臺灣基隆地方法院民事判決

108年度重訴字第33號

原　　告　吳坤碧
　　林泉盛
　　陳水火
　　楊詠麟
　　韋江靜子
　　鍾秋娥
　　趙品清
　　黃王麗娜
　　林麗仙
　　黃耀慶
　　趙品鈞
　　陳曾寶鳳
000000000000000000
　　張麗雲
共　　同
訴訟代理人　范值誠律師
複代理人　　林桓誼律師
共　　同
訴訟代理人　林怡嫻
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳芳絜
共　　同
訴訟代理人　沈明達律師
被　　告　碩晟建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李太行
000000000000000000
訴訟代理人　吳文琳律師

被　　告　羅啟銘

高昆鼎（即被告高福榮之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

郭菊（即被告高福榮之承受訴訟人）

000000000000000000

高芳瑜（即被告高福榮之承受訴訟人）

000000000000000000

高毓玲（即被告高福榮之承受訴訟人）

000000000000000000

上五人共同

訴訟代理人　李璧合律師

被　　告　李東榮（兼戴招治之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　林榮吉

上　一　人

訴訟代理人　林千超

000000000000000000

被　　告　李東海（兼被告戴招治之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　李秀華（兼被告戴招治之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

李麗華（兼被告戴招治之承受訴訟人）

000000000000000000

高榮人

林猷強

林恩如

林恩光

林恩夙

林水源

林謙遜

林沛潔（原名林佩瑤）

被　　告　林于傑

上　一　人

訴訟代理人　陳美妙

被　　告　林美月

林美珠

林素美

林珈民

莊雅筑

宋瑋莉

參加人即
被　　告　板信商業銀行股份有限公司

法定代理人　張明道
訴訟代理人　陳秉信
程育傑
徐弘翰
參加人即
被　　告　臺億建築經理股份有限公司

法定代理人　紀玉枝
訴訟代理人　吳西源律師
被　　告　黃迎鈺（被告林家弘之承受訴訟人）

林虹君（被告林家弘之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

林久琦（被告林家弘之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

林訓民（被告林家弘之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國112年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括承受（最高法院85年度台上字第2255號判決可資參照）。被告碩晟建設股份有限公司起訴時組織為有限公司，嗣於訴訟繫屬中變更為碩晟建設股份有限公司（下稱被告碩晟公司），其法人格仍為同一，且組織變更前公司之權利義務，由組織變更後之公司概括承受，先予敘明。

二、被告碩晟公司於起訴時之法定代理人原為張馨文，嗣於訴訟中變更為李太行，有臺北市政府民國108年8月19日府產業商字第10852967010號函為證（本院卷㈢第601至607頁），被告碩晟公司新法定代理人具狀聲明承受訴訟，並無不合，應予准許。

三、被告臺億建築經理股份有限公司（下稱被告臺億公司）之法定代理人，於起訴後變更為陳長琪，有臺北市政府112年6月9日府產業商字第11249017820號函可稽，被告臺億公司新法定代理人具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

四、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。但法院得酌量情形，裁定停止其訴訟程序。承受訴訟之聲明有無理由，法院應依職權調查之。當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟。民事訴訟法第168條、第173條、第177條第1項、第178條分別定有明文。經查：

㈠原告於108年2月28日提起本件訴訟。被告戴招治於訴訟進行中之109年10月31日死亡，其繼承人為李秀華、李東榮、李麗華、李東海；被告林家弘於訴訟進行中之109年11月9日死亡，其繼承人為黃迎鈺、林虹君、林久琦、林訓民，有繼承系統表、戶籍謄本（除戶部分）、戶籍謄本（現戶部分）、個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果可憑，依前揭規定，即應由李秀華、李東榮、李麗華、李東海為戴招治之承受訴訟人，及由黃迎鈺、林虹君、林久琦、林訓民為林家弘之承受訴訟人，續行訴訟，惟李秀華、李東榮、李麗華、李東海未聲明承受訴訟，黃迎鈺、林虹君、林久琦、林訓民亦未聲明承受訴訟，本院爰依職權於110年4月19日裁定命李秀華、李東榮、李麗華、李東海為戴招治之承受訴訟人，續行訴訟，及命黃迎鈺、林虹君、林久琦、林訓民為林家弘之承受訴訟人，續行訴訟。

㈡被告高福榮於訴訟繫屬中之111年5月20日死亡，此有戶籍謄本（除戶部分）在卷可稽（本院卷㈥第279頁），被告高福榮有委任訴訟代理人，訴訟程序不當然停止，而其繼承人即高昆鼎、郭菊、高芳瑜、高毓玲具狀聲明承受訴訟，核無不

合，應予准許。又本件原告就高福榮之部分，未及變更其聲明為高福榮之承受訴訟人，附此指明。

五、板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）、臺億公司先後於108年10月14日、108年10月29日具狀聲請參加訴訟。惟原告嗣又追加板信銀行、臺億公司為被告。是本件將板信銀行、臺億公司列為參加人即被告。附此敘明。

六、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時係以碩晟公司、羅啟銘、高福榮、戴招治、李東榮、林榮吉、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林水源、林謙遜、林沛潔（原名林佩瑤）、林家弘、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉（除被告碩晟公司外之24人，下稱被告羅啟銘等24人）為被告，並聲明：㈠被告碩晟公司應指示臺億公司將如起訴狀附表一所示之基隆市○○區○○段0000○號建物所有權移轉登記予原告吳坤碧。㈡被告羅啟銘、高福榮應指示板信銀行將如起訴狀附表二所示之基隆市○○區○○段0000○0000○號建物（下分稱系爭1038號建物、1041號建物）之所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟及張麗雲共有。㈢被告羅啟銘、高福榮應指示板信銀行將如起訴狀附表二所示之基隆市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭1039號建物）之所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧及林麗仙共有。㈣被告羅啟銘等24人應指示板信銀行將如起訴狀附表三所示之土地所有權移轉登記予原告吳坤碧、林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、林麗仙、黃耀慶、趙品鈞、陳曾寶鳳、張麗雲。㈤前四項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。㈥訴訟費用由被告負擔。嗣原告陸續追加板信銀行及臺億公司為被告，及陸續為訴之變更、追加，原

告最後訴之聲明如下：

㈠先位聲明：

1.被告羅啟銘、高福榮、李東榮、林榮吉、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林水源、林謙遜、林沛潔、黃迎鈺、林虹君、林久琦、林訓民、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉（下稱被告羅啟銘等26人）應指示被告板信銀行將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告吳坤碧。被告板信銀行應將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告吳坤碧。

2.被告碩晟公司應指示被告臺億公司將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予原告吳坤碧。被告臺億公司應將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予原告吳坤碧。

3.被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

4.被告羅啟銘、高福榮應指示被告板信銀行將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

5.被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。被告板信銀行應將附表三編號1至3所示土地標示之

土地所有權，移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

6.被告羅啟銘、高福榮應指示被告板信銀行將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。被告板信銀行應將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

7.被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

8.被告羅啟銘、高福榮應指示被告板信銀行將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

9.被告板信銀行、臺億公司依第1.、2.項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告吳坤碧同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告吳坤碧新臺幣（下同)500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

10.被告板信銀行依第3.、4.項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲1,500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息

百分之5計算之利息。

11.被告板信銀行依第5.、6.項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙6,000萬元及自105年5月5日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

12.被告板信銀行依第7.、8.項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲4,200萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

13.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表一編號4所示房屋標示之房屋予原告吳坤碧之日止，按500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告吳坤碧。

14.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表二編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按1,500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

15.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表三編號4所示房屋標示之房屋予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙之日止，按6,000萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

16.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表四編號4所示房

屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按4,200萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

17.訴訟費用由被告等負擔。

18.第9.至16.項聲明請准予提供擔保後，得為假執行。

㈡備位聲明：

1.被告板信銀行應將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告吳坤碧代位受領。

2.被告臺億公司應將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予被告碩晟公司，由原告吳坤碧代位受領。

3.被告板信銀行應將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

4.被告板信銀行應將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，並由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

5.被告板信銀行應將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領。

6.被告板信銀行應將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，並由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領。

7.被告板信銀行應將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

8.被告板信銀行應將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，並由原告黃耀慶、吳坤

碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

9.被告板信銀行依第1.項聲明將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人由原告吳坤碧代位受領，被告臺億公司依第2.項聲明將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予被告碩晟公司，由原告吳坤碧代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告吳坤碧500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

10.被告板信銀行依第3.項聲明將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領，被告板信銀行依第4.項聲明將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲1,500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

