

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第708號

原告 吳素月
宋廷恩（原名：彭庭芳）

共同

訴訟代理人 黃柏榮律師

周雅文律師

複代理人 舒盈嘉律師

被告 八達洋建設有限公司

法定代理人 林欽吉

被告 高勝雄

訴訟代理人 李聖鐸律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年9月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告八達洋建設有限公司（下稱八達洋公司）經合法通知，
未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告前於民國104年4月18日與訴外人長磐建設股份有限公司
（下稱長磐公司）簽訂原證3不動產買賣契約書（下稱系爭
買賣契約），約定將原告吳素月（以下提及個別當事人均逕
稱其名）所有但借名登記在宋廷恩名下之坐落在新北市○○
區○○段000地號土地（下稱系爭土地）出售予長磐公司，

01 買賣價金為新臺幣（下同）7,949萬6,000元，惟長磐公司於
02 給付2,000萬元價金後，無力履行，嗣原告因應長磐公司請
03 求，與八達洋公司三方共同簽署原證4讓渡契約書（下稱系
04 爭讓渡契約），約定由八達洋公司概括承受系爭買賣契約間
05 長磐公司對原告之一切權利義務關係，同時被告高勝雄並出
06 具原證5承諾書，保證全權負責系爭讓渡契約之履行，惟被
07 告迄未給付尾款5,549萬6,000元，經催討仍置之不理，爰依
08 系爭買賣契約第3條第3項、系爭讓渡契約第2條及承諾書提
09 起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告5,949萬
10 6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
11 百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)高勝雄辯以：原告與長磐公司係為共同合建開發系爭土地
14 （下稱系爭建案）而於105年4月1日簽訂原證4中附件2不動
15 產開發合作契約書（下稱系爭合建契約），雙方始終僅有合
16 建之真意，至於系爭買賣契約僅屬配合原告節稅需求而簽立
17 之對外文件，純屬無效之通謀虛偽意思表示。另原證5承諾
18 書僅是長磐公司於109年4月6日將系爭建案讓渡予八達洋公
19 司續行時，高勝雄單純在場參與並承諾協助信託，並未約定
20 負其他給付責任等語。

21 (二)八達洋公司未於期日到場，但提出書狀辯稱：原告與長磐公
22 司係為共同合建系爭建案，而於105年4月1日簽訂原證4中附
23 件2不動產開發合作契約書（即系爭合建契約），雙方始終
24 僅有合建之真意，至於系爭買賣契約僅屬配合原告節稅需求
25 而簽立之對外文件，純屬無效之通謀虛偽意思表示。

26 (三)被告均答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願
27 提供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、以下事項為原告及高勝雄所不爭，八達洋公司則已於相當時
29 期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀
30 爭執者，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項規定，
31 視同自認，均堪信為真：

01 (一)原告與長磐公司於104年4月18日簽署系爭買賣契約。

02 (二)吳素月於105年4月18日以聯邦銀行安康分行000000000000帳
03 戶收受長磐公司匯款2,000萬元款項。

04 (三)八達洋公司與長磐公司於109年4月6日簽署系爭讓渡契約，
05 並依系爭讓渡契約第2條約定，長磐公司於104年4月18日與
06 原告所訂立之系爭買賣契約及其各項條款之權利義務，由長
07 磐公司全部出讓予八達洋公司，

