臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1187號

原　　告　李冠慶
　　林怡甫
　　林國勝
　　洪錦梅
　　陳穎諄
共　　同
訴訟代理人　趙耀民律師
複　代理人　郭鐙之律師
被　　告　天強建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　馮振義
000000000000000000
000000000000000000
　　陳隆聲
　　蔡俊志
被　　告　鼎麗資產管理股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　李祐鑫
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　馮瀚鋒
000000000000000000

上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國110年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告鼎麗資產管理股份有限公司應給付被告天強建設股份有限公司及被告馮瀚鋒新臺幣肆佰玖拾萬元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並由原告李冠慶代位受領。

被告鼎麗資產管理股份有限公司應給付被告天強建設股份有限公司及被告馮瀚鋒新臺幣肆佰貳拾壹萬元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並由原告林怡甫代位受領。

被告鼎麗資產管理股份有限公司應給付被告天強建設股份有限公司及被告馮瀚鋒新臺幣柒佰壹拾肆萬元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並由原告林國勝代位受領。

被告鼎麗資產管理股份有限公司應給付被告天強建設股份有限公司及被告馮瀚鋒新臺幣玖佰捌拾柒萬元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並由原告洪錦梅代位受領。

被告鼎麗資產管理股份有限公司應給付被告天強建設股份有限公司及被告馮瀚鋒新臺幣肆佰肆拾柒萬元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並由原告陳穎諄代位受領。

原告林國勝、洪錦梅、陳穎諄其餘之訴(先位之訴)均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告李冠慶以新臺幣壹佰陸拾肆萬元供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告林怡甫以新臺幣壹佰肆拾壹萬元供擔保後，得假執行。

本判決第三項於原告林國勝以新臺幣貳佰參拾捌萬元供擔保後，得假執行。

本判決第四項於原告洪錦梅以新臺幣參佰貳拾玖萬元供擔保後，得假執行。

本判決第五項於原告陳穎諄以新臺幣壹佰肆拾玖萬元供擔保後，

得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。次按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算，而前開規定，於公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者準用之，公司法第24條、第26條之1亦有明文。查本件訴訟於民國108年5月21日繫屬後，被告天強建設股份有限公司（下稱被告天強公司）於109年2月14日經臺北市政府商業處依公司法第10條第2款規定命令解散，依法應行清算，惟公司章程未規定有清算人，且未經股東會另選清算人等情，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務、臺北市商業處109年2月14日北市商二字第10930038900號函、臺北市政府107年10月日甫產業商字第10745144910號函、天強公司變更登記表、章程在卷可稽（本院卷第291頁、第295頁至第303頁），依公司法第322條第1項規定，應以全體董事馮振義、陳隆聲、蔡俊志為清算人，惟馮振義、陳隆聲、蔡俊志均未向本院聲明承受訴訟，嗣由原告聲明承受訴訟（本院卷第289頁），核無不合，應予准許。

二、再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1項定有明文。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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件起訴時以李冠慶、林怡甫、林國勝、吳家順、洪錦梅、陳穎諄等6人為共同原告，並聲明：「㈠先位聲明：1.確認被告間就起訴狀附表編號1至6所示之不動產（下合稱系爭不動產），於106年10月2

3日所為之買賣關係均不存在。2.被告鼎麗資產管理股份有限公司（下稱鼎麗公司）應將系爭不動產於106年12月1日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。3.被告天強公司應將如附表編號1所示之不動產移轉登記予原告李冠慶。4.被告天強公司應將如附表編號2所示之不動產移轉登記予原告林怡甫。5.被告天強公司應將如附表編號3所示之不動產移轉登記予原告林國勝。6.被告天強公司應將如附表編號4所示之不動產移轉登記予原告吳家順。7.被告天強公司應將如附表編號5所示之不動產移轉登記予原告洪錦梅。8.被告天強公司應將如附表編號6 所示之不動產移轉登記予原告陳穎諄。㈡第一備位聲明：1.被告鼎麗公司應給付被告天強公司新臺幣（下同）490萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告李冠慶代為受領。2.被告鼎麗公司應給付被告天強公司421萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告林怡甫代為受領。3.被告鼎麗公司應給付被告天強公司714萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告林國勝代為受領。4.被告鼎麗公司應給付被告天強公司894萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告吳家順代為受領。5.被告鼎麗公司應給付被告天強公司987萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告洪錦梅代為受領。6.被告鼎麗公司應給付被告天強公司447萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告陳穎諄代為受領。7.願供擔保，請准宣告假執行。㈢第二備位聲明：1.被告天強公司應給付原告李冠慶490萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告鼎麗公司應給付原告李冠慶490萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前2項聲明，任一被告以