11.被告板信銀行依第5.項聲明將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記被告羅啟銘等26人，由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領，被告板信銀行依第6.項聲明將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、

林麗仙6,000萬元及自105年5月5日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

12.被告板信銀行依第7.項聲明將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記被告羅啟銘等26人，由原告原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領，被告板信銀行依第8.項聲明將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲4,200萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

13.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表一編號4所示房屋標示之房屋予原告吳坤碧之日止，按500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告吳坤碧。

14.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表二編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按1,500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

15.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表三編號4所示房屋標示之房屋予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙之日止，按6,000萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

16.被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表四編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按4,200萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶

鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

17.訴訟費用由被告等負擔。

18.第9.至16.項聲明請准予提供擔保後，得為假執行。

經查，原告上開訴之變更、追加，其請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟終結，參以首開規定，應予准許。

七、被告李東榮、林榮吉、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林謙遜、林沛潔、林美珠、林素美、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉、林虹君、林久琦、林訓民經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第385條第1項前段之規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

㈠被告碩晟公司就基隆市○○區○○段000○000○000○000地號及協和段205、207、208地號等土地（後分別合併為基隆市○○區○○段000○000地號、協和段205地號土地，下分稱系爭311、313、205地號土地，合稱系爭土地），與系爭土地之所有權人即被告羅啟銘等24人簽立合建契約（下稱系爭合建契約），在系爭土地上興建海吉市建案（下稱系爭建案），而原告等人與被告碩晟公司分別於105年5月3日、同月4日、同月26日，就基隆市○○區○○段0000○0000○0000○0000○號建物（下分稱系爭1038、1039、1041、1062建號建物，合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋預定買賣契約書），並就系爭土地與被告羅啟銘等人於105年5月3日、同月26日簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地預定買賣契約書），買受基隆市○○區○○路00號地下1樓（系爭1038建號建物）、28號（1樓，系爭1039建號建物）、2樓（系爭1041建號建物）、11樓之5（系爭1062建號建物）、地下2樓1至38號、地下3樓53號停車位等建物，合計價款共計122,000,000

元。系爭房屋預定買賣契約書第6條第3項第2款約定受託人即被告臺億公司於使用執照取得，辦妥建物所有權第一次登記後，依信託契約約定再將房屋產權移轉予買方即原告，並於系爭房屋預定買賣契約書13條、系爭土地預定買賣契約書第8條約定，被告碩晟公司與地主應於使用執照核發後6個月內辦理系爭房屋、系爭土地之所有權移轉登記。原告已依約付清購屋價款。

㈡被告碩晟公司與被告羅啟銘等24人為完成系爭建案而分別與被告臺億公司、被告板信銀行，就系爭不動產成立信託價金專戶，並辦理信託登記在案，被告碩晟公司並設立第一順位最高限額抵押權予被告板信銀行。詎系爭建案於106年間取得使用執照，並於同年5月9日完成建物之第一次登記後，原告即向受託人即被告板信銀行、被告臺億公司請求依系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約書及不動產信託登記之約定，將系爭不動產移轉所有權登記予原告，惟被告板信銀行、被告臺億公司卻以受託人被告碩晟公司及被告羅啟銘等24人不願出示移轉指示書為由，拒絕原告移轉所有權之請求。本件系爭建物既於106年間取得使用執照，並於同年5月9日完成建物之第一次登記在案，依系爭不動產信託契約書第18條第1項規定，該信託契約因契約目的完成（建案已完工並達交屋狀態）而消滅，並依系爭不動產信託契約書第19條之約定，將系爭土地所有權移轉予原告，且原告除已將購屋款如數繳清外，亦無可歸責之事由，原告既已將價金存入履保專戶，被告應依系爭不動產信託契約書第19條第1項第1款第1、2目指示受託人板信銀行、臺億公司，並由板信銀行、臺億公司依指示將系爭不動產所有權移轉予原告。如原告先位之訴無理由，則原告依代位之法律關係，代位出賣人向被告板信銀行請求所有權移轉，由原告代位受領。

㈢依系爭不動產信託契約第7條第9項之約定可知，本件原告買受之系爭不動產於106年1月25日建築完成領取使用執照，於同年5月9日第一次登記後，被告板信銀行竟將受託登記之系

爭不動產為被告碩晟公司設定336,000,000元之第一順位抵押權，並於107年12月26日轉讓予訴外人遠銀公司，系爭不動產所設之巨額抵押權如未塗銷，則原告於抵押權人實行抵押權時，將受法院拍賣之損害，而依系爭房屋預定買賣契約之附件8履約保證機制第4條第7項約定：「受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任」，亦即受託機構被告板信銀行、被告臺億公司有上開違反信託契約之義務時，應負損害賠償責任，原告為此追加請求被告板信銀行及被告臺億公司於辦理系爭不動產之所有權移轉登記同時，應將系爭不動產之抵押權登記塗銷，如未能同時塗銷，應依民法第215條之規定，與被告碩晟公司連帶賠償原告所付價款及依民法第213條第2項規定，自損害發生時起加給利息。

㈣系爭房屋預定買賣契約第17條第3項約定：「逾使用執照核發後六個月無法通知交屋時，每逾一日應按已繳房地款萬分之五計算遲延利息」，為此原告請求被告碩晟公司給付遲延利息。

㈤對被告抗辯之陳述：

1.被告羅啟銘、高福榮2人應負表現代理之授權人責任。是其等若否認系爭土地預定買賣契約書之真正，自應就此部分事實負舉證責任。被告高福榮應就印章遭盜蓋之事實負舉證之責。被告羅啟銘、高福榮辯稱被告碩晟公司未經其等同意，無權將系爭商場、房屋及土地作為向原告借款之擔保，對其等不生效力，惟被告碩晟公司之行為應屬表見代理，被告羅啟銘、高福榮應負授權人責任。被告羅啟銘等所提出之合建契約書（下稱系爭合建契約書）之乙方係訴外人漢揚開發建設股份有限公司（下稱漢揚公司）而非被告碩晟公司，故被告羅啟銘等是否得以系爭合建契約書作為抗辯被告碩晟公司處分系爭不動產屬無權處分之依據，即有疑義，原告否認系爭合建契約書之真正。系爭建案之起造人為被告碩晟公司，就一般外觀言之，應認被告碩晟公司具出售系爭不動產之權限，加上被告碩晟公司與原告簽約時亦提出被告高福榮之印

章，倘被告高福榮、羅啟銘辯稱被告碩程公司未經其等同意而用印簽立土地預定買賣契約書，理應於知悉後向被告碩晟公司追究法律責任，惟其等迄未對此究責。被告羅啟銘、高福榮自應負表現代理之授權人責任。

2.另依信託法第31條第2項規定受託人應於每年至少定期1次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人及受益人，可知本件原告於依約將款項匯付至受託人即被告板信銀行之信託財產專戶時，被告板信銀行每年至少需1次作成信託財產目錄送交由被告羅啟銘、高福榮等2人確認，惟被告羅啟銘、高福榮均未針對信託財產目錄之內容提出任何異議，足證被告羅啟銘、高福榮對系爭不動產已由被告碩晟公司出售予原告乙事應為知悉且無意見，故被告羅啟銘、高福榮自不得以其等與被告碩晟公司間所簽之投資契約書內容抗辯被告碩晟公司出售系爭不動產予原告之行為屬無權處分。

3.原告與被告碩晟公司本即約定由原告投資系爭建案之工程款，並由被告碩晟公司提供系爭不動產與原告簽訂系爭房地預定買賣契約作為擔保，於被告碩晟公司無法返還投資款時，雙方同意以該投資款轉作系爭不動產之買賣價金，原告既已依約出資匯付至被告信板銀行之信託收款專戶，被告碩晟公司於約定期限屆至經展延後，仍無法返還投資款予原告，自應依約將原告繳付之投資款充作系爭不動產買賣價金。

4.原告所繳付之款項於投資協議已約明為投資款，並非被告碩晟公司所辯稱之借款，且系爭不動產自始至終皆未以信託方式移轉所有權於原告，顯與信託讓與擔保之成立要件不符。至於被告碩晟公司另辯稱原告已對其聲請本票裁定並已取得執行名義，惟被告碩晟公司所簽發之本票僅係保障原告投資權益之方式之一，不論原告是否真已因聲請強制執行而受償，縱原告有重複請求之情事，至多亦僅係被告碩晟公司得依法向原告請求返還不當得利。

