

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第35號

上訴人 吳峙璫
訴訟代理人 李逸文律師
複代理人 王筱涵律師
被上訴人 福和興建設有限公司
法定代理人 嚴健彰
訴訟代理人 翁健祥律師
被上訴人 安廷建設股份有限公司
法定代理人 莊盛豐
訴訟代理人 鍾永盛律師
鍾佩潔律師

上列當事人間請求確認土地買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國106年12月21日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1205號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於109年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，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。又按在第二審為訴之變更或追加，因涉及審級利益問題，非經他造同意，不得為之，固為民事訴訟法第446第1項前段所明定；但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，同條項但書亦有明文。是以變

更、追加之訴，若與原訴請求之基礎事實同一時，並無須得他造之同意。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之（最高法院91年度台抗字第648號裁定意旨參照）。本件上訴人於原審依民法第244條第2項規定，提起備位之訴，請求撤銷被上訴人福和興建設有限公司（下稱福和興公司）、安廷建設股份有限公司（下稱安廷公司，與福和興公司下合稱被上訴人）間就坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地、權利範圍全部（下稱系爭土地），於民國105年9月8日所為之買賣債權行為（下稱系爭買賣行為），及於105年10月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記物權行為（下稱系爭登記行為，與系爭買賣行為下合稱系爭法律行為）。嗣於本院審理時，對被上訴人追加依民法第244條第1項規定，為同一聲明之請求（見本院107年度重上字第99號卷〈下稱前審卷〉（二）第358頁），核與上訴人起訴之請求，均本於系爭法律行為所生爭執，依前開說明，其請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於103年9月間將伊所有之福和興公司股份新臺幣（下同）900萬元，借名登記在訴外人王龍名下，伊仍為福和興公司之實質股東，且伊另對福和興公司有債權3360萬元，為福和興公司之債權人。福和興公司之法定代理人即訴外人嚴健彰未經全體股東同意，於105年9月8日代理該公司與安廷公司簽訂買賣契約（下稱系爭契約），將福和興公司所有之系爭土地出售及於同年10月6日為系爭登記予安廷公司，惟系爭法律行為違反公司法第108條第4項準用同法第52條第1項規定及其法理、類推適用同法第113條準用第84條第2項但書等強制規定，且安廷公司未給付系爭契約第3期價金2億0640萬6446元，被上訴人就系爭契約第1、4期價金之

給付方式及給付與否，所述亦不相同，顯未約定安廷公司以抵銷方式給付前開價金，是系爭法律行為係通謀虛偽意思表示，依民法第71條、第87條之規定，應為無效。爰先位依民事訴訟法第247條第1項訴請確認系爭法律行為不存在，另依民法第242條、767條第1項中段規定，代位福和興公司，請求安廷公司塗銷系爭登記，回復登記為福和興公司所有。又系爭土地為福和興公司唯一財產，若認被上訴人間之系爭法律行為有效，然安廷公司實未給付系爭契約買賣價金，福和興公司無償將系爭土地移轉予安廷公司，已害及伊之債權；退步言之，若認福和興公司並非無償將系爭土地移轉予安廷公司，安廷公司僅實際支付價金640萬6446元，此項對價不足以清償福和興公司對伊之債務，有損於伊之債權，備位依民法第244條第1、2、4項之規定，請求撤銷系爭法律行為，及安廷公司應塗銷系爭登記，回復登記為福和興公司所有等語。

二、被上訴人則以：

(一)福和興公司部分：被上訴人間就系爭土地之法律關係，應依雙方於105年9月8日簽訂之系爭契約及不動產買賣契約補充協議書（下稱系爭協議）合併觀察，性質上係伊移轉系爭土地委託安廷公司興建建案，系爭土地上之建物歸伊所有，利潤則依系爭協議第7條約定，若建案順利銷售而有盈餘，安廷公司願將盈餘歸於伊，故雙方並非單純買賣系爭土地，系爭契約與系爭協議係同日簽訂，不可單獨切割，二者效力相同，若安廷公司自始即以簽訂系爭協議騙取伊辦理系爭登記，則系爭法律行為亦應無效等語。