為全部或一部給付者，其餘被告就其履行之範圍內，同免給付之義務。4.被告天強公司應給付原告林怡甫421萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.被告鼎麗公司應給付原告林怡甫421萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.前2 項聲明，任一被告以為全部或一部給付者，其餘被告就其履行之範圍內，同免給付之義務。7.被告天強公司應給付原告林國勝714萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。8.被告鼎麗公司應給付原告林國勝714萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。9.前2項聲明，任一被告以為全部或一部給付者，其餘被告就其履行之範圍內，同免給付之義務。10.被告天強公司應給付原告吳家順894萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。11.被告鼎麗公司應給付原告吳家順894萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。12.前2項聲明，任一被告以為全部或一部給付者，其餘被告就其履行之範圍內，同免給付之義務。13.被告天強公司應給付原告洪錦梅987萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。14.被告鼎麗公司應給付原告洪錦梅987萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。15.前2 項聲明，任一被告以為全部或一部給付者，其餘被告就其履行之範圍內，同免給付之義務。16.被告天強公司應給付原告陳穎諄447萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。17.被告鼎麗公司應給付原告陳穎諄447萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。18.前2項聲明，任一被告以為全部或一部給付者，其餘被告就其履行之範圍內，同免給付之義務。19.願供擔保，請准宣告假執行。」於被告為本案言詞辯論之前，原告李冠慶、

林怡甫因所爭執如附表編號1、2所示不動產已移轉登記於第三人，故先於108年6月17日具狀撤回先位聲明之請求(本院補字卷第401頁至第406頁)；原告吳家順於109年7月30日具狀撤回本件起訴(本院卷第305頁)；原告李冠慶、林怡甫、林國勝、洪錦梅、陳穎諄於109年12月18日具狀撤回第二備位聲明即有關被告天強公司債務不履行及被告鼎麗公司侵權行為部分(本院卷第459頁至第462頁)，均合於民事訴訟法第262條第1項規定，已生撤回之效力。又原告李冠慶、林怡甫、林國勝、洪錦梅、陳穎諄於109年12月18日具狀同時就被告馮瀚鋒為訴之追加，核與原請求之基礎事實同一，與前開規定相符，亦應予准許。

四、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告天強公司為臺北市○○區○○段○○段0地號土地上「京都大觀」建案（現改名為one@臺北，下仍稱京都大觀建案）之起造人，被告馮瀚鋒為土地所有人。原告分別於如附表所示之時間，與被告天強公司、馮瀚鋒簽訂房屋及土地預訂買賣合約書(原告林國勝部分為成屋買賣契約書)，購買如附表所示之系爭不動產，並已給付各所示之價款。詎被告天強公司、馮瀚鋒竟於106年10月23日將京都大觀建案全數房地(包含系爭不動產)售予被告鼎麗公司，並於同年12月1日完成所有權移轉登記。原告於107年初陸續接獲被告鼎麗公司之調解通知，始知悉系爭不動產所有權已移轉登記至被告鼎麗公司名下。經原告詢問被告天強公司後，始知被告天強公司、馮瀚鋒因財務困難，因而與被告鼎麗公司、訴外人鼎晟不動產開發股份有限公司（下稱鼎晟公司）間有如下交易過程：

1.被告天強公司、馮瀚鋒與鼎晟公司於104年3月16日簽訂協議

書，約定由鼎晟公司投資被告天強公司2億5,000萬元，俟京都大觀建案完成後，鼎晟公司原則上可取得地上建物30戶房屋、合計1,311.36坪及地下坡道平面車位30格、機械車位15格之建物及土地所有權；再於104年11月9日簽訂協議書，約定由鼎晟公司再投資被告天強公司1億元，鼎晟公司可再取得地上建物26戶房屋、合計1,353.31坪及地下坡道平面車位26格之建物及土地之所有權。嗣於104年12月9日，被告天強公司、馮瀚鋒與鼎晟公司整合前2次協議內容，再簽訂投資協議書約定：京都大觀建案完成後，鼎晟公司原則上可取得地上建物98戶房屋、合計2,664.22坪（因建造執照變更，每戶坪數減少，總戶數增加，然總坪數大致相同）及地下坡道平面車位56格、機械車位15格之建物及土地所有權。於106年間，被告天強公司又因財務困難，再多次簽發支票作向鼎晟公司借款達1億9,406萬7,068元。

2.被告天強公司、馮瀚鋒於106年10月23日另與被告鼎麗公司簽訂房屋土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定買賣價金為25億2,661萬5,200元，於京都大觀建物完成後，被告鼎麗公司取得京都大觀建案117戶房屋及地下坡道平面車位63格、機械車位23格之建物及土地所有權（下合稱系爭117戶房地），且已於同年12月1日完成所有權移轉登記。關於價金給付部分，被告鼎麗公司先於106年12月11日簽發票號CN0000000號、面額1億5,000萬元支票(下稱系爭1億5,000萬元支票)作給付為價金之一部，嗣又主張京都大觀公共設施未施作完成、部分房屋有無法修復之瑕疵存在，與被告天強公司、馮瀚鋒於106年12月15日簽訂增補協議書(下稱106年12月15日增補協議書)，約定買賣價金減少1億8,890萬元（公共設施未完成部分減價8,000萬元、房屋瑕疵減價1億890萬元），減價後之買賣價金為23億3,771萬5,200元。是扣除已給付之1億5,000萬元及上開減少之價金1億8,890萬元後，被告鼎麗公司尚應給付被告天強公司、馮瀚鋒之價金為21億8,771萬5,200元（計算式：25億2,661萬5,200元－1億8,890萬

