

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第455號

上訴人 敦悅建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 許清芳

訴訟代理人 吳孟勳律師

附帶被上訴人 許清芳

上二人共同

訴訟代理人 李平義律師

上訴人 席中珍

訴訟代理人 林維堯律師

被上訴人 陳志棟

0000000000000000

訴訟代理人 吳姝叡律師

林慶苗律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年4月23日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第811號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命敦悅建設股份有限公司代席中珍給付新臺幣捌仟貳佰玖拾玖萬陸仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，陳志棟在第一審之第一備位之訴及假執行之聲請均駁回。

陳志棟附帶上訴之先位之訴、第二備位之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由陳志棟負擔。

事實及理由

一、陳志棟主張：伊原為臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地之所有權人，2筆土地間之同小段320地號土地（下各

01 稱地號、合稱系爭3筆土地)則為訴外人臺北市教育會所
02 有。伊與臺北市教育會於民國94年11月25日簽訂合作興建房
03 屋契約書(下稱系爭合建契約),約定由伊提供資金興建大
04 樓。許清芳為敦悅建設股份有限公司(下稱敦悅公司)負責
05 人,為脫免公司責任,委由其配偶席中珍於95年4月11日隱
06 名代理敦悅公司與伊簽訂土地買賣契約書(下稱系爭買賣契
07 約),以總價新臺幣(下同)1億3384萬元向伊購買319、32
08 1地號土地,再於95年5月26日簽立協議書(下稱系爭協議
09 書),約定系爭買賣契約第4期以後價款應於95年6月25日前
10 給付。伊已依約移轉土地所有權予席中珍,惟敦悅公司、席
11 中珍藉詞伊未配合辦理貸款及協助合建事務完成為由,拒付
12 第4期款8299萬6000元等情。爰先位依隱名代理、民法第103
13 條、系爭買賣契約第2條、系爭協議書、揭穿公司面紗原
14 則、公司法第154條第2項、第23條第2項及民法第1條,求為
15 命敦悅公司及許清芳應連帶給付8299萬6000元,及自106年1
16 1月14日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(下稱829
17 9萬6000元本息)。第一備位依系爭買賣契約第2條、系爭協
18 議書、民法第546條第2項、第242條,求為命敦悅公司應代
19 席中珍給付8299萬6000元本息。第二備位依系爭買賣契約第
20 2條、系爭協議書,求為命席中珍應給付8299萬6000元本
21 息。並願供擔保請准宣告假執行。【原審就陳志棟先位之訴
22 為敗訴判決,第一備位之訴為勝訴判決,並各為准、免假執
23 行之宣告。敦悅公司、席中珍就第一備位之訴敗訴部分提起
24 上訴,陳志棟就先位之訴敗訴部分提起附帶上訴,先位及第
25 一、二備位之訴均移審本院】並附帶上訴聲明:(一)原判決關
26 於駁回陳志棟下開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分,
27 敦悅公司及許清芳應連帶給付陳志棟8299萬6000元本息。(三)
28 願供擔保請准宣告假執行。暨答辯聲明:敦悅公司及席中珍
29 之上訴均駁回。

30 二、敦悅公司、許清芳、席中珍(下合稱敦悅公司等3人)則
31 以:系爭買賣契約為席中珍個人名義簽訂,並非隱名代理敦

01 悅公司。許清芳並未濫用敦悅公司資金或名義締約，不負公
02 司法第154條第2項所規定股東清償之責。系爭買賣契約之標
03 的除319、321地號土地外，尚包括陳志棟就系爭合建契約之
04 權利義務及建造執照，陳志棟未依系爭契約第2條第4、5、6
05 項及系爭協議書約定配合辦理貸款及信託登記，第4期款之
06 付款條件尚未成就，席中珍不負給付義務。敦悅公司並非席
07 中珍之債務人，陳志棟無從代位席中珍請求敦悅公司給付。
08 縱認陳志棟得請求第4期款，在陳志棟依約將系爭合建契約
09 之權利義務移轉前，伊得為同時履行抗辯。又320地號土地
10 現已移轉登記為訴外人第五大道建設股份有限公司（下稱第
11 五大道公司）所有，陳志棟就系爭合建契約權利義務移轉之
12 給付義務已屬不能等語，資為抗辯。敦悅公司、席中珍並為
13 上訴聲明：(一)原判決不利敦悅公司、席中珍部分均廢棄。(二)
14 上開廢棄部分，陳志棟在第一審之訴及假執行之聲請均駁
15 回。敦悅公司等3人並為答辯聲明：(一)陳志棟之附帶上訴駁
16 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項（本院卷(一)457至459頁）：