(二)安廷公司部分：福和興公司為建設公司，營業項目包括不動產買賣、租賃、仲介經紀等，系爭土地之買賣自屬福和興公司營業項目之一，依該公司於103年9月1日經臺北市政府備查之第6次修訂章程，該公司僅有董事1人，即由該董事執行業務並代表公司（公司法第57條、第108條規定參照），嚴健彰為福和興公司登記之董事長，自得代表公司與伊簽訂系

爭契約，且系爭土地買賣係經福和興全體股東嚴健彰、王龍等人出具同意書出售，嚴健彰非無權代理，伊對於上訴人為實質股東並不知悉，因善意信賴公司登記而與福和興公司簽訂系爭契約，上訴人不得以其為實質股東而對伊主張無效。又伊以總價2億8500萬元購買系爭土地及其上臺北市○○區○○段0○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地下合稱系爭房地），與市價相當，且伊之法定代理人莊盛豐將對福和興公司之借款債權1億8500萬元其中之8500萬元讓與伊，用以抵銷應付福和興公司之簽約款（第1期）1000萬元及尾款（第4期）7500萬元，其餘2億元價金則由伊代福和興公司清償其對訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）所負同額抵押貸款債務完畢，伊業已全數付清買賣價金2億8500元，並未積欠任何款項，被上訴人間之系爭法律行為有效；且福和興公司雖減少資產，同時亦減少債務，難謂有何害及上訴人之債權，上訴人亦不得請求撤銷系爭法律行為等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並就備位之訴追加依民法第244條第1項規定，為同一聲明之請求（如前述）；經本院以前審判決（107年度重上字第99號），廢棄原判決關於駁回上訴人後開先位之訴及備位之訴暨訴訟費用之裁判部分，並確認系爭買賣行為不存在，另駁回先位之訴之其餘上訴。被上訴人不服，提起第三審上訴，經最高法院以108年度台上字第1429號判決廢棄前審判決確認系爭買賣行為不存在及該部分訴訟費用裁判部分，發回本院更為審理。上訴人上訴及追加之訴聲明：(一)先位聲明：1. 確認系爭法律行為不存在；2. 安廷公司應塗銷系爭登記，並回復登記為福和興公司所有。(二)備位聲明：1. 系爭法律行為應予撤銷；2. 安廷公司應塗銷系爭登記，並回復登記為福和興公司所有。被上訴人均為答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、查，福和興公司於104年3月12日以2億7050萬元向社團法人

01 中國青年救國團（下稱救國團）購入系爭房地，嗣於105年9
02 月8日與安廷公司簽訂系爭契約，將系爭房地以價金2億8500
03 萬元出售予安廷公司，並於同年10月6日將系爭房地所有權
04 移轉登記予安廷公司完畢，系爭建物嗣於106年5月9日因拆
05 除而滅失等情，為兩造於原審所不爭執（見原審卷(一)第163
06 頁）；又嚴健彰於105年1月2日將對福和興公司之借款債權
07 3000萬元讓與上訴人，並已通知福和興公司，上訴人另對福
08 和興公司有借款債權360萬元，對福和興公司之債權合計為
09 3360萬元之事實，亦為上訴人、福和興公司所不爭執（見前
10 審卷(一)第154至155頁）；另安廷公司前以其業已付清系爭契
11 約買賣價金為由，向福和興公司提起確認債權不存在之訴，
12 經原審法院以106年度重訴字第724號判決確認福和興公司對
13 於安廷公司之尾款債權7500萬元不存在，福和興公司不服，
14 提起上訴，因未依規定繳納裁判費，經本院以108年度重上
15 字第159號裁定駁回上訴確定（下稱另案）之事實，有結算
16 切結書、土地登記簿謄本、建築改良物登記簿謄本、土地第
17 一類謄本、異動索引表及上開裁判書可據（見原審卷(一)第
18 200頁、前審卷(二)第119至141、455至460頁、本院卷第249、
19 250頁），且經本院調取另案卷宗核閱屬實（見本院卷第45
20 頁），堪信為真實。