5.依系爭不動產信託契約附件之協議書記載：「碩晟建設有限

公司係漢陽開發有限公司之關係企業，爾後承擔所有之權利與義務」、「同意稅法以合建分售方式辦理（即建商賣房屋予客戶，地主出售土地予客戶）」，因而希望所有地主委託被告碩晟公司辦理簽約手續，地主土地部分委託被告高福榮及林謙遜代表地主全數具名簽約，而系爭合建契約之地主即被告林水源、林美月、林素美亦於言詞辯論時稱：「我們是委託碩晟有限公司，如果有買賣，碩晟建設有限公司會去移轉給他們」等語，且系爭合建契約第2條第1項約定：甲、乙雙方同意本案規劃變更及產品定位、行銷管理等由乙方依市場需求作變更設計，以地下3樓地上13樓為主，而系爭房屋預定買賣契約第31條第5項亦記載地主全數同意由被告高福榮、林謙遜代表全數地主並委託被告碩晟公司簽訂系爭土地預定買賣契約書，全體地主於系爭不動產信託契約書列為乙方，並簽名蓋章，而被告板信銀行於網頁及發給地主之信託專戶明細表記載有銷售戶數（B-B1F、B-01F、B-02F 、A2-11F），原告已繳納專戶價款，而被告地主對被告碩晟公司之代理行為不為反對之表示，依民法第169條規定，應負授權人之責任。

6.依系爭投資協議書記載，原告於105年5月4日投資6,000萬元、105年5月26日投資5,700萬元、105年5月26日投資500萬元，投資期間均為一年，被告碩晟公司於投資期間終止日未能如期償還原告債權，原告同意投資期間延長6個月，若被告碩晟公司於投資展期終止日未能償還原告投資款，雙方均同意以投資金額充作買賣價金預買系爭不動產，被告碩晟公司就系爭房地預定買賣契約之系爭不動產各項權利同意移轉予原告所有，而原告已將投資款匯入被告板信銀行之履約專戶，被告碩晟公司上開代理行為，地主不為反對表示，對被告碩晟公司應負授權人之責任，經2年後，被告羅啟銘等臨訟始為反對之表示，對於被告碩晟公司之代理權並不影響。系爭建案係由被告碩晟公司出資興建，而為原始建築人，雖將地下1樓、地上1樓及2樓（即系爭商場）以被告羅啟銘、

高福榮為起造人，並登記為所有權人名義，再信託予被告板信銀行，但依系爭合建契約約定，百分之70為被告碩晟公司所有，被告碩晟公司依委任關係將該房地出售予原告，則被告羅啟銘、高福榮主張被告碩晟公司為無權處分，並無理由。又系爭房屋預定買賣契約之附件一均記載買賣總價款包含土地價款及房屋價款，則被告羅啟銘、高福榮另主張系爭土地預定買賣契約無價金之約定，買賣契約不成立，亦無理由。本件被告碩晟公司有權代理銷售系爭不動產，房屋部分被告碩晟公司以其名義訂立系爭房屋預定買賣契約，基地部分以地主名義訂立系爭土地預定買賣契約，而房屋部分與其所屬之基地應有部分，依民法第799條第5項規定，不得分離而為移轉，被告羅啟銘、高福榮主張地主並非系爭房屋預定買賣契約之當事人，不受買賣契約之拘束，亦有誤會。

㈥聲明：

1.先位聲明：

⑴被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告吳坤碧。被告板信銀行應將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告吳坤碧。

⑵被告碩晟公司應指示被告臺億公司將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予原告吳坤碧。被告臺億公司應將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予原告吳坤碧。

⑶被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑷被告羅啟銘、高福榮應指示被告板信銀行將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、

趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑸被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。被告板信銀行應將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

⑹被告羅啟銘、高福榮應指示被告板信銀行將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。被告板信銀行應將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

⑺被告羅啟銘等26人應指示被告板信銀行將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權，移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑻被告羅啟銘、高福榮應指示被告板信銀行將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。被告板信銀行應將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑼被告板信銀行、臺億公司依第⑴、⑵項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告吳坤碧同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶

給付原告吳坤碧500萬元及自民國105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⑽被告板信銀行依第⑶、⑷項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲1,500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⑾被告板信銀行依第⑸、⑹項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙6,000萬元及自105年5月5日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⑿被告板信銀行依第⑺、⑻項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲4,200萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⒀被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表一編號4所示房屋標示之房屋予原告吳坤碧之日止，按500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告吳坤碧。

⒁被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表二編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按1,500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶

鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑮被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表三編號4所示房屋標示之房屋予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙之日止，按6,000萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

⑯被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表四編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按4,200萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑰訴訟費用由被告等負擔。

⑱第⑨至⑯項聲明請准予提供擔保後，得為假執行。

2.備位聲明：

⑴被告板信銀行應將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告吳坤碧代位受領。

⑵被告臺億公司應將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予被告碩晟公司，由原告吳坤碧代位受領。

⑶被告板信銀行應將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

⑷被告板信銀行應將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，並由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

⑸被告板信銀行應將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領。

⑹被告板信銀行應將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權

移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，並由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領。

⑺被告板信銀行應將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

⑻被告板信銀行應將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，並由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。

⑼被告板信銀行依第⑴項聲明將附表一編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人由原告吳坤碧代位受領，被告臺億公司依第⑵項聲明將附表一編號4所示房屋標示之房屋所有權，移轉登記予被告碩晟公司，由原告吳坤碧代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告吳坤碧500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⑽被告板信銀行依第⑶項聲明將附表二編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記予被告羅啟銘等26人，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領，被告板信銀行依第⑷項聲明將附表二編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲1,500萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⑾被告板信銀行依第⑸項聲明將附表三編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記被告羅啟銘等26人，由原告林泉盛、

陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領，被告板信銀行依第⑹項聲明將附表三編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，由原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙6,000萬元及自105年5月5日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⑿被告板信銀行依第⑺項聲明將附表四編號1至3所示土地標示之土地所有權移轉登記被告羅啟銘等26人，由原告原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領，被告板信銀行依第⑻項聲明將附表四編號4所示房屋標示之房屋所有權移轉登記予被告羅啟銘、高福榮，由原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與被告碩晟公司連帶給付原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲4,200萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息百分之5計算之利息。

⒀被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表一編號4所示房屋標示之房屋予原告吳坤碧之日止，按500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告吳坤碧。

⒁被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表二編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按1,500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⒂被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表三編號4所示房屋標示之房屋予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、

鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙之日止，按6,000萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。

⑯被告碩晟公司自106年7月25日起至交付附表四編號4所示房屋標示之房屋予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，按4,200萬元每日萬分之5計算之遲延利息予原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。

⑰訴訟費用由被告等負擔。

⑱第⑼至⑯項聲明請准予提供擔保後，得為假執行。

二、被告抗辯略以：

㈠被告羅啟銘、高福榮部分：

1.否認系爭土地預定買賣契約書之真正：

⑴被告羅啟銘之先父訴外人羅苟賜、被告高福榮及其他地主以坐落基隆市仁德段及協和段土地與被告碩晟公司合作開發系爭建案，為利被告碩晟公司申辦建築融資、預售及興建中資金控管、俾利工程順利完工交屋及銷售，地主方、被告碩晟公司分別與被告板信銀行及被告臺億公司共同簽訂系爭不動產信託契約書及「建築經理業務委任暨信託契約書」。依地主方與建設公司之系爭合建契約，被告羅啟銘等人與被告碩晟公司就系爭建物之商場部分（系爭1038、1039、1041建號建物）係保留共同經營，並無對外出售他人之意。羅苟賜過世後，其就本件合建契約之權利義務及合建土地所有權均由被告羅啟銘繼承，被告羅啟銘等人對於原告所提出之系爭土地預定買賣契約書毫不知情，系爭土地預定買賣契約書上之被告高福榮印章印文更非被告高福榮所蓋用或授權他人蓋用，被告羅啟榮、高福榮等地主自不受該契約之拘束。

⑵原告雖稱被告高福榮、羅啟銘迄未向被告碩晟公司追究擅自於系爭土地預定買賣契約書上用印之法律責任，顯見被告高福榮等對被告碩晟公司代理簽立契約之事知之甚詳云云，惟

被告羅啟銘、高福榮於原告提起本件訴訟前，並未見聞系爭房屋預定買賣契約書，遑論知悉該契約之內容，而無論被告高福榮等是否就被告碩晟公司偽造文書部分提出刑事告訴，原告亦無法脫卸本件訴訟中，對被告羅啟銘等否認真正之私文書所應負之舉證責任。

