臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第816號

上　訴　人　英屬維京群島商富華通置地有限公司台灣分公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳銘達

上　訴　人　掬月建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙鴻鵬

共　　同

訴訟代理人　張世興律師

複　代理人　王誠之律師

　　吳奕璇律師

視同上訴人　陳恒逸

被　上訴人　陳張信惠

訴訟代理人　李後政律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國107年8月9日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1082號第一審判決提起上訴，本院於110年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。所謂共同訴訟人中一人之行為，有利益於共同訴訟人或不利益於共同訴訟人，係指於行為當時就形式上觀

之，有利或不利於共同訴訟人而言（最高法院52年台上字第1930號判例參照）。查原審判決上訴人英屬維京群島商富華通置地有限公司台灣分公司（下稱富華通公司）、掬月建設股份有限公司（下稱掬月公司，與富華公司合稱上訴人）就新北市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）所為信託登記之債權行為，及所為所有權移轉信託登記之物權行為，應予撤銷，並塗銷上開所有權移轉登記，由原審共同被告陳恒逸（下稱陳恒逸）移轉系爭土地所有權登記予被上訴人。即掬月公司、富華通公司依序塗銷系爭土地所有權移轉登記後，陳恒逸始得將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。是被上訴人就本件訴訟標的對於上訴人及陳恒逸有合一確定之必要。且上訴人提起上訴，提出被上訴人解約不合法等非基於其個人之事由為上訴理由，形式上有利於陳恒逸，故陳恒逸雖未上訴，仍為視同上訴人，合先敘明。

二、陳恒逸經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人富華通公司法定代理人陳銘達與陳恒逸係堂兄弟關係，其等共同為陳氏家族合夥事業體之業務執行人。陳銘達及陳恒逸前經訴外人張秀政介紹，向伊購買伊所有系爭土地，並由陳恒逸與伊於民國92年2月25日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），總價為新臺幣（下同）2億5,000萬元，約定先付1億5,000萬元，尾款1億元於系爭土地出售予第三人時給付。伊於92年7月7日將系爭土地所有權移轉登記予陳恒逸，陳恒逸亦依約給付第一期土地價款計1億5,000萬元。嗣陳恒逸於93年11月1日將系爭土地所有權以買賣為原因，移轉登記予富華通公司，陳恒逸即有給付尾款1億元之義務，伊迭向陳恒逸催告給付，均無結果，爰於101年9月3日發函解除系爭契約，並要求返還系爭土地；陳恒逸雖稱其未取得價金，給付尾款之條件未成就，惟陳恒逸依陳

銘達之指揮，將系爭土地移轉登記予富華通公司，而故意不取得價金，其行為顯係為規避應支付系爭契約尾款之義務，共同使條件不成就，並違反誠信原則，應視為條件已成就，陳恒逸經催告後，仍未給付尾款，伊解除契約自屬合法。因陳恒逸移轉系爭土地予富華通公司並未收取價金，其等間以買賣為原因所為之土地所有權移轉登記，顯屬通謀虛偽意思表示，應為無效，且富華通公司取得系爭土地所有權未支付價金，顯係無正當法律上原因享有土地所有權，而伊依系爭契約對陳恒逸享有債權，自得依民法第242條、第179條規定，代位陳恒逸請求富華通公司將系爭土地上開移轉登記塗銷。詎陳銘達佯稱願意協商和解過程中，富華通公司竟於105年2月24日再將系爭土地信託登記予掬月公司，致伊無從就富華通公司名下土地行使權利，顯然有害於伊前揭債權之滿足，且陳銘達一方面佯稱願意協商和解，一方面以富華通公司名義將系爭土地信託登記予掬月公司，顯係規避責任之惡意行為，伊得代位陳恒逸，依信託法第6條、民法第259條規定，請求撤銷富華通公司與掬月公司間之信託契約及信託移轉登記物權行為，並塗銷信託登記等語。爰依信託法第6條第1項、民法第242條、第179條、第259條、第87條第1項等規定，求為命㈠富華通公司就系爭土地所有權信託登記予掬月公司之信託契約及信託移轉登記物權行為應予撤銷，富華通公司與掬月公司應將105年2月5日收件之新登字第11780號信託登記塗銷；㈡富華通公司應將系爭土地93年11月1日收件之新登字第231760號移轉登記塗銷；㈢陳恒逸應將系爭土地所有權移轉登記並返還予被上訴人之判決。

