臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第36號

上　訴　人　巫月卿

000000000000000000

訴訟代理人　施瑞章律師

複 代 理人　石育綸律師

上　訴　人　裕唐開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張良任

訴訟代理人　許宜嫻律師

被 上 訴人　張玉環

訴訟代理人　蘇靜雅律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國109年11月20日臺灣彰化地方法院107年度訴字第425號第一審判決提起上訴，本院於110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、當事人及爭訟標的：

一、張玉環、巫月卿、裕唐開發建設有限公司（下稱裕唐公司）及其法定代理人張良任，各為自然人或法人，為不同人格之權利義務主體。因張良任為法定代理人並為唯一意思機關，在從社會互動事實建構法律基本事實過程，須先分析萃取結構要素並探究關聯性，而張良任之意思主導事實，在兩造三方結構具鏈結功能；並已在審理過程闡明：非將其列為當事人，僅係依其藉法律制度成立1人獨資責任有限公司，並為法人唯一意思機關，實以公司作為擴大經營之事業分身，其責任固僅以出資額為限，但其主導鏈結兩造三方權利義務成一整體結構之事實，是解構兩造三方權利義務關鍵。

㈠上訴人抗辯張良任更早即成立1人獨資責任有限公司「巨成不動產投資顧問有限公司」（下稱巨成公司，本院卷二第251頁），同樣非本件當事人；但依抗辯意旨及對照《買賣合建契約書》附件，益加彰顯張良任之鏈結功能。

㈡因之，經由澄清張良任以1人獨資公司名義「主導」事業發展之社會事實與鏈結功能，進而析明兩造三方權利義務之法律基本事實等過程所為理由分析，並非對張良任個人為訴外裁判，亦非紊亂自然人、法人之權利義務。

二、本件《買賣合建契約》之標的物，乃建案（20戶）中1戶，因此依商業名稱，以下逕以「裕唐風華建案」稱之（本院卷一第258頁、原審卷三第113頁照片）。

貳、本院審理範圍

一、涉及陽信商業銀行股份有限公司部分，敗訴者均未上訴。

二、張玉環有處分權部分：

㈠張玉環在原審之請求有先、備位順序；惟在本院已具體表明不再就備位聲明部分為主張，已非本院審理範圍。

㈡張玉環原主張應負給付金額僅為新臺幣（下同）120萬元；就原判決逾120萬元部分，並未上訴（本院卷一第205頁）。

㈢因之，本院審理範圍，僅上訴人敗訴而上訴部分。

參、臺灣彰化地方檢察署108年度偵字第1798號等刑事卷證所附卷證及張良任、巫月卿所為陳述，固屬在民事法庭外之陳述，然其陳述及事證攸關兩造三方紛爭之基本事實，並經調閱及提示供兩造辯論，自得為認定事實之佐證。

肆、按當事人就其提出之事實，應為真實及完全之陳述，對於其請求及抗辯所依據之原因事實，應為具體之陳述，以保護當事人之真正權利及維持國家之法律秩序，此觀民事訴訟法第195條第1項及其修正理由、第266條第1項第3款、第2項第2款及第3項規定自明。（最高法院110年度台上字第1883號判決意旨參照）。

一、當事人攀引法律概念恣意建構權利義務事實以為抗辯，其中與兩造三方互動等社會事實與事理不合部分，因民事法院基

於當事人進行原則，主要職責在依兩造全辯論意旨勾稽卷證以判斷當事人之主張、理由是否可採，尚無曉諭其說明飾詞動機，何以背離規範意旨之必要。

二、惟為了避免未能全面瞭解全辯論意旨並勾稽檢閱卷證者，對法院認事用法「自由心證」之「自由」（概念）有所誤解，因認宜在「事實」與「法院心證」間，先依事證夾敘「法院如何由一般社會事實萃取人事時地物等因素，以建構兩造特定之權利義務法律基本事實」。

乙、事實方面

壹、兩造三方在原審之事實陳述：

一、按民事訴訟法第454條第一項規定「判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。」。

二、本院審理後，認原審關於兩造三方權利義務之結論，應予維持；故兩造三方「在原審之事實陳述」，除已確定部分外，本院均引用原審判決之記載。

貳、原審於民國109年11月20日判決：「一、裕唐公司應將彰化縣○○市○○段0000○號建物、同段0000建號建物應有部分1000分之67之所有權移轉登記予巫月卿。二、巫月卿應於張玉環給付其新臺幣131 萬9,755 元之同時，將彰化縣○○市○○段000 地號土地應有部分100000分之6205、同段000-0地號土地應有部分100000分之9982、同段000-0 地號土地、同段000-00地號土地、同段000-00地號土地應有部分100000分之6540、同段000-00地號土地應有部分100000分之867 、同段000-00地號土地應有部分100000分之6844、同段0000建號建物、同段0000建號建物應有部分1000分之67之所有權移轉登記予張玉環所指定之蕭淑滿。」。上訴人各聲明不服，上訴聲明同為：原判決不利於上訴人部分廢棄。上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。答辯聲明：上訴駁回。

一、上訴人補陳：

㈠巫月卿略以：張玉環所交付支票票款，並非充作建物工程費

用；本件是因黃○○出面協商，以避免拆屋還地訴訟才簽《買賣合建契約》，張玉環係無權占用公業用地並已轉賣予巫月卿，無拆遷補償費請求權；縱有鈞院所稱和解性質，亦僅屬合意避免拆屋還地之爭訟等語。

㈡裕唐公司略以：張良任非本件當事人，與巫月卿為夫妻，但只有同居沒有共財，《裕唐風華建案》本來是由張良任所成立之巨成公司在規劃，縱使張良任有參與《買賣合建契約》，其所生法律效果，亦僅及於張良任個人或至多牽涉「巨成公司」，尚難認對當時未成立之裕唐公司發生任何效力。《買賣合建契約》之標的，沒有包含原審認定部分；且契約抬頭載明「合建」是為了營造費用要由張玉環負擔，此費用在簽約時並沒有確定；否認原審所稱為了節稅才簽合約，且《合建分售合約》並非單純承攬關係，而係「承攬、買賣之混合契約」或具合夥之關係等語。

二、張玉環補陳：本件應依【揭穿公司面紗之原則】審究兩造三方關於「裕唐風華建案」之法律關係等語。

參、兩造三方權利義務基本事實及法律規範結構與審理面向：

一、本件上訴理由兼有對原判決理由表明不服，故在續行審理兩造爭執時，先闡明爭點之結構脈絡：

㈠爭點：

1.張玉環代位巫月卿行使「借名登記物返還請求權」、「工作物交付請求權」，請求裕唐公司移轉0000建物、0000建物之所有權予巫月卿，有無理由？

2.張玉環依《買賣合建契約》第5 條之約定，請求巫月卿於張玉環給付若干金額予巫月卿之同時，應將買賣之土地、建物所有權移轉登記予張玉環所指定之蕭淑滿，有無理由？若有理由，則張玉環應給付之金額為何？

㈡爭點脈絡之闡明（本院卷一第230-233頁、第255頁以下）：

1.簽約前情境疑點：

⑴張玉環所有坐落在「裕唐風華建案」基地上「土角厝三合院」，對建案之推展有何影響？

⑵當張玉環求助彰化縣員林鎮公所後，建案規劃者為何同意由證人黃○○出面協商，進而締結《買賣合建契約》？

⑶上訴人在張玉環未主動求買情況下，本可自由與他人以高價出賣建案20戶中任何1戶房地，何須協商張玉環購買？

2.合約標題：

⑴《買賣合建契約》未見當事人間有如何「合建」之約定，只見巫月卿要「委請建商興建建築物出售」，是否只是說明其會經由委建而交屋於買方？並非買方與他人合建？若張玉環購買特定基地後，有由巫月卿協助找建商合建，為何「建物起造人」不似民間合建之交易習慣，以張玉環為起造人？