18 (一)陳志棟於94年11月25日與臺北市教育會簽訂系爭合建契約，
19 約定陳志棟提供其所有319地號土地，臺北市教育會提供其
20 所有320地號土地暨其上門牌號碼臺北市○○街00○0號房
21 屋，以該2筆土地併同作為基地，由陳志棟提供資金負責興
22 建大樓（原審卷(一)175至188頁、卷(二)103至121頁）。

23 (二)陳志棟於95年4月11日與席中珍簽訂系爭買賣契約，並收受
24 由敦悅公司於95年4月2日、4月11日、4月25日先後開立面額
25 分別為500萬元、838萬4000元、2676萬8000元共計4015萬20
26 00元之支票3紙（原審卷(一)29至36頁）。

27 (三)陳志棟與席中珍於95年4月11日共同與臺北市教育會簽訂合
28 建增補契約協議書，約定系爭合建契約中建築方簽約名義人
29 除原有陳志棟外，自即日起增加席中珍，陳志棟、席中珍共
30 同享有及連帶負擔系爭合建契約之權利與義務。

31 (四)席中珍訴請臺北市教育會將320地號土地信託移轉登記予訴

01 外人東亞建築經理股份有限公司（下稱東亞建經公司），經
02 本院99年度重上更(一)字第2號、最高法院102年度台上字第85
03 1號履行契約事件確定判決認定「陳志棟、席中珍、臺北市
04 教育會未就與東亞建經公司簽訂信託契約及就信託契約之重
05 要內容有一致之合意，席中珍不得訴請臺北市教育會將系爭
06 土地以信託為原因，移轉登記予東亞建經公司」（原審卷(一)
07 461至462、191至205頁）。

08 (五)陳志棟與席中珍於95年5月26日簽立系爭協議書，雙方同意
09 變更系爭買賣契約內容如系爭協議書內容所載。

10 (六)陳志棟於95年6月16日將319、321地號土地所有權移轉登記
11 予席中珍，席中珍於同日將土地信託登記於訴外人黃旭田名
12 下，復於98年8月31日自黃旭田名下將所有權移轉登記予敦
13 悅公司（原審卷(一)37、39至46頁）。

14 (七)陳志棟於94年8月16日經主管機關核發(94)建字第370號建造
15 執照（起造人陳永富，建築基地僅319地號土地，下稱(94)
16 建照），嗣於95年5月24日經主管機關核准變更設計，增加3
17 20、321地號土地為建築基地，又於95年6月1日經主管機關
18 核准變更起造人為席中珍（原審卷(二)447至454頁）。

19 (八)陳志棟於95年6月29日、同年7月7日以存證信函定期催告席
20 中珍給付第4、5、6期款及保證金78萬6600元，並以席中珍
21 逾期未給付，於95年7月18日向席中珍為解除系爭買賣契約
22 及系爭協議書之意思表示。嗣經本院100年度重上更(二)字第3
23 3號陳志棟與席中珍、黃旭田間請求確認信託契約無效等事
24 件（下稱確認信託契約無效事件）判決認定陳志棟上開解除
25 契約之意思表示為無效，並經最高法院106年度台上字第189
26 號裁定駁回上訴確定（原審卷(一)207至240頁）。

