

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第122號

上訴人 陳錦標 住○○縣○○鎮○○路0段000號

訴訟代理人 蔣文正律師

胡宗智律師

被上訴人 齊家建設股份有限公司

兼法定代理人 詹雅惠

共 同

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

參加人 王麗華

李景雲

紀英彥

共 同

訴訟代理人 黃聖棻律師

複代理人 周秉萱律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年3月30日臺灣南投地方法院110年度重訴字第15號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審請求：(一)被上訴人詹雅惠應將坐落○○縣○○鎮○○段00000○000地號土地（以下同段地號，均以各該地號稱之）

於民國109年12月18日經南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政），以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷。(二)被上訴人齊家建設股份有限公司（下稱齊家公司）應將000-0、000-0、000、000-0地號土地（與000-0、000地號土地合稱系爭土地）於109年12月18日經草屯地政，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷。嗣於本院追加先位聲明請求：被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）2億7,500萬元，及自112年7月5日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷一第143頁、卷二第112頁），並將原訴之聲明改列為備位聲明（見本院卷一第145至151頁），均為系爭土地因下述前後買賣所衍生之糾紛，經核上訴人追加之訴與原訴請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

- 一、伊於107年2月9日向參加人李景雲、王麗華、訴外人林金鳳（下合稱原地主，林金鳳之繼承人為參加人紀英彥，以下均直稱姓名，不再加參加人字樣）購買系爭土地，並簽立不動產買賣契約書（下稱原買賣契約），約定總價金2億7,500萬元。伊於107年4月12日給付簽約款300萬元及預付款700萬元（合計1,000萬元），及於000年0月間給付期款1,300萬元。因系爭土地開發前置作業困難，伊歷經約3年時間委請建築師規劃開發及指導原地主向相關主管機關申請，系爭土地始經財政部國有財產署中區分署南投辦事處（下稱國產署）於108年12月10日同意通行000地號土地，及經南投縣政府於109年6月20日函准000、000地號土地作為系爭土地私設通路容許使用。惟因近來系爭土地地價上漲，李景雲見系爭土地開發已有進展，為圖厚利，於109年6月8日寄發存證信函予伊，以南投縣政府107年9月27日函否准建築線申請、無法取得建築線成果圖為由，主張原買賣契約已無條件解除。然系爭土地並不存在無法取得建築線成果圖之情事，參加人並未合法解除原買賣契約。

二、如參加人繼續依約履行，上訴人可依原買賣契約請求參加人移轉系爭土地所有權，惟參加人竟於109年7月25日以3億0,500萬元將系爭土地轉售予齊家公司，並於同日簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），紀英彥並於109年12月18日將000-0、000-0地號土地所有權移轉登記予齊家公司；李景雲於同日將000、000-0地號土地所有權移轉登記予齊家公司；王麗華於同日將000-0、000地號土地所有權移轉登記予齊家公司之法定代理人詹雅惠。詹雅惠為齊家公司負責人，為有代表權之人，明知伊與原地主已就系爭土地簽約在先，且伊就系爭土地之開發已有進展，其執行齊家公司之職務或業務，代表齊家公司與參加人簽訂系爭買賣契約，詐取伊就系爭土地開發努力成果，屬悖離經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為，係故意以背於善良風俗之方法，加損害於伊基於原買賣契約對參加人請求移轉系爭土地所有權之債權（簡稱系爭債權），詹雅惠自身應負民法第184條第1項後段侵權行為責任，齊家公司亦應依民法第184條第1項後段負侵權行為責任。齊家公司與詹雅惠應依民法第28條、公司法第23條第2項規定、民法第185條規定，負連帶賠償之責。爰追加先位依民法第184條第1項後段、第185條、第28條、第213條、第215條、第216條，及公司法第8條第1項、第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償2億7,500萬元本息，原訴改列備位依民法第184條第1項後段、第213條第1項規定請求被上訴人應將系爭土地於109年12月18日經草屯地政，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷（原審就上開備位部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並追加先位之訴）。並(一)追加先位聲明：被上訴人應連帶給付上訴人2億7,500萬元，及自112年7月5日起至清償日止按年息5%計算之利息。2.請准提供現金或等值之有價證券為擔保，宣告假執行；(二)上訴聲明：1.原判決廢棄。2.詹雅惠應將000-0、000地號，於109年12月18日經草屯地政以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記（下稱109年12月18日移轉登記），予以塗銷。3.齊家公司應將000-0、000-0、000、000-0地號，於109年12月18日經草屯地政以買賣為登