元－1億5,000萬元＝21億8,771萬5,200元），迄今尚未給付。而鼎晟公司知悉被告天強公司、馮瀚鋒已將系爭117戶房地出售被告鼎麗公司並完成所有權移轉登記，遂於106年12月1日與被告天強公司、馮瀚鋒解除104年12月9日協議書之98戶房屋買賣契約，再於106年12月11日簽訂部分清償協議書，約定被告天強公司、馮瀚鋒因解約所應給付鼎晟公司之解約金3億5,000萬元，應由被告鼎麗公司簽發之系爭1億5,000萬元支票背書轉讓予鼎晟公司，用以清償部分借款。

(二)承上交易過程，關於原告林國勝、洪錦梅、陳穎諄(下稱原告林國勝等3人)先位請求部分，因被告間就系爭117戶房地(包含附表編號3、5、6所示不動產)之系爭買賣契約，屬通謀而為虛偽意思表示，係屬無效，應依民法第113條規定回復原狀即塗銷106年12月1日所有權移轉登記，再由被告天強公司移轉登記予原告林國勝等3人：

1.被告天強公司負責人馮振義之子馮瀚鋒，與被告鼎麗公司、鼎晟公司之負責人、員工分別成立3個LINE通訊軟體群組，渠等於群組中不斷討論應如何處理京都大觀已售出之房屋，以避免產生所有權移轉登記被告鼎麗公司後所衍生之問題等情，足認被告鼎麗公司及鼎晟公司均已知悉被告天強公司、馮瀚鋒已將京都大觀建案部分房地賣出。再觀LINE群組暱稱「鼎晟-張總」即鼎晟公司之法定代理人張皓翔，其對鼎晟公司及被告鼎麗公司均有最終決定之權力，顯見被告鼎麗公司之法定代理人李祐鑫僅為掛名負責人，張皓翔方為實質負責人；且鼎晟公司及被告鼎麗公司均設址於「臺北中正區許昌街17號7樓」，可證兩間公司員工有相互流用之事實。

2.而張皓翔為鼎晟公司、被告鼎麗公司之實質負責人，將鼎晟公司對被告天強公司之借款債權3億9,406萬7,068元、被告鼎麗公司對被告天強公司之借款債權3,528萬7,340元，作為系爭117戶房地買賣價金之一部，剩餘之買賣價金高達17億5,836萬792元（計算式：21億8,771萬5,200元－3,528萬7,340元－3億9,406萬7,068元＝17億5,836萬792元），被告鼎

麗公司或鼎晟公司均未給付，被告天強公司亦未向該2間公司為任何請求，甚至被告馮瀚鋒就京都大觀建案須以何間公司名義銷售、收受買受人之訂金應如何處理等情，均須由張皓翔決定，足證被告間就系爭117戶房地之所有權移轉登記，係被告天強公司、馮瀚鋒為規避債務，而與被告鼎麗公司通謀虛偽所為之買賣行為，並無買賣及移轉系爭117戶房地所有權之真意。

3. 被告間就系爭117戶房地之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為均屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定為無效，應依同法第113條規定回復原狀，將所有權移轉登記予以塗銷。復因被告天強公司原與訴外人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）就京都大觀建案具有信託關係，由板信銀行為房屋買賣價金及土地信託之受託人，故板信銀行僅為建物形式上之第一次登記名義人，實質上之建物原始所有權人、土地所有權人為被告天強公司、馮瀚鋒，故房地所有權移轉登記塗銷後，應回復登記為被告天強公司、馮瀚鋒所有，而原告林國勝等3人自得依買賣契約，請求被告天強公司、馮瀚鋒移轉附表編號3、5、6所示不動產所有權。

(三)關於原告李冠慶、林怡甫(下稱原告李冠慶等2人)之先位請求及原告林國勝等3人之備位請求部分，因解除買賣契約而得請求被告天強公司、馮瀚鋒返還價金，並代位被告天強公司、馮瀚鋒行使其對被告鼎麗公司之買賣價金債權：

1. 被告天強公司、馮瀚鋒就系爭不動產先後出售原告及被告鼎麗公司，為一屋二賣，顯屬可歸責於被告天強公司、馮瀚鋒之給付不能，原告自得依民法第226條第1項、第256條、第259條第2款規定，以起訴狀、民事變更聲明狀之送達作為解除買賣契約之意思表示，請求被告天強公司、馮瀚鋒返還已給付之買賣價金或賠償原告所受前開價金之損害。