21 五、上訴人先位請求確認系爭法律行為不存在，及安廷公司應塗
22 銷系爭登記，並回復登記為福和興公司所有，是否有
23 據？

24 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
26 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
27 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
28 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
29 院52年度台上字第1240號判例意旨參照）。本件上訴人主
30 張伊為福和興公司之債權人，被上訴人間就系爭土地所為系
31 爭法律行為係通謀虛偽意思表示而不存在，縱非通謀，亦違

01 反公司法第108條第4項準用同法第52條第1項規定及其法
02 理、類推適用同法第113條準用第84條第2項但書之規定，而
03 應屬無效等情，惟為被上訴人否認，兩造就系爭法律行為是
04 否存在有爭執而不明確，又上訴人主張系爭土地為福和興公
05 司之唯一財產，足見系爭法律行為是否有效存在，將影響上
06 訴人對福和興公司債權之受償，其私法上之地位自有受侵害
07 之危險，應有即受確認判決之法律上利益，其提起本件確認
08 之訴，並無不合。

09 (二)次按稱買賣者，謂當事人約定，一方移轉財產權於他方，他
10 方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，
11 買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。復按表意人與
12 相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法
13 87條第1項前段固有明文；惟第三人主張表意人與相對人通
14 謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責，且民事訴
15 訟法如係由原告主張權利者，應由原告先負舉證責任，若原
16 告不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，則被告就其抗
17 辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回原告
18 之訴。查上訴人主張系爭法律行為係基於通謀虛偽意思表示
19 而為，應屬無效云云，既為被上訴人所否認，自應由上訴人
20 就其前開主張負舉證之責。

21 (三)上訴人雖主張安廷公司未給付系爭契約第3期價金2億0640萬
22 6446元，被上訴人間就系爭契約第1、4期價金8500萬元之給
23 付方式及給付與否，所述亦不相同，顯未約定安廷公司以抵
24 銷方式給付前開價金，系爭法律行為係通謀虛偽意思表示，
25 應屬無效云云。惟查：

26 1.福和興公司於104年3月12日以2億7050萬元向救國團購入系
27 爭房地後，為拆除系爭建物及開發系爭土地進行住宅興建工
28 程案，向中租迪和公司貸款，並以系爭房地及起造之權利等
29 為信託財產，以自己為委託人及受益人，中租迪和公司為關
30 係人，於104年8月27日與受託人即訴外人香港商東亞銀行有
31 限公司台北分行（下稱東亞銀行）訂立不動產信託契約，另

於同日由福和興公司、東亞銀行、中租迪和公司三方簽訂不動產信託受益權轉讓約定書，由福和興公司將前開信託契約之受益權以2億4350萬元轉讓予中租迪和公司，福和興公司又於104年9月9日（即救國團將系爭房地所有權移轉登記予福和興公司同日），將系爭房地信託登記予東亞銀行，並為中租迪和公司設定最高限額2億9220萬元之抵押權，其後於104年12月11日，東亞銀行復經福和興公司同意，邀請訴外人陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信公司）加入前揭信託為不動產與建照受託人，經福和興公司、中租迪和公司、東亞銀行、陽信公司簽訂不動產信託增補契約、不動產信託受益權轉讓增補約定書，福和興公司將系爭房地改信託登記予陽信公司等情，為兩造所不爭執，復有不動產信託契約、不動產信託受益權轉讓約定書、不動產信託增補契約、不動產信託受益權轉讓增補約定書為據（見原審卷(二)第13頁反面至18頁、原審卷(二)第13頁反面至18頁、本院卷(二)第250至261、297至309頁）；又福和興公司因未給付中租迪和公司貸款利息，於105年5月間遭中租迪和公司定期催告給付投資孳息及違約金，否則將依信託契約約定出售系爭土地及建照，遂與安廷公司就系爭房地簽訂系爭契約及移轉所有權登記予安廷公司，亦有存證信函、支票存款帳戶待補金額查詢、支票及退票理由單可據（見原審卷(一)第81至89頁），且有福和興公司105年9月8日之股東同意書記載「茲因應低迷市場景氣及龐大之利息負擔，並保障所有股東之最大利益，同意出售系爭土地」等語可參（見原審卷(一)第63頁），足見安廷公司抗辯因福和興公司向中租迪和公司貸款利息過高，本身又無可向其他金融機構以較低利率轉貸之信用資格，故與安廷公司簽訂系爭契約等語，尚堪採信。