⑵若未見兩人間有約定合建或委建之情，復無「結算營造費用」之程序規範，是否可認契約內涵只有「買賣房地」、支付價金，即只有「買賣」而無「合建」？

3.張玉環除支付價金外，還同意「無條件配合巫月卿將張玉環所持有的地上物（土角厝三合院）拆除，並撤銷房屋稅籍放棄任何請求權」（契約第6條末段），這有何意義？

⑴若不將《買賣合建契約》所揭相互退讓等約定，認具【和解】內涵與性質，是否合於一般事理？即張玉環配合「裕唐風華建案」而退讓、放棄請求權，雖在裕唐公司成立前，然此一約定，明顯有利於「裕唐風華建案」之推動，除了避免拆屋還地訴訟延宕「裕唐風華建案」興建時程外，是否亦等同減少建商或巫月卿支付拆遷補償費等利益？

⑵張玉環具體退讓、放棄其他權利之效果，既因「裕唐風華建案」而持續存在，復為張良任所明知，則其事後成立裕唐公司時，可以「否認」張玉環對建案進程之助益及和解效力？

4.本件是否只買主建物、基地，而未買公共設施？價金是否已明確或可得確定？上訴人之抗辯是否因不合公司法人制度本旨而有民法第148條行使權利、履行義務應循之界限問題？

㈢上訴人自原審起即攀引法律概念自行建構三方互動關係：

1.張玉環起訴後，巫月卿旋由曾○○律師具狀抗辯稱「契約無效」，嗣另委任吳○○律師，曾律師則具狀解除委任；張玉

環並追加裕唐公司為被告（原審卷一第157-163頁、第169頁、第177-181頁、第183頁、第13頁、第191頁）。

2.張玉環依巫月卿之書狀等為證據，提起刑事詐欺取財之告訴（彰化地檢署107年度他字第2709號偵查卷第1頁以下）。

⑴張玉環另指出巫月卿2訴訟代理人所稱「契約無效」之理由，同為「以不能給付為標的」，自非1人誤解，可作為有刑事詐欺之事證等語（107年度交查字第337號影印卷第125頁、原審卷一第161頁第9-11行、第229頁第8-11行）。

⑵巫月卿於107年12月14日檢察事務官詢問時，聲請曾○○律師為證人，證人於同年月26日檢察事務官詢問時，證稱係依契約之約定而主張等語；刑事辯護人吳○○同稱沒意見，有107年度他字第2709號各當日之詢問筆錄在卷可稽；可見專業律師確有逕執不同人格等觀點，而為契約無效抗辯。

3.按最高法院102年度台上字第1528號裁定意旨：「揭穿公司面紗之原則，係源於英、美等國判例法，其目的在於避免公司股東濫用公司人格獨立原則而有不公平或危害公共利益之情形，以保障債權人權益，乃將公司之控制股東認係公司之分身，而使該控制股東對於公司之債權人負責。」。

⑴「揭穿公司面紗之原則」似以母公司子公司之密切關聯性或【公司成立後】公司股東濫用公司人格獨立原則而有不公平或危害公共利益之情形，以保障債權人權益，始將「公司之控制股東」認係「公司之分身」為其情境。然本件係張良任或以巨成公司為名先為建案規劃，推展至相當程度再成立裕唐公司，反是「裕唐公司為張良任之營利事業分身」，即張良任成立獨資公司以擴展營業範圍，但限制個人財產責任。

⑵惟上開原則所揭事理，同可揭穿權利義務結構中自然人、法人意思機關之同一、單一性，與其對具體營利事業之連續主導事實；自可據以析明張良任成立公司及與巫月卿同財共居間，就所營同一事業具一體性；故在不違人格獨立之基礎上，實應「鏈結並統整觀察」張良任與兩造三方權利義務之結構關係；從而析明張良任作為自然人兼法人意思機關等主

導及密切關聯之事實與影響力，以審斷兩造三方權利義務。

㈣原審主要係依民事訴訟法第279條認張玉環不用再舉證，而為上訴人敗訴判決；然其論述乃基於一般人習於將權利義務結構單一化所致；惟於事理上，容有因簡擇而生縫隙。

1.本件關鍵爭點：張玉環請求判准其取得「裕唐風華建案」20戶中特定1戶房地（兼及公共設施），有無理由？

2.承上，若能析明《買賣合建契約》、《合建分售合約》之目的，均在促使張良任、巫月卿及以巨成公司、裕唐公司名義所規劃「裕唐風華建案」能順利推展；從而確認巫月卿與張玉環間已依張良任或巨成公司所規劃建案位置，確定張玉環可取得「裕唐風華建案」中特定1戶房地。將《買賣合建契約》、《合建分售契約》一同觀察，並析明「裕唐風華建案」實為兩造三方權利義務之關鍵基礎，自可將2契約所建構之權利義務關係，經由規劃者之鏈結而見其結構關連性脈絡；進而審斷上訴人以對抗張玉環行使代位權之抗辯理由，是否可採？故本件應將契約、締約歷程等實際互動脈絡，為統整解析，始能洞察真、假，冀免陷於一般人民基於人格獨立性等認知，而恣意解讀法律名詞概念之紛擾。

3.因之，在當事人臨訟所為陳述與事理不符時，基於民事法院性質，除了使其對相關事證充分陳述外，審理程序中既已一再告知民事訴訟法第195條等規範意旨，兩造復均有專業訴訟代理人照護，且法院判斷除依據當事人全辯論意旨與勾稽卷證外，容無再介入同一立場當事人內部關係之餘地或職責，自無須贅予令其說明臨訟飾詞之動機或追究其隱情。

二、兩造三方、張良任等人互動歷程之社會事實與時序：

㈠《買賣合建契約》之時序等社會事實：

1.張良任在84年即成立「巨成公司」，資本額為50萬元，依《上證4》之查詢資料（本院卷二第251頁），公司資本額仍為50萬元，可信此公司確為張良任1人獨資有限責任公司。

2.張良任先以代書身分受託處理祭祀公業張信寬所有座落彰化縣○○鎮○○段000○000地號土地，自始明知張玉環依派下

員身分之持分比例為1/12（原審卷一第407頁末行、第409頁），並在土地上有「土角厝（房屋五間）三合院」。

3.巫月卿向公業買受土地時間為102年12月25日，惟張玉環主張其自始即不同意出賣其「土角厝三合院」所在土地；早在同年9月5日、12月4日、12月25日即分別以存證信函寄給張良任、公業管理人張○○，有存證信函在卷可憑（107年度交查字第337號卷第16頁、第35-38頁）。

⑴巫月卿買地後，張良任或經由巨成公司持續進行規劃「裕唐風華建案」，但基地上既有「土角厝三合院」，勢必面對拆屋還地之爭訟或拆遷補償等困擾，顯防礙建案推展情事。

⑵張玉環則因面臨被訴拆屋還地情境，乃先向員林鎮公所民眾服務部門申訴；嗣由黃○○居中與張良任等人多次協商。

4.《買賣合建契約》簽立時間為103年8月6日，經比對「派下現員取得土地公金清冊」「簽章欄」所附載之時間及「支票號碼」數字次序（103年8月、BU0000000，金額4,781,053元），可見張玉環是在簽立《買賣合建契約》時才具領「土地公金」支票（107年度交查字第337號影印卷第58頁）。

⑴張良任在原審審理時自承巫月卿、張玉環簽訂《買賣合建契約》時，有在場等語，有筆錄可憑（原審卷一第193 頁）。

⑵《買賣合建契約》載明「巫月卿將旨揭土地【委託建築師規劃建築藍圖委請建商建築物出售】，巫月卿同意后附編號E5土地48.15坪出賣予張玉環作為興建住宅之基地，張玉環允諾屬實，前項基地興建營造物以三樓半為限，總建坪約60坪（以建築師設計圖坪數為主），將來興建營造、材料費、施工費用由張玉環負擔，總營建費用約參佰貳拾壹萬壹仟捌佰零參元整。」，可見巫月卿係委託建商建築後才出售（交付預售屋），並非2人「合建」，或張玉環委託巫月卿代為與建商合建；契約實已特定買賣標的（建物樓型與位置）。

⑶依張玉環所具領「土地公金」之4,781,053元支票充作土地價金、建築成本，「〈不足部份〉新台幣壹佰貳拾萬元」（契約第2、4條）文義，已見契約有先明確計算價金。