2. 再被告天強公司因未給付第三人本票票款、下游廠商工程款及公司員工資遣費等原因，迭經本院107年度司票字第4457號、107年度訴字第2239號、107年度建字第247號、107年度

北建簡字第64號、107年度勞訴字第105號等判決認被告天強公司應負清償責任，被告天強公司、馮瀚鋒積欠上開債務已逾千萬元均未為清償，足認已陷於無資力。而被告天強公司、馮瀚鋒出賣系爭117戶房地後，被告鼎麗公司尚積欠買賣價金21億餘元，被告天強公司、馮瀚鋒迄今均未向被告鼎麗公司請求給付，顯見其等怠於行使權利。故原告以自己對被告天強公司、馮瀚鋒返還價金債權之範圍內，依民法第242條規定，請求被告鼎麗公司向被告天強公司、馮瀚鋒為給付，並由原告代為受領。

(四)訴之聲明：

1.原告原告李冠慶等2人部分：

⑴被告鼎麗公司應給付被告天強公司及被告馮瀚鋒490萬元，及自起訴狀繕本送達被告鼎麗公司之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告李冠慶代為受領。

⑵被告鼎麗公司應給付被告天強公司及被告馮瀚鋒421萬元，及自起訴狀繕本送達被告鼎麗公司之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告林怡甫代為受領。

⑶第⑴、⑵項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

2.原告林國勝等3人部分：

⑴先位聲明：

①確認被告間就附表編號3、5、6所示之不動產，於106年10月23日所為之買賣關係均不存在。

②被告鼎麗公司應將附表編號3、5、6所示之不動產，於106年12月1 日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。

③被告天強公司應將附表編號3所示之不動產移轉登記予原告林國勝。

④被告天強公司應將如附表編號5所示之不動產移轉登記予原告洪錦梅。

⑤被告天強公司應將如附表編號6所示之不動產移轉登記予

原告陳穎諄。

⑵備位聲明：

①被告鼎麗公司應給付被告天強公司及被告馮瀚鋒714萬元，及自起訴狀繕本送達被告鼎麗公司之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告林國勝代為受領。

②被告鼎麗公司應給付被告天強公司及被告馮瀚鋒987萬元，及自起訴狀繕本送達被告鼎麗公司翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告洪錦梅代為受領。

③被告鼎麗公司應給付被告天強公司及被告馮瀚鋒447萬元，及自起訴狀繕本送達被告鼎麗公司翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由原告陳穎諄代為受領。

④第①至③項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告鼎麗公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，依其所提出答辯狀則以：系爭買賣契約並非通謀虛偽意思表示，且被告鼎麗公司確有向國泰人壽保險股份有限公司(下稱國泰人壽公司)貸款並已付足價金：

1.鼎晟公司與被告天強公司、訴外人天郁營造有限公司（下稱天郁公司）及馮瀚鋒（下統稱被告天強公司等3人）於104年3月16日簽訂協議書，約定由鼎晟公司提供2億5,000萬元予被告天強公司等3人主導開發之京都大觀建案，鼎晟公司因此取得30戶房屋、合計1,311.36坪之預售房屋、土地及45個停車位；於104年11月9日簽訂協議書，由鼎晟公司再借款1億元，取得26戶房屋、合計1,353.31坪之預售房地及26個停車位。嗣為統合彼此間之法律關係，鼎晟公司與被告天強公司等3人於104年12月9日簽訂協議書，確定鼎晟公司以總金額3億5,000萬元（即前開2億5,000萬元及1億元），購買98戶預售屋及71個停車位，並簽訂該98戶預售房屋及土地之買

賣合約，且將全數合約交於信託銀行即板信銀行留存，由板信銀行作為日後該98戶預售屋及71個停車位之履約保證。惟自106年3月起，被告天強公司等3人因資金周轉不靈，開始跳票，遂央求鼎晟公司代為支付各項票據債務及工程欠款，被告鼎麗公司及鼎晟公司為避免被告天強公司因跳票，致前開房屋遭板信銀行法拍，使前所購買之3億5,000萬元預售屋訂金等款項付之一炬，遂協助被告天強公司等3人代付各項票款、工程款，自106年9月20日起至106年12月28日止，共計代付票款2億4,000萬元。