二、上訴人則以：陳恒逸係受富華通公司委任與被上訴人簽訂系爭契約，並借名登記為系爭土地所有人，雙方約定價金為2億5,000萬元分兩期給付，被上訴人就頭期款1億5,000萬元已自認於系爭土地移轉登記予買方前給付，餘款1億元則陸續以陳恒逸名義於92年7月24日匯款200萬元、92年8月4日匯款1,500萬元、92年9月29日匯款300萬元、92年10月2日匯款

1,800萬元、92年11月18日匯款200萬元、93年1月13日以匯款5,000萬元至被上訴人指定之高方駿帳戶，及於92年9月10日開立面額1,000萬元銀行支票由陳恒逸轉存入被上訴人指定之高方駿帳戶，是買賣價金已全部給付完畢；縱尾款1億元未給付，惟陳恒逸或富華通公司並無轉售系爭土地，亦無收受任何買賣價金，故契約約定俟買方轉售後始給付尾款之條件尚未成就，即陳恒逸尚未發生給付買賣價金尾款之義務，是被上訴人無權解除系爭契約；況陳恒逸僅係借名登記人，並非富華通公司之債權人，其對系爭土地亦無處分權，是被上訴人對陳恒逸之催告、解除契約及陳恒逸之認諾，均不合法，陳恒逸認諾效力亦不及於富華通公司或掬月公司。又陳恒逸係受富華通公司委任為借名登記之名義人，嗣將系爭土地移轉登記予委任人富華通公司，係履行受任人義務，並無通謀虛偽意思表示；雖該移轉登記之原因記載為買賣，然該虛偽買賣係隱藏類推適用委任關係之法律行為，應適用關於委任之規定，則富華通公司基於委任事務取得系爭土地所有權，並不因其取得所有權登記之原因記載為「買賣」而受影響。另掬月公司自93年起即與富華通公司合建開發土地，富華通公司與掬月公司合作開發系爭土地，將系爭土地信託登記予掬月公司，係土地開發過程所必須之作業，並確保掬月公司合建開發權益之合法正當行為，並無信託法第6條第1項規定之得撤銷事由，況陳恒逸非富華通公司之債權人，被上訴人亦非陳恒逸或富華通公司之債權人，被上訴人主張代位依信託法第6條第1項規定，撤銷富華通公司與掬月公司就系爭土地之信託登記，顯於法無據。退步言，如認被上訴人本件請求為有理由，則富華通公司主張行使或代位陳恒逸行使同時履行抗辯權，被上訴人應將已收受之買賣價金返還予富華通公司等語，資為抗辯。

陳恒逸未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審判決㈠富華通公司、掬月建設公司間就系爭土地於105

年2月5日所為信託登記之債權行為，及於105年2月24日所為所有權移轉信託登記之物權行為，應予撤銷；㈡掬月公司應將系爭土地於105年2月24日以信託為原因所為之所有權移轉登記塗銷；㈢富華通公司應將系爭土地於93年11月1日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。㈣陳恒逸應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人；並駁回被上訴人其餘之請求。上訴人提起上訴，聲明：

㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。

㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

〔被上訴人請求逾原審判決部分，經原審判決駁回後，未據被上訴人聲明不服，不在本件審理範圍〕

四、兩造不爭執事項（本院卷二第160頁）：被上訴人於92年2月25日與陳恒逸簽立系爭契約，以總價2億5,000萬元將系爭土地出售予陳恒逸，並於92年7月7日將系爭土地所有權移轉登記予陳恒逸，陳恒逸已依約給付第一期土地價款1億5,000萬元；陳恒逸復於93年11月1日以買賣為登記原因，將系爭土地移轉登記予富華通公司；富華通公司則於105年2月24日將系爭土地以信託登記為原因登記予掬月公司。