2.系爭土地預定買賣契約書並無價金之約定，買賣契約不成立：原告所提出之系爭土地預約買賣契約書，並無土地買賣價金之記載，顯然欠缺買賣契約要素而不成立。雖原告與被告碩晟公司另外簽訂之系爭房屋預定買賣契約第25頁附件一之「二、買賣總價」，將契約總價拆分為土地價款及房屋價款，惟被告等地主並非系爭房屋預定買賣契約書之契約當事人，該等記載不能證明其與地主已就土地價款部分達成合意。

3.被告碩晟公司無權逕將被告羅啟銘、高福榮就系爭建案之商場、房屋及土地作為其向原告借貸金錢之擔保，渠等間之契約與被告羅啟銘等地主不生效力：

⑴被告於本件訴訟中，經由被告碩晟公司提供文件及說明，始知悉被告碩晟公司於系爭建案興建期間分別於105年5月4日、5月26日與原告等簽立投資協議書（被證4），並陸續借款6,000萬元、5,700萬元、500萬元，除簽發同額本票及支票作為擔保外，更同時簽訂系爭房地預定買賣契約作為擔保（其中6,000萬元之投資協議書約定以1樓商場及地下2樓38個停車位為擔保標的、5,700萬元之投資協議書約定以2樓及地下1樓商場作為擔保標的、500萬元之投資協議書約定以A2-11F及地下3樓53號之車位為擔保標的），並約定如被告碩晟公司屆期未償還投資款（實際上為借款），即同意以原告投資金額（消費借貸債權）充作買賣價金買賣上開不動產，上開不動產即應移轉予原告。被告碩晟公司嗣後自105年11月起未能支付其投資報酬到期及延申之報酬（即利息及遲延利息），渠等又於106年8月31日另訂協議書（被證6），將系爭建案之房屋編號A2-4樓、A2-7樓、A2-12樓、A2-9樓共4

戶房屋，每戶500萬元供其作為擔保，被告碩晟公司再度簽發106年8月27日面額為382萬元、190萬元、106年9月4日面額360萬元之支票（以上合計面額932萬元），並再度約定自106年8月30日起至106年11月30日止，每半個月應支付之投資報酬（利息），共計280萬元。被告碩晟公司因未償還本金，原告等於107年向法院聲請就前開本票裁定准予強制執行。

⑵依前揭事證可知，本件原告等提出之系爭房地預定買賣契約書乃被告碩晟公司為擔保原告之借款債權而簽訂，原告與被告碩晟公司於簽訂契約當時根本無房地買賣之合意，原告匯入被告板信銀行信託專戶之款項，係屬其對被告碩晟公司之借款，並非買賣價金。

⑶被告羅啟銘、高福榮並非系爭房屋預定買賣契約書之當事人，不受該契約之拘束，縱認被告碩晟公司有訂立系爭房屋預定買賣契約書而出賣登記於被告等名下之商場建物之債權行為，惟因該行為屬無權處分，被告羅啟銘、高福榮對被告碩晟公司前述無權處分行為不予承認，故系爭房屋預定買賣契約對被告羅啟銘、高福榮及全體地主自不生法律效力。

⑷被告羅啟銘、高福榮等地主從未同意或授權被告碩晟公司得將系爭不動產提供原告作為對被告碩晟公司債權之擔保：

①被告碩晟公司曾與地主協商，未來如雙方擬將1樓、2樓及地下1樓之商場規劃為攤位及店鋪出售，其銷售總價可達328,540,000元，而A2-11F之銷售底價為720萬元，換言之，原告與被告碩晟公司約定作為擔保原告借款債權之房地價格高達335,740,000元，加上39個車位，以每車位50萬元計價，本案所涉不動產總價高達355,740,000元，則被告羅啟銘等地主豈有可能同意以前揭不動產為原告對被告碩晟公司之借款債權122,000,000元（計算式：6,000萬元＋5,700萬元＋500萬元＝122,000,000元）之擔保，一旦被告碩晟公司未依約還款即由原告取得前揭不動產之理。

②以系爭房屋預定買賣契約書總價除以買賣標的面積坪數換算

之結果，其每坪單價分別為：地下1樓商場每坪6.13萬元、1樓商場（扣除38個車位）每坪約20.65萬元、2樓商場每坪12.02萬元、A2-11樓每坪10.32萬元，與市場行情顯不相當，益證被告羅啟銘等地主完全不可能同意授權被告碩晟公司對外簽訂系爭房屋預定買賣契約書。

4.縱認系爭房地預定買賣契約書為真正且對被告羅啟銘等發生效力（假設語氣，被告等否認），原告等亦尚未給付買賣價金，被告等得主張同時履行抗辯：

⑴如前所述，原告等所匯入被告板信銀行信託專戶之款項，事實上乃其等對被告碩晟公司之借款，並非買賣價金，被告碩晟公司就該借款亦已簽發本票、支票，並支付相當之利息（投資報酬）予原告等，至於該等借款債權能否於被告碩晟公司未清償本金轉為系爭不動產買賣價金，因其等間之投資協議內容約定並未得高福榮、羅啟銘等地主之參與及同意，被告羅啟銘、高福榮等當無受其拘束之理。

⑵因被告羅啟銘等地主主觀上均認定系爭商場係保留予合建雙方共同經營，且該商場起造人名義乃被告高福榮及羅啟銘，被告碩晟公司並無處分權，更未曾授權被告碩晟公司得簽訂系爭不動產之買賣契約等以擔保其借款債權，遑論同意原告以借款債權充抵買賣價金。因此，退萬步言，若鈞院認定原告與被告羅啟銘等地主間買賣契約存在，則被告等主張同時履行抗辯權，原告應給付全部買賣價金，始得請求移轉系爭不動產所有權。

5.原告雖主張系爭投資協議書已約定原告投資系爭建案款項，由被告碩晟公司提供系爭不動產與原告簽訂系爭房地買賣契約作為擔保，於被告碩晟公司屆期無法返還投資款時，雙方同意以投資款轉作系爭不動產之買賣價金，依私法自治精神，約定應屬有效，被告碩晟公司抗辯與原告間並無買賣系爭不動產之合意，難謂有據云云，惟查：

⑴由原告之主張及被告碩晟公司提出之事證，可見原告將款項匯入被告板信銀行信託收款專戶，乃基於必須收回所匯款項

且獲取相當利息為其前提，性質上顯屬消費借貸，此與投資（合夥或單純共同出資）須繫於共同合夥人或共同投資人對於投資標的最後脫手之交易價值，始能結算損益、分配剩餘利益二者不同，故原告與被告碩晟公司間之契約雖名為投資協議書，解釋當事人真意，實屬消費借貸契約，參酌民法第87條第1、2項之規定，本件被告碩晟公司與原告間實屬消費借貸關係，而其等所簽定之系爭房地預定買賣契約書，實僅為擔保原告之債權，並非有買賣真意，上開契約顯屬通謀虛偽意思表示，應屬無效。

⑵原告雖稱被告碩晟公司屆期無法返還投資款時，雙方同意以該投資款轉作系爭不動產之買賣價金，被告等應依買賣契約履行移轉不動產所有權之義務云云，惟其主張若成立（假設語氣，被告否認之），則借款既已充作買賣價金，原消費借貸關係即應消滅，原告僅剩不動產所有權移轉登記請求權，並無請求被告碩晟公司返還原先借款（投資款）之餘地，換言之，原告與被告碩晟公司間之消費借貸關係與買賣關係不能併存，而原告於本件訴訟前，已持被告碩晟公司所簽發之本票聲請裁定強制執行獲准，而得隨時對被告碩晟公司財產進行取償，顯見其並無將所匯至被告板信銀行之信託專戶之借款轉為歸屬予賣方即被告碩晟公司作為買賣價金之意，且認定其等間投資關係（實為借貸關係）仍屬存在，原告起訴主張與被告等成立買賣契約，實屬無據。而原告另稱被告碩晟公司簽發並交付予原告之本票，僅係保障原告投資權益方式之一，不論原告是否已因聲請強制執行而受償，縱有重複請求，至屬僅係被告碩晟公司得依法向原告請求返不當得利云云，實不符論理邏輯。

⑶原告復稱其繳付之款項於系爭投資協議書已約明為投資款，並非被告辯稱之借款，且系爭不動產未曾以信託方式移轉所有權予原告，顯與信託讓與擔保之成立要件不符云云，惟如前所述，原告與被告碩晟公司間之投資實屬金錢借貸，且系爭投資協議書第3條亦約定：「甲方（即被告碩晟公司）同