2.再觀諸系爭契約約定買賣總價金為2億8500萬元，福和興公司於104年3月12日則係以2億7050萬元向救國團購入系爭房地，足見系爭契約之買賣價金與市價相當；又系爭契約第4條第1項約定：「【第1期：簽約款】簽訂本約時買方（即安

01 廷公司，下同）應支付1000萬元正。本款項無須存匯入信託
02 專戶。【第2期：建築執照取得】建築執照取得1年內，買賣
03 雙方須準備過戶文件及完成所有權移轉用印文件交付買方指
04 定之受任地政士。本期買方無須支付價金。【第3期：產權
05 登記完成款】本期款2億元整應依下列方式辦理：1. 若買方
06 須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付本期款，應於貸款
07 核撥之當日（如因金融機構作業遲延，應於次1個金融營業
08 日）將核貸之款項轉存匯入信託專戶（若有須代清償賣方
09 《即福和興公司，下同》就買賣標的設定負擔之債務者，亦
10 須由買方貸款銀行將貸款金額匯入上海信託部）。2. 產權移
11 轉登記完成後因故發生金融機構撥之貸款不足支付尾款時，
12 其差額應由買方以現金1次補足存匯入信託專戶。第4期：尾
13 款】7500萬元，依下列方式支付：1. 買方取得使用執照日起
14 1個月內支付與賣方。本期款項無須存匯入信託專戶。2. 除
15 有特別約定外，本約買賣標的完成產權移轉登記、手續無誤
16 後，即由上海信託部就專戶內之價金代償賣方之第一順位抵
17 押權，所收之買賣價金餘款結算後匯入賣方指定之帳戶」等
18 語（見原審卷(一)第64至65頁），其中第1期款（簽約款）
19 1000萬元、第4期款（尾款）7500萬元，係由莊盛豐（安廷
20 公司法定代理人）將其對福和興公司之債權1億8500萬元其
21 中8500萬元轉讓與安廷公司，再由安廷公司以該債權抵銷應
22 付予福和興公司之第1期及第4期價款，有債權轉讓契約書可
23 參（見前審卷(二)第351、353頁），核與莊盛豐於原審到庭證
24 述略以：嚴健彰因福和興公司要標售系爭土地（李煥故
25 居）、興建建案（原名「大安仁哲」，後改名「大安璞
26 玉」）陸續向伊週轉，於104年7月9日簽署借款契約書、合
27 作契約，前後借款給福和興公司總金額為1億8500萬元。伊
28 用安廷公司名義以2億8500萬元購買系爭土地，安廷公司清
29 償福和興公司之貸款2億元，剩下8500萬元債權伊移轉給安
30 廷公司，結算後福和興公司還欠伊1億元，故福和興公司簽
31 發同面額本票1紙予伊等語相符（見原審卷(二)第83頁），復