⑷第5條則約定「建築物完工時，張玉環支付積欠巫月卿〈尾款〉後，巫月卿同意將前揭土地及建物移轉予張玉環或指定人名下」，既稱【尾款】，益見價金已特定。

5.承上，契約抬頭固有「合建」字義，然張玉環買受特定土地（基地後）並未有以「土地所有權人身分」與「建商」「合建」之約定；只見由巫月卿以土地所有人資格「委建」。

⑴契約是依張良任或所營巨成公司規劃「裕唐風華建案」20戶而特定位置如契約附圖「編號E5之土地上」（三樓半建物）；位置特定後固許巫月卿得因建築規劃而調整，但應得張玉環同意；惟迄今未見有變更房、地位置情事，益見兩人關於買賣價金、房地，均已特定；並就履行時間、方式為具體之約定；且房地履約義務人應同為巫月卿。

⑵契約附圖「編號E5之土地上」（三樓半建物）之特定位置，經比對「裕唐風華建案」圖與本院卷一第169頁地籍圖謄本等卷證，可確認即為原審判決主文所示之主建物及基地。

⑶建物價金部分，契約更未有日後張玉環應另與建商協調營建成本、增減價金等約定。

6.締約之情境分析：

⑴張良任在原審即承認締約時有在場；且為排除張玉環隱然存在之抗爭，故有第6條末段之約定；故張玉環所稱締約前都是張良任等人出面，巫月卿是簽約時才出現，與事理相符。

⑵張良任在原審應訴時，固辯稱為何張玉環不直接與裕唐公司締約云云（原審卷一第193頁），然實情是建商裕唐公司是在103年8月6日締約後才在同年10月2日成立（13日設立登記）；況且，張良任成立裕唐公司前，即有主導規劃建案事實；故張玉環稱張良任係因土地以巫月卿名義購買，才由其妻出面締約，亦合事理，不能因此而否認其主導之事實。

㈡《合建分售合約》揭露之社會事實：

1.「裕唐風華建案」之規劃，張良任雖未顯名，但自始參與，或以自然人身分與張玉環互動，或以巨成公司名義為規劃，並作為《買賣合建契約》標的之依據，從而串起《買賣合建

契約》因「裕唐風華建案」而與《合建分售合約》之關連（建案20戶中1戶）：

⑴張玉環支付之價金，已先作為「裕唐風華建案」之經費：

①巫月卿、張良任2人分別在檢察事務官詢問時自承在卷，有筆錄可憑（「問：告訴人交付478萬1053元之支票由妳收執？巫月卿答：對。」、「問：該支票之用途？巫月卿答：支票我先代收，錢入到我的戶頭內，之後將全額轉給裕唐開發建設有限公司。」、「問：告訴人交付之支票是否先入巫月卿帳戶再交給裕唐開發建設公司運用？張良任答：應該是。」（107年度交查字第337號卷第17頁、第79頁背面）。

②復據檢察官於不起訴處分書上同此認定「堪認被告巫月卿向告訴人收受之上開支票款項，確實係交由裕唐公司使用無訛。而被告巫月卿委由被告張良任擔任負責人之裕唐公司興建上開建物業已完工，…。」（108年度偵字第1798號不起訴處分書第3頁24-27行，及第2頁最末行至第3頁第8行）。

③其過程除如原判決所述外，並有合作金庫商業銀行員林分行107 年11月20日合金員林字第0000000000號函、國泰世華商業銀行存匯作業管理部107 年12月5 日國世存匯作業字第0000000000號函、國泰世華商業銀行107 年12月19日國世存匯作業字第0000000000號函、臺灣銀行員林分行108 年1 月3日員林營字第00000000000 號函附卷可佐（107年度交查字第337號卷第68-73頁、第114-117 、第128-131頁）。

⑵張良任既是在取得上開478萬1,053元等金錢後，才成立裕唐公司，則上開張玉環交付之價金，被認為是裕唐公司興建0000建物、0000建物之工程款，應合於社會事理。

2.上訴人抗辯「裕唐風華建案」之建商為裕唐公司，建物屬裕唐公司所有，因而稱巫月卿無權取得建物；然由巫月卿對「裕唐風華建案」營建費之資金貢獻程度，可見巫月卿有權利取得特定建物以履行依《買賣合建契約》應負之給付義務；故「裕唐風華建案」中特定建物是《買賣合建契約》之標的物，在103年8月6日即為張良任、巫月卿明確認知。

⑴張良任取得上開價金後才獨資成立裕唐公司，成立時資本額為14,500,000元（原審卷三第43-45頁、本院卷一第105-109頁）；嗣雖於104年11月25日張良任將其原出資14,500,000元，析為張良任7,250,000元、張蕙薇2,900,000元、張哲文4,350,000元；其後張良任於108年8月8日才再增資為15,250,000元；然張良任仍為唯一董事並為公司意思機關。

⑵在《合建分售合約》締約前，巫月卿、張良任均明知巫月卿就建案特定基地及其上建物，負有依約交付之契約債務。

①依合約文義，巫月卿不需支付營建費用。經佐以張玉環提起本件訴訟時（即「裕唐風華建案」完成後）裕唐公司資本額仍為14,500,000元，除張良任、巫月卿前已自承有將張玉環所交付上開票款等金錢作為裕唐公司之資金或營建費用之事實外，再依合約第1條、第14條約定，巫月卿應負責提供土地予裕唐公司興建建物及供裕唐公司向彰化第一信用合作社借款6,000萬元，更有益「裕唐風華建案」資金調度。

②尤其，6,000萬元顯逾裕唐公司資本額4倍，雖融資涉有金融信用與槓桿操作等情，然若無擔保品，仍無從獲取融資。

③依卷附「彰化縣地籍異動索引」，在104年12月4日、11日巫月卿確有提供「裕唐風華建案」基地為彰化第一信用合作社設定擔保並迄106年8月29日才拋棄其權利，依抵押權設定對象、過程，確與上開約定相符（本院卷一第137-138頁）。

④清償貸款本息固應由借款名義人負責；但若無上開擔保而融資以取得巨款（6千萬元）作為營建費用，建商如何能啟動「裕唐風華建案」興建工程？

⑶因之，依巫月卿對營建費之鉅額貢獻之事理，怎會無權利取得20戶中1戶「建物」，用以履行其對張玉環之契約債務？

3.巫月卿、裕唐公司之法定代理人張良任均知《買賣合建契約》上關於主建物（0000建號）建物之價金，係經由協商、相互退讓後，始決定張玉環應支付工程款為321萬1,803元。

⑴然巫月卿卻於107年2月5日以存證信函略以張玉環應逕與建商溝通營建成本之負擔，達成共識後，才會履約等情（原審

卷三第265 頁）即其事後所稱「允諾代為託建商替台端興建房屋乙案…」云云，顯與《買賣合建契約》文義不符。尤其，前揭存證信函表示是否增加0000建物、0000建物營造費用之決定權，交由張玉環與裕唐公司溝通決定，與契約當事人顯然不合，更違上開締約情境等實情。

⑵故上訴人事後所稱有增加營造費用，巫月卿尚積欠營造費用183 萬447元云云，除有違《合建分售合約》文義外，更與巫月卿對營建經費之貢獻等事實不合，顯不足以否認巫月卿有權取得「裕唐風華建案」特定建物以供履行契約債務。

4.依《合建分售合約》第5條約定：「巫月卿出售土地，裕唐公司出售房屋，均由雙方各自與客戶訂立買賣契約，土地與房屋分配金額比例為土地分配40% 、房屋分配60% ，雙方對客戶之權利義務各自負責，惟相關之房屋土地必須出售予同一客戶。」及第9條約定，將產生巫月卿只能從出賣「基地」的過程取得房地價金的40%，除與巫月卿關於營建費用貢獻比例不合外，亦有違背社會常理情事：

⑴巫月卿提供土地給裕唐公司建屋，但日後也只能取得出售土地分配款，卻又要負擔提供土地作為他人借錢之擔保品等風險，又無合建後可取得「幾戶建物」之約定，除與一般地主與建商合建之事理有異外，亦違土地投資買賣之生活經驗。

