

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第183號

原告 李友親

李國慶

李國耀

潘薇安

李貴子

李啟同

李金城

李鳳珠

李建華

陳粵琴

李見財

李舜頌

李靜枝

0000000000000000

李永華

李俊宜

李鴻圖

李貴森

0000000000000000

李游琴

李慶煌

李秀英

李樹德

李有福

李森雄

上23人共同

訴訟代理人 張顥璞律師

田欣永律師

陳建州律師

01 複代理人 吳胤如律師
02 被 告 宏洋國際開發股份有限公司
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 法定代理人 許智富
06 0000000000000000
07 訴訟代理人 賴映淳律師
08 陳振瑋律師
09 複代理人 游淑君律師
10 被 告 承逸建設開發股份有限公司
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 法定代理人 楊修誠
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 訴訟代理人 張敏雄律師
18 被 告 國泰世華商業銀行股份有限公司
19 0000000000000000
20 法定代理人 郭明鑑
21 訴訟代理人 陳威駿律師
22 複代理人 宋穎玟律師
23 蔡承諭律師
24 鄭雅文律師
25 吳柏緯律師
26 被 告 楊震宇
27 訴訟代理人 陳國雄律師
28 複代理人 曾憲忠律師

29 上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，經本院於
30 民國111年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 二、訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。但被告已為
07 本案之言詞辯論，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。其
08 未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送
09 達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟
10 法第262條第1、2、4項定有明文。本件原告於109年6月11日
11 具狀撤回對被告新北市(管理者：新北市政府養護工程處)之
12 請求(見本院卷一第621頁)，業經被告新北市(管理者：新北
13 市政府養護工程處)具狀表示同意(見本院卷二第81頁)，揆
14 諸上開規定，已生撤回之效力，本院自無庸審究此部分，合
15 先敘明。

16 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
17 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
18 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，
19 本件原告起訴時聲明原係：(一)被告宏洋國際開發股份有限
20 公司(下稱宏洋公司)應給付原告1號至21號如附表一編號1至
21 18號所示金額，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
22 息百分之5計算之利息。(二)被告承逸建設開發股份有限公
23 司(下稱承逸公司)應給付原告22號、23號如附表一編號19、
24 20號所示金額，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
25 息百分之5計算之利息。(三)被告承逸公司應給付被告宏洋
26 公司新台幣(下同)2億1000萬5271元，暨起訴狀、繕本送達
27 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告1
28 號至21號代為受領。(四)被告承逸公司與被告楊震宇就附表
29 3編號1至9號所示不動產於民國108年3月12日所為之買賣行
30 為，及於108年4月22日所為之所有權移轉登記行為，均應予
31 撤銷。(五)被告楊震宇應將如附表3編號1至9號所示不動產

於108年4月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告承逸公司所有。(六)被告國泰世華商業銀行股份有限公司(下稱國泰世華銀行)應將如附表3編號1至7號所示不動產於108年4月22日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告楊震宇所有。(七)被告承逸公司與被告新北市(管理者:新北市政府養護工程處)就附表3編號10、11號所示不動產於108年3月26日所為之贈與行為，及於108年4月10日所為之所有權移轉登記行為，均應予撤銷。(八)被告新北市(管理者:新北市政府養護工程處)應將如附表3編號10、11號所示不動產於108年4月10日以贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告承逸公司所有。(九)就第一、二、三項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣變更為：先位聲明：(一)被告宏洋公司應給付原告1號至21號如附表一之1編號1至18號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告承逸公司應給付原告22號、23號如附表一之1編號19、20號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告承逸公司應給付被告宏洋公司1億8521萬1593元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告1號至21號代為受領。(四)被告承逸公司與被告楊震宇就附表三之一編號1至9號所示不動產於108年3月12日所為之買賣行為，及於108年4月22日所為之所有權移轉登記行為，均應予撤銷。(五)被告楊震宇應將如附表三之一編號1至9號所示不動產於108年4月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告承逸公司所有。(六)被告國泰世華銀行應將如附表三之一編號1至7號所示不動產於108年4月22日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告楊震宇所有。(七)就第一、二、三項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告宏洋公司應給付原告1號至21號如

附表一之1編號1至18號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告承逸公司應給付原告22號、23號如附表一之1編號19、20號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告承逸公司應給付被告宏洋公司1億8521萬1593元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告1號至21號代為受領。(四)被告楊震宇應給付被告承逸公司2億1513萬3413元，暨自109年11月12日民事追加訴之聲明暨準備(七)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告1號至23號代為受領。(五)就第一、二、三、四項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告請求之基礎事實同一，且屬減縮或擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、本書狀所載附表一之1係指111年6月6日民事減縮訴之聲明狀之附表一之1，本書狀所載附表三之一係指109年6月17日民事更正錯誤狀之附表三之一，先予敘明。

二、緣新北市○○區○○段000○○○○○○○○○○地號，重陽段7、8等地號土地(下稱系爭土地)，以及新北市○○區○○段000○○○○地號土地(下稱系爭315、422地號土地)，原為包含原告等23人在內之蘆洲李氏宗親祖先所有，李氏宗親祖先並於其上興建房屋供子孫居住，系爭土地經世代傳承，於103年間係由原告等23人及其他共有人所共有。嗣被告宏洋公司有意以合建方式整合開發系爭土地，訴外人峯典科技開發股份有限公司(下稱峯典公司)則欲購買系爭315、422地號土地興建房屋。惟因部分土地共有人不同意，致宏洋公司、峯典公司之整合、收購土地計畫不順遂，宏洋公司與峯典公司遂另闢蹊徑，先與同意開發系爭土地及出售系爭315、422地號土地之共有人於103、104年間陸續簽署土地買賣契約書，約定同意開發之共有人將渠等之系爭土地持分

01 出售予宏洋公司，系爭315、422地號土地持分則出售予峯典
02 公司，再藉由共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意
03 門檻，依土地法第34條之1第1項本文規定，令宏洋公司取得
04 重陽段7、8地號、集賢段519、522、563、564地號土地全部
05 所有權，以及520、521地號土地持分(按：520、521地號土
06 地為道路用地，故該二筆土地未以土地法第34條之1取得完
07 整之所有權)，峯典公司則取得系爭315、422地號土地全部
08 所有權。與宏洋公司、峯典公司簽署土地買賣契約書之共有
09 人，同時會簽署備忘錄，附於土地買賣契約書後，或另簽署
10 合建契約書，其上約定：宏洋公司應在系爭土地上興建現代
11 化高級大樓；出售系爭土地及系爭315、422地號土地持分之
12 共有人應得之土地價款，轉作向宏洋公司購買新大樓房屋之
13 預購房屋款；買受人應分得建物坪數、停車位若干等重要事
14 項，亦均有詳細記載。原告等23人即係當初同意與宏洋公司
15 開發系爭土地，並出售系爭315、422地號土地持分之共有人
16 【相關預繳房屋款金額、可分回建物面積、車位，以及簽署
17 之土地買賣契約書(含備忘錄)、合建契約書等書面，詳如民
18 事起訴狀附表二之整理】。

19 三、詎宏洋公司取得系爭土地之後，不僅建造執照尚未申請完
20 成，甚至私自於105年5月26、27日與被告承逸公司簽署不動
21 產買賣契約書、買賣補充協議，約定宏洋公司以8億6千萬元
22 之價格將系爭土地全部轉賣予承逸公司，並約定價款給付方
23 式為：第一期款1億6千萬元於簽約時給付；第二期款3億056
24 0萬1432元於移轉登記完成後5日內給付；第三期款3億9439
25 萬8568元於系爭土地地上物拆除後給付，惟承逸公司迄今仍
26 尚未支付第三期款予宏洋公司。然宏洋公司遲至107年12月
27 間才寄發存證信函予其他地主宣稱承逸公司已經概括承受宏
28 洋公司與地主之合約，並稱渠已經與蘆洲案毫無瓜葛云云。
29 另承逸公司僅於107年10月25日與原告22號李有福、23號李
30 森雄完成換約，由承逸公司承擔宏洋公司之契約當事人地
31 位，其餘原告1號至21號均未獲置理。詎承逸公司取得系爭

土地後，不僅未積極處理系爭土地開發案，甚至竟於108年3月12日與被告楊震宇簽署土地買賣契約書暨增補條款，約明承逸公司將系爭土地中之集賢段519、522、563、564地號土地全部、重陽段7、7-1（分割自7地號）、8地號土地全部，以及集賢段520、521地號土地持分（以上土地面積、範圍，如附表三之一編號1至9號），以6億9100萬元出售予被告楊震宇，並於108年4月22日完成所有權移轉登記，楊震宇再於同日將附表三之一編號1至7號所示土地信託登記予被告國泰世華銀行。

四、原告世代相承之土地，竟在建商、金融機構一連串惡意移轉，最後輾轉登記國泰世華銀行名下，現竟無人願意承擔當初整合開發之承諾，原告朝暮盼望能再回到系爭土地居住之心願，即在建商、金融機構惡劣行徑下破滅，落得祖產盡失之下場，惟被告等人竟能在一再轉讓之際，空手套利數億元，顯非公平。

五、先位訴之聲明之理由

（一）先位訴之聲明第一項部分：

1、查原告與宏洋公司之交易模式係原告先將其系爭土地及系爭315、422地號土地持分出售並移轉登記予宏洋公司及峯典公司，同時與宏洋公司簽署合建契約或備忘錄，約明：宏洋公司應在系爭土地上興建現代化高級大樓；原告出售系爭土地、系爭315、422地號土地持分應得之價款，同時全數轉作向宏洋公司購買新大樓房屋之購屋款；原告應分得之建物坪數、停車位若干等事項。故就合建契約或備忘錄之內容而言，應屬原告以預付價金方式，向宏洋公司承購房地之買賣法律關係，原告等23人所支付之價金高達2億4563萬9185元（參見民事起訴狀附表二之整理）。

2、宏洋公司於105年5月27日將系爭土地出售並移轉登記予承逸公司，則宏洋公司顯無可能再依與原告1號至21號間之合建契約或備忘錄履行，退步言之，縱宏洋公司與承逸公司約定由承逸公司興建房屋後，再由承逸公司將房地移轉登記原告