五、被上訴人主張陳恒逸未依約給付尾款，被上訴人已合法解約，且陳恒逸與富華通公司通謀為系爭土地所有權移轉登記，富華通公司復將系爭土地信託登記予掬月公司而有害及被上訴人權利，被上訴人得代位陳恒逸請求法院撤銷富華通公司與掬月公司間之信託契約及信託移轉登記物權行為，並依序塗銷登記後，將系爭土地移轉登記予被上訴人等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。本件經兩造依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，於110年1月27日準備程序整理爭點（本院卷二第159頁）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠陳恒逸於原審認諾之效力，是否及於共同訴訟人全體？

1.按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟

人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。

2.查被上訴人於原審請求陳恒逸將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人部分，固經陳恒逸予以認諾（原審卷第147、174、199、270、299頁）。惟被上訴人此部分請求之前提，為揄月公司、富華通公司依序塗銷系爭土地所有權移轉登記，陳恒逸始得將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。即被上訴人就本件訴訟標的對於上訴人及陳恒逸有合一確定之必要。故陳恒逸於原審之認諾係不利益於共同訴訟人之行為，依前揭規定，對於共同訴訟人全體自不生效力。本院自無從據此為陳恒逸敗訴判決之基礎。

㈡系爭契約之尾款1億元是否已經付清？

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。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。是各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責。

2.依系爭契約第3條第2項約定，「甲（即陳恒逸，下同）乙（即被上訴人，下同）合意，就買賣價金之尾款，新臺幣壹億元整之部分，於甲、乙轉售本約標的物予第三人，並受領全額價款後，由甲方給付予乙方」等語（原審卷第13頁背面）。上訴人雖抗辯系爭契約之尾款1億元已經付清，並提出陳恒逸或陳銘達匯予高方駿之匯出匯款回條及支票影本，如附件編號3至5、7至9、11至13所示，合計1億元（下稱系爭款項，見原審卷第164-172頁）為證。被上訴人則主張系爭款項係用以支付第一期土地價款1億5,000萬元之一部，且提出附件所示之資金明細對照表為證。查陳恒逸就被上訴人主張系爭契約之尾款壹億元尚未給付一節，並不爭執，且與陳恒逸於臺灣臺北地方法院（下稱北院）101年度司店調字第308號民事陳報狀所載「應尚有後續土地款及相關土地開發約定等需要履行」等語相符（原審卷第23頁）。上訴人就

系爭契約之第一期土地價款1億5,000萬元如何支付一節，既僅能以被上訴人、陳恒逸、或張秀政於臺灣臺北地方檢察署102年度偵字第12029號案件所述第一期土地價款1億5,000萬元已支付完畢為據，而不能具體說明支付方式並予舉證；且由系爭款項均係於93年11月1日前給付，上訴人並稱陳恒逸於93年11月1日將系爭土地所有權移轉登記予富華通公司，係基於委任借名關係終止後之返還，被上訴人主張富華通公司負責人陳銘達不可能於93年11月1日移轉登記前付清尾款，亦非無憑。自應以被上訴人所述系爭款項係用以支付第一期土地價款1億5,000萬元之一部，為可採信。此外，上訴人就系爭契約之尾款1億元已經付清一節，並不能提出其他證據以實其說，上訴人抗辯已經付清系爭契約之尾款1億元云云，並無可取。

㈢被上訴人解約是否合法？

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第2項前段、第3項定有明文。次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，為民法第254條所明定。

2.被上訴人主張系爭契約之尾款1億元應於系爭土地出售予第三人時給付，陳恒逸已於93年11月1日將系爭土地所有權以買賣為原因，移轉登記予富華通公司，陳恒逸經催告仍未給付尾款1億元，被上訴人解約自屬合法等情，為上訴人所否認。經查：