記原因所為之所有權移轉登記（下稱109年12月18日移轉登記），予以塗銷。4.請准提供現金或等值之有價證券為擔保，宣告假執行。

貳、被上訴人則以：李景雲於109年6月8日向上訴人表示解約時，南投縣政府尚未核准000、000地號土地作為私設通路容許使用，則原買賣契約應經參加人合法解除。縱令參加人109年6月8日解約不合法，原買賣契約總價金為2億7,500萬元，上訴人應給付7,500萬元後方取得請求參加人移轉系爭土地所有權之債權，惟上訴人於109年7月24日前僅支付1,000萬元，其於斯時履約程度，對參加人並無請求移轉系爭土地所有權之債權請求權。伊於109年7月25日簽約購買系爭土地時，並不知悉原地主已與上訴人簽約，亦無從推知上訴人就系爭土地有何開發成果，並無故意。伊係基於自身商業之考量以及未來發展之可行性評估，以合理之市場價格向參加人簽約並受讓移轉系爭土地，屬市場公平競爭秩序所允許，非以背於善良風俗方法，加損害於上訴人之系爭債權，自不構成民法第184條第1項後段侵權行為，亦不該當連帶賠償責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、參加人則以：南投縣政府以107年9月27日函文駁回000地號土地作為私設通路之申請，是系爭土地確有無法指定建築線以申請建造執照之情形，符合原買賣契約附件第一點「若無法取得建築線成果圖，雙方無條件解除契約」之要件。縱南投縣政府嗣後於109年6月20日核准000、000地號土地作為連接建築線之私設通路使用，惟李景雲於109年6月8日寄發存證信函表示無條件解除契約時，仍屬無法取得建築線成果圖，故原買賣契約已合法解除。李景雲代理其他二人於109年6月8日寄發存證信函，具有重申解除條件成就及行使約定解除權之效力。參加人109年9月18日、同年10月14日寄發存證信函，再次重申解除契約之意思表示。倘鈞院認原買賣契約未依參加人109年6月8日、同年9月18日、同年10月14日寄發存證信函合法解除，因上訴人未依約給付買賣價金，亦屬付款遲延而違約，伊亦以112年2月22日民事陳述意見二狀、

112年11月13日民事陳述意見狀、112年12月28日民事陳述意見二狀，以上訴人遲未付款為由，解除原買賣契約。並聲明：上訴及追加之訴均駁回。

肆、不爭執事項及爭點：

一、不爭執事項（見本院卷一第334至338頁、406至407頁；卷二第222頁）：

- (一)上訴人（鴻標建設有限公司之負責人，見原證十八）於107年2月9日向原地主購買系爭土地，並簽立原買賣契約，約定買賣總價金2億7,500萬元。賣方簽名欄位林金鳳、王麗華處均由李景雲代簽（見原審卷一第45頁）。
- (二)南投縣政府107年6月5日府建管字第1070123742號函（下稱南投縣政府107年6月5日函），受文者：東宏工程顧問有限公司。主旨：有關貴公司擬於○○鎮○○段000地號土地上申請指定建築線乙案，詳如說明，並請依說明三辦理，請查照。一、依據貴公司107年4月25日申請書及107年5月31日補件續辦理。二、本案申請基地未臨接建築線，先予敘明。申請基地西側鄰近之道路（○○○），經詢本府工務處上開土地鄰近之道路為鄉道投1線，其計寬度為12公尺，應自現況道路中心線退縮6公尺，道路寬大於6公尺部份以道路邊線指定為建築線，詳建築線指定成果圖。三、本案指定建築線規費新臺幣450元，請至本府建築管理科開據繳交後憑據及印章領取成果圖1份。」（見原審卷一第67頁南投縣政府107年6月5日函）。依南投縣政府指定之建築線，000-0、000-0、000、000-0地號等4筆土地（下稱建築基地），並未緊鄰建築線【見原審卷一第67至70頁。第421、489頁南投縣政府109年6月20日核准公函所附之私設通路面積計算圖（即東宏公司繪製-000地號現況測量圖）】。
- (三)000地號土地上原坐落之永樂保齡球館，公告營運至107年6月30日（見原審卷一第413頁地籍圖騰本、第433頁公告）。
- (四)南投縣政府107年9月27日府建管字第1070200591號函（下稱南投縣政府107年9月27日函），受文者：王麗華（代理人溫嘉祥君）。主旨：「台端擬在○○鎮○○段000-0、000-0、000、000-0地號（鄉村乙種建築用地）等4筆土地上申請住

宅建造執照，因基地（按即000-0等4筆土地）未鄰接建築線，需使用同段000地號土地（特定農業區農牧用地）作為私設通路使用一案，歉難照准，餘如說明...」、「說明：一、復台端107年9月3日私設通路申請書。二、台端申請使用○○鎮○○段000地號（特定農業區農牧用地）設置二條8米私設通路計畫，經核有下列疑義：(一)依據農業發展條例第10條定略以「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境完整，...規定辦理」本案申請私設通路範圍將本筆農地分為3部份，對本筆農地造成影響。(二)本案○○段000地號土地上尚有建築物並鋪設柏油地面，無合法使用證明文件。(三)本案私設通路申請未延申至現有道路（投1線），申請範圍至建築線間仍夾有同段000地號國有土地，申請之私設通路仍不能連接建築線。三、所提○○鎮○○段000地號（特定農業區農牧用地）申請設置之二條8米私設通路計畫經核不可行，歉難同意；台端如仍有設置需求，請重行研提計畫。」（見原審卷一第65頁，原證6）。駁回000地號土地作為私設通路之申請。

(五)原地主於107年10月19日寄發存證信函予上訴人，稱：...誠心建議：(一)買賣繼續進行(二)不變更交易程序(三)由雙方尋找專業人員，盡快辦理符合法規的私設通路（見本院卷一第169至175頁）。

(六)國產署108年12月10日台財產中投三字第10835036590號函（下稱國產署108年12月10日函），主旨：台端等2人（即紀英彥、李景雲）通行○○縣○○鎮○○段000地號第3錄國有土地，面積約13.53平方公尺（寬約6公尺，範圍如附圖），並請確實遵守切結事項，請查照。一、依台端等2人108年12月4日申請通行國有土地（提供指定袋地建築線）及本處108年12月4日台財產中投三字第10835036270號函續辦。二、本同意函得供臺端等2人申請○○縣○○鎮○○段00000○00000○000○00000地號袋地建築執照時，指定建築線之用，但不得將本案國有土地列入建築基地範圍。另需於旨揭國有土地設置通行相關設施者，請先徵得目的事業主管機關同意後始得設置。相關設施之設置費用、施工安全及維