意就海吉市房地中…簽訂預售房地買賣契約予乙方（即原告）作為擔保」等語，其性質上顯為信託讓與擔保，惟其等間之約定僅為債權契約，效力並不及於契約當事人以外之被告羅啟銘、高福榮，則被告羅啟銘、高福榮當無受其拘束而負移轉系爭不動產所有權之義務。

6.原告主張依被告碩晟公司所提出之相關書面及被告羅啟銘、高福榮迄今未針對被告板信銀行應製作提交委託人及受益人之信託財產目錄及收支計算表內容提出異議為由，主張被告碩晟公司之行為應屬表現代理，被告羅啟銘、高福榮應負授權人之責任云云，惟查：

⑴參酌最高法院103年度台上字第419號判決意旨，本件系爭1038、1039、1041建號建物登記之起造人為被告羅啟銘、高福榮，土地亦係被告羅啟銘等地主共同信託登記予被告板信銀行，而原告與被告碩晟公司間之系爭投資協議書第3條，無論係屬信託讓與擔保契約抑或買賣契約，因契約標的並非被告碩晟公司所有，則原告究竟係依被告羅啟銘、高福榮等地主何種表現授權事實，而得信賴被告碩晟公司有權代理被告羅啟銘、高福榮簽訂契約同意將系爭不動產移轉予原告，作為向原告借貸金錢之擔保，或同意原告將借予被告碩晟公司之金錢轉作買賣價款？此自應由主張對己有利事實之原告負舉證之責，原告竟稱如被告等不能提出與被告碩晟公司約定之相關書面，即屬未盡舉證責任云云，實屬謬論。

⑵原告並未證明被告板信銀行是否確有將編製信託財產目錄及收支記算表等文件中，是否明確記載其與被告碩晟公司間以買賣契約作為借款擔保，更不能證明被告羅啟銘等有知悉且不為反對之表示，原告此部分主張，被告羅啟銘等否認之，遑論原告明知其與被告碩晟公司間並非買賣關係，其匯入被告板信銀行信託專戶之款項並非買賣價金，根本無受表現代理制度信賴保護之餘地。

7.末參酌最高法院70年度台上字第104號、85年度台上字第2794號判決意旨，本件系爭房地預定買賣契約乃被告碩晟公司

為返還原告之借款（或投資款）所提供之擔保，被告原不受其等間契約之拘束，依上揭實務見解，原告不得因被告碩晟公司逾期未返還借款，即取得系爭不動產之所有權。

8.聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

㈡被告碩晟公司部分：

1.本件原告所稱已付清之買賣價金，實為被告碩晟公司向原告之借款，兩造並簽訂系爭房地預定買賣契約書以擔保借款債權，依民法第87條第2項規定，被告碩晟公司與原告間係借貸關係而非買賣關係，故原告等請求移轉系爭不動產，洵屬無據。

2.又原告同意於國有地完成總登後，被告將系爭商場部分辦理餘屋貸款後償還借款，此觀投資協議書第3條規定即明，本件既然尚未辦理餘屋貸款，且償還借款期限尚未屆至，原告請求被告碩晟公司移轉房屋之條件尚未成就，本件原告所請，亦屬無據。

3.另原告已對被告碩晟公司聲請本票裁定並已取得執行名義，原告自不得再請求移轉系爭不動產，否則將有重複請求之違法。

4.本件系爭不動產僅作為擔保借款債權，參酌最高法院裁判意旨，不能只以債務人逾期未曾清還所負債務，債權人即可取得擔保物之所有權，況本件償還借款期限尚未屆至，原告請求被告碩晟公司移轉房屋之條件尚未成就，均如前述，本件原告所請，並無理由。

5.聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

⑶訴訟費用由原告負擔。

㈢被告板信銀行部分：

1.本件原告四度變更訴之聲明，嚴重侵害被告板信銀行防禦權及延滯訴訟，故被告板信銀行不同意原告歷次所有變更訴之聲明及追加。退步言之，原告變更後之先、備位訴之聲明第⑼至⑿項，被告板信銀行亦不具被告適格，因原告要求被告板信銀行塗銷系爭不動產之抵押權，然被告板信銀行並非系爭不動產之抵押權人，亦非債權人，並無權塗銷而不具被告適格，遠銀公司方為抵押權人兼債權人，若原告未修正訴之聲明，請鈞院依民事訴訟法第249條第2項之規定逕以判決駁回。

2.依系爭不動產信託契約書第1條規定可知，本件信託目的在於確保興建資金專款專用，並非預售屋買賣契約之履約保證，另依系爭不動產信託契約書第2條、第24條可知，系爭不動產信託契約之委託人兼受益人為被告碩晟公司及被告地主，原告非信託契約當事人，故原告不得直接對被告板信銀行主張信託契約之權利。

3.依系爭不動產信託契約第5條之規定，系爭不動產信託，被告板信銀行並無運用決定權，被告板信銀行目前未收到全體委託人（被告碩晟公司及被告地主）之指示，故無法逕依原告要求過戶系爭不動產，被告板信銀行遵守系爭不動產信託契約而信管信託財產，自無違反信託契約之舉。原告於其準備㈢狀稱：「受託管理建築完成，辦理第一次登記完畢時辦理所有權移轉登記予原告。依履約保證機制，原不必經碩晟公司及基地地主之指示」等語，顯係將本件「不動產開發信託」誤認為「不動產買賣價金信託」，此與系爭不動產信託契約第1條、第5條等規定不同，原告所稱與信託契約約定相違，顯無理由。

4.被告板信銀行並非不動產買賣契約之當事人，不負給付房地之義務，自無買賣契約給付不能之賠償責任：

原告於其準備㈢狀稱：「板信銀行違反信託契約之義務，為此應將房地之抵押權登記塗銷，如未能塗銷，應依民法第215條規定，與碩晟公司連帶賠償原告所支付之價款」等語，

惟原告前揭主張，顯係將信託契約與買賣契約混為一談。被告板信銀行係先與被告碩晟公司簽訂貸款契約，約定以系爭不動產擔保向被告板信銀行貸款後，系爭不動產始成立信託，且依信託業法第26條第2項之規定，本件被告碩晟公司及全體地主亦同意提供系爭不動產予被告碩晟公司向被告板信銀行申請土建融，以湊得興建資金，被告板信銀行並無任何違反信託契約義務之情事。又基於債之相對性，原告僅得向出賣人主張買賣契約之權利（包含給付不能之賠償），被告板信銀行並不負任何房地買賣契約上義務，此觀系爭不動產信託契約第8條規定即知，再者，本件亦無任何契約及法律約定被告板信銀行應與被告碩晟公司負連帶責任，原告主張被告板信銀行須負連帶責任，卻未提出任何依據，其主張自屬無稽。

5.聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

㈣被告臺億公司部分：

1.原告訴之追加，其先位聲明、備位聲明第⑼項，與原告起訴主張代位請求之法律及事實關係並無關聯性，被告臺億公司不同意原告訴之追加。

2.依系爭不動產信託契約第4條第2項約定，本件信託目的尚未完成，原告依民法第242條之代位權請求，並無依據：

⑴依系爭不動產信託契約第4條第2項之約定，可知信託人甲方被告碩晟公司及信託人乙方地主清償各項費用後，受託人依甲、乙方之指示或其他協議分配交付房地予甲、乙方或甲、乙方指示將所有權移轉登記予歸屬權利人後終止。然本件被告碩晟公司、地主均未指示或協議分配將建物所有權移轉分配交付房地及清償費用，依系爭不動產信託契約之約定，信託尚未完成，原告主張信託契約目的已完成，容有誤會。

⑵另依系爭不動產信託契約第19條第1項第1款記載，本件受託

人即被告臺億公司應依信託人甲、乙方即被告碩晟公司及地主之指示，將房地分別返還被告碩晟公司及地主或其指定之人，而所謂之「甲、乙指示」，當係指共同指示或指示內容相同，若分配約定不明確時，應由甲、乙方即被告碩晟公司及地主雙方書面協議或依法院確定判決辦理。而原告主張依系爭不動產信託契約第18、19條之規定，系爭不動產信託契約因系爭建案完成而消滅等語，惟系爭不動產信託契約第19條係指「信託關係係消滅時信託財產之歸屬」、第18條則係指「信託契約之解除及終止」，均非規範何時信託目的完成。

