

最高法院民事判決

114年度台上字第1804號

上訴人 陳清雲

訴訟代理人 陳守煌律師

被上訴人 蘇碧浚

訴訟代理人 陳崇善律師

上列當事人間請求清償買賣價金事件，上訴人對於中華民國114年5月28日福建高等法院金門分院第二審判決（110年度重上字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人追加之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回福建高等法院金門分院。

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、本件上訴人主張：兩造於民國106年9月初簽訂買賣契約，約定被上訴人以總價新臺幣（下同）4670萬元，向伊買受所有坐落○○縣○○鄉○○○○○○段743、744、746、746-1地號土地、應有部分各2分之1（下合稱系爭土地），並以被上訴人為伊及訴外人董淑勤（伊事實上配偶）代償銀行抵押貸款1000萬元、600萬元、代繳土地增值稅320萬元及董淑勤積欠被上訴人之借款債務600萬元，合計2520萬元抵付部分價金。伊嗣於同年9月11日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人指定之翔騰國際物流股份有限公司（下稱翔騰公司），惟被上訴人迄未給付剩餘價金2150萬元，屢經催討，均未置理等情。爰先位依買賣關係，求為命被上訴人給付2150萬元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣於原審主張：倘認兩造間並非成立買賣關係，而係讓與擔保契約，則以被上訴人提供系爭土地與訴外人宇晴建設有限公司（下稱宇晴公司）負責人翁立奇合建之60戶建物（下稱系爭合建案）完工，並於112年7月31日辦理建物所有權第1次登

01 記，被上訴人分得6戶房地價值合計6508萬元計算，於償還
02 上開擔保債務2520萬元後，尚餘3988萬元，被上訴人已無保
03 有該剩餘價值之法律上原因，伊亦得在2150萬元範圍內請求
04 返還等情。爰追加備位之訴，依讓與擔保、不當得利之法律
05 關係，求為命被上訴人給付2150萬元及加計自113年5月8日
06 起算法定遲延利息之判決。

07 二、被上訴人則以：上訴人與董淑勤共積欠伊約7000萬元債務未
08 償，上訴人為擔保前開債務，將系爭土地所有權移轉登記予
09 翔騰公司，系爭買賣契約僅用以辦理實價登錄，兩造實無買
10 賣關係存在，而係成立讓與擔保契約。系爭土地市價僅2000
11 多萬元，至伊因系爭合建案分得之6戶房地價值應以實際變
12 賣或不動產估價師鑑定價格作為計算依據等語，資為抗辯。

13 三、原審以：

14 (一)上訴人於106年9月11日以買賣為原因，將系爭土地所有權移
15 轉登記與翔騰公司，翔騰公司其後於108年5月7日以買賣為
16 原因將之移轉登記予宇晴公司，實價登錄價格均為4670萬
17 元。系爭合建案已完工，於112年7月31日辦理建物所有權第
18 1次登記，被上訴人分得其中6戶房地之事實，為兩造所不
19 爭。

20 (二)審酌兩造簽訂之系爭土地買賣書面契約（下稱系爭書面契
21 約）原本均由被上訴人執有，上訴人未留存原本或影本；董
22 淑勤並於系爭書面契約特別手寫註明本合約僅作為實價登錄
23 用，不代表董淑勤與被上訴人債務及買賣價格等詞；及被上
24 訴人實際上未依系爭書面契約第4條、第7條約定給付價金、
25 開立擔保本票，上訴人亦未於系爭土地所有權移轉予翔騰公
26 司後，請求被上訴人給付尾款等各情，均顯然違反一般不動
27 產買賣交易常情。參以證人董淑勤、陳泱瑚（被上訴人女
28 婿）之證述，上訴人將系爭土地移轉登記予被上訴人指定之
29 翔騰公司，除備供償還被上訴人代償上訴人及董淑勤之銀行
30 抵押借款1000萬元、600萬元、董淑勤積欠被上訴人之抵押
31 借款600萬元及土地增值稅320萬元（合計2520萬元）外，並

01 有俟系爭合建案完成後再結算兩造間債務之意。可見兩造就
02 系爭土地之移轉，其真意非在成立買賣關係，而係讓與擔保
03 契約。亦即，上訴人以擔保債務清償為目的，將系爭土地所
04 有權移轉登記予被上訴人或其指定之人，俟系爭合建案完
05 成，再依分配或出售所得價值結算擔保債務之清償。故上訴
06 人先位依買賣關係，請求被上訴人給付尾款2150萬元本息，
07 應屬無據。

