於另案所為證言相符，並有被上訴人土地巡查紀
29 錄表(下稱巡查紀錄表)等足佐，可見系爭瑕疵係李秀卿交
30 付土地前即存在。被上訴人於109年5月27日請求李秀卿減少
31 價金及損害賠償，而有系爭債權，被上訴人對上訴人間系爭

01 買賣契約之債、物權行為是否真實存在，影響其能否實現系
02 爭債權之私法地位，此不安之狀態得以藉確認判決予以除
03 去，應認其有確認利益。

04 (三)次查李秀卿於109年6月17日將系爭土地及坐落○○市○○區
05 ○○段531、534-1、643、643-2地號土地（下合稱○○段土
06 地），各以165萬元、773萬元出售予李璿；另將所有坐落○
07 ○市○○區○○段4小段102-1、101-7地號土地及其上776建
08 號即同區○○街288號建物出售予訴外人即其外甥吳思遠，
09 並均辦畢所有權移轉登記，李秀卿除上開不動產外已無其他
10 財產。李璿雖於106年間即在系爭土地上興建房屋，然其買
11 受價金僅165萬元，不及該地109年度公告現值243萬9,469元
12 之7成，與不動產交易常情有違，亦與土地所有權移轉登記
13 申請書所載買賣價金243萬9,500元不符。又李璿於109年間
14 年甫30歲，勞工保險月投保薪資僅1至3萬餘元不等，顯無資
15 力買受系爭土地及左東段土地。訴外人即李璿之父李俊豐10
16 7年至109年間無收入，李璿所言李俊豐於108年3、4月間出
17 借訴外人張桂淋現金1,200萬元，由張桂淋於109年6月16日
18 起至同年10月16日止以自己或訴外人洪瑞峯名義匯還至李璿
19 或其母林瓊珍共803萬元，亦悖於常情。另李璿國泰世華商
20 業銀行股份有限公司帳戶自109年7月7日起至8月13日止共存
21 入現金1,253萬元，並自同年6月17日起至同年8月13日交付
22 共838萬元本行支票予李秀卿；而李秀卿自同年7月1日起至8
23 月19日止自其玉山商業銀行股份有限公司等帳戶陸續提領現
24 金共2,008萬元，其等帳戶存、提款數額及日期大致相近，
25 堪認上訴人就系爭土地所為系爭買賣契約之債、物權行為，
26 係通謀虛偽意思表示，應屬無效，惟李秀卿怠於行使權利，
27 被上訴人自得代位其請求李璿塗銷系爭登記。

28 (四)綜上，被上訴人先位請求確認上訴人間就系爭買賣契約之債
29 權、物權法律關係均不存在，及代位李秀卿依民法第113條
30 規定，請求李璿塗銷系爭登記，為有理由，應予准許。其先
31 位之訴既有理由，備位之訴即毋庸審酌。

01 五、按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民
02 事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判
03 決，關於足以影響判決結果之攻擊防禦方法之意見，有未記
04 載於理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理
05 由，其判決自屬違背法令。查證人周佳隆於另案證稱：109
06 年4月開挖結構物第一層……目視到有石棉碎片……（問：
07 往下挖幾公尺……發現不明白色土壤？）……大概就是地表
08 下兩米到五米的範圍有石棉和黑色汙泥等語（見一審卷三第
09 87、89頁）。又上訴人主張被上訴人於107年2月委由訴外人
10 福地工程股份有限公司（下稱福地公司）製作地基調查報告
11 書（下稱系爭地基調查報告），於李秀卿出賣土地鑽探孔洞
12 位置為BH1、BH3至BH11，比對被上訴人於另案所提系爭廢棄
13 物發現位置圖，可知BH4、BH5、BH6、BH9、BH11係被上訴人
14 所稱含有廢棄物範圍，BH6為黑色汙泥範圍；惟系爭地基調
15 查報告記載BH4、BH5、BH6、BH9、BH11回填層深度為地下3.
16 2公尺、3.3公尺、3.6公尺、3.7公尺、3.6公尺，於鑽探時
17 其土質為灰色粉土、灰色黏土、細砂等，未發現廢棄物，顯
18 見福地公司107年2月鑽探前無系爭廢棄物存在等語（見一審
19 卷二第115至118頁、卷三第101頁、原審卷第388至389
20 頁），並提出系爭地基調查報告部分節錄、廢棄物發現位置
21 圖及地質鑽探報告對比圖為證（見一審卷二第123至142頁、
22 卷三第103頁）。則上訴人抗辯：223地號等3筆土地縱有廢
23 棄物，亦係福地公司地質鑽探後始被埋藏等語（見一審卷三
24 第101頁、原審卷第389頁），是否毫無足取，自有究明之必
25 要。次查證人汪金豪於另案證稱：被上訴人除每月巡查223
26 地號等3筆土地1次外，偶爾亦會巡查，巡視人員會留存紀錄
27 文件即提供與法院之巡查紀錄表等語（見原審卷第313至315
28 頁）。似見被上訴人所屬人員每月巡查後均會製作紀錄表，
29 惟依被上訴人所提巡查紀錄表，其自105年1月18日起至108
30 年12月20日止似僅巡查15次（見原審卷第203至275頁）。且
31 上訴人主張105年9月20日巡查紀錄表記載圍籬未損壞，嗣於

01 106年4月21日巡查時圍籬損壞已修復；107年11月19日巡查
02 後至108年10月22日始再巡查，相隔長達約1年；108年12月2
03 0日最後1次巡查至被上訴人發現廢棄物相隔甚久，有遭他人
04 傾倒廢棄物之可能等語（見一審卷一第286頁、原審卷第31
05 頁）。另上訴人抗辯：被上訴人曾於223地號等3筆土地旁興
06 建停車場而開挖深約2至3公尺，長約200公尺之大水溝工
07 程，應得以知悉土地遭受汙染等語（見一審卷一第414
08 頁）。則福地公司於107年2月鑽探223地號等3筆土地之實情
09 及結果如何？被上訴人有無每月巡查上開土地？其間隔如
10 何？被上訴人興建停車場時是否曾開挖上開土地？其開挖情
11 形如何？攸關李秀卿交付系爭土地時，有無系爭瑕疵存在？
12 系爭瑕疵是否其交付土地後始發生或存在？自為上訴人重要
13 之防禦方法。原審就此悉未予調查審認，亦未說明不予調查
14 之理由，遽認李秀卿交付土地予被上訴人時，即有系爭瑕疵
15 存在，認被上訴人對其有系爭債權存在，進而為不利上訴人
16 之認定，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予
17 廢棄，非無理由。又被上訴人先位之訴有無理由，尚待事實
18 審調查審認，其備位之訴亦生移審效力，附此敘明。

19 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
20 項、第478條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 9 月 19 日

22 最高法院民事第四庭

23 審判長法官 盧 彥 如

24 法官 吳 美 蒼

25 法官 蔡 和 憲

26 法官 陳 容 正

27 法官 周 舒 雁

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 郭 詩 璿

30 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日