有借款契約書、合作契約、本票在卷為憑（見原審卷(一)第220頁、原審卷(二)第6、7頁、前審卷(一)第245頁），而福和興公司之法定代理人嚴健彰已代表福和興公司承認對莊盛豐有1億8500萬元借款債務，且莊盛豐及安廷公司已將其中8500萬元債權轉讓乙事通知福和興公司，此觀上開債權轉讓契約書均載有「茲收到上述債權轉讓通知」、「嚴 9/8」等字，並蓋用福和興公司大小章即明（見前審卷(二)第351、352頁），並經證人呂康德律師於另案到庭證述略以：嚴健彰說他有收到105年9月5日6500萬元之債權轉讓通知，伊請他在上面簽名等語明確（見前審卷(一)第478頁），足見安廷公司已給付福和興公司第1期及尾款合計8500萬元。另有關第3期款2億元部分，係由安廷公司以2億0640萬6446元代為清償回贖福和興公司於系爭房地之信託受益權，即由安廷公司指示上海商業儲蓄銀行（下稱上海商銀）將中租迪和公司於系爭房地信託受益權投資之轉讓價金（含投資孳息等）共計2億640萬6446元，匯入安廷公司在上海商銀開設之買賣價金信託專戶後，再匯入中租迪和公司指定帳戶，中租迪和公司即出具塗銷抵押權設定等文件以辦理塗銷抵押權等情，有中租迪和公司函、上海商銀存款憑條、上海商銀信託專戶財產目錄、清償證明書（見前審卷(一)第275、277、279、281頁）及中租迪和公司陳報狀可據（見前審卷(二)第313頁），福和興公司對於安廷公司有為其清償中租迪和公司貸款及費用，合計2億640萬6446元，亦不爭執（見前審卷(一)第326頁、前審卷(二)第360頁）；安廷公司復自陳其代償福和興公司對中租迪和公司欠款之款項來源，係由其股東即莊盛豐之父莊榮源以莊盛豐等人為連帶保證人，向上海商銀貸款2億元，另由安廷公司提供640萬6446元等語，並提出授信約定書、額度通知書、客戶交易明細、存摺為憑（見前審卷(二)第341至350頁），足見安廷公司亦已給付福和興公司第3期款2億元。再者，福和興公司業於105年10月6日辦理系爭土地所有權移轉登記予安廷公司，復於同年月25日將已取得系爭土地上建照

01 執照之起造人名義變更為安廷公司（見本院卷第159、165
02 頁），安廷公司亦已依系爭契約給付買賣價金，有如前述，
03 應認被上訴人間就系爭房地確成立買賣之合意並依約履行完
04 畢；則上訴人對於其主張被上訴人間之系爭法律行為係通謀
05 虛偽意思表示乙情，未再能具體說明及舉證證明，故其前開
06 主張，亦不可取。

07 3.至福和興公司於本院雖另改稱雙方並非單純買賣系爭土地，
08 系爭契約與系爭協議係同日簽訂，不可單獨切割，二者效力
09 相同，若安廷公司自始即以簽訂系爭協議騙取伊辦理系爭登
10 記，則系爭法律行為亦應無效云云。惟查，福和興公司於原
11 審已自陳自105年2至8月均由嚴健彰向外舉債勉強支撐公
12 司，其中最大支出是土地貸款每月要繳124萬元，嚴健彰因
13 公司財務問題不得不出售系爭土地，租售買賣價金甚至高於
14 當時市價，故無詐害行為等語（見原審卷(一)第125頁反
15 面），核與安廷公司前開所述福和興公司向中租迪和公司貸
16 款利息過高，本身又無可向其他金融機構以較低利率轉貸之
17 信用資格，故與其簽訂系爭契約等語相符；又安廷公司業以
18 代福和興公司清償對中租迪和公司之抵押債務及費用等共2
19 億0640萬6446元（其中2億元用以支付第3期價金），及以
20 受讓自莊盛豐對福和興公司之借款債權8500萬元抵付系爭買
21 賣契約第1期（1000萬元）、第4期（7500萬元）價金，共給
22 付價金2億8500萬元，被上訴人與上海商銀於105年9月14日
23 訂立不動產買賣價金信託申請書，辦理買賣價金信託，將第
24 3期款匯入信託專戶，福和興公司亦已移轉系爭土地所有權
25 予安廷公司，被上訴人皆已依系爭買賣契約履行，亦如前
26 陳；且福和興公司於原審既另陳述「土地是賣斷，但福和興
27 公司可以分享建屋銷售的盈餘，…如果盈餘分配不足7500萬
28 元，安廷公司要補足價金。…」等語（見原審卷(二)第226
29 頁），是系爭土地既係「賣斷」，足見系爭契約確為買賣契
30 約，被上訴人係另訂委建契約，就其等於系爭土地興建建物
31 及盈餘分配等事項為約定，顯然系爭契約、系爭協議為不同