⑶本件被告臺億公司並不知悉原告與被告碩晟公司間之系爭房屋預定買賣契約，亦不知悉渠等間如何投資之關係及爭執，縱依原告主張之系爭房屋預定買賣契約書第6條第3項第2款記載：「本建案乙方之建造執照起造人信託於臺億建築經理股份有限公司名下，於使用執照取得，辦妥建物所有權第一次登記後，依信託契約約定再將房屋產權移轉予買方名下」等語，惟上載之「依信託契約約定再將房屋產權移轉予買方名下」即顯示被告碩晟公司亦應依系爭不動產信託契約之約定履行，而參酌前述系爭不動產信託契約第4條第2項、第19條第1項第1款之約定可知，於第4條第2項之信託目的完成時，依「甲、乙方指示」為之，即係依被告碩晟公司與地主之指示為之，而非僅依一方之指示即可移轉，而系爭房屋預定買賣契約書僅由原告與被告碩晟公司簽立，能否約束地主即有疑義，原告主張依系爭房屋預定買賣契約書而為請求，尚無依據。

3.原告準備㈢狀所述，並無依據：

⑴原告所為先位聲明、備位聲明第⑼項，均無依據。

⑵依系爭不動產信託契約第19條第1項第1款之規定可知，系爭不動產信託契約已明載受託人應依甲、乙方即被告碩晟公司及地主之指示，惟原告又主張依履約保證機制，原不必經被

告碩晟公司及基地地主之指示，原告此部分主張顯與信託契約不符。

⑶原告另主張依系爭不動產信託契約第7條第9項、系爭房屋預定買賣契約書附件八之履約保證機制第4條第7項之約定，受託機構被告板信銀行、被告臺億公司有違反系爭不動產信託契約之義務時，應負損害賠償責任，而追加被告板信銀行、被告臺億公司等語。惟如前所述，被告臺億公司不知悉原告與被告碩晟公司間之系爭房屋預定買賣契約，亦不知悉渠等間如何投資之關係及爭執，被告板信銀行並無違反信託契約而辦理放款，原告主張被告板信銀行、被告臺億公司應塗銷系爭不動產之抵押權登記，或連帶賠償，顯無理由。

4.聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

㈤被告林水源部分：

否認原證2、3之系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預地買賣契約書之形式及實質真正，被告碩晟公司與原告間之借貸關係，並無買賣，系爭土地預定買賣契約地主從未見過，上面所蓋用之印章並非被告所有，且無價金之約定，欠缺買賣契約的要素等。而我們是委託被告碩晟公司，如果有買賣，被告碩晟公司會移轉給他們，與我們地主沒有關係。本件我們是提供土地跟建商合建，怎麼可能用土地讓建商去借錢。我沒有收過信託財產目錄等語。並聲明：請求判決駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行等語。

㈥被告林于傑部分：

請求駁回原告之訴。

㈦被告林美月部分

否認原證2、3之系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預地買賣契約書之形式及實質真正，被告碩晟公司與原告間之借貸

關係，並無買賣，系爭土地預定買賣契約地主從未見過，上面所蓋用之印章並非被告所有，且無價金之約定，欠缺買賣契約的要素等。而我們是委託被告碩晟公司，如果有買賣，被告碩晟公司會移轉給他們，與我們地主沒有關係。我沒有收過信託財產目錄。我們沒有委託碩晟公司，被告碩晟公司與原告間的關係從來沒有告訴我們，我們也不清楚他們間的關係，其餘均如被告羅啟銘、高福榮之訴訟代理人所述等語。並聲明：請求判決駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行等語。

㈧被告林美珠、林素美、林榮吉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟據其等之前到庭之陳述略以：

1.被告林美珠、林素美部分：

否認原證2、3之系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預地買賣契約書之形式及實質真正，被告碩晟公司與原告間之借貸關係，並無買賣，系爭土地預定買賣契約地主從未見過，上面所蓋用之印章並非被告所有，且無價金之約定，欠缺買賣契約的要素等。而我們是委託被告碩晟公司，如果有買賣，被告碩晟公司會移轉給他們，與我們地主沒有關係等語，並聲明：請求判決駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行等語。

2.被告林榮吉部分：

沒有收過信託財產目錄。並聲明：請求駁回原告之訴。

㈨被告李東榮、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林謙遜、林沛潔、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉、林虹君、林久琦、林訓民經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

原告主張被告碩晟公司就基隆市○○區○○段000○000○000○000地號及協和段205、207、208地號等土地（後分別合併為系爭311、313、205地號土地），與系爭土地之所有權人即被告羅啟銘等人簽立系爭合建契約，在系爭土地上興建

系爭建案，被告碩晟公司與被告羅啟銘等24人為完成系爭建案，分別與被告臺億公司、被告板信銀行簽立系爭不動產信託契約書等，就系爭不動產成立信託價金專戶，並辦理信託登記在案等情，有系爭合建契約及協議書、基隆市地籍異動索引、系爭不動產信託契約書、建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本等件影本為證（本院卷㈤第43至64頁、卷㈠第31至62、403至432頁）、且為被告羅啟銘、高福榮、碩晟公司、板信銀行、臺億公司、林水源、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林榮吉所無爭執，堪信為真。至於原告主張原告與被告碩晟公司分別簽立系爭房屋買賣契約書，與被告羅啟銘等24人簽立系爭土地買賣契約書，及主張本件信託目的已經完成，被告碩晟公司及被告羅啟銘等26人應分別指示被告板信銀行、臺億公司將系爭不動產所有權移轉登記予原告（詳如原告先位聲明第⑴至⑻項所示）或備位主張得代位被告碩晟公司及被告羅啟銘等26人請求被告板信銀行、臺億公司移轉系爭不動產所有權而由原告代位受領（如原告備位聲明第⑴至⑻項所示），及請求被告板信銀行塗銷抵押權或與碩晟公司連帶損害賠償（如先位聲明、備位聲明第⑼至⑿項），暨請求被告碩晟公司給付遲延利息（如先位聲明、備位聲明第⒀至⒃），則為被告羅啟銘、高福榮（其訴訟代理人）、碩晟公司、板信銀行、臺億公司、林水源、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林榮吉所否認，並以上開情詞置辯，本院判斷如下：

㈠系爭房屋預定買賣契約書係分別由原告與被告碩晟公司簽立；系爭土地預定買賣契約書於簽署欄位所載乙方為「高福榮、林謙遜等24人」並記載「代表人：高福榮、林謙遜」，並有「高福榮」、「林謙遜」之印文等情，有原告提出之房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書影本在卷可憑（本院卷㈠第63至370頁）。次查，羅苟賜等人與漢揚公司於99年7月30日簽立系爭合建契約，嗣於000年0月間簽立協議書（本院卷㈤第61至64頁，下稱系爭協議書），依系爭協

議書第四點約定，乙方起造人擬用碩晟建設有限公司為名義人，而碩晟建設有限公司爾後承擔所有之權利義務。第六條約定：「目前工地已準備開始銷售，價目表詳如附件，且上次100年9月中旬於中華路51號與地主開會協議由建設公司先行銷售本案並存在專戶，專款專用，爾後銀行信託撤除後再行分配。並同意稅法以合建分售方式辦理（即建商賣房屋予客戶，地主出售土地予客戶），因而希望所有地主委託碩晟建設有限公司及代銷公司辦理簽約手續，而地主土地部分委託高福榮君、林謙旭君（本院按即林謙遜）兩位代表地主全數具名簽約。」等語（本院卷㈤第62頁）。原告雖否認被告提出之系爭合建契約書（本院卷㈣第255至271頁）之真正，惟另經被告板信銀行向本院陳報系爭信託契約書之附件即系爭合建契約書及系爭協議書（見本院卷㈤第41至64頁），則原告空言否認系爭合建契約書之真正，尚無可採。按民法第168條前段規定：代理人有數人者，其代理行為應共同為之。系爭協議書第六條既約定「…希望所有地主委託碩晟建設有限公司及代銷公司辦理簽約手續，而地主土地部分委託高福榮君、林謙旭君兩位代表地主全數具名簽約。」，是地主係委託被告碩晟公司辦理「簽約之手續」，至於代理權部分，全體地主就土地部分之買賣契約係授權被告高福榮、林謙遜，而應由被告高福榮、林謙遜共同代理全體地主簽訂。

㈡原告雖提出系爭土地預定買賣契約書，惟被告高福榮、羅啟銘等人則否認系爭土地預定買賣契約書上被告高福榮、林謙遜印文之真正（見本院卷㈢第228頁、卷㈤第25頁）。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。民事訴訟法第277條、第357條分別定有明文。是私文書之真正，倘他造當事人有爭執者，應由舉證人證明其真正，始有形式上之證據力。本件系爭土地預定買賣契約上被告高福榮、林謙遜之印文真正（即系爭土地預定買賣契約之形式