⑴依系爭契約第3條第2項約定，「甲乙合意，就買賣價金之尾款，新臺幣壹億元整之部分，於甲、乙轉售本約標的物予第三人，並受領全額價款後，由甲方給付予乙方」等語（原審卷第13頁背面）。而承前述，陳恒逸確於93年11月1日以買賣為登記原因，將系爭土地移轉登記予富華通公司。惟兩造均稱陳恒逸並未據此取得買賣價金（被上訴人主張陳恒逸與

富華通公司間為通謀虛偽之買賣，上訴人抗辯為借名登記關係終止後之返還，見本院卷二第160頁）。此與陳恒逸於101年度司店調字第308號陳報狀記載，其代表家族合夥事業體以其名義與被上訴人簽約及付款，為進行土地開發業務方便，陳銘達將系爭土地之過戶移轉予富華通公司，屬登記名義人變更，並非買賣行為，也未收受買賣價金等語相符（原審卷第22頁）。則陳恒逸既未因出賣行為受領全額價款，依上開約定，應認陳恒逸依系爭契約給付尾款予被上訴人之條件並未成就。被上訴人主張陳恒逸就系爭契約所負給付尾款1億元義務之條件已經成就，且經催告仍未履行，應負給付遲延責任，並得據此解約云云，並無可採。

⑵被上訴人雖主張陳恒逸不取得價金之行為，係為規避應支付系爭契約尾款之義務，故意使條件不成就，並違反誠信原則，應視為給付尾款之條件已成就等情。惟查，上訴人抗辯陳恒逸於93年11月1日將系爭土地移轉登記予富華通公司，係陳恒逸與富華通公司間借名登記關係終止後之返還一節，核與陳恒逸於101年度司店調字第308號陳報狀記載：因其代表家族合夥事業體以其名義與被上訴人簽約及付款，為進行土地開發業務方便，陳銘達將系爭土地過戶移轉予富華通公司，屬登記名義人變更，並非買賣行為，也未收受買賣價金等語，大致相符（原審卷第22頁）。則陳恒逸基於與富華通公司間借名登記關係終止後所負返還責任，將系爭土地登記名義人變更為富華通公司，尚難認係規避應支付系爭契約尾款之義務，而故意使條件不成就，且違反誠信原則之行為。且陳恒逸與富華通公司間之委任借名登記關係終止後，陳恒逸依系爭契約所負義務，依民法第546條第2項規定，得請求富華通公司代為清償，被上訴人亦得依民法第242條規定，於系爭契約所定給付尾款之條件成就後，代位陳恒逸，依民法第546條第2項規定請求富華通公司清償。即陳恒逸或富華通公司對被上訴人所負尾款1億元之給付義務仍然存在，並未因系爭土地登記名義人變更為富華通公司而受影響。被上

訴人執此主張陳恒逸為規避應支付系爭契約尾款之義務，故意使條件不成就，且違反誠信原則，應視為給付尾款之條件已成就云云，並無可採。

⑶基上所述，被上訴人依系爭契約請求尾款1億元之給付條件尚未成就，被上訴人以陳恒逸就系爭契約所負給付尾款1億元義務之條件已經成就，且經催告仍未履行，應負給付遲延責任，並據此於101年8月27日以臺北南海郵局971號存證信函催告陳恒逸、富華通公司、陳銘達等人應於7日內履約，否則即解除系爭契約，且於101年9月3日以臺北南海郵局1058號存證信函通知陳恒逸、富華通公司、陳銘達等人解除系爭契約，並不合法，自不生解約之效力。又被上訴人解約既無理由，富華通公司以受讓陳恒逸買方權利就系爭土地所有權移轉登記部分以返還價金行使同時履行抗辯，或代位陳恒逸就系爭土地所有權移轉登記部分以返還價金行使同時履行抗辯之爭點，本院自毋庸併予審究，附此敘明。