01 等人名下，惟承逸公司既於108年4月22日將附表三之一編號
02 1至9號所示不動產移轉登記楊震宇名下，楊震宇亦否認伊負
03 有興建房屋並將房地移轉登記予原告之義務，則宏洋公司至
04 此已絕無可能履行與原告間之合建契約或備忘錄之房地買賣
05 關係，此均屬可歸責於宏洋公司之事由，致給付不能，從
06 而，原告1號至21號等人自得依民法第256條規定，以民事起
07 訴狀之送達作為解除與宏洋公司間之房地預售買賣關係之意
08 思表示，再依民法第259條第1款規定，請求宏洋公司返還已
09 支付之預購款，原告1號至21號並得依民法第226條規定，請
10 求預購房屋款與市場價格差額之所失利益，惟本件僅先請求
11 返還已支付之預購款部分。又原告請求之金額應再扣除出售
12 土地持分所需繳納並由宏洋公司代墊之增值稅款(參見附表
13 四之1)，故原告1號至21號向宏洋公司請求之金額如附表一
14 之1編號1至18號所示。

15 (二)先位訴之聲明第二項部分：原告22號李有福、23號李森雄雖
16 與承逸公司完成換約，由承逸公司承受宏洋公司之預售房地
17 買賣關係之出賣人地位，惟承逸公司既於108年4月22日將附
18 表三之一編號1至9號所示不動產移轉登記楊震宇名下，楊震
19 宇亦否認伊有興建房屋並將房地移轉登記予原告之義務，顯
20 然承逸公司已無可能履行與原告間之房地買賣關係，此屬可
21 歸責於承逸公司之事由，致給付不能，原告22號李有福、23
22 號李森雄自得依民法第256條規定，以民事起訴狀之送達作
23 為解除與承逸公司間之房地預售買賣關係之意思表示，再依
24 民法第259條第1款規定，請求承逸公司返還已支付之預購
25 款，並得依民法第226條規定，請求房地售價與市場價格差
26 額之所失利益，惟本件僅先請求返還已支付預購款部分。又
27 原告22、23號請求之金額應再扣除出售土地持分所需繳納並
28 由宏洋公司代墊之增值稅款(參見附表四之1)，故原告22、2
29 3號之請求金額如附表一之1編號19、20號所示。

30 (三)先位訴之聲明第三項部分：原告1號至21號等人對宏洋公司
31 有返還預購款之債權，已如前述，且宏洋公司對承逸公司尚

有105年5月27日土地買賣契約書第三期款3億9439萬8568元之金錢債權尚未請求，宏洋公司怠於對承逸公司行使其權利，且宏洋公司已陷於無資力或資力不足之狀態，原告1號至21號等人為保全本件請求對宏洋公司之1億8521萬1593元債權(即附表一之1編號1號至18號之請求金額總和)，爰依民法第242條本文規定，代位宏洋公司請求承逸公司給付105年5月27日土地買賣契約書第三期款3億9439萬8568元金錢債權中之1億8521萬1593元，並由原告1號至21號代為受領。

(四)先位訴之聲明第四、五項部分：

1、承逸公司明知其尚負欠宏洋公司105年5月27日土地買賣契約書第三期款3億9439萬8568元，竟將斯時其名下財產即附表三之一編號1至9號所示不動產以顯不合理之低價6億9100萬元，讓售楊震宇，顯然積極減少其財產，已明顯有損害於其債權人即宏洋公司之利益。且楊震宇與承逸公司交易時，亦對承逸公司與宏洋公司間105年5月27日買賣契約書之內容，以及承逸公司尚負欠宏洋公司上開契約第三期款3億9439萬8568元或對於承逸公司將因此無法履行分配房地予宏洋公司之義務而陷於給付不能，須賠償債務不履行之損害賠償等情，知之甚稔，此觀之楊震宇與承逸公司簽署之土地買賣契約書增補條款第1條約定：「甲方(即楊震宇)充分瞭解承逸公司與宏洋國際開發股份有限公司105年5月26日簽訂不動產買賣契約書、105年5月27日買賣補充協議之緣由，宏洋國際開發股份有限公司等與地主合建契約、土地買賣契約、道路用地買賣契約等相關細節，及承逸公司之權利義務。」等語即明。從而，原告1號至21號為確保宏洋公司對承逸公司之債權得以實現，進而令宏洋公司得清償負欠原告1號至21號之債務共1億8521萬1593元，原告1號至21號即得依民法第242條規定，代位宏洋公司行使民法第244條第2、4項規定之撤銷權，另原告22、23號為確保對承逸公司之2992萬1820元債權得以實現(即附表一之1編號19、20號請求金額之總和)，本即得行使民法第244條第2、4項規定之撤銷權，從而提起

01 本件請求撤銷承逸公司與楊震宇就附表三之一編號1至9號所
02 示不動產於108年3月12日所為之買賣行為，以及108年4月22
03 日所為之所有權移轉登記行為，並請求楊震宇將附表三之一
04 編號1至9號所示不動產於108年4月22日以買賣為原因所為之
05 所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告承逸公司所
06 有，應屬有據。

07 2、再查，承逸公司於108年4月22日將系爭土地移轉登記楊震宇
08 時，除積欠宏洋公司土地買賣價款第三期款3億9439萬8568
09 元未付，尚因於106年6月12日簽發票面金額1億1800萬元之
10 本票予訴外人中謹建設股份有限公司(下稱中謹公司)，並經
11 中謹公司聲請本票裁定，且承逸公司於移轉系爭土地予楊震
12 宇後不久之108年7月1日即因存款不足致其所簽發票面金額1
13 億1800萬元支票遭票據交換所退票，該支票金額與前開中謹
14 公司之本票金額相同，應係同筆債務，可見承逸公司對於10
15 6年6月12日所負欠1億1800萬元債務無法清償，遑論負欠宏
16 洋公司之3億9439萬元8568元，竟仍於108年4月22日將系爭
17 土地以低於行情價格之6億9100萬元移轉登記楊震宇名下，
18 顯有害於承逸公司債權人即宏洋公司之權利，是原告代位宏
19 洋公司依民法第244條第2、4項規定，撤銷承逸公司與楊震
20 宇間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物
21 權行為，並請求所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為承逸
22 公司所有，應屬有據。

23 (五)先位訴之聲明第六項部分：

24 1、按信託者，係指委託人為自己或他人之利益，將財產權移轉
25 或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分，信託法
26 第1條規定參照，為一種為他人利益管理財產之制度。受託
27 人既非因信託財產享有利益，自無使其較委託人享有更佳保
28 護之必要，故信託法第33條第1項規定：「受託人關於信託
29 財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。」以防止惡意之委託
30 人將其財產信託於善意的受託人，而侵害真正的權利人，從
31 中使自己或他人收受不當之利益。信託成立時，信託財產上

01 之權利有瑕疵時，受託人是否承繼其瑕疵，信託法雖無明文
02 規定，惟解釋上宜類推適用上開規定，以避免委託人濫用信
03 託制度，侵害真正權利人之權利。

04 2、被告楊震宇雖於108年4月22日取得附表三之一編號1至9號所
05 示不動產同日，即將附表三之一編號1至7號所示不動產信託
06 登記國泰世華銀行，惟依首揭說明，國泰世華銀行應承繼楊
07 震宇取得附表三之一編號1至7號所示不動產時所存之權利瑕
08 疵，則楊震宇取得附表三之一編號1至7號所示不動產時，有
09 如前所述得依民法第244條第2、4項規定撤銷承逸公司與楊
10 震宇就附表三之一編號1至9號所示不動產所為買賣行為及不
11 動產移轉登記行為等有害宏洋公司債權之瑕疵，則原告1至2
12 1號自得代位宏洋公司依民法第244條第4項規定請求回復原
13 狀，原告22、23號亦得依民法第244條第4項規定請求回復原
14 狀，請求轉得人即國泰世華銀行將附表三之一編號1至7號所
15 示不動產於108年4月22日以信託為原因所為之所有權移轉登
16 記予以塗銷，回復登記為被告楊震宇所有。

17 六、備位訴之聲明之理由

18 (一)備位訴之聲明第一、二、三項之記載與先位訴之聲明第一、
19 二、項相同，理由亦如上所述，茲不贅述。

20 (二)備位訴之聲明第四項部分：倘鈞院認定系爭108年3月19日契
21 約書為承逸公司與楊震宇間就系爭土地所為最終買賣契約，
22 則原告爰輾轉代位承逸公司依系爭108年3月19日契約書之約
23 定行使權利：

24 1、姑不論系爭108年3月19日契約書是否為真實，惟就法律關係
25 而言，系爭108年3月19日契約書既已詳細記載約定有關係爭
26 土地之交易標的、買賣價金如何支付、產權如何移轉、稅捐
27 何人負擔，以及買賣瑕疵擔保及違約責任等細節，應認被證
28 2契約書係由承逸公司以12億8千萬元將系爭土地出售楊震
29 宇，楊震宇則依契約書第2條約定給付方式分期支付買賣價
30 金之買賣契約，要無庸疑。

31 2、次查，承逸公司訴訟代理人與楊震宇訴訟代理人均稱原證

01 4、被證2兩份契約書均屬真正，無人承認被證2係屬虛偽簽
02 署，藉以作為向銀行貸款之憑據，是以，倘鈞院認被證2為
03 承逸公司與楊震宇間就系爭土地之最終買賣契約，則被證2
04 契約書之買賣價金既約定為12億8千萬元，且承逸公司、楊
05 震宇均不爭執渠等目前僅履行6億9100萬元之債務而已，故
06 依系爭108年3月19日契約書約定，楊震宇尚欠5億8900萬元
07 之買賣價金未支付承逸公司。換言之，承逸公司依系爭108
08 年3月19日契約書約定，應有5億8900萬元之買賣價金債權可
09 向楊震宇行使。為此，原告1號至21號輾轉代位承逸公司，
10 以及原告22、23號代位承逸公司，依系爭108年3月19日契約
11 書第2條約定，請求楊震宇於收到109年11月12日民事追加訴
12 之聲明暨準備(七)狀繕本後，就第2條約定買賣價金尚未支
13 付之5億8900萬元中，支付2億1513萬3413元(即原告總請求
14 金額)予承逸公司，令原告債權得以實現，爰為追加備位訴
15 之聲明第四項所載。

16 七、訴之聲明：

17 甲、先位聲明

18 (一)被告宏洋公司應給付原告1號至21號如附表一之1編號1至18
19 號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按年息百分之5計算之利息。

21 (二)被告承逸公司應給付原告22號、23號如附表一之1編號19、2
22 0號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息。

24 (三)被告承逸公司應給付被告宏洋公司1億8521萬1593元，暨自
25 民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
26 算之利息，並由原告1號至21號代為受領。