⑵更與巫月卿依《買賣合建契約》第2、5條約定由巫月卿委請建商興建建築物出售，張玉環支付〈尾款〉後，即可取得房地之約定不符，將使巫月卿陷於給付不能之境地。

5.故上訴人之抗辯與常情不符，自應負舉證責任及受檢驗。

㈢證人證言可協助法院確認兩造三方互動之社會事實：

1.證人黃○○雖證稱關於契約價金未定等語，然顯與契約文義不符，容或因其不願得罪人致選擇籠統陳述，但其已明白證稱其有介入或與聞張玉環、巫月卿、張良任等人互動過程及簽約時之情境，此部分復與蕭○○、蕭○○所為證言，大致相符，均屬證人對其所經歷客觀情境之證言，則此部分證言應可佐證澄清當事人締約之社會情境。

2.就蕭○○與張良任同庭時所為證言，當事人、利害關係人雖互為質疑，然此過程卻共同揭露締約前後之互動情境，應可供判讀契約文義真意之佐證。又蕭○○所證稱簽約情境及其母張玉環同意簽約之認知，固同為上訴人一方所否認，但證人所述締約情境與黃○○等人所述相同，亦可供對比簽約時契約當事人所處情境，同可供法院判斷締約之真實情境。

3.因之，本件依證人證言可認定：

⑴《買賣合建契約》並非張玉環主動要購買，而係因「土角厝三合院」干擾「裕唐風華建案」之推展，並衍生拆遷補償等爭執；再經張良任、黃○○等人多次折衝、當事人相互讓步後才締結。締約地點在張良任事務所，代書為其所委聘，張良任確有在現場。

⑵《買賣合建契約》之文本，係由張良任一方打字列印後提供。故《買賣合建契約》之文義內容，既非張玉環一方所預擬，則其主張依契約文義、「契約解釋原則」，不用再負擔、增加營建費用，合於事理。

㈣張良任為「裕唐風華建案」主導者：

1.上訴人固改稱張良任前係以巨成公司規劃等語，惟張良任早於地檢署偵查時，除提出「同意書」外，並陳稱「張玉環有優先權承買這塊地，祭祀公業的管理人通知張玉環，我們等到他放棄後，才作處理」（107年度交查字第337號影印卷第29頁、第36-38頁、第80頁、第91、98頁），益見不論張良任以何人名義，都不能改變其自始即為建案規劃者等事實，並見張玉環確實並未初始即同意賣地、拆屋；亦可證其指稱前有張良任等人多次遊說、協商等情，並非無據。

2.張良任為土地代書並經手系爭土地處理事宜，明知「裕唐風華建案」能否順利推動，取決於張玉環是否願退讓？故張良任、黃○○等人才有數次遊說張玉環，並締結《買賣合建契約》之情事。證人黃○○固當庭推諉兩造三方間之約定，尚屬相互折衷、退讓大約談妥等語，然仍具體證稱其介入協調之原因、過程，並明白指出簽約地點為張良任事務所，契約

文本係由巫月卿一方提出，代書亦由巫月卿一方找來，張玉環一方則指稱代書是張良任事務所代書，凡諸客觀情事，在在顯示巫月卿、張良任有締約之專業能力與經驗。

3.再就事件主導規劃與對話情境而言，刑事告訴代理人蕭○○當庭陳稱「張良任委託黃○○，黃○○多次來三合院跟我媽張玉環說，以重建規劃為理由，說要合建」等情，然當時在庭之巫月卿並未出言澄清或反駁，僅見張良任當庭補答：「是公業賣的，張玉環沒有資格賣，【我有合約書】，之後補呈」；參以檢察事務官徵詢巫月卿意見時，巫月卿推稱不知要問律師、是建商的事，尤其在張玉環當庭陳述「我本來有房有地，本來沒有要賣，我從頭到尾都說不賣，對方到我家，要我們配合，要83坪的土地，敲掉5間的土角厝，說要一間房子給我們住，另外我們再付120萬元，我才同意」等情，然同在偵查庭之巫月卿仍未回應，僅張良任答稱「這是祭祀公業的地，由一個人巫月卿買。」；揆以上開陳述及臨訟當場反應等情（107年度交查字第337號影印卷第16背面-17頁背面），益見張良任自始明知建案來龍去脈，並為實際規劃者，而可認定張良任才是關鍵主導者，並且是在裕唐公司成立前，即開始主導規劃。

4.再依人事互動客觀情境，《買賣合建契約》既有排除「裕唐風華建案」推展阻礙之目的，此契約與建案營造規劃間，顯具有密切關連性與功能。另《合建分售合約》雖係在裕唐公司成立後才簽訂，然此亦顯示整個過程都有張良任主導之事證，裕唐公司可謂是為了「裕唐風華建案」而成立；《合建分售合約》雖簽立在後乃時序、事理所當然，非但不能否定上開關連與一致性，反而益證張良任為主導者及主導事實。

⑴就事業經營而言，「裕唐風華建案」在張良任、巨成公司、裕唐公司間，具有同一性、持續性。就意思表示而言，巨成公司、裕唐公司為同一人獨資之責任有限公司；2公司法人之意思機關與代表人同為張良任1人，自具有單一性。

⑵張玉環依約支付價金及退讓妥協同意拆屋等，唯一目的在取

得「裕唐風華建案」20戶中特定一戶，為張良任所明知。

5.承上，張良任既是「裕唐風華建案」實際主導者，則張良任關於「裕唐風華建案」所為意思表示，既貫穿上訴人2人之意思形成，復主導或參與上訴人各自對外為表意與溝通，自不應拘泥權利義務主體之個別形式，而忽略上訴人2人意思表示之主導與實質同一、單一性。因之，巫月卿雖自原審即辯稱0000建物之價金應以裕唐公司之實際營造費用595萬9,440元為準云云；然與張良任在締約時即以主導者同在現場及「裕唐風華建案」規劃之連續性等事理及契約內涵相違。

6.佐以《買賣合建契約》第6條末段所約定之義務，益見張玉環付出之對價，非止於價金給付，尚包括「拆除土角厝三合院、撤銷房屋稅籍」、「放棄任何其他請求權（如受補償利益）」，適足以揭露兩造三方間關於「裕唐風華建案」的推動過程，張玉環同有協助功能：

⑴「裕唐風華建案」之規劃推展者，若非必須要求張玉環儘速同意拆屋搬遷，以利其進行「裕唐風華建案」推展，當可以如建案其餘房地，另高價出賣他人，不需證人等介入協商並多方拜託張玉環簽約；可見張玉環主張締約時雙方同意張玉環只要再支付120萬元〈尾款〉，與上開情節、事理相符。

⑵再對比、勾稽《買賣合建契約》，「營建費用」並無如基地位置得因建商重新規畫而變動時，應如何處理之程序規範。

①建物價金部分，第3條雖敘明「總營建費用〈約〉3,211,803元」有一〈約〉字，但明白計算到個位數，與一般〈約〉多指大概之萬、千等常情不符；此外，第4條更隨即明文「不足部分壹佰貳拾萬元」，第5條更直接載明「尾款」。

②上開金額之約定，除以打字方式載明於契約條文內外，更是以國字大寫且計算至個位數元及加「整」字，即：土地價金「新台幣貳佰柒拾陸萬玖仟貳佰伍拾元整」、「總營建費用〈約〉新台幣參佰貳拾壹萬壹仟捌佰零參元整」、「餘額新台幣貳佰貳拾壹萬壹仟捌佰零參元整」、「不足部分新台幣壹佰貳拾萬元整」，可見兩造間對金額有確定性之認知。

③況且，《買賣合建契約》付款方式先由巫月卿收取4,781,053元票款，復無若變動營建費時，要如何處理之約定。故建物價金之契約文義，確實與上開締約情境相符，並無不明。

⑶反之，若「總營建費用」容許變動，然卻無如「基地位置變動」時，有議定或決定流程之約定；復無如第6條前段負擔土地公設之約定；益加可信契約之【建物價金〈尾款〉】已特定，自無可能如巫月卿所抗辯，放任0000建物之營造費用由321萬1,803 元飆升至595萬9,440元；足信交易之房地與價金之對價性，具均明白確定。

7.況且，張玉環簽約時所交付價金已流向作為裕唐公司營建費用；故兩造三方相互往來及依「裕唐風華建案」規劃所揭露之客觀情境等事實關連性，容可本於同一社會事實之生活事理，作為認事用法與經驗、論理法則之基礎。

