

01

最高法院民事判決

02

108年度台上字第584號

03

上訴人 張森陽

04

劉進興

05

共同

06

訴訟代理人 薛西全律師

07

劉妍孝律師

08

黃靜瑜律師

09

被上訴人 駿丞電機有限公司

10

兼法定代理人 許登富

11

被上訴人 上高有限公司

12

法定代理人 吳明得

13

被上訴人 賴南睿(原名賴南昌)

14

林政

15

賴趙貴金

16

邱秀蓮

17

共同

18

訴訟代理人 康進益律師

19

康鈺靈律師

20

被上訴人 闕錦松

21

康周梁

22

簡金木

23

黃睦宸

24

黃清田

25

上列當事人間請求回復抵押權登記等事件，上訴人對於中華民國
26 106年3月29日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（104年度重上
27 字第35號），提起上訴，本院判決如下：

28

主文

29

上訴駁回。

30

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

31

理由

32

本件上訴人主張：被上訴人黃睦宸以次 2人於民國89年5月4日提

01 供重測前高雄縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○號土地（重測分
02 割後為高雄市○○區○○段 000、000、00000、00000、00000、
03 00000、00000地號，下合稱系爭土地，分別則以地號稱之）及同
04 段00000地號土地設定第二順位本金最高限額新臺幣（下同）3,7
05 20萬元抵押權予伊（下稱系爭抵押權，權利範圍上訴人張森陽1/
06 3、上訴人劉進興2/3）。黃睦宸於92年間在系爭土地興○○○區
07 ○○段 000建號建物（下稱系爭建物），並由訴外人旻豐有限公
08 司（下稱旻豐公司）於96年間以第一次登記為原因，登記為所有
09 權人。黃睦宸以次2人嗣於96年11月12日將除00000地號土地外之
10 系爭土地以買賣為原因，移轉登記予被上訴人許登富以次 3人及
11 闕錦松（下稱許登富等 4人），應有部分如原判決附表（下稱附
12 表）「96年11月登記所有權人」欄所示。系爭建物則由旻豐公司
13 於同年月 5日以買賣為原因移轉登記予被上訴人駿丞電機有限公
14 司（下稱駿丞公司），駿丞公司再於同年月20日以買賣為原因移
15 轉登記予許登富。許登富復於同年12月26日與被上訴人林政男就
16 000、00000地號土地通謀虛偽為買賣意思表示，並於97年1月8日
17 將上開土地所有權應有部分移轉登記至林政男名下，再於同年月
18 9日分別與林政男、駿丞公司通謀虛偽訂立租賃契約，約定許登
19 富向林政男承租上開土地（下稱系爭土地租約），駿丞公司向許
20 登富承租系爭建物（下與系爭土地租約合稱系爭租賃契約）。嗣
21 黃睦宸以次 2人因未清償系爭土地第一順位抵押權擔保之債務，
22 該抵押權人即訴外人高雄市大社區農會（下稱大社區農會）於97
23 年間聲請拍賣抵押物，經臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）以
24 97年度司執字 32748號受理（下稱系爭執行事件），許登富向該
25 院陳報系爭租賃契約，致拍賣公告記載「建物所有人即土地之承
26 租人（即許登富）有優先承買權且不予點交」，阻礙他人投標意
27 願，造成第一、二次公開拍賣均無人應買。嗣執行法院除去上開
28 土地租賃權及占有使用關係，並將系爭建物併付拍賣，惟拍賣公
29 告仍記載許登富有優先承買權，於99年 3月11日第三次拍賣（下
30 稱系爭拍賣）時，由駿丞公司、被上訴人上高有限公司（下稱上
31 高公司）之股東即被上訴人邱秀蓮、被上訴人賴南睿之母即被上