護管理責任均由臺端等2人負擔。...」（見原證3，原審卷一第55頁）。國產署同意紀英彥、李景雲通行000地號國有土地。

- (七)莊榮華代書代理紀英彥(1)於109年1月8日向南投縣政府提出申請書，申請容許使用○○段000地號土地作為連接建築線之私設通路使用。該申請書有檢附000地號土地所有人王麗華之土地使用同意書、國產署108年12月10日函文同意通行000地號國有土地、南投縣政府107年6月5日函文檢附之建築線指示成果圖（見原審卷一第540頁申請書、第542頁土地使用同意書、第548至549頁國產署公文、第552至553頁南投縣政府公文及圖）。莊榮華代書代理紀英彥(2)於109年4月23日再向南投縣政府建設處建築管理科提出申請書（補件），申請容許使用000地號土地作為連接建築線之私設通路使用，並檢附現場照片佐證000地號土地上違建物已清除並恢復農地種植農用（見原審卷一第536頁申請書、第537至538頁000地號現況照片4張）。
- (八)王麗華於109年5月28日即依南投縣政府准許使用私設通路面積所計算之農業用地變更回饋金之金額。由李景雲代理匯款6萬9,874元繳交回饋金（見原審卷一第417頁原證15）。
- (九)李景雲於109年6月8日寄發存證信函予上訴人，稱：「...二、依原買賣契約之附件第一點約定，若無法取得建築線成果圖，雙方無條件解除契約。經查，南投縣政府107年9月27日函已否准建築線申請，有關原買賣契約，迄今仍無法取得建築線成果圖，已逾越兩造當初約定之期限，自應無條件解除契約。三、綜上，本人特委請貴大律師發函陳錦標，並促其於文到3日內出面協議辦理解除原買賣契約相關事宜，以維商誼」等語（下稱109年6月8日存證信函）（見原審卷一第365至366頁）。上訴人於109年6月10日收受109年6月8日存證信函（見本院卷二第222頁）。
- (十)南投縣政府於109年6月20日以府建管字第1090133612號函（下稱南投縣政府109年6月20日函）受文者（紀英彥君），主旨：有關台端擬於本縣○○鎮○○段00000地號土地（特定農業區乙種建築用地）興建住宅使用，因基地未臨接建築

線，擬與毗鄰同段000、000地號等2筆土地（特定農業區農牧用地）作為連接建築線之私設通路容許使用乙案，經核尚符，准予所請，並請依說明事項辦理，請查照。說明：一、依據台端109年1月8日申請書暨109年4月23日補正申請書辦理。二、本案依台端所附書面資料查核尚符規定，准予所請，並貴公司依下列說明事項辦理：...」等語（見原審卷一第59頁。第487至488頁同。第489頁圖），核准000、000地號土地作為連接建築線之私設通路容許使用。

- 參加人於109年7月25日將系爭土地出售予齊家公司，雙方於同日簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價金3億0,500萬元。系爭買賣契約附有南投縣政府109年6月20日函文為附件。契約特別約定條款第1條約定：「賣方保證本宗土地為建築用地，...可申請建築線，...。倘無法指定建築線...等，...經買方書面催告後兩個月內改善，如未於期限內改善雙方得主張無條件解除本買賣契約」等語（見原審卷一第185頁）。
- 上訴人於109年9月16日、同年月18日共匯入1,300萬元至履保信託專戶（彰化銀行南投分行，見本院卷二第225頁）。
- 參加人委請律師於109年9月18日寄發存證信函予上訴人，稱：「...。依原買賣契約之附件第一點約定，若無法取得建築線成果圖，雙方無條件解除契約。經查，南投縣政府107年9月27日函已否准建築線申請，有關原買賣契約因無法取得建築線成果圖，自業已無條件解除契約。...綜上，...請陳錦標自行領回匯入前述信託帳戶之款項，並重申原買賣契約業已無條件解除之意思...」等語（見原審卷一第61至64頁，原證5）。上訴人於109年9月19日收受上開存證信函（見本院卷二第222頁）。
- 齊家公司於1.109年7月29日給付簽約金3,000萬元、2.於109年9月18日給付用印款3,000萬元、3.於109年10月19日及給付完稅款3,000萬元、4.於109年12月4日、110年1月21日分別給付尾款500萬元、2億1,000萬元至臺灣土地銀行之履約專戶。

- 上訴人委請律師於109年11月30日寄發存證信函告知齊家公司其已於107年2月9日向原地主購買系爭土地一事，上開存證信函並於109年12月1日送達齊家公司（見原證八，原審卷一第71至77頁）。
- 被上訴人與參加人於109年12月15日14時34分送件向草屯地政申請系爭土地之移轉登記，109年12月18日辦畢系爭土地之移轉登記，同天下午15時47分通知領取權狀（參原審卷一第113頁、第115頁）。即紀英彥於109年12月18日，將000-0、000-0地號土地移轉所有權登記予齊家公司；李景雲於109年12月18日將000、000-0地號土地移轉所有權登記予齊家公司；王麗華於109年12月18日將000-0、000地號土地移轉所有權登記予詹雅惠。且同日均辦畢向臺灣土地銀行股份有限公司設定2億5,200萬元之最高限額抵押權登記（見原審卷一第111至171頁）。
- 參加人與齊家公司簽訂之系爭買賣契第八條第二項約定：
「買方若不依契約履行各項義務或支付價金每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行契約義務或妨礙標的點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣契約，並沒收買方已繳已付之票據，作為懲罰性違約金...。」等語（見原審卷一第291頁）。