27 (九)陳志棟於106年11月10日以存證信函催告席中珍及敦悅公司
28 於10日內給付系爭買賣契約價款（原審卷(一)49至56頁）。

29 (十)席中珍及敦悅公司迄未給付系爭買賣契約第2條所定之第4期
30 款予陳志棟。

31 (十一)系爭土地業經陳志棟聲請假扣押，由原法院民事執行處囑託

01 為查封登記（原審卷(三)77頁）。

02 四、法院之判斷：

03 (一)系爭買賣契約之買賣標的包含319、321地號土地、系爭合建
04 契約之權利與義務及(94)建照，陳志棟主張買賣標的不含系
05 爭合建契約及(94)建照云云，顯不可採：

06 1.經查，陳志棟與席中珍先於95年4月4日簽訂定金契約書載
07 明：「立定金契約書人買方席中珍（甲方）與賣方陳志棟
08 （乙方）將319、321地號土地簽訂買賣協議暨將同地段32
09 0號乙方與臺北市教育會於94年11月25日所簽訂之合建契
10 約書之權利義務併同盤讓給甲方…」等文字（原審卷(一)34
11 9頁），已有約定雙方買賣標的包含系爭合建契約之權利
12 義務。雙方其後於95年4月11日簽訂系爭買賣契約，其中
13 第1條「買賣標的」明文約定：「乙方（陳志棟）同意就
14 下列標示之2筆土地所有權（含現場地上建物依臺北市地
15 政主管機關之登記簿所載為準）全部願以1億3384萬元整
16 售予甲方（席中珍）管業：(一)1.319地號土地，面積153平
17 方公尺。2.321地號土地，面積77方公尺。(二)面積共計230
18 平方公尺（約69.575坪），實際上之面積以權狀登載為
19 準。(三)本買賣標的除上引(一)(二)之土地外，並包含附件一：
20 合建契約書影本所示，乙方與臺北市教育會之合建契約之
21 權利與義務在內。暨包括(94)年北市建字第0370號建造執
22 照」（原審卷(一)29頁），可徵系爭買賣契約之買賣標的包
23 括系爭合建契約之權利義務及(94)建照，應屬明確。

24 2.次查，陳志棟於簽訂系爭買賣契約同日，並與席中珍共同
25 與臺北市教育會簽訂「合建增補契約協議書」約定：「乙
26 方（系爭合建契約之建方）簽約名義人除原有陳志棟外，
27 自即日起增加席中珍，以便全案辦理融資及興建更為順
28 利，陳志棟、席中珍均對原合建契約共同負擔全部之權利
29 義務，並共負連帶責任」等語（原審卷(一)461至462），倘
30 陳志棟僅單純出售土地，未出售系爭合建契約之權利義
31 務，衡情應無同時簽訂上開合建增補契約協議書之必要。

又查，陳志棟原係以訴外人陳永富名義以319地號土地為建築基地申請取得(94)建照，嗣變更設計增加320、321地號土地為建築基地，並將變更設計後之建造執照交付席中珍，且於95年6月1日辦理起造人名義變更為席中珍（原審卷(二)447至454頁），倘陳志棟未出售系爭合建契約之權利義務及(94)建照，衡情亦無將變更設計後之建造執照變更起造人為席中珍之必要。再者，陳志棟前於原法院97年度簡上字第293號確認本票債權不存在事件（下稱確認本票債權不存在事件）、本院97年度重上字第439號損害賠償事件（下稱損害賠償事件）及確認信託契約無效事件，均不爭執系爭買賣契約之買賣標的包含系爭合建契約及(94)建照等情（本院卷(二)81、94、125頁），益見系爭買賣契約之買賣標的包含系爭合建契約及(94)建照無訛。

3.基上所述，系爭買賣契約既已明文約定，復有合建增補契約協議書及建造執照變更之事實可佐，並經兩造於上開事件肯認無誤，堪認系爭買賣契約之買賣標的，除319、321地號土地外，尚包括系爭合建契約之權利義務及(94)建照，至屬明確，陳志棟空言否認上情，顯不可採。

(二)系爭買賣契約之買方當事人為席中珍，並非敦悅公司或許清芳，應由席中珍對陳志棟負擔系爭買賣契約買方之給付義務；至陳志棟主張敦悅公司應依隱名代理關係、許清芳應依揭穿公司面紗原則、公司法第154條第2項、第23條第2項及民法第1條負買方之契約責任云云，均不可採：