㈣富華通公司受有系爭土地所有權之移轉登記，是否構成不當得利，而應予塗銷？

被上訴人主張陳恒逸於93年11月1日，將系爭土地移轉登記予富華通公司，而未收取價金，其等間以買賣為原因所為之土地所有權移轉登記，屬通謀虛偽意思表示，應為無效，且富華通公司取得系爭土地所有權未支付價金，顯係無正當法律上原因享有土地所有權，其依系爭契約對陳恒逸享有債權，自得依民法第242條、第179條規定，代位陳恒逸請求富華通公司將系爭土地上開移轉登記塗銷，及移轉登記土地予陳恒逸等情，為上訴人所否認。查陳恒逸係基於與富華通公司間借名登記關係終止後所負返還責任，將系爭土地登記名義人變更為富華通公司，已如前述。即富華通公司基於與陳恒逸間之委任借名關係，受有系爭土地所有權之移轉登記，非無法律上原因。上訴人亦稱陳恒逸將系爭土地移轉登記予委任人富華通公司，係履行委任關係之受任人義務，該移轉登記之原因記載為買賣，係隱藏類推適用委任關係之法律行

為，應適用關於委任之規定。即陳恒逸依系爭契約所負義務，依民法第546條第2項規定，得請求富華通公司代為清償，被上訴人亦得依民法第242條規定，於系爭契約所定給付尾款之條件成就後，代位陳恒逸，依民法第546條第2項規定請求富華通公司清償，亦如前述。則陳恒逸或富華通公司對被上訴人所負尾款1億元之給付義務仍然存在，富華通公司基於與陳恒逸間之委任借名關係，受有系爭土地所有權之移轉登記，非無法律上原因。被上訴人以富華通公司受有系爭土地所有權之移轉登記，構成不當得利，並依民法第242條、第179條規定，代位陳恒逸請求富華通公司將系爭土地上開移轉登記塗銷，並移轉登記土地予陳恒逸云云，並無可採。

㈤富華通公司於105年2月24日將系爭土地以信託登記為原因登記予掬月公司，是否有害於富華通公司之債權人權利，上訴人依信託法第6條第1項撤銷，有無理由？

1.按信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之，信託法第6條第1項固有明文。

2.富華通公司主張其將系爭土地信託登記予掬月公司，係為辦理秀岡山莊開發計畫等情，提出土地使用同意書、行政院環境保護署函、新華通開發建設報告書、土地所有權人委託書等件為證（原審卷第96-98頁，本院卷一第115-117、428頁），而系爭土地位於已實施環境影響評估之「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」範圍內，得依相關法令申請辦理建築執照，亦有經濟部水利署臺北水源特定區管理局函可稽（本院卷一第320頁），尚難逕認上開信託登記係為規避訴訟，違反誠信及善良風俗，故意通謀虛偽所為，而有信託法第5條所定無效情形。且陳恒逸依系爭契約所負義務，依民法第546條第2項規定，得請求富華通公司代為清償，被上訴人亦得依民法第242條規定，於系爭契約所定給付尾款之條件成就後，代位陳恒逸，依民法第546條第2項規定請求富華通公司清償，已如前述。富華通公司主張其將系爭土地信託

登記予掬月公司，係為辦理秀岡山莊開發計畫，並非有害於富華通公司之債權人權利行為，自非無憑。被上訴人主張富華通公司將系爭土地信託登記予掬月公司，係規避責任之惡意行為，並代位陳恒逸，依信託法第6條、民法第259條規定，請求撤銷富華通公司與掬月公司間之信託契約及信託移轉登記物權行為，並塗銷信託登記後，將系爭土地依序移轉登記予富華通公司、陳恒逸云云，並無可採。

六、綜上所述，被上訴人依信託法第6條第1項、民法第242條、第179條、第259條、第87條第1項之規定，請求㈠富華通公司、掬月建設公司間就系爭土地於105年2月5日所為信託登記之債權行為，及於105年2月24日所為所有權移轉信託登記之物權行為，應予撤銷；㈡掬月公司應將系爭土地於105年2月24日以信託為原因所為之所有權移轉登記塗銷；㈢富華通公司應將系爭土地於93年11月1日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷；㈣陳恒逸應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人；均屬無據，應予駁回。原審（除確定部分外）為被上訴人勝訴判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

七、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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　1　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　陳婷玉

正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　黃麗玲