01 訴人賴趙貴金、及被上訴人康周梁、簡木金（下稱駿丞公司等 5
02 人）就系爭土地部分以底價 2,774 萬 4,000 元，就系爭建物以底價
03 10.96 倍即 1,425 萬 6,000 元，合計總價 4,200 萬元拍定，並於同年
04 10 月 6 日辦理所有權移轉登記。惟抵押權人就系爭建物價金並無
05 優先受償之權，而系爭拍賣實際上係使許登富等 4 人以低於市價
06 之金額買回系爭土地，並藉由系建建物之拍賣分配款取回買賣價
07 金，嚴重損害系爭土地抵押權人之權益，顯違反公序良俗，並以
08 損害伊等權利為目的，依民法第 72 條、第 148 條規定，駿丞公司
09 等 5 人之投標行為及系爭拍賣，均屬無效。賴趙貴金以次 2 人及康
10 周梁以次 2 人於同年 10 月 28 日將系爭建物以買賣為原因移轉所有
11 權登記予駿丞公司；駿丞公司等 5 人於同日以分割登記為原因，
12 將 00000 地號土地登記為賴趙貴金所有；000、00000 地號土地登
13 記為康周梁以次 2 人共有（應有部分各 1/2）；00000 地號土地登
14 記為駿丞公司所有；00000 地號土地登記為邱秀蓮所有，邱秀蓮
15 並於同年 12 月 22 日自 00000 地號土地分割出 00000 地號土地，均屬
16 通謀虛偽意思表示而無效。縱認系爭拍賣有效，駿丞公司等 5 人
17 不當介入執行程序，致伊等無法就系爭建物拍定價金受償而受有
18 損害，而系爭建物鑑定價值僅 128 萬 9,750 元，駿丞公司等 5 人虛
19 灌投標 1,425 萬 6,000 元而取得 1,296 萬 6,250 元之不法利益，伊自
20 得依民法第 197 條第 2 項、第 179 條規定請求駿丞公司等 5 人按投標
21 比例返還其中 600 萬元本息。爰先位依民法第 72 條、第 87 條、第
22 113 條、第 148 條、抵押權設定契約法律關係，求為命（一）確認許登
23 富、林政男就 000、00000 地號土地於 96 年 12 月 26 日所為買賣之債
24 權行為、97 年 1 月 8 日所為所有權移轉之物權行為不存在；（二）確認
25 駿丞公司等 5 人與許登富以次 4 人、闕錦松、黃睦宸以次 2 人間就
26 系爭土地於 99 年 3 月 11 日所為拍賣之債權行為、同年 10 月 6 日所為
27 所有權移轉之物權行為不存在。（三）確認系爭土地為附表「96 年 11
28 月登記所有權人」欄所示所有權人所有（應有部分如附表所示）
29 ；（四）確認駿丞公司等 5 人間就 000、00000、00000、00000、00000
30 地號土地，於 99 年 10 月 28 日所為分割之物權行為；邱秀蓮就 0000
31 0 地號土地於 99 年 12 月 22 日所為分割出 00000 地號土地之物權行為

01 均不存在。(五)確認系爭抵押權存在。(六)確認駿丞公司等 5人與
02 許登富間就系爭建物於99年 3月11日所為拍賣之債權行為、同年
03 10月 6日所為所有權移轉之物權行為不存在。(七)確認系爭建物為
04 許登富所有。(八)確認駿丞公司與賴趙貴金以次2人、康周梁以次2
05 人間就系爭建物於99年10月12日所為買賣之債權行為、同年10月
06 28日所為所有權移轉之物權行為不存在；備位依民法第197條第2
07 項、第 179條規定，求為命：(一)駿丞公司、賴趙貴金、邱秀蓮、
08 康周梁、簡木金應依序給付84萬元、78萬元、 258萬元、90萬元
09 、90萬元及均加計自 103年10月15日民事追加訴訟狀繕本送達翌
10 日起算法定遲延利息之判決（上訴人於第一審備位之訴原聲明請
11 求駿丞公司以次10人給付 600萬元本息，經第一審判決駁回後，
12 上訴人就許登富以次 4人及闕錦松部分未聲明不服，嗣於原審就
13 駿丞公司、賴趙貴金、邱秀蓮、康周梁、簡木金部分擴張聲明如
14 上。另上訴人於第一審主張駿丞公司等 5人關於系爭土地、建物
15 所為之分割、買賣、所有權移轉登記行為均屬無權處分部分，業
16 經其於原審表示不再為該主張）。

17 被上訴人則以：伊等間之買賣、租賃均屬真實，非通謀虛偽意思
18 表示。駿丞公司等 5人依法投標拍定系爭土地及建物，乃合法有
19 效，伊等取得系爭土地所有權後所為分割、移轉所有權登記等行
20 為，係本於所有權權能為之，自屬有效，伊等無侵權行為或受有
21 不當得利等語，資為抗辯。

22 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：黃睦宸以次 2人於
23 87年 7月31日以其所有之系爭土地設定第一順位本金最高限額2,
24 400 萬元抵押權予大社區農會，於89年5月4日以系爭土地及同段
25 00000地號土地設定系爭抵押權予上訴人（權利範圍張森陽 3分
26 之1、劉進興3分之2）。黃睦宸於92年間在00000地號土地上興建
27 系爭建物，並由旻豐公司於96年10月15日以第一次登記為原因，
28 登記為所有權人，黃睦宸以次 2人於同年11月12日以買賣為原因
29 ，將除00000地號以外之系爭土地移轉所有權登記予許登富等4人
30 （應有部分如附表「96年11月登記所有權人」欄所示），許登富
31 於97年1月8日將000、00000地號土地應有部分以買賣為原因移轉