二、爭點（見本院卷二第221頁）：

- (一)上訴人與原地主間就系爭土地所簽訂之原買賣契約，是否於109年7月24日以前已合法解除，而致上訴人對參加人已無請求移轉系爭土地所有權之債權？
- (二)如上訴人有爭點(一)之債權存在，上訴人主張被上訴人故意以背於善良風俗之方法而惡意侵害上訴人之債權，有無理由？
- (三)上訴人先位聲明：依民法第184條第1項後段、第28條、第185條、第213條、第215條、第216條及公司法第8條第1項、第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償所失利益2億7,500萬元本息，是否有理由（見本院卷一第143頁至151頁、第186至187頁；卷二第222頁）？

(四)上訴人備位聲明：依民法第184條第1項後段、第213條規定，請求1.詹雅惠將000-0、000地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷；2.齊家公司將000-0、000-0、000、000-0地號土地於109年12月18日移轉登記，予以塗銷，有無理由？

伍、本院之判斷：

一、上訴人與原地主間就系爭土地所簽訂之原買賣契約，於109年7月24日前仍屬有效：

(一)李景雲寄發109年6月8日存證信函，並未合法解約：

1.上訴人與原地主並未約定取得建築線成果圖之期限：

(1)觀諸原買賣契約內容，就取得建築線成果圖，係約定：

「一、①原地主應以○○段000地號農牧用地向政府主管機關申請農路容許使用，供買賣標的之建築用地私設通路專用，②待農路容許使用核准後，並申請建築線指界成果圖核發。③上述工作完成後，上訴人支付2,000萬元。④本工作天數應自買賣交易期間扣除，若無法取得建築成果圖，雙方無條件解除本買賣契約，賣方無息退還已收買賣價金予買方。…」等語（下稱系爭約定，見原審卷一第43頁），並未約定何時前應取得建築線成果圖。是李景雲以109年6月8日存證信函稱：上訴人迄今無法取得建築線成果圖，逾越雙方當初約定之期限，應無條件解約（見不爭執事項(九)），即屬無據。

(2)按附解除條件之法律行為，於條件成就時，當然失其效力，不待當事人另以意思表示為之，此與約定解除權之行使，須以意思表示為之者，有所不同（最高法院104年度台上字第945號、108年度台上字第1948號民事判決意旨參照）。經查，系爭約定未約定①取得私設通路容許使用、②取得建築線成果圖之期限；且通觀契約前後文，斟酌訂約當時之事實暨交易習慣，依原買賣契約之主要目的及經濟價值觀察，探求當事人真意，縱令確定無法取得建築線成果圖，仍須一方再向對方為解除原買賣契約之意思表示，原買賣契約始溯及歸於消滅，賣方無息退還已收買賣價金予買方；並非原買賣契約附解除條件，於條件成就（確定無法取得指定建築線之

成果圖)時，原買賣契約當然向後消滅，故性質上應屬約定解除權。

(3)按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。民法第258條第1項、第2項分別定有明文。經查，原買賣契約賣方為原地主三人，有原買賣契約書在卷可佐（見原審卷一第45頁），原地主於107年10月19日寄發存證信函時亦以三人為寄發名義人（見不爭執事項(五)），惟109年6月8日存證信函僅以李景雲一人名義寄發，非由原地主三人全體向上訴人為意思表示；且綜觀109年6月8日存證信函文，亦無從看出李景雲一人代理林金鳳、王麗華之意旨（見原審卷一第365至366頁），亦與民法第285條連帶債權人中一人之給付行為無涉，參加人主張依民法第285條規定，李景雲一人行為對其他二位地主亦屬有效云云，顯屬無據（見本院卷二第46頁）。故李景雲一人於109年6月8日所為解約之意思表示，除不合於約定解除權之要件，亦不符合由原地主全體為解除契約意思表示之要件。

(4)再者，南投縣政府107年9月27日函固否准以000地號農牧用地作為私設通路（見不爭執事項(四)）。惟由原地主三人於107年10月19日寄發存證信函予上訴人，建議：「買賣繼續進行；不變更交易程序；由雙方尋找專業人員，盡快辦理符合法規之私設通路」等情（見不爭執事項(五)），可認107年9月27日函並未使原買賣契約向後失效。其次，由國產署108年12月10日函同意紀英彥、李景雲通行000地號國有土地（見不爭執事項(六)）、莊榮華代書代理紀英彥於109年間申請容許使用000地號土地作為連接建築線之私設通路（見不爭執事項(七)）、王麗華於109年5月28日繳交農業用地變更為私設通路應繳交之回饋金（見不爭執事項(八)），原地主均持續進行申辦符合法規之私設通路容許使用，目的顯係希冀憑此再次申請新的建築線成果圖。因此，於109年6月8日時系爭土地在法律上是可以申請取得建築線成果圖，並非確定無法申請取得建築線成果圖，故縱認「無法取得建築線成果圖」約定之性質為解除條件，該解除條件並未有期限約定，