1.陳志棟主張席中珍隱名代理敦悅公司簽訂系爭買賣契約一節，並不可採：

①按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，不問其實際情形如何，應由締約之當事人行使契約上之權利，負擔其義務（最高法院72年度台上字第3585號判決要旨參照）。受任人本於委任人所授與之代理權，以委任人名義與他人為法律行為時，固直接對委任人發生效力，若受任人以自己或第三人之名義與他人為法律行

為，則對於委任人不生效力，其委任人與法律行為之他造當事人間，自不發生何等法律關係。又所謂隱名代理，係指代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決要旨參照）。

②敦悅公司等3人雖不否認席中珍係受敦悅公司委任與陳志棟簽約乙節，惟抗辯敦悅公司係委任席中珍以「自己」名義締約，並非授權席中珍以顯名或隱名方式代理敦悅公司締約等語（原審卷(三)84頁、本院卷(二)402頁），則陳志棟應就其主張敦悅公司授權席中珍以隱名代理方式締約一事負舉證責任。

③經查，陳志棟係透過訴外人楊浩昇（土地買賣仲介業者）、黃振吉（土地開發業者）與許清芳接洽討論本件土地買賣及合建事宜，敦悅公司基於帳務、稅務及處理彈性等考量，委任席中珍以個人名義締約擔任系爭買賣契約買受人，並由敦悅公司法務人員李世聰代理席中珍簽約，系爭買賣契約第1期至第3期款由敦悅公司開立支票支付，系爭買賣契約締約前、後係由許清芳出面與陳志棟協商等事實，為敦悅公司等3人所不爭執，並經席中珍、許清芳於本院101年度重上字第422號返還所有權登記事件證述綦詳（原審卷(一)85、87、89至90頁），且經敦悅公司於該案陳述明確（原審卷(二)198、203頁），復有證人楊浩昇、黃振吉於確認信託契約無效事件之證述可參（原審卷(一)71至77頁），另有系爭買賣契約甲方欄「李世聰」之簽名及印文（原審卷(一)31頁）、敦悅公司於95年4月2日、4月11日、4月25日所簽發面額依序為500萬元、838萬4000元、2676萬8000元之支票3紙（原審卷(一)33至35頁）在卷可佐。敦悅公司既與席中珍就系爭買賣契約締結一事存在內部委任關係，則許清芳、敦悅公司基於該內部委任關係出面協商、支付價款，席中

01 珍另委任李世聰代理簽約，僅為其等內部委任關係之行
02 為，尚不足以遽認敦悅公司有授權席中珍隱名代理之
03 情，亦不足以逕認席中珍係代理敦悅公司與陳志棟締約
04 之情。

05 ④又陳志棟既實際參與全部締約過程，知悉簽約名義人、
06 出面協商者及實際付款者各有其人，對於買方係以席中
07 珍個人名義作為系爭買賣契約當事人並負權利義務一
08 事，並無反對，且陳志棟於確認本票債權不存在事件、
09 損害賠償事件及確認信託契約無效事件，均主張席中珍
10 為系爭買賣契約之當事人，並未主張敦悅公司方為系爭
11 買賣契約之當事人（本院卷(二)80、94、119至121頁），
12 益徵陳志棟於系爭買賣契約簽訂時，對於席中珍以個人
13 名義任買賣契約之買方一事，並無爭執。此外，陳志棟
14 未再舉證以實其說，則其主張席中珍係隱名代理敦悅公
15 司簽訂系爭買賣契約，敦悅公司應負系爭買賣契約買方
16 當事人責任一節，洵非可採。