27 (四)被告承逸公司與被告楊震宇就附表三之一編號1至9號所示不
28 動產於108年3月12日所為之買賣行為，及於108年4月22日所
29 為之所有權移轉登記行為，均應予撤銷。

30 (五)被告楊震宇應將如附表三之一編號1至9號所示不動產於108
31 年4月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，

01 並回復登記為被告承逸公司所有。

02 (六)被告國泰世華銀行應將如附表三之一編號1至7號所示不動產
03 於108年4月22日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗
04 銷，回復登記為被告楊震宇所有。

05 (七)就第一、二、三項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執
06 行。

07 乙、備位聲明

08 (一)被告宏洋公司應給付原告1號至21號如附表一之1編號1至18
09 號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
10 按年息百分之5計算之利息。

11 (二)被告承逸公司應給付原告22號、23號如附表一之1編號19、2
12 0號所示金額，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息。

14 (三)被告承逸公司應給付被告宏洋公司1億8521萬1593元，暨自
15 民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
16 算之利息，並由原告1號至21號代為受領。

17 (四)被告楊震宇應給付被告承逸公司2億1513萬3413元，暨自109
18 年11月12日民事追加訴之聲明暨準備(七)狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告1號至23
20 號代為受領。

21 (五)就第一、二、三、四項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告
22 假執行。

23 參、被告方面：

24 甲、被告宏洋公司：

25 一、被告對原告提出原證23「系爭土地土地增值繳款書」、附表
26 四「原告應負擔土地增值稅明細表」不爭執，且可據此證明
27 原告應負擔系爭土地增值稅，確係由被告墊付。

28 二、被告關於系爭土地曾給付或墊付之款項，分別有「合建保證
29 金」、「履約保證金」、「土地增值稅」、「系爭土地相關
30 欠稅」。合建保證金：以每坪5萬元計算，已交付各地主，
31 故原告均已受領。履約保證金：由被告開立支票信託於聯邦

01 銀行集賢分行。土地增值稅：已由被告全數墊付。系爭土地
02 相關欠稅：已由被告全數墊付。

03 三、原告主張本件「有些地主」關於系爭土地採行「部分買
04 賣」、「部分合建」之方式云云，自應就此有利於己之主張
05 負舉證責任：

06 (一)本件原告原所有者為系爭土地之持分，而非土地本身，合先
07 敘明。原告起訴主張略以：宏洋公司與原告等人簽署土地買
08 賣契約後，同時會簽署備忘錄或合建契約書，約定宏洋公司
09 應在系爭土地上興建現代化高級大樓，出售土地之共有人所
10 得土地價款轉作預購房屋款，作為向宏洋公司購買新大樓房
11 屋之價金。據此觀之，原告係主張其所出售予宏洋公司之土
12 地(持分)所得價金，均全數交付宏洋公司，以作為預購房屋
13 之款項。

14 (二)嗣原告訴訟代理人於鈞院110年2月25日言詞辯論期日到場
15 稱：「原告所有地主都沒有拿到土地價款，只有拿到宏洋所
16 開的土地價款的票據，放入信託帳戶內，而這些票據於109
17 年4、5月間全部跳票…」等語，重申原告出售系爭土地後全
18 然未取得任何金錢對價，僅取得票據，且原應作為土地價金
19 之票據嗣後均跳票，故原告從未因出售系爭土地(持分)而取
20 得任何對價。

21 (三)證人鄭開來於111年4月18日到庭具結證稱：「(問：宏洋公
22 司於102年間蘆洲土地開發案，是否有交付地主履約保證金
23 及合建保證金？若有，該金額如何計算？宏洋公司於何時給
24 付地主此二類保證金？)…合建保證金是一坪以5萬元計算，
25 也是開支票直接存入每個地主的帳戶…」等語，亦經原告訴
26 訟代理人當庭所不爭，謂：「履約保證金跟合建保證金的算
27 法是這樣沒錯，原告有收到合建保證金，履約保證金是存入
28 到聯邦銀行，但後來跳票。」等語，嗣亦提出書狀稱：「查
29 原告與宏洋公司或承逸公司簽署之合建契約書第3條第6項約
30 定：『保證金：乙方(即宏洋公司或承逸公司)應保留土地每
31 坪伍萬元給甲方(即原告)當合建保證金，其保證金甲方應於

01 本案新建築物結構體完成時返還乙方』等語，係為擔保宏洋
02 公司或承逸公司履行合建契約義務之目的所交予原告之保證
03 金…應屬信託的讓與擔保性質，則宏洋公司、承逸公司既未
04 履行合建契約所負完成新建築物結構體義務，則宏洋公司、
05 承逸公司自無從向原告請求返還作為擔保之合建保證金…」
06 等語，可見原告因出售系爭土地(持分)，確實已收受每坪5
07 萬元之合建保證金，並非一無所獲，已與原告起訴狀及前開
08 於鈞院110年2月25日言詞辯論期日當庭所主張之事實未符。

09 (四)此外，被告主張本件部分原告已取得系爭土地(持分)買賣價
10 金之全部據以抗辯，業經原告所否認。惟原告嗣又復稱：
11 「原告李友親等23人當時將其等名下系爭土地持分移轉宏洋
12 公司時，有些地主係採『部分買賣』、『部分合建』方式。
13 亦即，地主將部分土地出售宏洋公司以獲得價金，並且已實
14 際受領，此部分業與宏洋公司結清，地主另將部分土地出售
15 宏洋公司後，將土地價金保留在宏洋公司轉作預售房屋款，
16 宏洋公司則提供合建保證金予地主為擔保…」等語，已自承
17 「有些地主」確實已受領系爭土地(持分)買賣價金(按：應
18 係土地持分買賣價金)。

19 (五)然而，原告迄今並未具體特定究竟是「哪些地主」針對系爭
20 土地(持分)之「哪些部分」係以「終局出售」之方式而已取
21 得全數買賣價金；「哪些地主」針對系爭土地(持分)之「哪
22 些部分」係以「合建」之方式將其所受領之價金轉作預購房
23 屋款，全然未見原告提出具體事證以實其說，依實務見解，
24 原告自應就本件其中「有些地主」採「部分合建」之有利於
25 己之主張負舉證責任。若原告先不能舉證究竟係「哪些地
26 主」針對系爭土地(持分)之「哪些部分」與宏洋公司為「合
27 建」之約定，則宏洋公司就前揭抗辯事實即令不能舉證，或
28 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求甚明。

29 四、原告關於本件「哪些地主」針對系爭土地(持分)之「哪些部
30 分」與宏洋公司為「合建」之約定未盡其主張之具體化義
31 務，宏洋公司自無庸為具體化爭執。並聲明：(一)原告之訴

01 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
02 宣告免為假執行。

03 乙、被告承逸公司：

04 一、因被告與宏洋公司間就系爭土地買賣之第三期價金，已更改
05 為「以房屋分配方式支付價格，不再支付本期款項」，且給
06 付期限「興建房屋完成後」尚未屆至，宏洋公司對於被告之
07 權利非在可以行使之狀態，原告自不得行使代位權：

08 (一)被告與宏洋公司就系爭土地所簽定之「買賣補充協議」第1
09 條「乙方與李友親等28人簽定買賣附買回協議，甲方於本買
10 賣標的興建房屋完成後，需將1949.13坪房屋權狀面積(含公
11 設)及43個車位(…)過戶給乙方或乙方指定之登記名義人，
12 有關乙方與李友親等28人間之各項協議與約定由乙方自行處
13 理。」、第4條「原合約第三期款3億9439萬8568元為買方需
14 以房屋分配方式支付價格，故雙方協定不再支付本期款
15 項」、第5條「買賣總價含李友親等28人買賣附買回保證金
16 新台幣4712萬9915元整及代繳納之土地增值稅新台幣4057萬
17 8080元整，合建契約請求權讓與甲方(即被告)」之約定，可
18 證被告係向宏洋公司買受系爭土地所有權，宏洋公司併將與
19 原告間之系爭合建契約請求權讓與被告，而宏洋公司應自行
20 處理其與原告間「土地買賣契約書」或「合建契約書」之約
21 定，且第3期款3億9439萬8568元經雙方特別約定「以房屋分
22 配方式支付價格，不再支付本期款項」而消滅。因此被告與
23 宏洋公司間就系爭土地買賣之第三期價金，因債之更改，而
24 更改給付期限為「本買賣標的興建房屋完成後」、給付方式
25 為「以房屋分配方式支付價格，不再支付本期款項」。

26 (二)又被告與宏洋公司間係簽定土地買賣契約非合建契約，雙方
27 並未約定被告須自行興建亦無禁止被告將系爭土地讓與他人
28 興建之約定，被告對宏洋公司僅負有將系爭土地上興建完成
29 之1949.13坪房屋權狀面積(含公設)及43個車位登記給宏洋
30 公司或宏洋公司指定登記名義人之義務，而系爭土地現已由
31 點石實業開發股份有限公司(下稱點石公司)取得建照執照尚

01 未興建完成，被告於給付期限「興建房屋完成」屆至前，尚
02 無主觀或客觀不能給付情事，因被告之債務履行期限尚未屆
03 至，宏洋公司對於被告之權利非在可以行使之狀態，原告自
04 不得行使代位權，則原告主張其得代位宏洋公司行使權利，
05 實無理由。

06 (三)又原告所行使代位權之標的為金錢之債，須被代位人即宏洋
07 公司陷於無資力或資力不足為要件，而依宏洋公司登記資料
08 所載，可知宏洋公司仍於營業中未辦理解散登記，已難認宏
09 洋公司陷於無資力或資力不足，則原告主張其得代位宏洋公
10 司行使權利，實無理由。

11 二、退步言之，縱認原告得行使代位權，惟被告楊震宇已承受
12 「將系爭土地上興建完成之1949.13坪房屋權狀面積(含公
13 設)及43個車位登記給宏洋公司或宏洋公司指定登記名義
14 人」之義務，被告已不負給付宏洋公司及原告系爭價金之義
15 務：