2. 於106年10月間，板信銀行欲將上開預售屋及停車位全數法拍，鼎晟公司遂向板信銀行表示，願清償該98戶預售屋及71個停車位之貸款，並由鼎晟公司取得所有權。然因鼎晟公司之收入無法向銀行取得足夠貸款，故約定由鼎晟公司之關係企業即被告鼎麗公司向國泰人壽公司貸款，以清償板信銀行貸款，遂於106年10月23日由被告鼎麗公司與被告天強公司等3人簽訂系爭買賣契約，購買系爭117戶房地，且於106年12月1日完成系爭117戶房地所有權移轉登記，同日鼎晟公司與被告天強公司等3人則合意解除原98戶預售屋及71個停車位之買賣合約。被告鼎麗公司於簽訂系爭買賣契約後，即向國泰人壽公司貸款17億4,643萬8,009元，國泰人壽公司將貸款直接撥款15億9,643萬8,009元至板信銀行之信託財產專戶，以清償被告天強公司等3人原於系爭117戶房地之土建融資，被告天強公司並開立15億9,643萬8,009元之統一發票予被告鼎麗公司。被告鼎麗公司另將貸款餘額1億5,000萬元，開立系爭1億5,000萬元支票予被告天強公司，由被告天強公司於106年12月11日簽收後，開立同額統一發票予被告鼎麗公司。

3. 嗣為解決被告鼎麗公司、鼎晟公司與被告天強公司等3人間之債權債務關係，遂共同簽訂「債權移轉協議書(下稱系爭債權移轉協議書)」，約定被告天強公司等3人將對被告鼎麗公司剩餘買賣價金債權全部讓與鼎晟公司，並就被告天強公

司等3人對鼎晟公司所負解約金及票據工程代墊款等債務，相互抵銷，故被告天強公司於106年12月20日就買賣價金剩餘尾款7億8,017萬7,191元開立統一發票予被告鼎麗公司，是被告鼎麗公司已履行給付買賣價金之責，惟系爭117戶房地之專有部分、公設、梯廳及地下室等公設未完工存有瑕疵，故被告鼎麗公司與被告天強公司等3人於106年11月間口頭約定就相關瑕疵及未完工部分進行減價，嗣簽訂106年12月15日增補協議書，約定減價金額為1億8,890萬元，被告鼎麗公司則開立折讓單予被告天強公司。而鼎晟公司受讓被告天強公司對被告鼎麗公司剩餘買賣價金債權5億9,000萬元，扣除被告天強公司前積欠鼎晟公司之4億2,000萬元債務，鼎晟公司因債權讓與產生1億5,000萬元收入，已依法開立統一發票予被告天強公司。

4. 且被告鼎麗公司向國泰人壽公司貸款17億4,643萬8,009元之本息均由被告鼎麗公司支付，迄今支付本息3,472萬1,550元。倘原告主張系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示一情為真，理應由被告天強公司等3人自行支付本息，然被告天強公司等3人從未就上開貸款支付利息予國泰人壽公司，足見系爭買賣契約並非通謀虛偽意思之契約，況系爭買賣契約業經本院107年度重訴字第533號判決認係合法成立且有效之契約，益徵上情屬實。

5. 又縱認系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，因物權行為獨立性及無因性，被告鼎麗公司就系爭117戶房地之所有權並不因原因債權行為而受有任何影響，被告鼎麗公司仍為合法所有權人，原告僅為被告天強公司之債權人，並非被告鼎麗公司之債權人，並無任何法律上依據得請求被告鼎麗公司塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。

6. 再原告未舉證證明被告天強公司已陷於無資力，且依前所述，被告鼎麗公司就系爭買賣契約所應給付之價金，已全數履行，被告天強公司對被告鼎麗公司已無任何債權存在，原告請求行使代位權云云，並無理由等語，資為抗辯。並聲

明：原告之訴駁回。

(二)被告天強公司之法定代理人蔡俊志於109年11月11日言詞辯論期日到場僅陳稱：伊未擔任天強公司任何職務，不是清算人，伊與馮振義、陳隆聲均沒有關係等語，未作何聲明。

(三)被告馮瀚鋒未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查：

(一)原告主張其等分別於如附表所示之時間，與被告天強公司、馮瀚鋒簽訂房屋及土地買賣合約書(原告林國勝部分為成屋買賣契約書)，購買如附表所示之系爭不動產，並已給付各所示之價金等情，業據提出房屋及土地買賣合約書、成屋買賣契約書、存款憑條、支票(或支票存根)、匯款申請書、匯款委託書、收據為證(本院補字卷第59頁至第113頁、第139頁至第177頁)，被告已於相當時期受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀對原告此部分主張加以否認或爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，即應視同自認，堪認為真實。

(二)又原告主張被告天強公司、馮瀚鋒將包含系爭不動產在內之系爭117戶房地，再於106年10月23日與被告鼎麗公司簽訂系爭買賣契約，以總價25億2,661萬5,200元出售予被告鼎麗公司，且已於106年12月1日完成所有權移轉登記，由被告鼎麗公司取得所有權等情，已據提出系爭買賣契約、系爭不動產土地登記第一類謄本、地籍異動索引為憑(本院補字卷第299頁至第304頁，本院訴字卷第25頁至第59頁)，上情為被告鼎麗公司所不爭執(本院卷第61頁至第62頁)，其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀加以否認或爭執，應視同自認，亦堪認屬真實。