㈤基此，從裕唐公司成立之前，張良任已著手規劃「裕唐風華建案」，於排除張玉環在建案基地上有「土角厝三合院」之干擾等過程，均見張良任個人具有兩家公司、巫月卿間之主導與鏈結功能，及裕唐公司等同張良任經營「裕唐風華建案」事業之「分身」等社會事實，可認本件審理除必須合併觀察《買賣合建契約》、《合建分售契約》外，更應在兩造三方及張良任彼此交錯社會互動結構中統整解析、萃取社會生活元素以建構法律基本事實，進而審理論斷。

四、兩造權利義務主要法律規範：

㈠公司法第2條第1項第2款明定：「二、有限公司：由一人以上股東所組織，就其出資額為限，對公司負其責任之公司。」，可見公司法允許自然人得以成立1人有限公司，僅在使自然人所應負之責任以出資額為限，並未允許該1人獨資股東就其意思表示可以濫權諉責。

1.公司法立法承認1人獨資有限公司之目的，並未反向規定公司與其獨資股東（董事）間就事業之經營，可以因出名不同，即可不承受其意思機關所為有關公司營利事業所應承擔、繼受權利義務。

2.反之，一個自然人先後成立不同1人獨資責任有限公司，固為法所許，但就同一營利事業之經營，若利用時序不同、出名人不同，製造斷點，而執以推諉就該事業經營過程所應負之債務責任，即以債務人關於經營同一事業已緊密關連之特定債務，卻因巧取公司法人制度而諉責，與制度本旨有違。

3.以傀儡為喻，例如，某甲兩手各操作A偶、B偶，A、B偶唱作俱佳，各自對話成戲；然實際操作表意人仍同為某甲。猶如同一自然人先成立A公司，經營其規劃之營利事業，待到一定階段後，再另成立B公司接續經營，並以之為事業成果權利人，卻就該與事業成果有緊密關聯之相對債務，諉稱債權債務發生時，自然人尚未獨資成立B公司，故B公司可獨享事業成果權利，拒不承續該事業債務責任，如此忽略自然人角色與操作事實，讓以1人獨資有限責任公司之法律制度傀儡化，若認許自然人在經營同一營利事業過程，可藉成立不同1人獨資責任有限公司為事業化身，以毀棄與該同一營利事業緊密關聯債務、責任，豈是法律制度之本旨？

4.因之，法院在該特定「營利事業」之社會事實上，解析其義務責任之歸屬時，固不能否認國家許可1人獨資有限公司之制度，但就具體特定事業，在債權人為權利主張時，至少應檢驗各被作為化身之法人法定代理人所為抗辯，是否合理、是否有民法第148條權利行使原則之適用？

㈡民法第736條、第737條明定：「稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。」、「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。」

㈢民法第148條更明文規定「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」

五、兩造糾紛自繫屬原審後，前有刑事告訴，經多次調解，然兩造在法院之攻、防並未稍減，容有先澄清審理原則之必要：

㈠依兩造所提相關證據資料及上開裕唐公司等同張良任經營

「裕唐風華建案」以營利之分身等事實；本件應由上訴人負舉證責任，始合民事爭訟之經驗、論理與證據法則。

㈡因之，本件先綜合分析諸社會互動事實，再萃取建構權利義務基本事實之過程，容有攀緣《解構主義》探察個人與法律權利義務結構之方法以為審理。然而「解構」不是旨在拆解結構或解析重構，更非在去中心化後解離結構，亦非假去中心化以形成失序而恣意、主導玩弄名詞概念或詭辯誤導謀私，容應在習於權利義務相對模式中避免錯置解構及個人偏好，毋寧是肯認主體在結構中之真誠尊嚴過程，能從權義相聯，以實踐民法148條所揭示之權利行使原則與界限。

肆、本院心證

Ⅰ、兩造權利義務主體為巫月卿、裕唐公司、張玉環三方，張良任則為裕唐公司法定代理人並為意思表示之機關，張良任、巫月卿夫妻同財共居合建開發「裕唐風華建案」；爭執標的為「裕唐風華建案」中特定1戶房地，經以「裕唐風華建案」為基礎，解析、審理《買賣合建契約》、《合建分售合約》權利義務關係後，可信上訴人之抗辯，均不可採憑。

一、巫月卿依《買賣合建契約》除「同時履行」之抗辯外（下詳）不能直接拒絕張玉環之請求：

㈠巫月卿雖舉其與訴外人張○○、張○○有重新約定營建費用等情（原審卷一第112-120頁即第233-249頁），然查，依107年度交查字第337號影印卷第58頁所示土地公金清冊，訴外人早在造冊前即各領取2,083,000元，非如張玉環未領取公金，嗣因多方協商，始在簽立《買賣合建契約》時以公金支票作為買賣價金，彼此簽約情境不同，買賣條件自然有異。況且，本件並無依《買賣合建契約》第7條另行書面協議情事。遑論第1條、第6條末段已揭露張玉環先反對賣地，再經多次遊說，始同意簽立《買賣合建契約》等事實；契約文義亦見締約動機含有取得張玉環同意拆除「土角厝三合院」，以利「裕唐風華建案」之整體規劃與推展，而有「和解」內涵。反之，上開《協議書》各為5個條文，未見有如契約第6

條末段買方負有退讓協助建案順利推展之約款。

㈡《買賣合建契約》締約情境與折衝相互退讓過程已特定房地位置、樓層，復屬「裕唐風華建案」20戶中之1戶；公共設施等部分，本有「預售屋」相同事理可遵循，可認交易標的物、價金均已特定，容無再事爭執餘地。故張玉環關於建物、土地究應支付多少錢，參酌契約動機、溝通協商過程及買賣性質，契約應有「總價約定」之合意與事實，否則以契約書擬定製作一方至少有不動產代書專業，應會事先明文約定「如何結算、會算契約金額及依據」。

1.比對建物之基地，除於第1、2條特定面積及價金，並於第3條之末規範張玉環應如何配合位置之變動與不施作圍籬；再於第6條前段明文約定張玉環同意將來建商興建建築物時，按其基地土地比例共同負擔公共設施道路之費用。可見在建案規劃時，已多方考量費用項目及金額；倘若有尚待精算部分，亦會保留如何計算等約定。惟第3條「總營建費用」雖加載「約」字，但僅此〈約〉字外，並無其他結算依據。

2.尤其，契約文脈關於建築費之金額，更直接進入第4條記載「不足部分新台幣壹佰貳拾萬元，屆時乙方（張玉環）再以現金抵償建築成本。」；至第5條更以【尾款】為名，益見當事人意思表示至此，已合意特定「建物價金」。進而比對第6條末段之約定「乙方（張玉環）無條件配合甲方（巫月卿）將乙方所持有地上物拆除，並撤銷房屋稅籍放棄任何請求權」，益見《買賣合建契約》，張玉環除了支付價金外，另負有協助及放棄其他請求（如拆遷補償費）等協助「裕唐風華建案」順利推展之貢獻，更彰顯具有〈和解〉之性質。

㈢承上，就《買賣合建契約》內容而言，張玉環關於第5條之「尾款」部分，只有如契約第4條所明文「不足之部分新台幣120萬元整，屆時乙方再以現金抵償建築成本。」

㈣因之，基於《買賣合建契約》有〈和解〉相互退讓之實質關係，巫月卿先以價金優惠方式獲得張玉環有如第6條末段之退讓，始具體明文約定張玉環「不足部分為付120萬元」，

此一具有「和解」性質之約定，並不違公序良俗，亦與契約文義、締約情境相合；上訴人臨訟抗辯建物價金尚待建商結算云云，有違契約文義、「和解」事理及效力。

二、法院不是審理巫月卿、裕唐公司乃至巫月卿、張良任間之真實內部關係，僅是在張玉環行使代位權時，基於事理從①巫月卿、裕唐公司法定代理人張良任對「裕唐風華建案」之主觀認知與參與，②巫月卿對「裕唐風華建案」之資金貢獻；進而解析巫月卿得否就「裕唐風華建案」取得其中特定一戶建物之權利？以審斷上訴人抗辯之詞，是否可採？