且該解除條件亦未成就。是參加人主張109年6月8日存證信函具雙重意義，效力包含行使約定解除權及重申解除條件成就之效果云云（見本院卷二第239頁），均屬無據。

2.基上，上訴人與原地主間就系爭土地所簽訂之原買賣契約，於109年7月24日前仍屬有效。

(二)參加人109年9月18日、同年10月14日之解約，亦不合法：

參加人固另於109年9月18日寄發存證信函再以同一理由表示，因南投縣政府107年9月27日函已否准建築線申請，原買賣契約因無法取得建築線成果圖，業已無條件解除契約等語（見不爭執事項□），及另於109年10月14日寄送臺中法院郵局2604號存證信函。然查：1.南投縣政府固於107年9月27日函否准以000地號土地作為私設通路之申請，惟系爭土地並非無法取得建築線成果圖，已如前述。2.況南投縣政府109年6月20日函已核准000、000地號土地作為連接建築線之私設通路容許使用（見不爭執事項(十)），因此，原地主實可接續申請建築線指定成果圖核發，並無滿足約定解除權之要件，亦未該當解除條件成就之情事。3.故參加人主張以109年9月18日、同年10月14日再次重申解除契約之意思表示（見本院卷二第239頁），亦屬無據。

(三)參加人另稱112年2月22日民事陳述意見二狀、112年11月13日民事陳述意見狀、112年12月28日民事陳述意見二狀已主張上訴人遲未給付7,500萬元價金，以上訴人遲未付款為由，以各該書狀解除原買賣契約云云（見原審卷二第268頁；本院卷一第411至415頁、卷二第45至46頁、第241頁）。然查，被上訴人係於109年7月25日與參加人簽訂系爭買賣契約（見不爭執事項□），參加人則於109年12月15日移轉系爭土地予被上訴人（見不爭執事項□），故此後參加人再為上開解除契約，其合法與否，與本件參加人二重買賣所涉爭點(二)「被上訴人是否故意以背於善良風俗之方法加損害侵害上訴人之系爭債權」之認定已無涉，不足以影響本件判決之結果，茲不論述。

二、被上訴人並無故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人之系爭債權：

(一)按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同，民法第184條第1項前後段分別定有明文。債權為相對權，存在於當事人間，因不具公示性，原則上並非前段所稱之權利，惟債務人所有財產，為其一切債務之總擔保，倘第三人故意以背於善良風俗之方法，使債權人無法自債務人處獲得清償，該第三人即應就債權人不能受清償之利益，依後段規定負損害賠償責任（最高法院110年度台上字第2502號、99年度台上字第1704號民事判決意旨參照）。又所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗而言。在現代多元及工商發達之社會，不僅指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識，並包括以悖離於經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為，惡性榨取他方努力之成果在內（最高法院109年度台上字第535號、106年度台上字第1693號民事判決意旨參照）。上訴人主張被上訴人於109年7月25日與參加人簽訂系爭買賣契約，係以背於善良風俗之方法即①明知原地主就系爭土地，已與上訴人簽約在先，或②知悉系爭土地已有建商開發完成，卻以悖離經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為，詐取先前建商開發努力成果，而惡意侵害上訴人之系爭債權等語（見本院卷一第91頁、卷二第221頁），為被上訴人所否認並以前詞置辯，茲折論如下。

(二)上訴人未能舉證被上訴人於109年7月25日與原地主簽約時，已知悉原地主與上訴人已簽約在先：

上訴人雖主張：草屯鎮地方不大，齊家公司之監察人吳寬威是寬心開發建設股份有限公司（下稱寬心公司）之董事長，寬心公司先前在系爭土地鄰近地區推出「草屯之心」、「年輕貴族」建案，應有作同業競爭分析，齊家公司登記址在草屯之星建案一樓，具地緣關係，對系爭土地前閒置數十年未開發的原因應屬熟悉；齊家公司董事、監察人具土地開發及建築之專業背景，從南投縣政府109年6月20日函文應可知悉系爭土地有建商在開發；詹雅惠為齊家公司董事長，執行齊家公司之職務，於109年7月25日代表齊家公司簽約，亦知悉

系爭土地有建商在開發，並舉證人即建築師劉俊章之證述為據（見本院卷二第3至17頁、第164至165頁），惟為被上訴人所否認（見本院卷一第366至367頁；本院卷二第53至59頁）。經查：

- 1.被上訴人抗辯：其於109年7月25日簽約前，參加人均未告知被上訴人系爭土地曾出售予上訴人一事（見本院卷二第56頁），核與參加人於本院陳稱：於109年7月25日簽訂系爭買賣契約前，並未告知被上訴人系爭土地已有與他人或上訴人簽訂契約一事等語（見本院卷二第112頁）相符。
- 2.齊家公司之監察人吳寬威是寬心公司之董事長乙情，有經濟部商工登記資料可佐（見本院卷二第25至31頁），齊家公司登記址亦在草屯之星建案一樓乙節，為被上訴人所不爭執（見本院卷二第54頁）。惟寬心公司所推出「草屯之心」、「年輕貴族」建案係於103年開始推案，未有證據顯示有作同業競爭分析（見本院卷一第418頁、卷二第54頁），尚難逕認齊家公司經營階層對系爭土地前閒置未開發的原因屬熟悉。
- 3.依系爭買賣契約特約條款所載：「一、賣方保證本宗土地為建築用地，點交前已非屬建管單位套繪管制之法定空地，亦可申請建築線，倘有上開情事者，賣方應於完稅前負責解除套繪。倘無法指定建築線（保齡球館）、或有建築套繪、或經發現土地係經政府主管機關核定為屬流沙地質、已受污染土質、廢棄掩埋場等，如有上述情形由賣方負責完稅款前，經買方書面催告後兩個月內改善，如未於期限內改善雙方得主張無條件解除本買賣契約。二、本案未核發之建築線由買方自行申請，申請建築線過程，倘有任何單位通知須繳交回饋金情事，該金額由賣方負責繳納，且賣方應全力配合並通知必要文件，協助買方申請建築線（臨○○○之建築線）。...」等語（見原審卷一第185頁），對照原買賣契約之系爭約定（見原審卷一第45頁），契約意旨均係要求出賣人須讓系爭土地得申請指定建築線，可供建築使用；倘無法指定建築線，契約雙方得解除買賣契約。因此，原地主為讓系爭土地得申請指定建築線，先向主管機關申請私設通路容