之契約關係，無論被上訴人是否另有簽訂系爭協議以約定於系爭土地合建房屋之相關事宜，對於系爭契約之效力，仍不生影響，自不得僅因被上訴人間另簽訂系爭協議，即謂被上訴人間並無買賣系爭土地之真意及系爭法律行為應屬無效；是福和興公司前開所述，自不可採。

(四)上訴人雖再主張伊所有之福和興公司股份900萬元，係借名登記在王龍名下，伊仍為福和興公司之實質股東，嚴健彰出售系爭土地予安廷公司，未經全體股東同意，為無權代理，系爭法律行為違反公司法第108條第4項準用同法第52條第1項與其法理、類推適用同法第113條準用第84條第2項但書等強制規定，應屬無效云云。惟查：

- 1.按公司法第185條係為規範股份有限公司之規定，有限公司並無準用之規定。有限公司若遇有公司法第185條第1項所規定之3款情事（即締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或與他人經常共同經營之契約；讓與全部或主要部分之營業或財產；受讓他人全部營業或財產，對公司營運有重大影響者）時，應依照公司法第108條準用第52條規定辦理。準此，有限公司讓與主要部分之營業或財產時，應依照法令、章程及股東之決定（股東全體之同意）。次按有限公司未經股東全體之同意，即為主要財產之處分，係屬無效之行為，惟受讓之相對人於受讓時如係善意者，尚不得以其無效對抗該善意之相對人，用策交易安全（最高法院97年度台上字第2216號判決意旨參照）。
- 2.查嚴健彰代理福和興公司與安廷公司簽立系爭契約，將系爭土地出售予安廷公司乙節，業如前述。而系爭土地價值高達2億餘元，福和興公司復自承其因財務窘迫，始決定出售系爭土地以解決公司財務困境（見原審卷(二)第100頁反面），堪認系爭契約簽訂時，系爭土地乃福和興公司之主要財產，依前開說明，福和興公司欲出售系爭土地，即需取得全體股東之同意。又系爭契約簽立時，福和興公司之全體股東為嚴健彰及王龍，有變更登記表在卷可參（見原審卷(一)第14頁反

面），福和興公司雖提出股東同意書乙紙為憑（見原審卷(一)第90頁），主張其出售系爭土地，業已取得全體股東（即嚴健彰及王龍）同意，惟經上訴人否認該紙股東同意書之形式上真正（見本院卷第58頁），福和興公司並未舉證證明王龍確有簽立同意書同意出售土地之事實，依此固難認福和興公司出售系爭土地，業已取得全體股東同意。惟安廷公司既僅係向福和興公司買受系爭土地之交易相對人，而未實際參與福和興公司之經營，對於福和興公司之內部情況自難以明確知悉，嚴健彰既為福和興公司之董事（見原審卷(一)第14頁反面之變更登記表），依公司法第108條第1項規定。本即有權對外代表公司，且又持有形式上經全體股東簽名之同意書，安廷公司因而信任福和興公司業已取得全體股東同意出售系爭土地，遂與由嚴健彰代理之福和興公司簽立系爭契約，應認安廷公司係善意之相對人，自不得以系爭契約係無效為由，對抗安廷公司，以保護交易安全。是上訴人執此主張系爭契約不存在，亦屬無據。