16 (一)被告楊震宇係於充分瞭解原告等地主與宏洋公司間，及宏洋
17 公司與被告間所有約定等相關細節，並同意承擔上述被告所
18 負第三期款義務後，被告乃同意將系爭土地出售予楊震宇，
19 雙方於108年3月12日簽定「土地買賣契約書」、「土地買賣
20 契約書增補條款」，並於「土地買賣契約書增補條款」第1
21 條特別敘明「甲方(即楊震宇)充分瞭解承逸公司與宏洋國際
22 開發股份有限公司105年5月26日簽訂不動產買賣契約書、10
23 5年5月27日買賣補充協議之緣由，宏洋國際開發股份有限公
24 司等與地主合建契約土地買賣契約、道路用地買賣契約等相
25 關細節，及承逸公司之權利義務。」且楊震宇因承受履行上
26 述第三期款義務之需要，被告同時將本興建安所有契約、合
27 建保證金信託契約、合建保證金明細交付予楊震宇收執(由
28 其代理人王奎皓簽收)。而若如楊震宇所稱未承受被告第三
29 期款義務，僅單純買受系爭土地云云，則在明知系爭土地存
30 有買賣、合建等複雜權利義務關係下，以楊震宇多年從事土
31 地開發經歷，何以未於契約明定應由被告自行負責，簡單數

01 語即可劃清責任歸屬，反收執系爭土地所有應履行給付第三
02 期款義務之資料，是楊震宇所稱未承受被告第三期款義務云
03 云，顯與事實不符，因此被告楊震宇已承受被告履行第3期
04 款之義務，須於「興建房屋完成後」、「將1949.13坪房屋
05 權狀面積及43個車位過戶給宏洋公司或宏洋指定之登記名義
06 人」。

07 (二)且被告當初係以8億6千萬元向宏洋公司購買系爭土地，而系
08 爭土地極具開發價值(詳鈞院卷四第387、393頁，貳、「區
09 域環境」評估)，依證人丁建生所證：「(法官：要給1949.1
10 3坪及43個停車位的條件約定在何處?)應該是土地買賣契約
11 書增補條款第1條的約定。因為承逸建設開發股份有限公司
12 跟很多建商談的時候，都有談到這個條件…」，本即有諸多
13 建商意欲向被告購買系爭土地，被告均以購買者須「將194
14 9.13坪房屋權狀面積及43個車位過戶給宏洋公司或宏洋指定
15 之登記名義人」為承購前提條件商談，斷無可能保留自行負
16 擔「1949.13坪房屋及43個車位」債務，蒙受鉅額損失以6億
17 9100萬元折價售予楊震宇。同時原告依國泰世華銀行鑑價報
18 告計算系爭土地價值為11億2463萬9161元，而被告以6億910
19 0萬元售予楊震宇外，楊震宇另須承受取代3億9439萬8568元
20 尾款之「1949.13坪房屋及43個車位」債務，因此6億9100萬
21 元加上3億9439萬8568元，合計為10億8539萬8568元，相當
22 於國泰世華銀行鑑價金額，由此可證明被告係以上述條件將
23 系爭土地讓與楊震宇，焉有自損權益賤賣系爭土地之理。

24 (三)同時被告楊震宇亦自承系爭土地價金除6.91億元外，還要加
25 計土地開發成本「盈餘補償款」補償地主3.94億元，因此楊
26 震宇若未承擔「1949.13坪房屋及43個車位」債務，何須於
27 購買系爭土地時就列入3.94億元土地成本?且若係被告保留
28 自行負擔第三期款義務(被告否認)，則楊震宇何須平白無故
29 自編名目再給付鉅額款項予地主?可證楊震宇確實有承擔194
30 9.13坪建物及43車位給原告的義務。而根據下述五、之錄音
31 譯文及同意書、「盈餘補償款」補償地主3.94億元，印證證

01 人丁建生所述：「後來被告楊震宇一直認為想用3 億9千多
02 萬元解決房子及車位的事情。」被告楊震宇是於與被告簽約
03 後，才反悔想改用3億9千萬元來解決所承擔1949.13坪建物
04 及43車位之義務。

05 (四)另依合建權利確認書所載「今特此確認新北市○○區○○段
06 0地號所有權人李有福、李森雄與公司簽訂之合建契約其權
07 利義務一併移轉予楊震宇或其指定之第三人」，其中所指合
08 建契約應指北院卷341、351頁之合建契約，而該2份合建契
09 約除李有福、李森雄以9地號參與合建應分得的坪數外，還
10 包含李有福提供522、563、520、521參與合建分得159.54
11 坪、李森雄提供521參與合建分得3.96坪，楊震宇均於合建
12 權利確認書無條件同意承受，可證楊震宇有同意承擔「194
13 9.13坪房屋及43個車位」債務，而承受李有福、李森雄就系
14 爭土地應分得之建物坪數。

15 (五)此外依被告楊震宇錄音譯文「(地主方：不是，還包含你已
16 經有出具這份同意書，代表你應該概括承受承逸建設的所有
17 權利義務。)楊震宇：我請問上面有文字說我要蓋房
18 子。」、「(地主方：基本上必須依照承逸建設當時所承
19 諾，協議的內容來繼續。)楊震宇：…他說你面對那麼多地
20 主，他說你沒有辦法給地主一個書面上東西，我說好，我就
21 配合，看他要寫什麼，只要律師看沒有問題就寫給人家」，
22 可證鈞院卷2第341頁同意書是被告楊震宇及點石公司共同出
23 具，而依同意書所載「本公司依照承逸建設開發股份有限公
24 司與上述地號地主協議之全部內容，於大小基地建照執照核
25 發後召開地主會議完成換約以保障全體地主權益，恐口說無
26 憑特立此書。」可證楊震宇承諾將依被告與原告協議條件於
27 建照核發後無條件與原告換約，並無附帶任何其他條件。另
28 楊震宇於108年7月11日地主會議稱「…其實我們並沒有概括
29 承受，我們也沒有任何書面上說我們要概括承受，從前面宏
30 洋的歷史到現在，這段歷史甚至是我們土地買完以後才知道
31 的事情…」，主張簽約時不知宏洋公司與原告間契約及宏洋

01 公司與被告間契約云云，惟被告與楊震宇於108年3月12日簽
02 定「土地買賣契約書」、「土地買賣契約書增補條款」，並
03 於增補條款第1條特別敘明「甲方(即楊震宇)充分瞭解承逸
04 公司與宏洋國際開發股份有限公司105年5月26日簽訂不動產
05 買賣契約書、105年5月27日買賣補充協議之緣由，宏洋國際
06 開發股份有限公司等與地主合建契約土地買賣契約、道路用
07 地買賣契約等相關細節，及承逸公司之權利義務。」，被告
08 於同年3月27日將本興建案所有契約、合建保證金信託契
09 約、合建保證金明細交付予楊震宇收執(由其代理人王奎皓
10 簽收)，從而楊震宇於108年7月11日地主會議所述簽約時不
11 知宏洋公司與原告間契約及宏洋公司與被告間契約云云，實
12 屬不實。

13 (六)又原告22號李有福、23號李森雄於103年間，將其所有系爭
14 土地出售及移轉所有權登記予宏洋公司並簽定「土地買賣契
15 約書」、「合建契約書」，嗣宏洋公司於107年12月間通知
16 原告已將宏洋公司與原告間契約由被告承受，惟被告與原告
17 22號李有福、23號李森雄早於107年10月25日已分別簽定系
18 爭原證1-19、1-20「土地買賣契約書」、「合建契約書」，
19 可證原告早於107年10月25日前已知悉並同意宏洋公司與原
20 告間契約由被告承受，否則原告22號李有福、23號李森雄絕
21 無可能單獨將其持分與被告簽定系爭契約而割裂本合建案。
22 同時原告22號李有福、23號李森雄亦於被告將系爭土地出售
23 並移轉登記予共同被告楊震宇後，將其所有之另筆參與合建
24 之重陽段9地號土地，與楊震宇擔任總經理之點石公司，於1
25 08年4月2日共同辦理信託登記予國泰世華商業銀行，且原告
26 亦自承「乃係因承逸公司及點石公司當時向原告22、23號李
27 有福、李森雄表示點石公司及楊震宇會概括承受承逸公司與
28 原告22、23號李有福、李森雄及其他地主之合建契約，並與
29 各地主換約，要原告22、23號李有福、李森雄不要擔心等
30 語，方才簽署信託契約」，而點石公司係本於合建權利確認
31 書所載「今特此確認新北市○○區○○段0地號所有權人李

有福、李森雄與公司簽訂之合建契約其權利義務一併移轉予楊震宇或其指定之第三人」之約定而辦理共同辦理信託，可證原告已同意將系爭土地與楊震宇共同合建，並於「興建房屋完成後」始取得其購買或合建之建物，否則原告22號李有福、23號李森雄絕無可能單獨將其參與合建之重陽段9地號土地持分與點石公司共同辦理信託與國泰世華銀行而割裂本合建案，嗣楊震宇及點石公司亦共同出具同意書承諾「本公司依照承逸建設開發股份有限公司與上述地號地主協議之全部內容，於大小基地建照執照核發後召開地主會議完成換約以保障全體地主權益，恐口說無憑特立此書。」詎楊震宇事後反悔，惟無礙原告與楊震宇已同意合建之事實，被告已不負給付宏洋公司及原告系爭價金之義務，是原告依民法第259條第1款規定及同法第226條之規定，為先位聲明二、三及備位聲明二、三、四之請求，實無理由。

(七)又依上開陳明，因原告1-21尚不得行使代位權故亦不得代位行使撤銷權，理由茲不贅述。此外依被告與楊震宇間「土地買賣契約書」、「土地買賣契約書增補條款」之約定，楊震宇除以6億9100萬元買受系爭土地外，另須於「興建房屋完成後」、「將1949.13坪房屋權狀面積及43個車位過戶給宏洋公司或宏洋指定之登記名義人」。因此被告並無民法第244條第2項「於行為時明知有損害於債權人之權利」之情事，因此原告依民法第244條第2、4項規定之撤銷權為先位聲明四、五之請求實無理由。

(八)末查信託契約書前言所載「為使甲(即李有福、李森雄)、乙方(即點石公司)合作興建位於新北市○○區○○段0○○000○○○○地號及集賢段519、522、563、564地號等8筆土地(…)工程能順利興建完工…」，原告李有福、李森雄至遲於108年4月2日簽定信託契約時，即已經知悉系爭土地是與點石公司合建，亦即當時早已知悉被告已將系爭土地讓與楊震宇，且自承「點石公司及楊震宇會概括承受承逸公司與原告22、23號李有福、李森雄及其他地主之合建契約，並與各地主換