所有權登記予林政男，並於同年月 9日與林政男簽訂租賃契約書，回租前開土地。旻豐公司於96年11月 5日以買賣為原因將系爭建物所有權移轉登記予駿丞公司，駿丞公司於同年月20日以買賣為原因將之移轉予許登富。大社區農會於97年聲請執行系爭土地，由高雄地院以系爭執行事件受理，許登富以其為000、00000地號土地承租人，並為系爭建物所有人為由，主張有優先承買權。系爭執行事件第一、二次拍賣未將系爭建物併付拍賣，僅於拍賣公告備註記載許登富有優先承買權，該二次拍賣均無人應買。系爭執行事件於98年 6月30日核發執行命令除去許登富前開基地租賃權及占有使用關係，於99年 3月11日進行系爭拍賣，將系爭土地及系爭建物合併拍賣，拍賣最低底價總計2,904萬4,000元（系爭土地底價合計2,774萬4,000元，系爭建物底價 130萬元），駿丞公司等5人以總價4,200萬元（系爭土地2,774萬4,000元、系爭建物1,425萬6,000元）得標。嗣除 000地號土地以外之系爭土地於99年10月28日以共有物分割為原因，辦理所有權移轉登記如附表「99年10月後登記所有權人」欄所示。賴趙貴金以次 2人及康周梁以次 2人於同日將其等之系爭建物應有部分以買賣為原因移轉所有權登記予駿丞公司。邱秀蓮再於99年12月22日自00000地號土地分割出 00000地號土地。查許登富、邱秀蓮雖分別為駿丞公司之負責人、上高公司之股東，惟公司具有獨立之法人格，尚難將公司所為法律行為與自然人之法律行為視為一體。邱秀蓮支付投標金之票據雖由上高公司簽發，惟此乃邱秀蓮與上高公司之資金往來，縱上高公司未將該資金往來列入其公司資產負債表，亦僅係上高公司會計帳戶有無漏載問題，不得僅憑此逕認邱秀蓮所為之投標行為即為上高公司所為。賴趙貴金雖為賴南睿之母，惟賴南睿未參與或過問系爭拍賣過程，業經渠等 2人結證明確。而簡金木、康周梁係因共有系爭土地後方之土地（簡金木部分登記在其妻陳麗華名下），為利出入，乃參與系爭拍賣之投標，其等係為增益自己原有土地利益而參與系爭拍賣之投標。駿丞公司等 5人雖以系爭土地2,774萬4,000元、系爭建物1,425萬6,000元，合計總價 4,200萬元得標，惟其各宗標的出價均達拍賣公告核

01 定之最低拍賣價額，符合強制執行法第87條規定，且拍定人就拍
02 賣標的逾底價部分如何調整分配出價，始能以最高總價得標，本
03 屬投標自由，難認有何違反公序良俗或權利濫用情形。是駿丞公
04 司等5人之投標並無無效原因，系爭拍賣自屬有效，上訴人請求
05 確認駿丞公司等5人與系爭土地、系爭建物出賣人間就系爭拍賣
06 之債權行為及物權行為均不存在；系爭土地為附表「96年11月登
07 記所有權人」欄所示被上訴人所有；系爭建物為許登富所有，均
08 無理由。又依民法第873條之2規定，系爭抵押權於系爭拍賣後已
09 消滅，上訴人請求確認系爭抵押權存在，自無理由；其請求確認
10 許登富、林政男間就000、00000地號土地所為買賣債權行為及所
11 有權移轉行為不存在，亦無即受確認判決之法律上利益。查駿丞
12 公司等5人係於取得系爭土地及系爭建物後，以協議分割方式將
13 系爭土地分割如附表「99年10月後登記所有權人」欄所示各所有
14 人單獨所有或共有，因系爭建物無法分割，康周梁以次2人、賴
15 趙貴金以次2人乃按其等投標出資比例（駿丞公司、康周梁、簡
16 金木、賴趙貴金、邱秀蓮出資比例依序為14%、15%、15%、13%、
17 43%）將其等之系爭建物應有部分出售予駿丞公司，駿丞公司等5
18 人確係基於真正協議分割意思而為共有物分割移轉登記，並有買
19 賣系爭建物應有部分之真意，上訴人主張前開分割、買賣及所有
20 權移轉登記行為均屬通謀虛偽而無效，自無可採。又系爭執行事
21 件縱無前開占有使用關係，系爭土地及建物能否提早於先前所定
22 拍賣程序拍定，有諸多不確定因素，上訴人主張駿丞公司等5人
23 不當介入執行程序，致伊等無法就系爭建物拍定價金受償而受有
24 損害，及駿丞公司等5人因此受有不法利益，尚屬臆測，難以憑
25 採。從而，上訴人先位依民法第72條、第87條、第113條、第148
26 條、抵押權設定契約法律關係，備位依民法第197條第2項、第17
27 9條規定，為前述先位聲明及備位聲明之請求，均不應准許，為
28 其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取及
29 無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，
30 駁回其上訴。
31 按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取證、認事

並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。原審本於認事、採證之職權行使，參酌上開當事人證詞及綜合相關事證，合法認定系爭拍賣有效，系爭抵押權於拍賣後已消滅，且系爭執行事件縱無許登富陳報之占有使用關係，系爭土地及建物能否提早於先前所定拍賣程序拍定，仍有諸多不確定因素，上訴人主張其因此受有損害及駿丞公司等 5 人受有利益，尚屬臆測，而以上揭理由為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。至原判決主文就備位擴張聲明部分未為駁回之諭知，核屬顯然錯誤，應由原審裁定更正，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 6 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 周 玫 芳

法官 黃 莉 雲

法官 林 麗 玲

法官 盧 彥 如

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 108 年 6 月 17 日