(五)上訴人雖又舉系爭協議、嚴健彰之自白書與切結書，及證人黃玉蘭之證言為據，主張依系爭協議第7條約定，被上訴人並無買賣系爭土地之真意，實質上應為合建契約，被上訴人亦未約定以抵銷之方式給付第1、4期之價款云云。惟查：

- 1.觀諸系爭協議第7條固約定略以：「買賣雙方就本買賣標的順利完成買賣手續後，雙方約定：買方於扣除下列費用及成本後，若建案順利銷售有盈餘，買方願將盈餘歸賣方」等語（見前審卷(一)第353頁），及證人黃玉蘭雖到庭證述略以：系爭買賣契約第6條有約定相關稅、費是由賣方福和興公司負擔，費用包括代書費1萬5000元、塗銷陽信公司的信託登記費用8000元，塗銷中租迪和公司的抵押權登記費用2000元，付給地政事務所信託規費2萬6249元，付給伊的信託代辦費1萬2000元，設定抵押權給上海商銀的代辦費4000元，付給地政事務所抵押權設定規費24萬0080元，稅的部分包括土地增值稅126萬8947元、契稅3萬8412元、印花稅11萬6928

元、640元、房屋稅5372元。設定抵押權給上海商銀行的代辦費4000元，付給地政事務所抵押權設定規費24萬0080元，是安廷公司向上海商銀辦理貸款所生費用等語（見前審卷(一)第497、498、502、503頁）；然系爭契約第1條已約定「買賣」標的物（系爭土地），第3、4條約定「價金」及付款方式（見原審卷(一)第64頁），被上訴人皆已依系爭契約履行，系爭契約確為買賣契約，被上訴人係另訂委建契約，系爭契約、系爭協議為不同之契約關係，有如前陳；況若被上訴人間系爭契約係通謀虛偽意思表示，無買賣之真意，被上訴人何需另委託上海商銀辦理價金信託，以確保價金之支付，安廷公司又何以要補足價金，是不得僅因系爭協議第7條之前開約定，即謂被上訴人間並無買賣系爭土地之真意。又被上訴人間既另訂系爭協議有合建房屋之意，並約定福和興公司可以分享建屋銷售之盈餘（系爭協議第7條），然系爭協議第8條亦約明：福和興公司分配之盈餘，應優先償還積欠莊豐之1億元借款，並直接由盈餘中扣除此債務額，扣除債務後之餘額，歸福和興公司等語（見前審卷(一)第353頁），可見被上訴人及其等法定代理人間因另有金錢糾葛，欲藉由系爭契約、系爭協議一併處理相關事宜，縱系爭契約約定由賣方福和興公司負擔貸款等相關費用，與交易常情係由買方自行負擔貸款相關費用不同，仍難謂被上訴人係通謀虛偽簽訂系爭契約，亦無從據而推論系爭契約並非買賣契約而為合建契約。是系爭協議及證人黃玉蘭之證言，均不足以採為有利於上訴人之認定。

- 2.再者，安廷公司確有以受讓自莊盛豐對福和興公司之借款債權8500萬元抵付系爭買賣契約第1期（1000萬元）、第4期（7500萬元）價金，且安廷公司前以其業已付清系爭契約買賣價金為由，向福和興公司提起確認債權不存在之訴，經原審法院以106年度重訴字第724號判決確認福和興公司對於安廷公司之尾款債權7500萬元不存在，福和興公司不服，提起上訴，因未繳納上訴費用，經本院以108年度重上字第159號

