

最高法院民事判決

113年度台上字第2223號

上訴人 大維國際建設有限公司

法定代理人 黃三維

上訴人 陳許秀鳳

共同

訴訟代理人 葉賢賓律師

楊家明律師

許世烜律師

被上訴人 華融國際企業有限公司

法定代理人 李香慧

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113年7月31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度上字第490號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理由

一、本件被上訴人主張：伊於民國107年12月間向訴外人李秀香以新臺幣（下同）1,750萬元購買坐落苗栗縣○○鄉○○段193、194地號土地及同段21建號（門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路00○0號）建物（下合稱系爭房地），因資金不足，乃向訴外人中台風神通運有限公司（下稱中台公司）借款，中台公司遂向上訴人陳許秀鳳借款1,650萬元，再轉借予伊。中台公司為確保債權，乃約定若伊無法還款，願將系爭房地過戶予中台公司，伊並預先蓋妥土地登記申請書（下稱系爭土地申請書）等文件交付予中台公司。詎中台公司竟將過戶文件交付陳許秀鳳，並將系爭土地申請書之權利人、買受人欄位塗改為陳許秀鳳後，於108年10月31日將系爭房地所有權移轉登記（下稱第一次移轉登記）予陳許秀鳳所

01 有，共同侵害伊之權利，其所有權移轉登記之物權行為應屬
02 無效。陳許秀鳳既未取得系爭房地所有權，其再於109年2月
03 20日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予上訴人大維
04 國際建設有限公司（下稱大維公司）所有（下稱第二次移轉
05 登記），亦屬無權處分，伊不承認其效力。再者，大維公司
06 之法定代理人黃三維自始參與本件借貸及房地之移轉登記，
07 故大維公司並非因信賴不動產登記之善意第三人，不得依民
08 法第759條之1規定主張善意取得等情。爰依民法第767條第1
09 項前段、中段及民法第179條規定，擇一求為命大維公司塗
10 銷系爭房地第二次移轉登記；及依民法第767條第1項前段及
11 中段、民法第184條第1項前段、第179條規定，擇一求為命
12 陳許秀鳳塗銷系爭房地第一次移轉登記之判決。

13 二、上訴人則以：被上訴人向中台公司調借款項時承諾若未能清
14 償借款，願將系爭房地移轉登記予中台公司，中台公司借款
15 時亦與陳許秀鳳約定相同之條件，若未能清償，願將系爭房
16 地移轉登記予陳許秀鳳，被上訴人亦同意中台公司與陳許秀
17 鳳之約定。中台公司未如期清償借款，等同被上訴人未如期
18 清償，陳許秀鳳將系爭房地移轉登記於自己名下後，再移轉
19 登記予大維公司，非屬無效或無權處分等語，資為抗辯。

20 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以
21 :

22 (一)被上訴人向李秀香以1,750萬元購買系爭房地，並於108年4
23 月3日移轉所有權登記予被上訴人所有，而購置系爭房地其
24 中1,650萬元價金係中台公司向陳許秀鳳借貸（中台公司併
25 交付面額1,849萬5,000元之支票及面額1,650萬元之本票作
26 為擔保）後，再轉借被上訴人。陳許秀鳳與中台公司之借款
27 契約書記載借款期間為108年3月8日至108年7月8日；中台公
28 司與被上訴人間之借貸未簽訂任何書面契約，然約定若借款
29 無法清償，同意將系爭房地所有權移轉登記予中台公司抵
30 償，並於107年12月15日簽立承諾書。被上訴人並預先蓋妥
31 印鑑章於系爭土地申請書。系爭房地所有權於108年10月31

01 日以買賣為原因移轉登記予陳許秀鳳。系爭土地申請書上所
02 示權利人欄姓名及土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書
03 (下稱移轉契約書)買受人欄姓名原記載為中台公司，嗣劃
04 線刪除後更改為陳許秀鳳。陳許秀鳳於109年2月20日以買賣
05 為原因將系爭房地所有權移轉登記予大維公司。

06 (二)依辦理系爭房地第一次移轉登記之代書李鎡妙、大維公司負
07 責人黃三維於刑事另案證述，及被上訴人於108年12月30日
08 寄予陳許秀鳳之存證信函記載「先前交付於台端保管之相關
09 資料」、「先前交予台端保管之文件」、「黃姿瑜當初交予
10 台端之部分保管資料」、「先前於108年3月8日託予黃三維
11 先生保管之文件相關資料」等語，堪認中台公司確實與陳許
12 秀鳳約定，日後無法清償借款，中台公司願將對被上訴人請
13 求移轉登記系爭房地之債權，讓與陳許秀鳳，且為被上訴人
14 所知悉。

15 (三)陳許秀鳳與中台公司之借款契約書記載借款期間為108年3月
16 8日至108年7月8日，且中台公司簽發予陳許秀鳳作為借款擔
17 保之本票，亦記載到期日為108年7月8日，足認中台公司與
18 陳許秀鳳間借貸契約約定之清償期為108年7月8日。然被上
19 訴人與中台公司間之借貸契約，並未如同中台公司與陳許秀
20 鳳間之借貸契約，以簽發本票及訂定借款契約書之方式約定
21 清償期，自屬未定期限之債務。依民法第229條第2項規定，
22 須經催告而未為給付，始負遲延責任。而上訴人並未證明中
23 台公司已對被上訴人為催告清償借款，則中台公司請求被上
24 訴人移轉登記系爭房地之債權，尚未發生，縱中台公司應對
25 陳許秀鳳負給付遲延之責任，亦無從將尚未發生之移轉登記
26 請求權讓與陳許秀鳳。故陳許秀鳳將系爭房地移轉登記予自
27 己名下，應屬無權處分之行為。且因被上訴人並未承認該無
28 權處分行為，則第一次移轉登記自屬無效。