四、本院之判斷：

原告林國勝等3人主張被告鼎麗公司與被告天強公司等3人簽訂系爭買賣契約，為通謀而為虛偽意思表示；縱非通謀而為虛偽意思表示，被告鼎麗公司仍尚積欠部分買賣價金未支

付，原告已依法解除對被告天強公司、馮瀚鋒間之系爭不動產買賣契約，被告天強公司、馮瀚鋒怠於行使對被告鼎麗公司之價金給付請求權，爰代位請求被告鼎麗公司給付如附表所示已付價款範圍之金錢，並由原告代位受領等情，為被告鼎麗公司所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者為：㈠系爭買賣契約是否為被告間通謀而為虛偽意思表示？原告林國勝等3人依民法第113條規定，請求被告鼎麗公司塗銷如附表編號3、5、6所示之不動產於106年12月1日所有權移轉登記，並由被告天強公司移轉登記予原告林國勝等3人，有無理由？㈡被告天強公司、馮瀚鋒基於系爭買賣契約，對於被告鼎麗公司是否有剩餘之買賣價金債權存在？㈢原告依民法第242條規定，代位被告天強公司、馮瀚鋒向被告鼎麗公司請求給付如附表所示已付價款範圍之金錢，並由原告代為受領，有無理由？茲分述如下：

(一)原告林國勝等3人未能舉證證明系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示所為，其等依民法第113條規定，請求被告鼎麗公司塗銷如附表編號3、5、6所示之不動產於106年12月1日所有權移轉登記，並由被告天強公司移轉登記予原告林國勝等3人，為無理由：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。再按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文；又所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。且第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院98年度台上字第108號民事判決意旨參照）。準此，原告林國勝等3人主張被告間係基於通謀虛偽意思表示而簽訂系爭買賣契約，為被告鼎麗公司所否認，自應由原告林國勝等3人負舉證責任。

2. 查原告林國勝等3人雖提出被告馮瀚鋒與被告天強公司、鼎麗公司及訴外人鼎晟公司之負責人、員工間通訊軟體之對話紀錄內容為證(本院補字卷第319頁至第340頁)，惟觀諸其間對話內容，至多僅能證明被告鼎麗公司或鼎晟公司員工知悉京都大觀建案有部分房地已由被告天強公司、馮瀚鋒出售他人，以及被告馮瀚鋒於系爭117戶房地106年12月1日辦理所有權移轉登記之前，因已經出售被告鼎麗公司，故而對於客戶洽購京都大觀建案一事，曾詢問被告鼎麗公司或鼎晟公司員工應如何處理等情，並經證人馮瀚鋒(尚未追加為被告)於本院審理中證述明確(本院卷第165頁至第167頁)，要難憑此遽認被告間就系爭買賣契約互相故意為非真意之表示。

3. 又原告林國勝等3人主張被告鼎麗公司尚未給付減價後之價金21億8,771萬5,200元，足認被告間無移轉系爭117戶房地之真意云云。惟查，被告鼎麗公司因購買系爭117戶房地，向國泰人壽公司貸款17億4,643萬8,009元，核貸後於106年12月5日匯入15億9,643萬8,009元至板信銀行受託信託財產專戶，板信銀行並塗銷系爭117戶房地之最高限額抵押權等情，有被告鼎麗公司提出之國泰人壽公司授信承作條件通知、匯款資料、板信銀行抵押權塗銷同意書在卷可稽（本院卷第73頁至第77頁）；另被告鼎麗公司於106年12月11日簽發系爭1億5,000萬元支票交付予被告天強公司等3人，此有系爭支票、簽收單在卷可佐（本院補字卷第305頁至第307頁），堪認被告鼎麗公司確已支付被告天強公司等3人共計17億4,643萬8,009元之買賣價金（計算式：15億9,643萬8,009元＋1億5,000萬元＝17億4,643萬8,009元），至此雖尚餘7億8,017萬7,191元（計算式：25億2,661萬5,200元－17億4,643萬8,009元＝7億8,017萬7,191元）未給付，然如被告間為通謀而虛偽意思表示，衡情應無可能給付如上金額之價金，是原告林國勝等3人此部分主張，顯難證明系爭買賣契約為被告間通謀虛偽意思表示所為。

4. 此外，原告林國勝等3人未再舉證證明被告間就系爭買賣契

約有通謀虛偽意思表示，則其等先位依民法第87條、第113條規定，請求被告鼎麗公司塗銷如附表編號3、5、6所示之不動產於106年12月1日所有權移轉登記，並由被告天強公司移轉登記予原告林國勝等3人，洵屬無據。