許使用，亦係出賣人義務之一環。至於原地主是透過何人協助申請取得南投縣政府109年6月20日函之私設通路容許使用，並非後買受人齊家公司所在意，齊家公司當無動機深究。故尚難認齊家公司及其代表人詹雅惠由系爭買賣契約附件即南投縣政府109年6月20日函（見本院卷一第59至60頁），即可知悉系爭土地先經上訴人委請建築師開發。

4.證人即建築師劉俊彰固於原審證稱：依照伊多年專業經驗判斷，專業建築開發商看到南投縣政府109年6月20日函，可知一般住家土地申請使用不會花費這麼多時間，系爭土地面積大，一般非建設公司不會去處理這些事情等語（見原審卷二第158至159頁），然於本院亦證稱：伊認識上訴人20年，之前有配合上訴人經營的建設公司建案開發之經驗，為上訴人設計、畫圖，有超過10次，畫圖跟監造收取的報酬，以坪來計算，伊就系爭土地有為上訴人畫設計圖等語（見本院卷二第115至117頁），足見證人劉俊彰與上訴人間利害關係密切，其證述內容難免偏頗，所述內容又屬主觀想法，無客觀事證，自難以其證詞遽認被上訴人依南投縣政府109年6月20日函即知系爭土地已有建商開發在先。再者，因南投縣政府109年6月20日函正本收受人為紀英彥，副本為王麗華、國產署及南投縣政府相關單位，是尚無法證明被上訴人109年7月25日簽訂系爭買賣契約前，已明知上訴人就系爭土地已與原地主簽約在先。

5.基上，上訴人無法證明被上訴人早已知悉原買賣契約之事，是被上訴人抗辯其於109年7月25日簽約前，並不知悉系爭土地先前曾出賣與上訴人乙情，應可採信。

(三)被上訴人簽約及受讓移轉系爭土地，尚難認屬背於善良風俗之方法：

1.按在人與人間利益衝突，資源激烈競爭、自伊承擔風險的現代社會，任何追求自伊經濟利益的行為，不免同時侵害他人債權。基於私法自治、契約自由、財產處分自由、交易自由、競爭自由等理念，及維護市場自由競爭、充分發揮物的經濟效用，促進資源有效率配置之考量，商品交易市場上的營業或活動自由，具有經濟效益，後買受人縱造成先買受人

契約給付利益受損，原則是社會經濟活動或市場競爭的結果，應係市場公平競爭交易秩序所允許之行為，非必悖離於經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為。是在二重買賣（雙重買賣、一物二賣）場合，後買受人單純知悉出賣人有與先買受人訂約，預見其行為將影響先買受人給付利益的實現，仍自出賣人處受讓標的物所有權時，尚非必構成背於善良風俗方法加損害於前買受人，其主要理由係顧及市場的競爭秩序，使貨暢其流。故判斷二重買賣後買受人之行為，是否背於善良風俗，應綜合後買受人之行為動機、處境、是否為維護本身合法利益之目的或專以損害前買受人之債權為主要目的、後買受人爭取交易機會所付出代價、後買受人行為手段有無達「教唆」、「唆使」債務人或與債務人「合謀」違約、後買受人是否以補償債務人違約損失（願承擔債務人違約賠償）為誘因，惡性「誘使」債務人違約等因素判斷。經查，本件被上訴人於109年12月1日收受上訴人寄發109年11月30日存證信函後，固知悉上訴人已於107年2月9日向原地主簽約購買系爭土地（見不爭執事項□），然無從認定被上訴人知悉前買受人即上訴人就系爭土地之投資、規劃之程度。齊家公司固於109年12月18日自紀英彥處受讓取得000-0、000-0地號土地所有權、自李景雲處受讓取得000、000-01地號土地所有權，詹雅惠自王麗華處受讓取得000-0、000地號土地（見不爭執事項□），惟其簽約及受讓系爭土地所有權，是否背於善良風俗，分述如下：

2.被上訴人行為之目的，非專以損害上訴人之系爭債權為主要目的：

- (1)被上訴人稱其係因仲介之介紹而於109年4、5月間與參加人洽談買賣事宜，於109年7月25日始簽訂系爭買賣契約，期間參加人均未告知被上訴人系爭土地曾經出售予上訴人一事（見本院卷一第367頁；卷二第56頁），是原地主非與齊家公司具有密切關係，而再轉與齊家公司交易。被上訴人於109年7月25日簽約前，並不知悉系爭土地先前曾出賣與上訴人乙情，已如前述，且上訴人就建築線及私設道路核准申請是如何協議、實際上由何人去申請，上訴人與參加人之契約