29 (四)被上訴人與陳許秀鳳間就系爭房地之第一次移轉登記之物權
30 行為既為無效，則陳許秀鳳嗣於109年2月20日將系爭房地第
31 二次移轉登記予大維公司之物權行為，亦為無權處分，經被

01 上訴人拒絕承認，系爭房地第二次移轉登記之物權行為亦不
02 生效力。又依大維公司法定代理人黃三維於刑事另案及原審
03 之證述，可知黃三維就系爭房地由被上訴人購入時之資金流
04 向過程參與甚深，亦係因系爭房地所生與陳許秀鳳之爭議而
05 於109年2月20日將系爭房地所有權登記於自己經營之大維公
06 司名下，難認大維公司係屬不知情之善意第三人，即無從依
07 民法第759條之1規定主張善意取得。

08 (五)被上訴人既仍為系爭房地之所有權人，陳許秀鳳及大維公司
09 第一、二次移轉登記，已妨害被上訴人所有權之圓滿行使，
10 從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求大維公司將
11 系爭房地第二次移轉登記予以塗銷；陳許秀鳳將系爭房地第
12 一次移轉登記予以塗銷，為有理由，應予准許等詞，為其判
13 斷之基礎。

14 四、按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民
15 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
16 決，關於足以影響判決結果之攻擊防禦方法之意見，有未記
17 載於理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理
18 由，其判決自屬違背法令。查系爭房地其中1,650萬元價金
19 係中台公司向陳許秀鳳借貸後，再轉借被上訴人，被上訴人
20 承諾若無法清償借款，同意將系爭房地所有權移轉登記予中
21 台公司抵償；而中台公司與陳許秀鳳間借貸契約約定之清償
22 期為108年7月8日，並約定倘日後無法清償借款，中台公司
23 願將對被上訴人請求移轉登記系爭房地之債權，讓與陳許秀
24 鳳，且為被上訴人所知悉，被上訴人復將辦理系爭房地過戶
25 之相關資料交付予陳許秀鳳，為原審所認定之事實。參以證
26 人即地政士黃嫩煊於原審結證稱：108年3月8日簽訂系爭房
27 地買賣契約在場人有賣方代表彭欽樟、被上訴人負責人李香
28 慧、經理陳柏男、中台公司負責人黃姿瑜、陳許秀鳳之兄許
29 榮源、李鎡妙等人，黃姿瑜說許榮源是金主，許榮源並為買
30 賣契約買方即被上訴人代理人等語（見第一審卷第264至265
31 頁）。李鎡妙於刑事另案陳稱：黃姿瑜與陳許秀鳳約定好如

01 果無法還款，會將系爭房地過戶給陳許秀鳳，陳許秀鳳才同
02 意借款；108年3月26日黃姿瑜、李香慧、陳柏男在系爭土地
03 申請書、移轉契約書上蓋用公司大小章，伊當場有向黃姿瑜
04 表示如事後要辦理過戶給陳許秀鳳，需要被上訴人公司變更
05 登記表、繳稅證明、所有權狀，黃姿瑜當場同意，伊在當日
06 取得系爭土地申請書及契約書，黃姿瑜後來並寄來公司變更
07 登記表及所有權狀等語（見臺灣苗栗地方檢察署109年度他
08 字第346號卷第97至98頁、110年度偵字第562號卷第97至9
09 8、106頁）。似見被上訴人於買賣系爭房地之過程中，無論
10 簽約或付款，均由兩造及中台公司三方共同參與，並相互知
11 悉彼此之約定。倘若屬實，則上訴人於原審主張被上訴人向
12 中台公司調借款項時已對中台公司承諾，若未能清償，願將
13 系爭房地移轉登記予中台公司；中台公司借款時亦與陳許秀
14 鳳約定相同之條件，若未能清償，願將系爭房地移轉登記予
15 陳許秀鳳，被上訴人亦同意中台公司與陳許秀鳳之約定，方
16 重新申請公司變更登記表，並連同系爭房地所有權狀交付黃
17 姿瑜轉交予李鎡妙；且被上訴人於刑事另案亦自承無法清償
18 對中台公司之借款，導致中台公司無法清償對陳許秀鳳之借
19 款，足認中台公司遲延清償借款等同是被上訴人遲延清償借
20 款，被上訴人借款清償期即已屆至，陳許秀鳳自有權取得系
21 爭房地等語（見原審卷第279至284、295頁），似非全然無
22 據，此攸關陳許秀鳳於中台公司未如期於108年7月8日清償
23 借款後，能否逕將系爭房地所有權移轉登記於其名下，核屬
24 重要之防禦方法，原審未於判決理由項下說明其取捨意見，
25 逕以被上訴人遲延責任尚未發生，中台公司無從將尚未發生
26 之移轉登記請求權讓與陳許秀鳳，而遽為上訴人不利之認
27 定，自有理由不備之違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法
28 令，求予廢棄，非無理由。

29 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
30 項、第478條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

01 最高法院民事第四庭
02 審判長法官 盧 彥 如
03 法官 周 舒 雁
04 法官 吳 美 蒼
05 法官 蔡 和 憲
06 法官 陳 容 正
07 本件正本證明與原本無異
08 書記官 賴 立 旻
09 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日