真正）既為被告高福榮等人所否認，參以首開說明，即應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。而原告並未就此舉證以資證明，且觀之系爭合建契約及系爭協議書上「高福榮」、「林謙旭」之印文式樣，亦與系爭土地預定買賣契約書上之「高福榮」、「林謙遜」印文式樣顯然不同，原告既未能證明系爭土地預定買賣契約書上「高福榮」、「林謙遜」印文之真正，即無從認定係由被告高福榮及林謙遜代理全體其他土地共有人與原告成立系爭土地預定買賣契約。

㈢系爭房屋預定買賣契約第31條第5項雖記載：「本基地仁德段311、314、315地號土地地主如下：…。而全數地主同意由高福榮、林謙遜代表全數地主並委託碩晟建設有限公司簽定土地買賣合約書。」，原告亦主張被告碩晟公司代理被告羅啟銘等24人與原告簽約。按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。民法第103條第1項定有明文。觀之系爭協議書第六條既約定係由建商出售房屋，地主出售土地予買受人，且地主係委託被告碩晟公司辦理「簽約之手續」，而買賣契約係授權被告高福榮、林謙遜代理全體地主簽訂，可知被告碩晟公司並無代理地主即被告羅啟銘等24人簽訂土地買賣契約之權限。是縱使系爭土地預定買賣契約上之被告高福榮、林謙遜之印文係由被告碩晟公司蓋用，被告碩晟公司仍屬無權代理。

㈣況依被告羅啟銘、高福榮提出之被告碩晟公司與原告林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鐘秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳碧坤、林麗仙於105年5月4日簽立之投資協議書（本院卷㈢第273、274頁）係約定被告碩晟公司為海吉市土地開發案籌措營造工程款等，由該等原告投資6,000萬元，約定投資期限1年（自105年5月4日至106年5月3日），並約定被告碩晟公司同意就海吉市房地中，以1樓（180.1坪）及地下2樓共計38個停車位（車位標示詳如買賣契約書）簽訂預售房地買賣契約予乙方即該等原告作為擔保，若投資期限終止日被告碩晟公司未返還投資款者，雙方同意以投資金額充作

買賣價金買賣上開不動產；被告碩晟公司與原告黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲於105年5月26日簽立之投資協議書（本院卷㈢第275、276頁）係約定被告碩晟公司為海吉市土地開發案籌措營造工程款等，由該等原告投資5,700萬元，約定投資期限1年（自105年5月26日至106年5月25日），並約定被告碩晟公司同意就海吉市房地中，以2樓（349.45坪）、地下1樓（244.88坪）共計2戶簽訂預售房地買賣契約予乙方即該等原告作為擔保，若投資期限終止日被告碩晟公司未返還投資款者，雙方同意以投資金額充作買賣價金買賣上開不動產；被告碩晟公司與原告吳坤碧於105年5月26日簽立之投資協議書（本院卷㈢第277、278頁，此3份投資協議書下稱系爭投資協議書）係約定被告碩晟公司為海吉市土地開發案籌措營造工程款等，由原告吳坤碧投資500萬元，約定投資期限1年（自105年5月26日至106年5月25日），並約定被告碩晟公司同意就海吉市房地中，以A2-11F（42.62坪）計1戶及地下樓3樓53號車位簽訂預售房地買賣契約予乙方即原告吳坤碧作為擔保，若投資期限終止日被告碩晟公司未返還投資款者，雙方同意以投資金額充作買賣價金買賣上開不動產。由是可知，被告碩晟公司係以系爭房屋供擔保，而與原告簽立系爭投資協議書及系爭房屋預定買賣契約書，及代理被告高福榮、林謙遜（即代理被告羅啟銘等24人）與原告簽立系爭土地預定買賣契約書。惟由系爭協議書以觀，地主係就系爭建案之「銷售」，委託被告碩晟公司及代銷公司辦理簽約之手續，地主土地部分則委託被告高福榮、林謙遜代表地主簽約。系爭合建契約地主並未授權被告碩晟公司以系爭建案之土地作為被告碩晟公司對外收受投資或借款之擔保，是以，退步言之，縱認原告主張「被告碩晟公司有權代理被告高福榮、林謙遜簽約」一節屬實，其代理權限亦僅限於系爭房地之「買賣」。惟被告碩晟公司竟以系爭土地供投資（或借款）之擔保，而代被告高福榮、林謙遜（即代被告羅啟銘等24人）與原告簽訂系爭土

地預定買賣契約，其行為亦屬逾越代理權限，構成無權代理。

㈤被告碩晟公司上開無權代理之行為既未經被告羅啟銘等24人（或羅啟銘等26人及高福榮之承受訴訟人）之承認，對於被告羅啟銘等24人自不生效力。

㈥原告主張依信託法規定，受託人應於每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人即受益人，是本件原告將款項匯付至受託人即被告板信銀行之信託收款專戶時，被告板信銀行每年至少需1次作成信託財產目錄送交由被告羅啟銘、高福榮等2人確認，惟被告羅啟銘、高福榮均未針對信託財產目錄之內容提出任何異議，足證被告羅啟銘、高福榮對系爭不動產已由被告碩晟公司出售予原告一事應為知悉且無意見，故被告羅啟銘、高福榮自不得主張無權處分云云。惟查，依被告板信銀行提出之信託財產報告書（本院卷㈥第237至262頁），僅記載受託之不動產明細。況原告主張「板信銀行有將記載原告匯入款項之收支計算表交付被告羅啟銘等24人」等情縱使屬實，參以被告羅啟銘等24並未授權被告碩晟公司以系爭土地供被告碩晟公司收受投資款或借款之擔保，是亦難僅以被告羅啟銘等24人可得知悉原告匯入款項，而推論被告碩晟公司係屬有權代理。且原告亦無從據此主張表見代理（後詳）。是原告此部分主張難以採認。原告聲請調查證據即通知被告板信銀行提出受託信託財產專戶預售款收支明細及結算，亦核無必要，附此指明。

㈦原告雖主張系爭土地預定買賣契約書係被告碩晟公司代被告羅啟銘等24人與原告簽訂，且系爭建案之起造人亦為被告碩晟公司，被告碩晟公司於簽約時並提出被告高福榮之印章，依外觀足以使原告等人信被告碩晟公司有權代被告羅啟銘等24人出售系爭不動產，且依信託法規定，受託人應於每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人即受益人，是本件原告將款項匯付至受託人即被告板信銀行之信託收款專戶時，被告板信銀行每年至少需1次作成

信託財產目錄送交由被告羅啟銘、高福榮等2人確認，惟被告羅啟銘、高福榮均未針對信託財產目錄之內容提出任何異議，足證被告羅啟銘、高福榮對系爭不動產已由被告碩晟公司出售予原告一事應為知悉且無意見，故被告羅啟銘、高福榮自不得主張無權處分。又被告板信銀行於網頁及發給地主之信託專戶明細表記載有銷售戶數（B-B1F、B-01F、B-02F、A2-11F），原告已繳納專戶價款，而被告地主對被告碩晟公司之代理行為不為反對之表示，依民法第169條規定，應負授權人之責任云云。按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169條定有明文。次按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，固為民法第169條所規定，然此所謂由自己之行為表示以代理授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代理權授與他人之事實，方足當之。倘無此事實，即不應令其對第三人負授權人之責任。按民法第169條後段所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責任者而言。如於法律行為成立後，知其情事而未為反對之表示，對業已成立之法律行為已不生影響，自難令負授權人之責任。最高法院100年度台上字第596號判決意旨參照。經查：

1.系爭房屋預定買賣契約第31條第5項雖記載：「本基地仁德段311、314、315地號土地地主如下：…。而全數地主同意由高福榮、林謙遜代表全數地主並委託碩晟建設有限公司簽定土地買賣合約書。」。惟原告未能舉證證明系爭房屋預定買賣契約書上此等記載係由被告羅啟銘等24人所為，自無從

據以認定被告羅啟銘等24人，或被告高福榮、林謙遜有以自己行為表示以代理權授與他人之表見授權行為。且原告復未能舉證證明被告高福榮、林謙遜於被告碩晟公司與原告簽立系爭土地預定買賣契約書當時已有所知悉，或於當時知悉被告碩晟公司實係向原告提供投資（或借款）之擔保，則亦無從認為原告「知他人為其代理人而不為反對之表示」。原告主張表見代理，已無可取。