㈠上訴人同引裕唐公司營建成本等為辯詞，張玉環應再付增加之營建費用云云，以對抗張玉環之請求。然查：

1.依《合建分售合約》張玉環並非當事人，且張玉環依《買賣合建契約》而信任巫月卿會「委請建商興建建物」，乃願依約定金額支付建物營建費，該費用並已流入裕唐公司作為「裕唐風華建案」營建費用，復同意拆除「土角厝三合院」，放棄（拆遷補償費等）任何請求權，顯然有利於「裕唐風華建案」順利推展；可信張良任、巫月卿均知「裕唐風華建案」20戶建物中，應已特定1戶將由張玉環取得。

2.依《合建分售合約書》第1條、第6條、第14條之約定，亦見巫月卿、裕唐公司間之權利義務，是由裕唐公司負責一切費用之責任，巫月卿並不用負擔任何費用；故當張玉環主張代位行使巫月卿之權利時，巫月卿既無支付價金、營建工程費用予裕唐公司之義務，裕唐公司自無從以巫月卿尚欠工程費來對抗張玉環或要求張玉環支付任何費用。

⑴依第14條文義既敘明巫月卿不用再支付其他建築費用，非但不足以否認巫月卿對營建費用之貢獻，再經對比第1條約定，益見巫月卿對營建費用之來源有重大貢獻；反而裕唐公司作為建商等同只是進行規劃功能。

⑵土地及營建費既由巫月卿提供或協助，可信巫月卿、裕唐公司關於「裕唐風華建案」之關係，比一般合建關係更形密切。因之，裕唐公司執《合建分售合約》以對抗張玉環之代

位請求權，顯有違事理。

3.況且，張玉環所交付478萬1053元之支票票款已全數經由巫月卿提示後轉予張良任充作日後成立之裕唐公司營建費用，一如前述；則巫月卿怎會不能向裕唐公司請求已特定應交付予張玉環之建物？而此一特定建物之給付義務，係源於張玉環支付價金，並同意拆遷其所有「土角厝三合院」及放棄任何請求等權利，顯有利於「裕唐風華建案」之推動，雖僅由巫月卿具名承諾，然同為張良任所認知。佐以《合建分售合約書》第6條「起造人名義之約定」，應可認巫月卿至少保有「編號E5之土地上（三樓半建物）」之權利，自有權請求裕唐公司為所有權移轉登記，以利其履行對張玉環之債務。

4.再依《買賣合建契約》附圖「編號E5之土地上」（三樓半建物），及在《合建分售合約》締約前後與「裕唐風華建案」基地分割並興建20戶建築物等過程，其中基地分割為000-0、000-00地號土地後，目前仍登記在巫月卿名下，此基地上主建物（建號0000）則登記裕唐公司名下（原審卷二第93-99頁、第179-181頁）；佐以《合建分售合約書》第5條第㈠項自始即明定「房地應出售予同一客戶」，益徵關於此一特定房地，顯然是保留作為巫月卿履行契約之用，益見上訴人在營建及完工時，均已同認「巫月卿有請求權」。

5.巫月卿除提供基地及資金並協助融資，適足以佐證巫月卿與「裕唐風華建案」之關係，符合其對張玉環所承諾「委請建商興建」0000建物、0000建物義務。故不論巫月卿、裕唐公司臨訟如何主張《合建分售合約》文義內容，均不能對抗張玉環，上訴人抗辯巫月卿無權利取得建物，與建案之規劃營建事實不合，其臨訟所為抗辯，不足憑採。

㈡從巫月卿、裕唐公司間之實質結構與張良任之關聯性，分析上訴人2人不能對抗張玉環行使代位請求權：

1.張良任、巫月卿夫妻間，並未登記分別財產制，參照前述關於張玉環所交付之票款流程，兩人間應具同財共居關係。

2.巫月卿、裕唐公司一再執《合建分售合約》作為抗辯張玉環

代位請求之依據；然如前述張良任自然人兼具裕唐公司之代表人、意思表示機關，更是兩造三方權利義務結構之主導者，自不能逕以巫月卿與裕唐公司之合約形式，用以對抗其他人，否則有違張良任為主導者之基本事實。

3.再就證據法則之舉證責任而言，上訴人所稱顯有違一般人民之社會經驗與論理法則。因之，從張良任在裕唐公司成立前，即以個人或所獨資經營之巨成公司、巫月卿一同或以個人或以「巨成公司」先為「裕唐風華建案」之規劃，期間並多次與張玉環溝通協商，期能排除基地上有「土角厝三合院」待拆遷之困擾；張良任一同在場並推由巫月卿與張玉環簽立《買賣合建契約》（實為特定的房地買賣）；從上開關係脈絡，可見巫月卿、裕唐公司間，雖各有人格獨立性，但就「裕唐風華建案」中張玉環可取得之特定房地，已因張良任之「內部連結」，而形成利害關係一致性。其臨訟才以人格獨立為由之抗辯，顯違張良任成立1人獨資責任有限之裕唐公司等事實及事證，明顯相違，不可採憑。

㈢上訴人臨訟辯詞，對比張良任在《買賣合建契約》簽立後，才獨資成立裕唐公司，並以負責人身分與巫月卿簽立《合建分售合約》等時序、事理，若認《合建分售合約》文義，已明白排除巫月卿對「裕唐風華建案」20戶建物中特定1戶之權利，與文義不合。又若如其一審律師所稱《買賣合建契約》標的為給付不能，契約無效，張玉環需另外向裕唐公司買建物云云，顯將使張良任、巫月卿2人面臨下列情形：

1.就刑罰規範而言：

⑴張良任、巫月卿2人明知巫月卿依先前所為《買賣合建契約》，負有履行交付特定建物及基地之義務，卻事後以裕唐公司名義另定《合建分售契約》；若故意排除或使《買賣合建契約》給付義務陷於不能；或若再堅持契約第3條「總營建費〈約〉…」有〈約〉字，應再由張玉環自行與建商協議，此事先設陷詞以為毀約之情，容非一般民事價金糾葛。

⑵進而比對《買賣合建契約》簽約時，係在張良任事務所打字

列印，若先有使張玉環陷於價金認知錯誤而簽約之情，豈非坐實張玉環所為刑事告訴，並非子虛？

⑶因之，上開臨訟自證罪嫌辯詞，不足以否認巫月卿有權利取得「裕唐風華建案」特定1戶，以履行對張玉環債務。

2.就民事權利義務之行使而言：

⑴上訴人臨訟忽視「裕唐風華建案」推展過程中彼此互動事實，所執自然人、法人主體人格不同等抗辯云云，顯違事實，更有違誠信原則及有禁止權利濫用情事。

⑵故上訴人依《合建分售合約書》之形式，縱使可作為對張玉環以外之人有所主張之憑據；但就涉及張玉環契約權利部分，上訴人均不能逕執以對抗張玉環關於特定房地之請求權及行使代位權。

Ⅱ、兩造三方與張玉環有關之交易標的物內容、範圍分析：

一、裕唐公司是在巫月卿所提供之基地上完成0000建物、0000建物等20戶，各戶各有主建物、基地與各戶所共需之公共設施（建物、巷道土地等），可見上訴人辯稱《買賣合建契約》只買000-0土地、000-0土地、000-00土地、0000建物，即只買主建物、基地（除6.1坪道路外），未買其他公共設施云云，顯與預售建案之交易經驗、事理相違。

㈠《買賣合建契約》第1條：「…張玉環同意向巫月卿承買48.15坪（含路地6.1坪）土地，興建建築物壹棟，經巫月卿允諾屬實。」、第3 條：「巫月卿將旨揭土地委託建築師規劃建築藍圖委請建商興建建築物出售，巫月卿同意后附編號E5之土地面積48.15 坪出賣予張玉環（如附件）作為興建住宅之基地，張玉環允諾屬實，前項基地興建建築物以三樓半為限，總建坪約為60坪（以建築師設計圖坪數為主）…」。

㈡建物：

1.主建物即0000建物：

⑴《買賣合建契約》雖就買賣標的物僅約定為3層樓半主體建物（即0000建物）約定總建坪為60坪即198.35平方公尺（即：60坪x3.305785＝198.35平方公尺）；然契約已明