08 (三)上訴人並未舉證證明兩造約定被上訴人清算擔保物價值時僅
09 得估價受償，自不得單方決定以被上訴人分得之6戶房地市
10 價結算雙方債務。基此，上訴人在被上訴人清算前，無從行
11 使擔保物價值差額請求權。另被上訴人係基於讓與擔保、合
12 建契約取得分配6戶房地之利益，縱令清算擔保物價值結
13 果，應償還價值差額予上訴人，亦屬有法律上之原因，無不
14 當得利可言。是上訴人備位依讓與擔保、不當得利之法律關
15 係，請求被上訴人給付2150萬元本息，亦無理由。從而，上
16 訴人先位依買賣關係，備位依讓與擔保、不當得利之法律關
17 係，請求被上訴人給付2150萬元本息，均為無理由，不應准
18 許，為其心證之所由得。並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決
19 結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而維持第一審就先
20 位之訴所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並駁回其追加
21 之訴。

22 四、本院判斷：

23 (一)關於廢棄（即原審駁回上訴人追加之訴）部分：

24 1.按讓與擔保契約，係指債務人為擔保其債務之清償，將擔保
25 標之物之財產權移轉於擔保權人（或其指定之人），擔保權
26 人（或其指定之人）僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的
27 物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不
28 動產，其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與擔保
29 權人（或其指定之人）為已足。債務不履行時，擔保權人得
30 依約定方法就該擔保物取償，即擔保權人可取得標的物之一
31 定價值，用以優先清償擔保之債權，此際擔保權人不論以變

賣或估價受償方式，進行換價處分及優先受償程序，擔保權人均負有清算之義務。如擔保物價值超過擔保之未償債權，應返還剩餘價值與債務人。擔保債務既已清算結清，該剩餘價值部分之讓與擔保歸於消滅，擔保權人已無保有該剩餘價值之法律上原因。倘當事人未約定實行方法，擔保權人就變價或估價受償，固有決定權，惟若恣意不為實行、怠於清算，始終不履行其清算之義務，或兩造就未償債權或擔保物價值有所爭執者，債務人為完成債務清算，及取得擔保物之剩餘價值，自得訴請法院裁判清算，並依清算結果請求剩餘價值之給付。

2. 查上訴人將系爭土地移轉登記予被上訴人指定之翔騰公司，俟系爭土地上之系爭合建案完成，依分配或出售所得價值結算擔保債務之清償，係成立讓與擔保契約。又系爭合建案已完工，並於112年7月31日辦理建物所有權第1次登記，被上訴人分得其中6戶房地等情，既為原審所認定（見原判決第2至3頁、第6頁）。而上訴人於原審追加備位之訴，主張兩造間成立讓與擔保契約，約定於系爭合建案完成時結算，履行期於房屋完成登記日即112年7月31日已屆至，被上訴人分得6戶房地價值6508萬元，於償還擔保債務2520萬元後尚有餘額，依讓與擔保、不當得利之法律關係，聲明請求被上訴人給付擔保物剩餘價值2150萬元本息（見原審卷第458頁、第483頁）。對此，被上訴人就上訴人之未償債權及系爭土地合建分配取得6戶房地之價值若干，經原審多次詢問均未據陳報，迨至原法院114年4月30日言詞辯論時，仍請求另訂期日，以資整理借款及擔保物價值資料等語（見原審卷第368頁、第452頁、第536頁）。果爾，以上訴人主張被上訴人所負清算義務之履行期已於112年7月31日屆至，其後始終未就上訴人負欠之債務餘額，亦未就擔保之系爭土地價值履行清算義務，上訴人乃於訴訟程序中請求法院裁判清算，及被上訴人依清算結果給付擔保物剩餘價值，是否毫無可採？非無詳予研求之餘地。倘清算結果系爭土地價值超過上訴人負欠

之債務餘額，就該剩餘價值部分之利益，得否謂被上訴人仍有法律上原因而不負返還義務？亦非無疑。原審未詳查細究，逕以上訴人未證明兩造約定估價受償方式，被上訴人清算前，上訴人無從行使擔保物價值差額請求權，縱令清算結果應償還價值差額予上訴人，亦屬有法律上原因，並非不當得利，遽為上訴人不利之判決，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決關此不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

(二)關於駁回上訴（即原審駁回上訴）部分：

原審本於採證、認事及解釋契約之職權行使，綜據相關事證，合法認定兩造就系爭土地之移轉，真意並非成立買賣關係，因以上開理由，駁回上訴人依買賣關係之先位請求，經核於法並無違誤。上訴意旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 林 金 吾

法官 徐 福 晋

法官 高 榮 宏

法官 李 國 增

法官 藍 雅 清

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 沛 侯

中 華 民 國 115 年 2 月 12 日