2.原告主張依信託法規定，受託人應於每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人即受益人，惟被告羅啟銘、高福榮均未針對信託財產目錄之內容提出任何異議，足證被告羅啟銘、高福榮對系爭不動產已由被告碩晟公司出售予原告乙事應為知悉且無意見，不得主張無權處分，又被告板信銀行於網頁及發給地主之信託專戶明細表記載有銷售戶數（B-B1F、B-01F、B-02F、A2-11F），原告已繳納專戶價款，而被告地主對被告碩晟公司之代理行為不為反對之表示，依民法第169條規定，應負授權人之責任云云。惟原告主張「板信銀行有將記載原告匯入款項之收支計算表交付被告羅啟銘等24人」及「板信銀行於網頁及發給地主之信託專戶明細表記載有銷售戶數（B-B1F、B-01F、B-02F、A2-11F）」等情，縱使屬實，均發生於法律行為成立後，參以首開說明，縱令原告於法律行為成立後知其情事而未為反對之表示，對業已成立之法律行為已不生影響，自難令負授權人之責任。

3.況按表見代理之規定，旨在保護善意無過失之第三人，倘第三人明知表見代理人為無代理權或可得而知者，其與之行為即出於惡意或有過失，而非源於「信賴保護原則」之正當信賴。於此情形，縱有表見代理之外觀存在，亦無保護之必要，依民法第169條但書規定，本人仍得免負授權人之同一責任。最高法院93年度台上字第1954號判決意旨可參。本件系爭房屋預定買賣契約第31條第5項記載：「本基地仁德段311、314、315地號土地地主如下：…。而全數地主同意由高

福榮、林謙遜代表全數地主並委託碩晟建設有限公司簽定土地買賣合約書。」，僅記載被告高福榮、林謙遜委託被告碩晟公司就系爭建案之土地「買賣」合約書，惟原告與被告碩晟公司係依投資協議書之約定而簽訂系爭土地預定買賣契約供擔保，實非基於買賣關係，依前揭說明，原告主張被告高福榮等人應負表見代理授權人責任，亦非可採。

4.綜上，原告主張被告羅啟銘等24人應依表見代理之規定負授權人責任云云，難以採認。

㈧按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定。最高法院94年度台上字第1348號判決意旨參照。次按專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。民法第799條第5項定有明文。經查，系爭土地預定買賣契約第13條第3項約定：「如因天災、地變、法令變更等非可歸責雙方之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解除契約時乙方(即出賣人)應將所收價款無息退還甲方（即買受人」（本院卷㈠第297、335、357頁；系爭商場2樓之土地預定買賣契約書影印不全而未見此部分條文，惟系爭土地預定買賣契約書為定型化契約條款，系爭商場2樓之系爭土地預定買賣契約書條款內容應與其他系爭土地預定買賣契約書相同），足見系爭土地預定買賣契約與系爭房屋預定買賣契約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，並參以前揭民法第799條第5項之約定，區分所有建物與其坐落基地應有部分之權利亦不

得分離而為移轉，從而，堪認系爭土地預定買賣契約與系爭房屋預定買賣契約屬聯立契約，具有不可分性。而系爭土地預定買賣契約既未有效成立，揆諸前揭說明，則系爭房屋預定買賣契約之效力自應同其認定，亦屬無效。

㈨綜上，系爭房屋預定買賣契約及系爭土地預定買賣契約均屬無效，則原告自無從本於系爭房屋預定買賣契約及系爭土地預定買賣契約之買受人地位，對於被告為買賣契約上之請求，或對於被告板信銀行或臺億公司為本於信託契約之請求，亦無從請求被告板信銀行、臺億公司塗銷抵押權（況由原告提出之建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本以觀，被告板信銀行、臺億公司並非系爭不動產之抵押權人）或與被告碩晟公司連帶賠償。而系爭房屋預定買賣契約既屬無效，原告自亦無從據以向被告碩晟公司請求未能依約交付系爭房屋之遲延利息，是原告之訴均無理由。

四、綜上所述，原告本於系爭土地預定買賣契約、系爭房屋預定買賣契約買受人之地位，請求被告碩晟公司、被告羅啟銘等26人（或包括被告高福榮之承受訴訟人）指示受託人即被告板信銀行、臺億公司將系爭不動產移轉登記予原告，及請求被告板信銀行、臺億公司將系爭不動產所有權移轉登記予原告（如先位聲明第⑴至⑻項部分），或代位被告碩晟公司、被告羅啟銘等26人（或包括被告高福榮之承受訴訟人）請求受託人即被告板信銀行、臺億公司移轉系爭房地所有權而由原告代位受領（如備位聲明第⑴至⑻項部分），及請求被告板信銀行、臺億公司塗銷抵押權或與碩晟公司連帶賠償（如先位聲明、備位聲明第⑼至⑿項），暨請求被告碩晟公司給付遲延利息（如先位聲明、備位聲明第⒀至⒃），均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，其餘調查證據之聲請亦核無必要，併予敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

民事庭法　官　高偉文

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

書記官 王靜敏

<table>
<tr><td colspan="5">附表一：中華路28號11樓之5房屋及基地標示</td></tr>
<tr><td>編號</td><td>土地標示(地號)</td><td colspan="2">面積(平方公尺)</td><td>權利範圍</td></tr>
<tr><td>1</td><td>基隆市○○區○○段000地號</td><td colspan="2">1,228</td><td>873/100000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>同上段313地號</td><td colspan="2">29</td><td>873/100000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>基隆市○○區○○段000地號</td><td colspan="2">228.46</td><td>873/100000</td></tr>
<tr><td></td><td>房屋標示(建號)</td><td>附屬建物面積</td><td>總面積</td><td>權利範圍</td></tr>
<tr><td rowspan="3">4</td><td>基隆市○○區○○段0000○號</td><td rowspan="3">陽台：13.11</td><td rowspan="3">88.34</td><td rowspan="3">全部</td></tr>
<tr><td>坐落基地：
基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號</td></tr>
<tr><td>門牌號碼：
基隆市○○區○○路00號11樓之5</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">共有部分：</td></tr>
</table>

	基隆市○○區○○段0000○號(4919/0000000) 基隆市○○區○○段0000○號(1192/100000)

附表二：中華路28號地下一層房屋及基地標示				
編號	土地標示(地號)	面積(平方公尺)		權利範圍
1	基隆市○○區○○段000地號	1,228		5888/100000
2	同上段313地號	29		5888/100000
3	基隆市○○區○○段000地號	228.46		5888/100000
	內含車位基地持分： 基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號各690/100000			
	房屋標示(建號)	附屬建物面積	總面積	權利範圍
4	基隆市○○區○○段0000○號	無	603.95	全部
	坐落基地： 基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號			
	門牌號碼： 基隆市○○區○○路00號地下一層			
	共有部分： 基隆市○○區○○段0000○號(23565/100000) 基隆市○○區○○段0000○號(104200/0000000)含停車位編號55、56、57、58、60、61、62、73、74、75、76、77、84、85、86			

附表三：中華路28號房屋及基地標示				
編號	土地標示(地號)	面積(平方公尺)		權利範圍
1	基隆市○○區○○段000地號	1,228		4579/100000
2	同上段313地號	29		4579/100000
3	基隆市○○區○○段000地號	228.46		4579/100000
	內含車位基地持分： 基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號各736/100000			
	房屋標示(建號)	附屬建物面積	總面積	權利範圍
4	基隆市○○區○○段0000○號	無	446.53	全部
	坐落基地： 基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號			
	門牌號碼： 基隆市○○區○○路00號			
	共有部分： 基隆市○○區○○段0000○號(17423/100000) 基隆市○○區○○段0000○號(95628/0000000)含停車位編號63、64、65、66、67、71、72、78、79、80、87、88、89、90、91、92			

附表四：中華路28號2樓房屋及基地標示

編號	土地標示(地號)	面積(平方公尺)		權利範圍
1	基隆市○○區○○段000地號	1,228		8193/100000
2	同上段313地號	29		8193/100000
3	基隆市○○區○○段000地號	228.46		8193/100000
	內含車位基地持分： 基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號各736/100000			
	房屋標示(建號)	附屬建物面積	總面積	權利範圍
4	基隆市○○區○○段0000○號	陽台： 34.41	832	全部
	坐落基地： 基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○區○○段000地號			
	門牌號碼： 基隆市○○區○○路00號2樓			
	共有部分： 基隆市○○區○○段0000○號(33805/100000) 基隆市○○區○○段0000○號(128587/0000000)含停車位編號68、69、70、81、82、83、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102			