定，應以建築師設計圖為準，自非以198.35平方公尺計算。

⑵依彰化縣員林地政事務所建物測量成果圖已記載：「本建物平面圖及建物面積係依使用執照（106）員市建字第0000000號設計圖或竣工平面圖轉繪計算」（原審卷一第65頁），足見該成果圖是以建築師設計圖為據進行繪製；而該依建築師設計圖進行繪製之成果圖之總建坪既為221.56平方公尺（即：56.24＋56.24＋56.24＋27.84＋25＝221.56），自應以此作為《買賣合建契約》所約定0000建物總建坪面積。

2.公共設施建物即0000建物：

⑴「裕唐風華建案」性質，屬社區型別墅建案，在《買賣合建契約》附圖上已規劃「台電受電場」，即建案完成後之0000建物「電信室」，可認在初始規劃時，已確定作為20戶主建物各戶需之公共設施。從而，買受「裕唐風華建案」主建物者，必然會分攤買受公共設施「電信室」之權利與義務。

⑵況且，依建物登記謄本所載0000建物係附屬於「主建物大饒段0000」、「權利範圍：1000分之67」（原審卷二第183頁），益徵上訴人於為建物所有權登記時，即有申請將0000建物「權利範圍：1000分之67」附屬於「主建物0000」建物之事實；反證其臨訟之詞與事實及房地產交易事理均不合。

⑶故《買賣合建契約》之建物部分，包括主建物0000建物及公共設施建物0000建物（應有部分67/1000）。

㈢土地：

1.依地籍圖及現場照片所示（原審卷三第105至115頁），0000建物必需經000土地、000-00土地、000-00土地才能對外通行，且唯有利用0000建物（電信室，坐落000-00土地）（原審卷二第183 頁）才得經由「電信室」設備對外接電源等。

2.再將《買賣合建契約》之附圖與地籍圖相互對照（本院卷一第169頁、原審卷三第105），揆以事理可認000土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地於《買賣合建契約》簽訂時，即已明白規劃作為道路退縮地、台電受電場等使用。

3.「裕唐風華建案」屬社區型別墅建案性質；《合建分售合

約》第5條㈠末段更明示「惟相關之房屋土地必須出售予同一客戶」，可見在建案規劃時，即認知通行、用電重要性及公共設施土地之性質，即認知「主建物與公共設施具有功能密切關連性」，自是一同含括在契約標的物內，始會有出售「同一客戶」之約定；況且，巫月卿及建案主導者張良任均於簽《買賣合建契約》時在場，其目的、立場均相同；若於成立裕唐公司後，再推諉未將道路退縮地、台電受電場基地等000土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、0000建物，連同主建物（基地）出賣云云；除違契約意旨外，更形同將公共設施免費供主建物所有人使用？徒增紛擾。

4.遑論，依土地登記簿謄本所載，000土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地與作為巷道之000-0土地，同附屬0000建物，即「共同擔保建號0000」（原審卷二第63、83、99、115、141、167頁），並詳載持分比例即「設定權利範圍」（參見本判決末之附註），益加可信上訴人確有將作為公共設施之土地（及其上之0000建物），依比例與各主建物合併規劃（出售）之主觀意思與客觀事實。

5.承上，依「裕唐風華建案」完成後之主建物與公共設施用地之上開關連性，適足以佐證兩造三方在簽立《買賣合建契約》、《合建分售合約書》時，應均已認知、合意在0000建物興建完成後，會一併將000土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、0000建物移轉給0000建物之買受人即張玉環，而使000土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、0000建物同為《買賣合建契約》之買賣標的物。

⑴上訴人徒憑《買賣合建契約》第1條、第3條之約定文義所為上開抗辯；顯然忽略同為《買賣合建契約》內容之【契約附圖】係依張良任或其獨資經營之巨成公司之規劃，始作為特定《買賣合建契約》標的物範圍之依據，而不可採信。

⑵況且，「裕唐風華建案」在完工前即出售，依預售屋交易市場之經驗、事理，可見如同一般預售屋買受者之張玉環簽訂買賣契約之目的，本來就是基於將來能正常、合理地使用00

0-0土地及所座落之0000建物而為買賣；故衡以交易事理可認供對外通行之公共設施巷道及主建物必須之用電設備等設施，相對於000-0土地及所座落之0000建物而言，實屬重要；此通行、用電等重要性，若「裕唐風華建案」之規劃者及上訴人臨訟諉稱不知，顯違背事實及房地交易經驗法則。

㈣故兩造三方除000-0 土地、000-0 土地、000-00土地、0000建物為《買賣合建契約》之買賣標的物外，另000土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、0000建物應同為《買賣合建契約》之買賣標的物。

二、張玉環買受之土地總面積：

㈠按關於一定之數量，以文字或號碼為數次之表示者，其表示有不符合時，如法院不能決定何者為當事人之原意，應以最低額為準，民法第5 條定有明文。

㈡地坪面積之判斷（建物面積部分，已如前述）：

1.買賣合建契約》第1條約定：「…乙方（即張玉環）同意向甲方（巫月卿）承買48.15 坪（含路地6.1 坪）…」。

2.兩造爭執之標的物為：000土地、000-0土地、000-0土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地。依土地登記謄本所示之面積、應有部分，經原審計算及折算後為合計面積則為160.96平方公尺或160.93平方公尺（參原審卷二第49至183頁）。原審已依卷證詳為計算，爰引為本判決之基礎（於援引並補充後，附註於本判決之末）。

3.承上，將48.15坪即159.17平方公尺、160.96平方公尺、160.93平方公尺相互對照，面積數量顯有歧異，在兩造不願為協議之情況下，依上開數據之差異，應由法院依法從決定何面積數量，作為張玉環、巫月卿真意或契約面積。

4.依前揭規定認應以面積數量最低額159.17平方公尺作為契約之「土地買賣面積」。至張玉環先前在原審所為主張：應以48.68 坪即160.93平方公尺作為系爭買賣契約所約定之土地買賣面積等語（原審卷三第278 頁），並非可取；復於本院審理時同意依循原審法院之事實認定，不再為爭執。

三、買賣價金計算：

㈠建物部分：

1.張玉環、巫月卿既已約定0000建物之價金為321萬1,803元，且此計算至個位數之價金金額顯非約略計算之數字，張玉環亦無同意追加0000建物之價金（原審卷三第225頁），則自應以321 萬1,803 元作為0000建物之約定價金，不應再以裕唐公司片面所稱營造費用595萬9,440元，作為重新計算0000建物之價金，前已析明理由依據。

2.依公共設施事理0000建物、0000建物應同為契約之標的物，且契約無如公共設施土地，有應另外計價之約定；經佐以《買賣合建契約》含有「和解」性質以利「裕唐風華建案」順利推展，自應認《買賣合建契約書》關於建物部分之價金已契約具有「和解」性質而特定，張玉環自無額外支付此公共設施建物價金義務。故上訴人辯稱建物應以市價每坪8萬8,655元為價金計算基準云云，更顯無據而不能採憑。

3.原審雖計算張玉環應就0000建物部分再給付1萬147元；惟因張玉環在本院同意依原審判斷給付，不再爭執，附此敘明。

㈡土地部分：

1.《買賣合建契約》第6條前段約定「張玉環同意將來建商興建建物時，按其基地土地比例共同負擔公共設施道路之費用」。此公共設施道路應包括作為電信室即「台電受電場」位置之基地。而如前述，《買賣合建契約》之買賣標的物000 土地、000-0 土地、000-0 土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地之實際面積合計為165.47平方公尺，而《買賣合建契約》所約定之土地買賣面積為159.17平方公尺等情，業如前述，二者顯有6.3平方公尺之面積差額（即：165.47－159.17＝6.3）。

2.計價標準：

⑴巫月卿、裕唐公司辯稱：應以土地市價每坪16.5萬元為價金計算基準云云（見原審卷三第197、391頁）。

⑵然此面積差額6.3平方公尺是因0000建物、0000建物所屬社

區型別墅建案，而規劃該社區全體住戶共有且屬公共設施之私設道路面積所致，自應本於上開第6條前段約定，審酌一般房地產交易經驗及誠信原則予以判斷。

⑶此差額面積土地同屬巫月卿所出賣，買賣價格在《買賣合建契約》簽約時即能確定、應確定、並已確定；當事人間只有因應負擔之面積，尚待建商實際規劃始能決定。而「公共設施土地」之交易價格，就購地、使用者而言，較之「自用地」容有價差，至多比照「自用地」即依《買賣合建契約》簽約時所確定之主建物基地價格為準；此價格在簽約時即確定，不生事後再有自用、公設不同用途而爭議價格，更無另依市價或完工交屋時，始定公共設施道路用地價格等事理；故上訴人所稱應按市價云云，顯違土地交易事理而不可採。