01 約，要原告22、23號李有福、李森雄不要擔心等語，方才簽
02 署信託契約」，而同意與楊震宇合建，同時依同意書所載，
03 原告於108年6月3日即早已知悉被告已將系爭土地讓與楊震
04 宇，因此原告稱係於被告108年11月間提出與楊震宇買賣契
05 約前，原告22、23號李有福、李森雄不可能就被告與楊震宇
06 間108年3月12日土地買賣契約就原證1-19、1-20所附合建契
07 約書權利義務之契約承擔約定予以承認乙節，與事實不符。

08 三、再退步言之，縱認原告得行使代位權向被告請求系爭款項，
09 惟應扣除附表四-1「宏洋及峯典代墊增值稅款」欄所載，各
10 原告應返還之代墊土地增值稅款合計3050萬5776元；及應扣
11 除附表五「保證金金額」欄所載，各原告應返還之合建保證
12 金合計2986萬0900元，謹說明如後：

13 (一)按「代位權係債權人代行債務人之權利，故代行者與被代行
14 者之間，必須有債權債務關係之存在，否則即無行使代位權
15 之可言。」(最高法院49年台上字第1274號判例足參)。

16 (二)關於代墊土地增值稅部分：

17 1、依原告附表四-1：「原告應負擔土地增值稅明細表」之「宏
18 洋及峯典代墊增值稅款」欄所載，被告宏洋公司對原告編號
19 1-21號已有請求給付各欄代墊土地增值稅之債權，若被告宏
20 洋公司以對於原告編號1-21號各欄代墊土地增值稅之債權主
21 張抵銷者，則依上開判例意旨，原告編號1-21號對於被告宏
22 洋公司於各欄代墊土地增值稅之金額範圍內並無債權存在，
23 因此原告編號1-21號於各欄代墊土地增值稅之金額範圍內，
24 對被告自無行使代位權之可言。

25 2、又依被告與宏洋公司間「買賣補充協議」第5條：「買賣總
26 價含李友親等28人買賣附買回保證金新台幣4712萬9915元整
27 及代繳納之土地增值稅新台幣4057萬8080元整，合建契約請
28 求權讓與甲方(即被告承逸公司)」之約定，被告宏洋公司已
29 將其對於原告編號22、23號之代墊土地增值稅債權讓與被
30 告，而原告編號22、23號係本於與被告間之系爭契約為請
31 求，因此被告對於原告編號22、23號於「宏洋及峯典代墊增

01 值稅款」欄所載各欄代墊土地增值稅之金額範圍內，依民法
02 第334條之規定，主張抵銷。

03 (三)關於合建保證金部分：

04 1、原告編號1-21號主張解除與被告宏洋公司間之系爭契約，因
05 此若被告宏洋公司依民法第259條第1款「契約解除時，當事
06 人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定
07 外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還
08 之。」之規定或其他事由，以對於原告編號1-21號之附表五
09 「保證金金額」欄所載，各原告應返還之合建保證金債權，
10 主張抵銷者，則依上開判例意旨，原告編號1-21號對於被告
11 宏洋公司於抵銷之合建保證金金額範圍內並無債權存在，因
12 此原告編號1-21號於抵銷之金額範圍內，對被告承逸公司自
13 無行使代位權之可言。

14 2、又依上開所陳，被告與宏洋公司間「買賣補充協議」第5條
15 之約定，被告宏洋公司已將其對於原告編號22、23號之返還
16 合建保證金債權讓與被告，而原告編號22、23號係本於與被
17 告間之系爭契約為請求，因此被告依民法第259條第1款之規
18 定，以對於原告編號22、23號之附表五「保證金金額」欄所
19 載原告編號22、23號應返還之合建保證金債權，依民法第33
20 4條之規定，主張抵銷。

21 四、綜上所陳，原告之訴顯無理由，請求鈞院惠賜判決如被告答
22 辯之聲明，以維被告之權益。並聲明：(一)原告之訴及其假
23 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請
24 准宣告免為假執行。

25 丙、被告國泰世華銀行：

26 一、原告1至21號主張代位宏洋公司向承逸公司行使權利，顯未
27 符合民法第242條之要件，並無理由：

28 (一)原告並未舉證宏洋公司已陷於無資力之狀態：

29 1、按民法第242條所定代位權之行使，須債權人如不代位行使
30 債務人之權利，其債權即有不能受完全滿足清償之虞時，始
31 得為之。倘債之標的與債務人之資力有關，如金錢之債，代

01 位權之行使應以債務人陷於無資力或資力不足為要件。根據
02 宏洋公司與承逸公司之不動產買賣契約書，宏洋公司將系爭
03 土地以8億6千萬元出售予承逸公司，並依約取得第一期及第
04 二期之買賣價款共4億6560萬1432元。自宏洋公司之商工登
05 記公示資料可知宏洋公司目前尚仍正常營業，並無登記停業
06 或解散之情形，顯見宏洋公司仍有資力經營，並非已陷於無
07 資力之狀態。

08 2、此外，原告1至21號雖稱：宏洋公司因存款不足而遭台灣票
09 據交換所退票云云，然此至多僅可證明目前查無宏洋公司之
10 銀行存款，惟尚不得遽以認定宏洋公司已陷於無資力或資力
11 不足之狀態；至就宏洋公司所有之不動產而言，自原告提出
12 宏洋公司所有土地之電子謄本觀之，亦僅顯示登記有最高限
13 額抵押權，惟亦不足以推斷宏洋公司資力之有無。

14 3、綜上，原告1至21號如欲主張代位宏洋公司行使權利，自應
15 以宏洋公司已陷於無資力為前提，惟渠等對此並未充分舉
16 證，顯與民法第242條之要件不符，洵屬無理。

17 (二)宏洋公司並無怠於向承逸公司行使權利：

18 1、根據宏洋公司與承逸公司之不動產買賣契約書，宏洋公司對
19 於承逸公司雖尚具有第三期價款3億9439萬8568元之債權，
20 惟宏洋公司嗣於105年5月27日與承逸公司另行簽訂買賣補充
21 協議書，於第1條及第4條明定：「乙方(按即宏洋公司)原與
22 李友親等28人簽定買賣附買回協議，甲方(按即承逸公司)於
23 本買賣標的興建房屋完成後，需將1949.13坪房屋權狀面
24 積…及43個車位…過戶給乙方或乙方指定之登記名義人」、
25 「原合約第三期款3億9439萬8568元為買方需以房屋分配方
26 式支付價格，故雙方協定不再支付本期款項」。

27 2、準此，宏洋公司對於承逸公司之債權，已變更為可請求「過
28 戶1949.13坪房屋權狀面積及43個車位」，且係以「本買賣
29 標的興建房屋完成」為條件，故現今買賣標的房屋既未興建
30 完成，宏洋公司對於承逸公司自尚無可行使之權利，而無怠
31 於行使權利可言。

01 二、承逸公司將系爭土地移轉所有權登記予楊震宇，係基於買賣
02 關係之有償行為，且未損害於承逸公司債權人(即宏洋公
03 司、原告22至23號)之權利，故原告1至21號主張代位行使、
04 原告22至23號主張行使民法第244條之撤銷訴權，均無理
05 由：

06 (一)承逸公司將系爭土地移轉登記予楊震宇，係基於買賣關係所
07 為之有償行為，此有承逸公司與楊震宇簽訂108年3月12日之
08 土地買賣契約書，及108年3月19日之不動產買賣契約可稽。

09 (二)且觀承逸公司主張被告楊震宇已承受承逸公司履行第三期款
10 之義務，須於「興建房屋完成後」、「將1949.13坪房屋權
11 狀面積及43個停車位過戶給宏洋公司或宏洋指定之登記名義
12 人」。而楊震宇亦稱：「108年3月12日簽訂土地買賣契約，
13 除買賣價金新台幣6億9100萬元外，尚需加計下列土地開發
14 成本，始能反映系爭土地實際價值：(略)...(2)盈餘補償
15 款：新台幣3.94億元。保留將來系爭土地興建完成，房屋售
16 罄結算營業收入報酬達30%時，補償給地主3.94億元款
17 項」。

18 (三)由此可見，兩造除不爭執楊震宇於向承逸公司購買系爭土地
19 時，已實際支付6億9100萬元之價款外，楊震宇並同時承擔
20 承逸公司3.94億元之債務，等同於至少係以總價10億8500萬
21 元向承逸公司購買系爭土地，此已遠高於承逸公司向宏洋公
22 司購買之土地總價8億6千萬元，實難謂承逸公司與楊震宇間
23 之買賣行為有損害於承逸公司債權人對於承逸公司之債權。

24 (四)另查，縱然承逸公司將系爭土地移轉所有權登記予楊震宇，
25 將使承逸公司有無法履行分配房屋債務之可能(此僅為假設
26 語氣)，惟此亦屬民法第244條第3項所稱「僅有害於以給付
27 特定物為標的之債權者」，是於承逸公司已實際取得高達6
28 億9100萬元之價款，而無礙於債務清償之前提下，原告自不
29 得依同條第2項之規定行使撤銷訴權。

30 三、楊震宇係基於正當買賣關係向承逸公司取得系爭土地之占
31 有，並無占有瑕疵，故原告依民法第244條第4項、信託法第

33條第1項，主張國泰世華銀行應承繼楊震宇占有系爭土地之瑕疵，進而請求回復系爭土地之移轉登記，並無理由：

(一)縱然原告可依民法第244條第2項之規定行使撤銷訴權(此僅為假設語氣)，然被告係基於與楊震宇間之信託契約取得系爭土地之所有權，應屬民法第244條第4項所稱之「轉得人」，且基於善意第三人對於土地公示登記之信賴，被告於轉得時自無從得知信託人楊震宇與他人間之買賣行為存有撤銷原因(況於客觀上是否果真有撤銷原因，亦顯有疑義)，故原告主張依民法第244條第4項之規定，請求被告回復系爭土地之移轉登記，應無理由。

(二)再者，原告雖另援引信託法第33條第1項，以及最高法院107年台上字第1664號民事判決意旨，主張被告應承繼信託人楊震宇之瑕疵云云，惟查：

1、信託人楊震宇係基於正當買賣關係取得系爭土地之占有，並無占有之瑕疵，自無適用信託法第33條第1項之餘地。

2、其次，最高法院107年台上字第1664號民事判決所指「權利瑕疵」可類推適用信託法第33條第1項之情形，亦僅限於無權處分之案例。惟本件信託人楊震宇並非無權處分，其對於系爭土地之處分權能亦無遭行使解除、撤銷之情形，此與上開最高法院判決所指可類推適用信託法第33條第1項之權利瑕疵情形，迥不相同，故原告主張本件可類推適用信託法第33條第1項之規定，使被告承繼信託人楊震宇之瑕疵，並無理由。