(二)被告天強公司、馮瀚鋒對被告鼎麗公司各有1億9,709萬2,397元價金債權存在：

1.承上所述，被告鼎麗公司扣除上述貸款撥付、系爭支票給付之價金外，尚餘7億8,017萬7,191元未給付。嗣被告鼎麗公司與天強公司等3人簽訂106年12月15日增補協議書，約定買賣價金減少1億8,890萬元（公共設施未完成部分減價8,000萬元、房屋瑕疵減價1億890萬元），有106年12月15日增補協議書在卷可稽（見本院補字卷第309頁至第310頁），復為原告所不爭執，則被告天強公司等3人對被告鼎麗公司就系爭買賣契約之價金債權尚餘5億9,127萬7,191元（計算式：7億8,017萬7,191元－1億8,890萬元＝5億9,127萬7,191元）。

2.被告鼎麗公司雖辯稱被告天強公司等3人已將上開5億9,127萬7,191元價金債權讓與鼎晟公司云云，並提出債權移轉協議書(下稱系爭債權移轉協議書)、被告天強公司106年12月20日開立之統一發票、鼎晟公司107年3月20日開立之統一發票為證(本院卷第83頁至第85頁、第89頁)。惟證人馮瀚鋒於本院審理中證稱：系爭債權移轉協議書是天強公司倒了之後，我在整理資料才發現，我覺得很奇怪，為什麼沒有押日期，應該是被告鼎麗公司或鼎晟公司做的，有多少債權我不知道；印章不是我蓋的，我們公司曾有二個時間點大小章是放在鼎晟公司那邊，鼎麗公司及鼎晟公司是一起辦公的；於106 年10月，鼎晟公司、被告鼎麗公司有二個職員平育菁、陳慧玲來找我，當時他們已經在幫我們過票了，他們擔心我們可能會亂開票或變更公司的印鑑，所以要求把公司的大章及銀行大章、公司不動產所有權狀正本通通交由他們保管，我們沒有授權他們使用過，負責人小章及我個人小章都是隨

身攜帶；在這麼多文件中，基本上我都是會在現場，但當時狀況是因為他們有在幫我們過票，變成很多東西不蓋章不行，如果不蓋章可能就跳票了，所有文件都是他們法務擬的；系爭債權移轉協議書我沒有授權給別人蓋，因為我的小章曾經有2次放在他們那邊，一次是106年11月中，另一次是106年12月中，我忘記當時是要辦什麼事，所以才把小章放在他們那邊，大章原本就是放在他們那邊等語（見本院卷第160頁、第163頁至第164頁），則系爭債權移轉協議書是否由被告天強公司等3人授權用印，即屬有疑。再觀諸系爭債權移轉協議書第1條約定，被告鼎麗公司與被告天強公司等3人間合意移轉之債權標的，除系爭買賣契約權利義務外，另包括「106 年11月10日簽定增補協議書所修正後之買賣價款」，扣除代償被告天強公司等3人之土建融貸款及信託受益權買回價金所剩餘之款項，然並未載明具體數額，又查無上開所指之增補協議書存在（與106年12月15日增補協議書簽訂時間不符），故此債權移轉之標的並不明確，金額亦未特定。另依系爭債權移轉協議書第2條約定：「前條約定之債權自本協議簽定日起立即生效，本協議生效後，乙方（即被告鼎麗公司）就上開房地買賣契約價金逕依丙方（即鼎晟公司）指示向丙方給付，甲方（即被告天強公司等3人）不得再向乙方就上開買賣契約之剩餘買賣價金為任何請求。」然系爭債權移轉協議書並未記載簽約之日期，亦無從認定此債權移轉自何時起生效。又系爭債權移轉協議書第3條雖記載：「因甲方（即被告天強公司等3人）於本協議簽定時，尚積欠丙方（即鼎晟公司）未償還解約金債務本金參億伍仟萬元」，惟參諸106年12月11日鼎晟公司與被告天強公司等3人簽立之部分清償協議書所載，被告天強公司等3人已交付面額1億5,000萬元之支票，用以清償被告天公司等3人對鼎晟公司之解約金債務，並約定被告天強公司等3人僅就剩餘之2 億元對鼎晟公司負連帶清償責任（本院補字卷第295頁至第296頁），與系爭移轉協議書第3項所約定解約金數額矛

盾，益徵其等於簽訂系爭債權移轉協議書時，未具體特定移轉之債權數額甚明。綜上，系爭債權移轉協議書除未經被告天強公司等3人之授權簽訂外，被告鼎麗公司、鼎晟公司與被告天強公司等3人就債權讓與之標的、數額等必要之點，亦難認已達成合意，應不成立債權讓與之契約，故無從以系爭債權移轉協議書認定被告天強公司等3人已將其對被告鼎麗公司就系爭買賣契約所餘之5億9,127萬7,191元價金債權讓與鼎晟公司。又被告天強公司於106年12月20日雖開立金額為3億9,789萬367元、3億8,228萬6,824元（均含稅），共計7億8,017萬7,191元之發票予被告鼎麗公司，然此與106年12月15日增補協議書減價1億8,890萬元後之價金餘額應為5億9,127萬7,191元，顯然不符。再鼎晟公司雖於107年3月20日雖開立金額為1億4,260萬8,925元（含稅）之發票予被告天強公司，但無論係以3億5,000萬元或2億元抵銷前揭5億9,127萬7,191元價金餘款債權，金額皆有不符。是被告鼎麗公司所舉系爭債權移轉協議書、統一發票，並不足以證明被告天強公司等3人之5億9,127萬7,191元債權已讓與鼎晟公司，自難採認。