內容及履約情形，非被上訴人所得窺知。故齊家公司於109年7月25日與原地主訂立系爭買賣契約（見不爭執事項□），難認係以損害上訴人之系爭債權、打擊上訴人之商譽、使上訴人遭受重大損失為目的。

(2)參酌系爭買賣契約書第8條第2項約定，如被上訴人不履行契約，將遭參加人求償逾期違約金及可能遭解約並沒收已繳價款作為懲罰性賠償金（見不爭執事項□）之處境，齊家公司依約履行其付款義務（見不爭執事項□），被上訴人並於109年12月18日受讓取得系爭土地（見不爭執事項□），應可認係為維護本身合法利益之目的，有正當之理由；且被上訴人之利益，與上訴人簽約之利益相較，在利益權衡上，難認齊家公司之給付利益僅為極小之利益。是被上訴人之行為，非專以損害上訴人之系爭債權為主要目的。

3.被上訴人行為手段，非以悖離於經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為，惡性榨取上訴人努力之成果：

(1)系爭土地與公路間夾有農牧用地（000地號）及國有地（000地號）乙情，有地籍圖謄本可佐（見原審卷一第413頁，原證13），故須向主管機關申請容許私設通路使用以連接建築線。惟依證人即代書莊榮華證述：伊大部分是跟李景雲接洽，是李景雲委託伊，伊的費用也由李景雲支付；109年1月8日申請書是伊代為申請，目的是要申請作為農業區土地開闢作為連結建築線之私設通路；伊於109年1月8日申請前一天，有與上訴人所委託之建築師即證人劉俊彰研談系爭土地如何連接通路；109年1月8日申請書是伊與建築師一起討論出來的結果，經過建築師認同，符合上訴人要求，跟伊之前規劃也是一樣；本件私設通路相關規費是由李景雲支出等語（見原審卷二第152至155頁），及證人劉俊彰證稱：是上訴人找伊去上訴人公司，李景雲有請他們的代書過來一起開會，伊僅告訴莊榮華代書要怎麼處理此事，處理過程事由莊榮華代書去處理等語（見原審卷二第159頁），足認私設通路容許使用之成果，非純係上訴人委請建築師劉俊彰規劃、指導、開發之成果，而有相當程度屬於參加人及參加人所委請莊榮華代書努力之成分。

- (2)依原買賣契約附件買賣價金總價及分期支付方式約定，原地主將系爭土地過戶於上訴人前，上訴人應給付7,500萬元（見原審卷一第43至44頁）。而上訴人於109年7月25日前，僅於107年4月12日給付價金1,000萬元（含簽約金300萬元+預付款700萬元），此為兩造所不爭執（見本院卷二第225頁），並有上訴人簽發支票影本2紙在卷可佐（見本院卷一第357至359頁，上證5、上證6），可認上訴人就總價金2億7,500萬元之原買賣契約，履行契約之程度，尚屬前階段，且原地主亦尚未交付系爭土地予上訴人占有使用。
- (3)上訴人固有透過委請之劉俊彰建築師，協助指導原地主申請私設通路容許使用，惟就將來在系爭土地上興建建物出售獲利，尚須申請指定建築線成果圖核發、聲請建築執照、整地、規劃、實際興建、聲請使用執照、委請代銷公司對外銷售等繁複之程序（見本院卷二第157至158頁），被上訴人就系爭土地仍須重新聲請指定建築線成果圖核發，非可立即興建房屋轉售獲利。且被上訴人簽約時之土地狀況雖較上訴人簽約時之土地狀況佳（已取得私設通路容許使用），然相較之下，被上訴人爭取本件交易機會，亦付出高於上訴人之代價（高於上訴人3千萬元價格），尚難認係不勞而獲。則被上訴人以更優渥之交易條件簽得系爭買賣契約，並無如上訴人所指如同竊取他人研發成果或搭便車、仿冒他人商標牟取利益之惡性（見本院卷二第77頁、第91頁），尚難評價為惡性榨取上訴人努力成果。
- (4)本件後買受人齊家公司出價3億0,500萬元（見不爭執事項□），固較原買受人上訴人出價2億7,500萬元（見不爭執事項(一)）為高，惟出高價購買本身並非不法誘使債務人違約，難認係悖離於經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為，蓋使某物歸於願以高價購買之人，符合物盡其用之原理。齊家公司評估系爭土地之經濟價值、使用利益後，與參加人簽約買賣，並無「教唆」、「唆使」參加人或與參加人「合謀」違約之情事。則齊家公司基於本身商譽、風評，以出價優勢與參加人簽得系爭買賣契約，非以補償債務人違約損失為誘

因，故意「引誘、誘使」參加人違約，應可評價係正當、合法、追求自伊利益的行為。

3. 基上，詹雅惠身為齊家公司法定代理人，執行齊家公司之職務，於109年7月25日代表齊家公司簽訂系爭買賣契約，並基於齊家公司之團體意思，代表齊家公司於109年12月18日自紀英彥處受讓取得000-0、000-0地號土地所有權、自李景雲處受讓取得000、000-0地號土地所有權，詹雅惠受齊家公司指示於109年12月18日自王麗華處受讓取得000-0、000地號土地所有權，並非使用不正當、不公平的競爭手段，無違反保護個人法益之法規，亦無廣泛悖反規律社會生活之根本原理，參酌被上訴人處境、行為目的、行為手段，依倫理道德、社會習俗及價值意識判斷，難認係以背於善良風俗方法，加損害於上訴人之系爭債權。