四、楊震宇與被告之間就系爭土地之信託契約，本非以原告為受益人，故即使房屋順利興建完成，被告無論如何亦不負有將房地所有權移轉予原告之義務，此應為原告與宏洋公司、宏洋公司與承逸公司，以及承逸公司與楊震宇之間就系爭土地之爭議問題，被告無從置喙。又被告於本件訴訟至多僅係基於信託受託人之立場，針對原告主張行使民法代位權、撤銷訴權等法律問題為答辯，祈請原告不要做過分解讀，併此敘明。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)被告如受不利之判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 丁、被告楊震宇：

03 甲、先位部分

04 一、被告承逸公司與被告楊震宇於108年3月21日簽訂買賣契約，
05 買賣價金6億9100萬元，係屬有償行為，在有償行為之情
06 形，受益人是否以不相當之對價取得該財產權，則非所問。
07 況買賣總價其中6億5100萬元用以清償具有優先受償權之第
08 三人即中租迪和股份有限公司之抵押貸款債務，對於普通債
09 權人即難謂為詐害行為：

10 (一)被告楊震宇與承逸公司就坐落新北市○○區○○段000○○000
11 ○000○○000○○000○○0○○地○○○段0○○000○○0○○
12 地號，合計9筆土地，於108年3月21日簽訂買賣契約，買賣
13 價金6億9100萬元，並於同年4月22日以買賣為原因辦理所有
14 權移轉登記，已具備買賣移轉之形式且被告間確實成立買賣
15 契約，被告楊震宇已支付買賣價金6億9100萬元，此為被告
16 承逸公司所不爭執，被告承逸公司將系爭不動產出賣予被告
17 楊震宇，係屬有償行為。被告承逸公司一方面減少其不動
18 產，另一方面亦收取價金，其出賣系爭不動產已獲得相當之
19 對價，未生減少資力之結果。在有償行為之情形，被告楊震
20 宇是否以不相當之對價取得該財產權，則非所問。故原告主
21 張被告承逸公司與楊震宇交易時，竟將系爭土地已顯不合理
22 低價6億9100萬元，讓售予楊震宇，顯然積極減少其財產，
23 損害宏洋公司之權益云云，並無理由。

24 (二)又上開買賣價金6億9100萬元，其中6億5100萬元用以清償第
25 三人即中租迪和股份有限公司之抵押貸款。是被告承逸公司
26 移轉系爭土地予楊震宇，雖減少其積極財產，惟同時亦減少
27 其消極財產，就被告承逸公司之整體財產而言，已難遽認損
28 及普通債權人債權之行使，即難謂為詐害原告債權之行為。
29 原告依民法第244條第2項第4項之規定，請求撤銷系爭房地
30 之買賣行為及移轉之物權行為，並塗銷所有權移轉登記，亦
31 屬無據。

01 (三)退步言，縱依原告主張104年間至108年市場成交行情至少每
02 坪80萬至82萬元。經查，本件系爭9筆土地面積合計3254.65
03 平方公尺，約984.53坪，包括7筆建築用地面積合計2864.36
04 平方公尺(866.47坪)，及集賢段520、521筆道路用地面積合
05 計390.29平方公尺(118.06坪)。若以108年3月簽約時集賢段
06 678等4筆地號道路用地交易行情每坪216,661元計算，道路
07 用地價格為2557萬8998元(216,661元x118.06坪)。本件買賣
08 價金縱以(假設語氣)6億9100萬元計算，扣除2筆道路用地面
09 積及價格後(6億9100萬元-2557萬8998元=6億6542萬1002
10 元)，則7筆建築用地每坪成交價76萬7968元(6億6542萬1002
11 元/866.47坪)。足見，被告楊震宇於108年3月向承逸公司購
12 買系爭土地，每坪住宅土地買賣交易價格將近77萬元，和與
13 原告主張當時成交行情每坪80萬元至82萬元，並無明顯、重
14 大之偏離市場行情，致有害債權之情形。況以一般土地買受
15 人，本即期待能以最低價格買受土地，被告楊震宇把握時機
16 與被告承逸公司締約，本屬人之常情，要難遽謂被告主觀上
17 有何詐害債權之犯意。

18 (四)原告主張依被告國泰世華銀行111年3月8日民事陳報狀之附
19 件7、附件8鑑價報告，計算上開土地市價總額應為11億2463
20 萬9161元，被告承逸公司以市場行情之六成6億9100萬元賤
21 價讓售予楊震宇，顯有害於原告之債權云云。惟查：

- 22 1、附件7、附件8為國泰人壽保險股份有限公司對系爭土地所出
23 具之鑑價報告，為被告國泰世華銀行私下自行委託，性質上
24 為私文書，且非為不動產估價師專業人員所為，被告否認該
25 文書之形式及實質真正。
- 26 2、系爭鑑價報告之「特定價格」是預設將來取得容積移轉為估
27 價條件，含有不確定性下所形成之價格，並非108年3月買賣
28 當時之系爭土地之正常合理價值。
- 29 3、附件7之鑑價報告於估價時，並未區分重陽段、集賢段土地
30 有建蔽率、容積率及公告現值差距等價值不同，而均估以相
31 同之正常價格單價，顯有高估系爭土地之價值，難認可採。

01 4、若依修正後集賢段563、564地號之鑑定單價，系爭土地之合
02 理市價正常價值為8億2739萬1300元，被告楊震宇於108年3
03 月以6億9100萬元向承逸公司購買系爭土地，亦以市場行情
04 八成三價格買受，並無明顯、重大之偏離市場行情，致有害
05 債權之情形。

06 5、末者，原告以被告楊震宇以低於市場行情之不相當代價取得
07 系爭土地乙節，縱然屬實，揆諸前開說明，亦僅能證明被告
08 承逸公司、楊震宇間系爭土地之買賣客觀上是否有損及原告
09 系爭債權之受償，然被告宏洋公司所簽發與原告之票據為10
10 8年5月5日，「退票日期為109年4月21日至4月28日」，尚無
11 法證明被告承逸建設公司與被告楊震宇於「108年3月21日」
12 簽訂買賣契約時，主觀上知悉有損及原告之債權，自不足為
13 原告有利之認定。是原告依民法第244條第2項規定撤銷被告
14 承逸公司、楊震宇就系爭土地之買賣，自屬無據。

15 二、依土地法所為之登記，有絕對效力；因信賴不動產登記之善
16 意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效
17 力，不因原登記物權之不實而受影響，土地法第43條、民法
18 第759條之1第2項定有明文。被告楊震宇、點石公司與國泰
19 世華銀行就系爭土地共同簽訂信託契約書，並於108年4月22
20 日信託移轉登記與被告國泰世華銀行。又被告國泰世華銀行
21 抗辯系爭土地辦理信託登記時，並不知悉楊震宇之所有權移
22 轉登記有何得撤銷事由，應受善意信賴保護，合法取得信託
23 土地所有權等語，則依前揭說明，原告自應就被告國泰世華
24 銀行明知被告楊震宇非系爭土地之真正所有人，或國泰世華
25 銀行明知楊震宇之所有權移轉登記有無效或得撤銷之原因等
26 事實，負舉證責任。然原告迄今未能舉證被告國泰世華銀行
27 非善意第三人。是原告主張被告國泰世華銀行應塗銷系爭土
28 地之信託登記，洵非有理。

29 三、至於原告主張信託財產之受託人應類推適用信託法第33條第
30 1項規定，以免委託人濫用信託制度，侵害真正權利人之權
31 利云云。惟查：案件援用判決，絕不能與基礎事實分離而片

面割裂其判決要旨，判決之拘束力也不應超越其基礎事實類同者，否則根本無從判斷是否符合相同案件相同處理之原則。原告所援引上開附件1至附件5民事判決或函釋，基礎事實均與本件不同，無法比附援引，對鈞院亦無任何拘束力。

乙、備位聲明

一、按代位權係債權人代行債務人之權利，故代行者與被代行者之間，必須有債權債務關係之存在，否則即無行使代位權之可言(最高法院49年台上字第1274號民事判決參照)。

二、原告追加備位聲明無非係以若被證2買賣契約為真，承逸公司尚有5億8900萬元之買賣價金債權，可向楊震宇行使云云。惟查：

(一)被告承逸公司抗辯被告楊震宇同意承受1949.13坪房屋分配方式，為了反映1949.13坪房屋及土地價值，並便於楊震宇辦理貸款，乃簽署被證2號。又原證4買賣契約，亦以約定被告實收6億9100萬元及楊震宇同意承受房屋分配方式支付第三期款之義務等語。可見，被告承逸公司實收6億9100萬元，對被告楊震宇即無任何買賣價款債權存在。至於被告承逸公司抗辯被告楊震宇同意承受1949.13坪房屋分配方式，不僅買賣契約未見任何概括承受之約定，其所舉證人丁建生，並未曾參與系爭土地交易協商洽談，亦未參與買賣契約簽署過程，均無法作為被告承逸公司抗辯事實之認定依據。再者，承逸公司抗辯楊震宇同意承受1949.13坪房屋及車位43個分配方式，若以原告主張低於市場行情房屋每坪40萬元計算，車位每個80萬元計算，合計價值8億1405萬2000元，再加上被告承逸公司實收6億9100萬元，二者總計15億505萬2000元，顯偏離市場行情。果爾，則被告一簽約就注定虧損數億，無利可圖，以商人將本求利之行為，豈有可能概括承受上開房屋及車位之分配方式，故被告承逸上開抗辯，顯有違經驗法則。

(二)又查，108年3月12日簽訂土地買賣契約，除買賣價金6億9100萬元外，尚需加計土地仲介費、盈餘補償款、購買土地容

01 積移轉費用及貸款利息損失等土地開發成本，始能反映系爭
02 土地實際價值，上揭費用為被告楊震宇開發系爭之成本，並
03 非支付給承逸公司之價金。是以，被告楊震宇既已支付承逸
04 公司6億9100萬元，買賣價金即已給付完畢，故承逸公司對
05 楊震宇並無任何買賣價款債權存在。

06 三、綜上，被告楊震宇既已支付承逸公司6億9100萬元，故承逸
07 公司對楊震宇並無任何買賣價款債權存在。且承逸公司也無
08 法舉證楊震宇同意承受1949.13坪房屋及車位43個分配方
09 式。準此，原告主張代位承逸公司追加備位主張之請求，並
10 無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。
11 (二)若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 肆、本院之判斷：