01 裁定駁回上訴確定（即另案），已如前述，足認被上訴人確
02 有約定安廷公司以抵銷之方式給付第1、4期之價款，益見被
03 上訴人間確有買賣之真意，否則自無就買賣價金尾款有無給
04 付乙情，再為爭執訴訟。另觀諸上訴人所提嚴健彰書寫之自
05 白書與切結書，與系爭契約之約定內容不符，已難憑採，且
06 被上訴人亦不同意嚴健彰於法院外以書狀為陳述（見本院卷
07 第309頁），是前開自白書、切結書，仍不得採為有利於上
08 訴人之認定。

09 (六)綜上，被上訴人間就系爭土地確有買賣之真意及合意，安廷
10 公司有交付買賣價金之事實，福和興公司亦已移轉系爭土地
11 所有權予安廷公司，被上訴人皆已依系爭契約履行完畢；此
12 外，上訴人就其主張系爭法律行為係基於通謀虛偽意思表示
13 而為乙情，未再能舉證證明，其是項主張即非可採；故其先
14 位請求確認系爭法律行為不存在，及安廷公司應塗銷系爭登
15 記，並回復登記為福和興公司所有，即屬無據。

16 六、上訴人備位依民法第244條第1、2、4項之規定，請求撤銷系
17 爭法律行為，及安廷公司應塗銷系爭登記，並回復登記為福
18 和興公司所有，是否有據？

19 (一)按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
20 院撤銷之，民法第244條第1項定有明文。所謂債務人害及債
21 權之無償行為，係指因債務人之行為，致債權不能獲得滿
22 足；換言之，因債務人之行為而致積極的減少財產，或消極
23 的增加債務，因而使債權陷於清償不能或困難或遲延之狀
24 態。次按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債
25 權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權
26 人得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。而債務
27 人出賣其財產，非必生減少資力之結果，苟其出賣財產已獲
28 得相當對價，一方面減少其財產，一方面取得其請求支付價
29 金之權利，即難謂係詐害債權之行為。而依民法第244條第2
30 項行使撤銷權，必須債權人於債務人之行為有害及其債權
31 時，始得為之（最高法院75年度台上字第619號裁判意旨參

01 照)。又民法第244條第1、2項所稱之無償或有償行為，
02 係以債務人與第三人間之行為有無互為對價關係之給付為其
03 區別標準。

04 (二)承前所述，被上訴人確有買賣系爭土地之真意及合意，安廷
05 公司有交付買賣價金之事實，福和興公司並非無償將系爭土
06 地移轉予安廷公司；是上訴人主張安廷公司實未給付系爭契
07 約買賣價金，福和興公司無償將系爭土地移轉予安廷公司，
08 已害及伊之債權云云，並不可取。又福和興公司出售系爭土
09 地已獲取相當之對價，業如前述，福和興公司雖減少其財
10 產，然亦取得對價，即難謂係詐害債權之行為；上訴人既未
11 再舉證被上訴人於買賣系爭土地時，係明知有損害其債權而
12 故意為之，故上訴人備位依民法第244條第1、2、4項之規
13 定，請求撤銷系爭法律行為，及安廷公司應塗銷系爭登記，
14 並回復登記為福和興公司所有，仍屬無據。

15 七、從而，上訴人先位依民事訴訟法第247條第1項及民法第242
16 條、第767條第1項中段之規定，請求確認系爭法律行為不存
17 在，及安廷公司應塗銷系爭登記，並回復登記為福和興公司
18 所有；備位依民法第244條第2、4項之規定，請求撤銷系爭
19 法律行為，及安廷公司應塗銷系爭登記，並回復登記為福和
20 興公司所有，均非正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
21 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
22 為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第244條第1
23 項之規定，對被上訴人為同一聲明之請求，亦無理由，應併
24 予駁回。

25 八、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
29 449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 21 日
31 民事第十四庭

審判長法官 蔡和憲

法官 湯千慧

法官 邱靜琪

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 109 年 10 月 21 日

書記官 張淨卿

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。