- (四) 綜上，本件詹雅惠為齊家公司有代表權之人，其執行齊家公司之職務或業務，簽訂系爭買賣契約及受讓系爭土地，係依齊家公司的指示，為齊家公司的團體利益，不違反齊家公司的團體意思，並未該當意以背於善良風俗方法加損害於上訴人之系爭債權，不合於第三人侵害債權之要件，不構成侵權行為。從而，上訴人主張詹雅惠執行職務之行為，構成侵權行為云云（見本院卷二第165頁），即屬無據。齊家公司亦未因詹雅惠於其權限範圍內，基於齊家公司團體意思，代表齊家公司與參加人之行為，在法律上視為齊家公司本身之行為，而負侵權責任。從而，上訴人請求齊家公司連帶賠償（見本院卷二第165頁），亦屬無據。

三、上訴人先位依民法第184條第1項後段、第28條、第185條、第213條、第215條、第216條及公司法第8條、第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償2億7,500萬元本息，並無理由：

- (一) 按民法第28條規定法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。此係法人侵權行為責任之特別規定，須以法人之代表權人因執行職務而侵害他人之權利，合於民法所定侵權行為之要件時，乃責令法人負連帶賠償責任之規定。倘代表人之行為尚

不構成侵權行為，即難認有本條規定適用之餘地（最高法院110年度台上2568號民事判決意旨參照）。次按公司法第23條第2項規定：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對於他人應與公司負連帶賠償責任。」乃在法人實在說之理論下，認公司有行為能力，並由其代表機關代表之，公司代表機關於其權限範圍內，代表公司與第三人之行為，在法律上視為公司本身之行為，若構成侵權行為，即屬於公司之侵權行為，公司應以侵權行為人之身分對被害人負損害賠償責任。復因公司業務執行事實上由機關代表人擔任，為防止機關代表人濫用其權限致侵害公司之權益，並使被害人獲得更多之保障，故亦令公司代表人連帶負賠償責任（最高法院102年度台上字第1477號民事判決意旨參照）。另按共同侵權行為之成立，必共同行為人均已具備侵權行為之要件，且以各行為人故意或過失不法之行為，均係所生損害之共同原因始克成立（最高法院106年度台上字第0003號民事判決意旨參照）。

(二)本件詹雅惠執行齊家公司之職務（業務）之行為，不構成侵權行為；齊家公司亦未因詹雅惠於其權限範圍內，代表齊家公司與參加人之行為，在法律上視為齊家公司本身之行為，而負侵權責任，業如前述。上訴人亦未舉證證明齊家公司有何因組織或管理上的欠缺，故意以背於善良風俗方法加損害於上訴人。從而，上訴人先位依民法第184條第1項後段、第28條、第185條、第213條、第215條、第216條及公司法第8條、第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償2億7,500萬元本息（見本院卷二第81至83頁），並無理由。

四、上訴人備位依民法第184條第1項後段、第213條規定，請求詹雅惠將000-0、000地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷、齊家公司將000-0、000-0、000、000-0地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷，均無理由：

(一)按債務人將其不動產出賣於債權人，在所有權移轉登記前，復另依其他原因移轉登記予第三人者，除負違約責任外，更無成立侵權行為餘地。該第三人與債務人合謀，故意使債權人上開債權陷於給付不能，債權人因此所受損害，固得依民

法第184條第1項後段規定請求第三人賠償。惟第三人與債務人合謀所為之侵權行為本身，既屬法律行為，除有無效、或得撤銷原因，且經當事人或關係人行使撤銷權外，第三人仍保有依該法律行為所獲之給付，債權人要無請求第三人塗銷該不動產移轉登記之餘地（最高法院110年度台上字第2460號民事判決意旨參照）。

(二)經查，縱令被上訴人與參加人簽訂系爭買賣契約、受讓移轉系爭土地之行為構成侵權行為，上訴人並未舉證證明有無效之原因，故除非業經上訴人依民法第244條訴請撤銷參加人與被上訴人間之債權契約、物權契約，否則被上訴人基於有效之原因行為（即系爭買賣契約）所獲之給付（即受讓移轉系爭土地），仍有其法律上原因，上訴人不得依民法第184條第1項後段規定請求被上訴人為塗銷登記。況且，本件被上訴人之行為，並無背於善良風俗，不構成民法第184條第1項後段之侵權行為，上訴人不得依民法第184條第1項後段規定請求被上訴人賠償損害，業經本院說明如上；且被上訴人與參加人間之債權行為及物權行為，亦無上訴人所主張民法第72條契約無效事由（見本院卷二第168頁）。則上訴人備位依民法第184條第1項後段、第213條規定，請求詹雅惠將000-0、000地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷、齊家公司將000-0、000-0、000、000-0地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷，當屬無據。

陸、綜上所述，被上訴人並無故意以背於善良風俗方法加損害於上訴人之系爭債權。上訴人依民法第184條第1項後段、第213條規定，請求詹雅惠將000-0、000地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷、齊家公司將000-0、000-0、000、000-0地號土地於109年12月18日移轉登記予以塗銷，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加先位之訴，主張依民法第184條第1項後段、第28條、第185條、第213條、第215條、第216條及公司法第8條、第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償2億7,500萬元及自112年7月5日起至清償日止按年息

5%計算之利息，亦無理由，應駁回其追加之訴，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

捌、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 17 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 吳崇道
法官 高士傑

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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）。

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466條之1第1項但書或第2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 林賢慧

中 華 民 國 113 年 4 月 18 日