13 一、原告於103年、104年間將系爭土地及系爭315、422地號土地
14 持分出售予宏洋公司及峯典公司，並與宏洋公司簽署合建契
15 約或備忘錄，約明宏洋公司應在系爭土地上興建現代化高級
16 大樓；原告出售系爭土地、系爭315、422地號土地持分應得
17 之價款，轉作向宏洋公司購買新大樓房屋之購屋款。詎宏洋
18 公司於105年5月26、27日與被告承逸公司簽署不動產買賣契
19 約書、買賣補充協議，將系爭土地轉賣承逸公司；承逸公司
20 取得系爭土地後，又於108年3月12日與被告楊震宇簽署土地
21 買賣契約書暨增補條款，將系爭土地轉賣被告楊震宇，並於
22 108年4月22日完成所有權移轉登記，楊震宇再於同日將附表
23 三之一編號1至7號所示土地信託登記予被告國泰世華銀行等
24 情，業據原告提出土地買賣契約書28件、合建契約書19件、
25 金錢信託契約書1件、道路用地買賣契約書1件、備忘錄一29
26 件、備忘錄二5件、備忘錄三1件、宏洋公司與承逸公司之不
27 動產買賣契約書、買賣補充協議、承逸公司與楊震宇之土地
28 買賣契約書、土地買賣契約書增補條款各1件等影本及新北
29 市○○區○○段000○○○○○○000地號、重陽段7、7-1、
30 8地號、集賢段520、521地號土地登記謄本暨異動索引等附
31 卷可證(見臺灣臺北地方法院109年度重訴字第174號卷第41

01 至469頁，下稱北院卷)，並為兩造所不爭執，首堪認定。

02 二、有關原告主張因可歸責於宏洋公司之事由致給付不能，原告
03 1號至21號自得依民法第256條規定，解除與宏洋公司間之房
04 地預售買賣關係之意思表示，再依民法第259條第1款規定，
05 請求宏洋公司返還已支付之預購款；又因可歸責於承逸公司
06 之事由致給付不能，原告22號李有福、23號李森雄亦得依民
07 法第256條規定，解除與承逸公司間之房地預售買賣關係之
08 意思表示，再依民法第259條第1款規定，請求承逸公司返還
09 已支付之預購款；另因宏洋公司已陷於無資力或資力不足之
10 狀態，原告1號至21號為保全本件對宏洋公司之債權，爰依
11 民法第242條本文規定，代位宏洋公司請求承逸公司給付買
12 賣契約第三期金錢債權中之1億8521萬1593元，並由原告1號
13 至21號代為受領；再者，承逸公司積極減少其財產，明顯有
14 損害於其債權人宏洋公司之利益，且楊震宇與承逸公司交易
15 時亦知其情事，原告1號至21號為確保宏洋公司對承逸公司
16 之債權得以實現，得依民法第242條規定，代位宏洋公司行
17 使民法第244條第2、4項規定之撤銷權，原告22、23號為確
18 保對承逸公司之2992萬1820元債權得以實現，亦得行使民法
19 第244條第2、4項規定之撤銷權，請求撤銷承逸公司與楊震
20 宇就附表三之一編號1至9號所示不動產之買賣行為及所為之
21 所有權移轉登記行為，並請求楊震宇將該不動產所為之所有
22 權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告承逸公司所有；末
23 者，受託人國泰世華銀行應承繼楊震宇取得附表三之一編號
24 1至7號所示不動產時所存之權利瑕疵，原告1至21號得代位
25 宏洋公司依民法第244條第4項規定請求回復原狀，原告22、
26 23號亦得依民法第244條第4項規定請求回復原狀，請求國泰
27 世華銀行將附表三之一編號1至7號所示不動產以信託為原因
28 所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告楊震宇所
29 有等情。則為被告所爭執，並以前開情詞置辯。本院查：

30 (一)原告主張因可歸責被告宏洋公司及承逸公司之事由，致給付
31 不能，而解除合建契約或備忘錄之房地買賣關係，是否有

01 據：

02 1、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
03 賠償損害。債權人於有226條之情形時，得解除其契約。民
04 法第226條第1項、第256條定有明文。

05 2、經查宏洋公司於105年5月26日將系爭土地以總價8億6千萬元
06 轉賣承逸公司，並於翌日簽訂買賣補充協議，於第1條約
07 定：宏洋公司與李友親等28人簽定買賣附買回協議，承逸公
08 司於本買賣標的興建房屋完成後，需將1949.13坪房屋權狀
09 面積(含公設)及43個車位(車位為暫定之數目，實際需李友
10 親等28人之買賣附買回協議內容為主)過戶給宏洋公司或其
11 指定之登記名義人，有關宏洋公司與李友親等28人間之各項
12 協議與約定由宏洋公司自行處理。第4條約定：原合約第三
13 期款3億9439萬8568元為買方需以房屋分配方式支付價格，
14 故雙方約定不再支付本期款項。第5條約定：買賣總價含李
15 友親等28人買賣附買回保證金4712萬9915元及代繳納之土地
16 增值稅4057萬8080元，原合建契約請求權讓與承逸公司。第
17 6條約定：另有新北市○○區○○段0地號土地，權利範圍全
18 部。土地所有權人欲與買賣標的共同興建房屋(合建分屋)，
19 其可分得坪數及車位已包含在第1條1949.13坪建物及43個車
20 位內。此有不動產買賣契約書、買賣補充協議附卷可證(見
21 北院卷第361至369頁)。由此可見，宏洋公司對承逸公司保
22 有請求分配1949.13坪建物及43個車位之權利。

23 3、嗣承逸公司於108年3月12日將附表三之一之土地(與系爭土
24 地之標的、權利範圍大致相同)以總價6億9100萬元轉賣被告
25 楊震宇，並於土地買賣契約書增補條款載明楊震宇與承逸公
26 司雙方就108年3月12日簽訂之「土地買賣契約書」增補以下
27 條款確認雙方之權利義務，於第1條約定：楊震宇充分了解
28 承逸公司與宏洋公司105年5月26日簽訂不動產買賣契約書、
29 105年5月27日買賣補充協議之緣由，宏洋公司等與地主合建
30 契約、土地買賣契約、道路用地買賣契約等相關細節，及承
31 逸公司之權利義務。此有土地買賣契約書、土地買賣契約書

增補條款附卷可證(見北院卷第375至383頁)。參以證人即承逸公司之前總經理丁建生證稱：伊有參與系爭土地之合建事務，承逸公司與宏洋公司對土地第三期款約定房屋蓋好後，承逸公司要給宏洋公司1949.13坪建物及43個車位，而楊震宇向承逸公司購買系爭土地的條件即為買賣契約書上第1條之價金及房屋蓋好後要給宏洋公司1949.13坪建物及43個車位，後來楊震宇一直想用3億9千多萬元解決房子及車位的事情(見本院卷二第214至221頁)。被告承逸公司隨後即將本興建案所有契約、合建保證金信託契約、合建保證金明細等資料交付被告楊震宇收執(由其代理人王奎皓簽收)，此有承逸公司買賣股權資料明細附卷可證(見本院卷一第177至179頁)。被告楊震宇亦自承將來土地興建完成，房屋售罄結算營業收入報酬達30%時，需補償給地主3.94億元款項(見本院卷二第327至329頁)，而此金額與宏洋公司與承逸公司買賣契約之第三期款3億9439萬8568元相當。另依合建權利確認書所載：「今特此確認新北市○○區○○段0地號所有權人李有福、李森雄與承逸公司簽訂之合建契約其權利義務一併移轉予楊震宇或其指定之第三人。權利義務內容詳閱附件之合建契約書。」(見本院卷三第273頁)。而該合建契約除有李有福、李森雄以9地號參與合建應分得之坪數外，還包括李有福提供系爭522、563、520、521地號參與合建分得159.54坪、李森雄提供521地號參與合建分得3.96坪，被告楊震宇均於合建確認權利書同意承受。足見，被告楊震宇與承逸公司就系爭土地之買賣概括承受地主分配1949.13坪建物及43個車位之權利。被告楊震宇辯稱系爭土地之買賣總價僅為6億9100萬元，否認有承受地主分配房屋及車位之權利。惟查，參酌宏洋公司與承逸公司就系爭土地於105年5月26日之買賣總價為8億6千萬元，此金額包含地主分配1949.13坪建物及43個車位之權利，衡酌我國因土地稀有，一般而言，土地價格會隨時間而上漲。承逸公司其後因整合地主困難，遂於108年3月12日將附表三之一之土地轉賣被告楊震宇，如以

01 被告楊震宇所辯買賣總價僅為6億9100萬元，而不包含地主
02 分配房屋及車位之權利，則承逸公司於持有系爭土地將近3
03 年後，加計其所負擔之利息、稅賦及整合地主之費用等成本
04 暨承受地主分配房屋及車位之權利約3.94億元，則承逸公司
05 竟無由折價出售系爭土地而需蒙受巨額損失，顯不合常情。
06 如以6億9100萬元加計地主分配房屋及車位之權利約3.94億
07 元，合計約10.85億元，則承逸公司扣除其成本後尚有獲利，
08 顯然較為合理。是被告楊震宇否認有承受地主分配房屋
09 及車位之權利，洵無足取。

10 4、基此，原告分配1949.13坪建物及43個車位之權利，已由被
11 告楊震宇概括承受，系爭土地現已取得建造執照尚未興建完
12 成(見本院卷二第105頁、卷三第255頁)，主客觀上尚難認有
13 發生給付不能之情事，則原告主張因可歸責於被告宏洋公司
14 及承逸公司之事由，致給付不能，依民法第256條之規定解
15 除合建契約或備忘錄之房地買賣關係，要非可採。

16 (二)原告主張依民法第242條之規定，代位宏洋公司請求承逸公
17 司給付土地買賣契約書第三期款中之1億8521萬1593元，是
18 否有據：

19 1、按「民法第242條前段所定債務人怠於行使其權利時，債權
20 人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利之先決條件，
21 須債務人果有此權利，且在可以行使之狀態，始有債權人代
22 位行使之可言。」(最高法院65年度台上字第381號判例意旨
23 參照)。又所謂債之更改，乃當事人間互相同意以新債務替
24 代舊債務之契約，而債之更改中關於債之標的更改，係指債
25 權人與債務人約定，由債務人負擔新債務，以消滅舊債務為
26 目的之契約(最高法院77年度台上字第778號、79年度台上字
27 第1618號判決意旨參照)。