⑷承上，依《買賣合建契約》第1條、第2條約定包含私設道路（即路地）在內之土地買賣面積159.17平方公尺的買賣價金為276萬9,250 元（原審三第237頁）；經換算後，每平方公尺之土地買賣價金為1萬7,398.06元（即：276萬9,250元÷159.17平方公尺＝1萬7,398.06元）。

3.故此因公共設施所增加之土地面積差額6.3平方公尺，應為價值10萬9,608 元（即：6.3平方公尺x1萬7,398.06元＝10萬9,608 元，小數點以下四捨五入）。

Ⅲ、張玉環代位巫月卿行使借名登記物返還請求權、工作物交付請求，請求裕唐公司移轉0000建物、0000建物之所有權予巫月卿而行使代位權有理由之分析：

一、按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第242 條前段分別定有明文。

二、依《買賣合建契約》第5 條之約定，巫月卿有移轉0000建物、0000建物之所有權予張玉環之義務存在；今0000建物、0000建物已興建完成，並先登記在裕唐公司名下一節，有建物登記謄本在卷可參（見原審卷二第179 至183 頁）。

三、上訴人雖辯稱：巫月卿迄今仍未給付0000建物、0000建物之營造費用504萬2,250 元給裕唐公司，故裕唐公司得拒絕移

轉0000建物、0000建物之所有權給巫月卿等語（見原審二第13、331頁，卷三第187 頁）。

四、原審前即認裕唐公司所稱尚欠工程款一節，與事實、事理均不合。本院更從綜合張玉環所交付478萬1053元之支票票款已全數經由巫月卿提示入帳後轉予張良任充作日後成立裕唐公司之營建費用；並依《合建分售合約》約定文義析明依巫月卿對「裕唐風華建案」20戶建物營建費用之貢獻度等情，因而認巫月卿至少可向裕唐公司請求已特定之1戶建物，以供其履行對張玉環債務，並為裕唐公司法定代理張良任所認知及合於起造人約定等情，應認巫月卿有權請求裕唐公司移轉0000建物、0000建物所有權，以利履行對張玉環之債務。

五、然巫月卿飾詞拒絕，可認巫月卿迄今仍未行使上開建物交付請求權，顯有怠於行使其權利之事實；故在巫月卿未積極行使上開建物交付請求權，而顯已影響張玉環債權實現可能性，且上訴人所為抗辯陳詞均不足以對抗張玉環。從而，張玉環身為巫月卿債權人，為保全債權，自得以自己名義，行使其權利，請求裕唐公司移轉0000建物、0000建物之所有權移轉登記給巫月卿。

Ⅳ、關於「同時履行抗辯」之分析：

一、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264 條第1 項定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付，與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院83年度台上字第1693號判決意旨參照）。

二、依《買賣合建契約》第5條前段、第6條規範，巫月卿、張玉環約定建築物完工時，張玉環支付積欠巫月卿尾款後，巫月卿同意將前揭土地及建築物移轉予張玉環或指定人名下；又張玉環同意將來建商興建建築物時，按其基地土地比例共同負擔公共設施道路等費用。

三、今《買賣合建契約》之買賣標的物土地部分，含建物基地及道路等公共設施土地，及主建物0000建物、公共設施建物0000建物，且0000建物、0000建物均已興建完成一節，業如前述。則張玉環依《買賣合建契約》第5條前段之約定，請求巫月卿將契約標的物之土地、建物之所有權移轉登記予張玉環所指定之蕭淑滿，應屬有據。

四、張玉環尚應同時給付予巫月卿之金額，業已分析如上，張玉環亦甘服原審判斷，自應以原審計算之金額為準。

伍、綜上所述，㈠張玉環依其與巫月卿間《買賣合建契約》及依民法第242條前段之規定、巫月卿與裕唐公司間合建「裕唐風華建案」之關係，巫月卿對0000建物、0000建物具所有權而得請求交付（移轉登記），進而代位巫月卿請求裕唐公司將0000建物、0000建物之所有權移轉登記予巫月卿，於法有據，應予准許；㈡張玉環並依《買賣合建契約》第5條之約定，請求巫月卿應於張玉環給付131萬9,755元之同時，將000土地、000-0 土地、000-0 土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、000-00土地、0000建物、0000建物（公設持分均如原判決主文）之所有權移轉登記予張玉環所指定之蕭淑滿，亦於法有據。㈢原審因而為上訴人2人敗訴判決，理由固與本院略有不同，但結論並無二致，上訴意旨猶執前詞，請求廢棄改判，2人上訴均為無理由，均應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，上訴人各有上開應負之義務，業已析明；巫月卿臨訟所稱契約無效之推理與事實不合；另上訴人方面固自原審即請求鑑定系爭房屋營建成本等情，徵之本院上開權利義務之論證，其請求鑑定一情，與兩造權利義務之判斷無關聯性，無鑑定價格必要；又兩造三方各自另舉其他案例與論述等詞，或與權利義務結構、基本事實，彼此不同，尚難比附援引；其他臨訟所為不合事實及事理之辯詞，因有違交易經驗、事理，暨兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後於判決之結果不生影響，均不贅詞論列。

柒、據上論結，本件上訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　22　　日

民事第三庭　審判長法　官　黃玉清

法　官　葛永輝

法　官　涂秀玲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　王麗英

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　22　　日

【附註】：

一、彰化縣○○市○○段○地○○地號、面積、比例」：

1.主建物基地（均為1/1）：

❶000-0 土地面積為97.88 平方公尺

❷000-00土地面積為37.15 平方公尺

2.公共設施土地（依登記面積、比例換算購買面積以計價金）：

❶000 土地面積為4.14平方公尺（即：66.77 平方公尺×應有部分6205 /100000＝4.14平方公尺，小數點第2 位以下四捨五入《以下未特別註記者，計算式均同》）

❷000-0土地面積為19.83 平方公尺（即：198.66平方公尺×應有部分9982/100000 ＝19.83 平方公尺）

❸000-00土地面積為0.80平方公尺（即：12.23 平方公尺×應有部分6540/100000 ＝0.80平方公尺）

❹000-00土地面積為0.24平方公尺（即：27.14 平方公尺x應有部分867/100000＝0.24平方公尺）

❺000-00土地面積為5.43平方公尺（即：79.31 平方公尺x應有部分6844/100000 ＝5.43平方公尺）

二、數據比對：

1.地籍資料面積合計：165.47平方公尺

2.契約約定面積「48.15 坪（含道路6.1 坪）」

⑴換算後分別為：「159.17平方公尺、20.17 平方公尺」

⑵計算式：48.15 坪或6.1 坪x3.305785＝159.17平方公尺或20.17平方公尺

3.契約附圖面積＋契約約定含道路

⑴以坪計算：48.68坪

（6.1坪＋ 12.04 坪＋30.54 坪＝48.68坪）

⑵以平方公尺換算：160.96平方公尺或160.93平方公尺「12.04坪、100.99平方公尺（30.54 坪）」之合計面積則為160.96平方公尺或160.93平方公尺（原審卷三第245 頁）

①12.04 坪、30.54 坪經換算後，分別為39.80 平方公尺、100.96平方公尺，即：12.04 坪或30.54 坪x3.305785＝39.80 平方公尺或100.96平方公尺

❶6.1坪即20.17平方公尺＋12.04 坪即39.80平方公尺＋100.99平方公尺＝160.96平方公尺

❷6.1坪即20.17 平方公尺＋12.04 坪即39.80平方公尺＋30.54坪即100.96平方公尺＝160.93平方公尺）

②以附圖所示100.99平方公尺為準，則合計160.93平方公尺

三、依民法第5條依最低數即契約條示所載48.15 坪（159.17平方公尺）為準，比對地籍資料面積合計：165.47平方公尺，誤差6.3平方公尺。