3.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條定有明文。查被告天強公司等3人基於系爭買賣契約，對被告鼎麗公司尚有5億9,127萬7,191元債權，而系爭債權移轉協議書並不成立生效，已如前述，且被告天強公司等3人與被告鼎麗公司間就此買賣價金受領權，並未約定被告天強公司等3人各得向被告鼎麗公司為全部給付之請求，亦無其他特別約定，故依前揭規定，上開買賣價金請求權即屬可分，被告天強公司等3人應各得受領三分之一，亦即被告天強公司、馮瀚鋒對被告鼎麗公司各有1億9,709萬2,397元之買賣價金債權存在（計算式：5億9,127萬7,191÷3＝1億9,709萬2,397元）。

(三)原告依民法第242條規定，代位被告天強公司、馮瀚鋒向被

告鼎麗公司請求給付如附表所示已付價款範圍之金錢，並由原告代為受領，為有理由：

按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己名義，行使其權利，民法第242 條前段定有明文。查原告主張被告天強公司、馮瀚鋒將系爭不動產再出售予被告鼎麗公司並已移轉所有權登記，而陷於給付不能等情，業據其提出系爭不動產登記第一類謄本為證，堪可採信，則其等依民法第226條第1項、第256條規定以起訴狀及民事變更聲明狀為解除買賣契約之意思表示，核屬有據，上開契約既經解除，原告自得依民法第259條第2款規定，請求被告天強公司、馮瀚鋒返還如附表所示各收取之買賣價金及法定利息。又依證人馮瀚鋒於本院審理中之證述：被告天強公司、天郁公司都倒了，我也信用破產；沒有錢對被告鼎麗公司提出給復買賣價金的訴訟等語(本院卷第168頁)，足認被告天強公司、馮瀚鋒均已陷於無資力，且怠於行使對被告鼎麗公司請求給付上開各1億9,709萬2,397元買賣價金之權利，則原告為保全其債權，以自己名義代位被告天強公司、馮瀚鋒請求被告鼎麗公司給付其中如附表所示已付價款範圍之金錢，並由原告代位受領，自屬有據。

五、綜上所述，原告林國勝等3人先位之訴，依民法第113條規定，請求被告鼎麗公司塗銷如附表編號3、5、6所示之不動產於106年12月1日所有權移轉登記，並由被告天強公司移轉登記予原告林國勝等3人，為無理由。原告李冠慶、林怡甫及原告林國勝等3人備位之訴，依民法第242條規定代位被告天強公司、馮瀚鋒向被告鼎麗公司各請求如附表「已付價款」欄所示之金錢及自起訴狀繕本送達被告鼎麗公司之翌日(即108年11月20日，見本院卷第19頁)，並由原告代為受領，均有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保請為宣告假執行，合於法律之規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　8　　日

民事第二庭　　法　官　林維斌

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　　110　　年　　2　　月　　8　　日

書記官　潘惠敏

附表：

建物坐落土地為：臺北市○○區○○段○○段0地號
門牌號碼：臺北市○○區○○路000號

編號	原告	簽約日	預售屋戶號	門牌號碼	專有部分建號	權利範圍	共有部分建號	權利範圍	土地權利範圍	買賣價款(新臺幣)	已付價款(新臺幣)
1	李冠慶	105.5.29	J戶6樓	6樓之10	2227	全部	2344	100萬分之4,689	10萬分之469	1,840萬元	490萬元
							2348	100萬分之1,272			
2	林怡甫	106.3.16	B戶17樓	17樓之1	2321	全部	2344	100萬分之3,830	10萬分之384	1,071萬元	421萬元
							2348	100萬分之1,041			
3	林國勝	106.6.26	D戶13樓	13樓之3	2297	全部	2344	100萬分之7,058	10萬分之708	2,230萬元	714萬元
							2348	100萬分之1,918			
4	吳家順（撤回起訴）	105.1.27	J戶12樓	12樓之10	2292	全部	2344	100萬分之4,789	10萬分之479	1,900萬元	894萬元
							2348	100萬分之1,300			
5	洪錦梅	105.9.26	B戶7樓	7樓之1	2230	全部	2344	100萬分之4,079	10萬分之408	1,492萬9,870元	987萬元
							2348	100萬分之1,108			
6	陳穎諄	106.5.19	B戶16樓	16樓之1	2317	全部	2344	100萬分之3,830	10萬分之384	876萬元	447萬元
							2348	100萬分之1,041			