08 (四)八達洋公司於109年5月20日以「買賣」為登記原因，登記為
09 系爭土地之所有權人。

10 四、本院得心證之理由：

11 (一)原告與長磐公司間所簽立之104年4月18日系爭買賣契約無
12 效：

13 1.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
14 效，民法第87條前段定有明文。

15 2.關於系爭買賣契約之書立緣由及內容意義，證人即長磐公司
16 前員工曾茂謙證稱：長磐公司於105年間與原告簽署系爭買
17 賣契約時我有在場。長磐公司與原告前於105年簽立系爭合
18 建契約（即系爭讓渡契約中附件2），後為配合吳素月節稅
19 需求考量，始復簽署並倒填日期為104年之系爭買賣契約，
20 實非成立買賣關係，僅係以合建契約為基礎進行整體安排，
21 長磐公司與原告之間的實質關係仍為不動產開發合作關係。
22 又109年間因長磐公司中1名股東退出，無意繼續承作系爭建
23 案，而找八達洋公司接手，原告、八達洋公司及長磐公司簽
24 署系爭讓渡契約時，我亦在場，因要將長磐公司與原告間的
25 權利義務全部讓渡給八達洋公司，故將系爭買賣契約作為系
26 爭讓渡契約之附件1，但實際上原告與長磐公司之間並無買
27 賣關係，買賣契約書只是給原告做節稅之用等語（見本院卷
28 第170頁至第172頁）。證人王雨青證稱：我是長磐公司的負
29 責人，起初原告與長磐公司係簽立系爭合建契約，即系爭讓
30 渡契約之附件2不動產開發合作契約書，約定合作開發系爭
31 土地，但若為合建則將由地主繳納高額稅金，故為協助原告

01 避稅，雙方始另行簽訂系爭買賣契約，惟雙方無買賣系爭土
02 地之真意。嗣後長磐公司將相關權利義務讓渡予八達洋公
03 司，而為讓八達洋公司了解原告與長磐公司間實際契約關
04 係，遂將系爭合建契約列為系爭讓渡契約之附件2，以利契
05 約文件能完整呈現等語（見本院卷第234頁至235頁），2人
06 所證不僅互核相符，又觀諸系爭買賣契約書係於105年4月1
07 日簽立，且其第3條第1項約定：為示合作誠意，乙方同意於
08 本約簽立10日內給付甲方2,000萬元整作為合建保證金（見
09 台灣士林地方法院113年度重訴字第185號卷第49頁），吳素
10 月復於105年4月18日收受長磐公司匯款2,000萬元款項，此
11 有原告聯邦銀行封面暨內頁交易明細在卷可稽（見本院卷第
12 141至142頁），兩者時間相近，足證上開款項係應合建保證
13 金，非買賣頭期款。

14 3.基上，原告與長磐公司間並無買賣系爭土地之真意，係以書
15 立系爭買賣契約而達避稅目的，為通謀虛偽意思表示，核屬
16 無效，故原告依系爭買賣契約第3條第3項尾款、系爭讓渡契
17 約第2條規定，請求八達洋公司給付買賣價金，自屬無
18 據。

19 (二)系爭買賣契約既屬無效，則原告請求高勝雄連帶給付買賣價
20 金，顯無可取。進者，觀諸原證5承諾書，內文記載：「八
21 達洋公司及高董（即高勝雄）兩人承諾吳素月汐止案必須於
22 109年6月30日履行本案信託機制恐空口無特立此據」，此僅
23 有高勝雄承諾履行信託之語，並無隻字片語提及買賣價金給
24 付義務甚或高勝雄應負連帶給付責任等旨。再者，關於承諾
25 書之書立緣由及內容意義，證人曾茂謙亦證稱：該份承諾書
26 係為八達洋公司賴霽基先生所書寫，再由我親簽於見證人欄
27 位，因先前簽約之契約未約定如何辦理信託，只有約定原告
28 與長磐公司間的信託，故簽訂此承諾書約定長磐公司幫八達
29 洋公司辦理合建的專款專用的信託。另因高勝雄與銀行方面
30 比較熟，故承諾幫忙辦理信託，未作其他約定等語（見本院
31 卷第171至172頁）。由上可知，高勝雄與原告簽訂承諾書之

01 目的，僅係協助辦理信託事宜，並未承諾其將負擔原告與八
02 達洋公司間因系爭讓渡契約而產生之其他給付。則原告主張
03 高勝雄就八達洋公司對原告所負買賣價金之給付義務而應負
04 連帶責任，亦屬無憑。

05 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第3條第3項、系爭讓渡契約
06 第2條及承諾書約定，請求被告連帶給付5,949萬6,000元及
07 法定遲延利息，為無理由，應予駁回。假執行聲請亦因訴之
08 駁回失其依據，併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
10 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
13 民事第二庭 法官 林志洋

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
18 書記官 洪仕萱