28 2、經查，被告宏洋公司與承逸公司所簽訂之買賣補充協議，於
29 第1條約定：宏洋公司與李友親等28人簽定買賣附買回協
30 議，承逸公司於本買賣標的興建房屋完成後，需將1949.13
31 坪房屋權狀面積(含公設)及43個車位(車位為暫定之數目，

01 實際需李友親等28人之買賣附買回協議內容為主)過戶給宏
02 洋公司或其指定之登記名義人，有關宏洋公司與李友親等28
03 人間之各項協議與約定由宏洋公司自行處理。第4條約定：
04 原合約第三期款3億9439萬8568元為買方需以房屋分配方式
05 支付價格，故雙方協定不再支付本期款項。第5條約定：買
06 賣總價含李友親等28人買賣附買回保證金4712萬9915元及代
07 繳納之土地增值稅4057萬8080元，原合建契約請求權讓與承
08 逸公司。可證承逸公司係向宏洋公司買受系爭土地，宏洋公
09 司並將與原告間之系爭合建契約請求權讓與承逸公司，宏洋
10 公司應自行處理其與原告間之各項協議與約定。且第三期款
11 3億9439萬8568元更改以房屋分配方式支付價格，不再支付
12 本期款項而消滅。是被告宏洋公司與承逸公司間就第三期之
13 買賣價金，因債之更改變更於給付期限為「本買賣標的興建
14 房屋完成後」，給付標的為「以房屋分配」。

15 3、基此，被告宏洋公司對承逸公司之第三期買賣價金，已因債
16 之更改而消滅，被告宏洋公司對承逸公司並無此項金錢債權
17 存在，且被告承逸公司之債務履行期限尚未屆至，被告宏洋
18 公司對承逸公司之權利非屬可得行使之狀態，是原告主張代
19 位行使宏洋公司權利，難認有據。

20 (三)原告主張依民法第244條第2、4項之規定，請求撤銷被告承
21 逸公司與楊震宇就附表三之一所示土地之買賣行為及所有權
22 移轉登記行為，並請求被告楊震宇將所有權移轉登記塗銷，
23 回復登記為被告承逸公司所有，是否有據：

24 1、按債務人出賣其財產，非必生減少資力之結果，苟其出賣財
25 產已獲得相當對價，一方面減少其財產，一方面取得其請求
26 支付價金之權利，即難謂係詐害債權之行為。而依民法第24
27 4條第2項行使撤銷權，必須債權人於債務人之行為有害及其
28 債權時，始得為之；又民法第244條第1、2項所稱之無償或
29 有償行為，係以債務人與第三人間之行為有無互為對價關係
30 之給付為其區別標準。買賣係屬典型之有償行為，良以出賣
31 人移轉財產權之義務與買受人支付價金之義務間具有對價關

01 係。又債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物權
02 外，應為一切債務之總擔保，故債務人明知其財產不足清償
03 一切債務，而竟將財產出賣於人，及受益人於受益時亦知其
04 情事者，債權人即得依民法第244條第2項之規定，訴請法院
05 撤銷。縱令債務人將其不動產廉價賣與債權人中之一人，以
06 所得價金對於該債權人清償債務，其他債權人亦僅於有同法
07 條第2項情形時，得以訴請撤銷買賣行為，究不能認其行為
08 為無償，尤難逕指債務人之換價為同法條第1項之詐害行
09 為，俾以保全法定撤銷權之行使，兼資防免妨害交易之安
10 全；再又88年增訂民法第244條第3項之規定，乃係基於債務
11 人之全部財產為全體債權人之總擔保，債權人應於債權之共
12 同擔保減少，致害及全體債權人之利益時，方得行使撤銷
13 權，即撤銷權之規定，旨在保障全體債權人之利益為目的。
14 此觀之其修法意旨自明。準此，於給付特定物為標的債權
15 (特定債權)之履行被侵害，而得轉換為損害賠償之債，倘債
16 務人之資力不足賠償損害時，仍屬債權之共同擔保減少而害
17 及全體債權人之利益，債權人自得行使民法第244條之撤銷
18 權。而行使撤銷權之目的，既在使債務人之財產回復詐害行
19 為發生以前之原狀，以維護債權之共同擔保，債務人之行為
20 是否僅有害於特定債權，或害及債權之總體擔保？特定債權
21 於債務不履行時，是否得轉換為損害賠償之債？債務人是否
22 陷於無資力賠償損害？攸關上訴人得否行使民法第244條之
23 撤銷權，法院應為調查審認，始得為判斷(最高法院75年度
24 台上字第619號、101年度台上字第498號、96年度台上字第2
25 714號判決意旨可資參照)。

- 26 2、依前所述，被告楊震宇與承逸公司就附表三之一所示土地之
27 買賣，買賣條件除價金6億9100萬元外，另需承受地主分配1
28 949.13坪建物及43個車位之權利，被告楊震宇片面否認其
29 事，並非可採。是被告承逸公司於出售系爭土地時難認有損
30 害原告之權利，原告主張依民法第244條第2、4項之規定行
31 使撤銷權云云，難為有利原告之認定。

01 (四)承上所述，被告楊震宇取得附表三之一所示土地時，並無民
02 法第244條第2、4項規定得撤銷之權利瑕疵，已如前述，則
03 原告主張類推適用信託法第33條第1項之規定，請求撤銷附
04 表三之一編號1至7號所示土地之信託登記，回復登記為被告
05 楊震宇所有，實非有據。

06 (五)原告另備位聲明主張若本院認定系爭108年3月19日契約書
07 (見本院卷二第133頁之被證2)為被告承逸公司與楊震宇間就
08 系爭土地所為最終買賣契約，則原告輾轉代位承逸公司依該
09 契約之約定行使權利，請求被告楊震宇應給付承逸公司2億1
10 513萬3413元暨法定遲延利息，並由原告代為受領等語。經
11 查，被告承逸公司辯稱被告楊震宇同意承受地主1949.13坪
12 建物及43個車位之權利，為了反映該房屋及土地價值，並便
13 於楊震宇辦理貸款，乃同意楊震宇再補簽系爭契約(見本院
14 卷二第225頁)。被告楊震宇更僅承認系爭土地之買賣價金僅
15 為6億9100萬元，否認被告承逸公司對其尚有其他債權存
16 在。足證該契約書僅係被告承逸公司便於楊震宇辦理貸款所
17 簽，並非雙方就本件土地所為最終買賣契約。是原告此部分
18 主張亦為無理由。此外，原告備位聲明第一至三項之請求，
19 其請求理由與先位聲明之主張相同，故其請求與先位聲明同
20 屬無據，不復贅述。

21 三、綜上所述，被告宏洋公司與承逸公司間就第三期之買賣價金
22 3億9439萬8568元因債之更改而消滅，變更為請求分配1949.
23 13坪建物及43個車位之權利；是被告宏洋公司與承逸公司間
24 就第三期之買賣價金，因債之更改變更為給付期限為「本買
25 賣標的興建房屋完成後」，給付標的為「以房屋分配」。嗣
26 被告承逸公司與楊震宇就附表三之一之土地為買賣時，系爭
27 分配1949.13坪建物及43個車位之權利，已由被告楊震宇概
28 括承受，系爭土地現已取得建造執照尚未興建完成，主客觀
29 上尚難認有發生給付不能之情事。且被告承逸公司之債務履
30 行期限尚未屆至，被告宏洋公司對承逸公司之權利非屬可得
31 行使之狀態。從而，原告依民法第256條、第242條、第244

條第2、4項、類推適用信託法第33條第1項等規定，先位聲明第1至6項、備位聲明第1至4項之請求，均為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述。

五、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
民事第一庭 法 官 毛崑山

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 111 年 10 月 31 日
書記官 童淑敏

附表一之1：本件請求金額表(共2億1513萬3413元，已扣除附表四代墊增值稅共3050萬5772元)

編號	原告編號	姓名	請求金額 (新臺幣)	債務人
1	原告1	李友親	1099萬5752元	宏洋國際開發股份有限公司
2	原告2	李國慶	1038萬5478元	宏洋國際開發股份有限公司
3	原告3	李國耀	1038萬5478元	宏洋國際開發股份有限公司
4	原告4	潘薇安	468萬6985元	宏洋國際開發股份有限公司
5	原告5	李貴子	657萬1498元	宏洋國際開發股份有限公司
6	原告6	李啟同	525萬5867元	宏洋國際開發股份

				有限公司
7	原告7	李金城	280萬6035元	宏洋國際開發股份有限公司
8	原告8	李鳳珠	555萬4665元	宏洋國際開發股份有限公司
9	原告9	李建華	1909萬2943元	宏洋國際開發股份有限公司
10	原告10	陳粵琴	842萬2288元	宏洋國際開發股份有限公司
11	原告11	李見財	1909萬2943元	宏洋國際開發股份有限公司
12	原告12	李舜頌	2263萬8252元	宏洋國際開發股份有限公司
13	原告13	李靜枝	1092萬2027元	宏洋國際開發股份有限公司
14	原告14	李永華	2205萬5057元	宏洋國際開發股份有限公司
15	原告15	李俊宜	929萬8057元	宏洋國際開發股份有限公司
16	原告16	李鴻圖	906萬1130元	宏洋國際開發股份有限公司
17	原告17	李貴森	309萬4265元	宏洋國際開發股份有限公司
18	原告18	李游琴	489萬2873元	宏洋國際開發股份有限公司
	原告19	李慶煌		
	原告20	李秀英		
	原告21	李樹德		

(續上頁)

01

19	原告22	李有福	2868萬5960元	承逸建設開發股份有限公司
20	原告23	李森雄	123萬5860元	承逸建設開發股份有限公司

02 附表三之一：

03

編號	土地坐落	土地面積 (平方公尺)	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號	676.86	全部
2	新北市○○區○○段000地號	154.74	全部
3	新北市○○區○○段000地號	1268.45	全部
4	新北市○○區○○段000地號	178.14	全部
5	新北市○○區○○段0地號	67.37	全部
6	新北市○○區○○段0○○地號	55.96	全部
7	新北市○○區○○段0地號	462.83	全部
8	新北市○○區○○段000地號	249.61	375,127／1,008,000
9	新北市○○區○○段000地號	419.38	355,027／1,008,000