17 2.陳志棟主張許清芳應依揭穿公司面紗原則、公司法第154
18 條第2項、第23條第2項及民法第1條負系爭買賣契約買方
19 之清償責任云云，亦不可採：

20 ①按股東濫用公司之法人地位，致公司負擔特定債務且清
21 償顯有困難，其情節重大而有必要者，該股東應負清償
22 之責。102年1月30日增訂公司法第154條第2項定有明
23 文。依其立法理由可知，此規定即源於英、美等國判例
24 法之「揭穿公司面紗原則」，其目的在防免股東濫用公
25 司之法人地位而脫免責任導致債權人之權利落空，求償
26 無門。為保障債權人權益，我國亦有引進揭穿公司面紗
27 原則之必要。爰明定倘股東有濫用公司之法人地位之情
28 形，導致公司負擔特定債務而清償有顯著困難，且其情
29 節重大而有必要者，該股東仍應負擔清償債務之責任。
30 法院適用揭穿公司面紗之原則時，其審酌之因素，例如
31 審酌該公司之股東人數與股權集中程度；系爭債務是否

01 係源於該股東之詐欺行偽；公司資本是否顯著不足承擔
02 其所營事業可能生成之債務等情形。

03 ②查系爭買賣契約之買方當事人為席中珍，席中珍並非隱
04 名代理敦悅公司締約，業如前述，敦悅公司既非系爭買
05 賣契約之當事人，即無負擔系爭買賣契約買方給付義務
06 可言，尚難認敦悅公司負責人許清芳有何濫用公司法人
07 地位，使敦悅公司負擔系爭買賣契約之買方給付義務，
08 並因清償顯有困難且情節重大，致使股東藉此脫免債務
09 導致債權人權利落空之情形，要與公司法第154條第2項
10 之規範目的及構成要件不符。至陳志棟主張許清芳擔任
11 多家建設公司負責人，並多次以不同公司名義推出建
12 案，屢生糾紛等情，不論是否屬實，均與敦悅公司並非
13 系爭買賣契約當事人一事無涉。陳志棟主張許清芳應依
14 揭穿公司面紗原則、公司法第154條第2項、第23條第2
15 項及民法第1條負系爭買賣契約買方之清償責任云云，
16 並不可採。

17 3.綜上，系爭買賣契約之買方當事人為席中珍，並非敦悅公
18 司或許清芳，應由席中珍對陳志棟負擔系爭買賣契約買方
19 之給付義務，堪予認定。

20 (三)系爭買賣契約第4期款之付款條件尚未成就，且非可歸責於
21 席中珍，席中珍拒絕給付第4期款為有理由，陳志棟請求席
22 中珍給付第4期款及遲延利息，為無理由，其請求敦悅公司
23 代席中珍給付，亦無理由：

24 1.經查，陳志棟與臺北市教育會於94年11月25日簽訂系爭合
25 建契約在先，陳志棟與席中珍於95年4月11日簽訂系爭買
26 賣契約在後，席中珍以系爭買賣契約總價1億3384萬元向
27 陳志棟購買319、321地號土地、陳志棟就系爭合建契約之
28 權利義務及(94)建照；陳志棟、席中珍、臺北市教育會並
29 於同日另簽立合建增補契約協議書，約定系爭合建契約之
30 建方除原有陳志棟外，增加席中珍，以便全案辦理融資及
31 興建更為順利，陳志棟、席中珍均對原合建契約共同負擔

全部之權利義務，並共負連帶責任；陳志棟再於95年5月24日申請取得變更設計後以系爭3筆土地為建築基地之建造執照，並於95年6月1日變更起造人名義為席中珍（原審卷(二)447至454頁），已如前述。衡諸系爭3筆土地依次毗鄰，地目建，面積依序為153平方公尺、78平方公尺、77平方公尺（本院卷(二)249至251頁土地登記謄本參照），臨路面寬依序約為10公尺、5公尺、5公尺，深度約為15.5公尺（本院卷(二)地籍圖謄本參照），若各筆土地個別單獨興建房屋，使用面積及建築效益有限，但若合併開發，則面寬可達約20公尺，總面積可達308平方公尺，開發效益及經濟價值大幅推昇，此從(94)建照僅就319地號土地規劃總樓地板面積1066.37平方公尺、地上9層、地下1層共30戶之建案（原審卷(二)448頁建造執照申請書），95年5月24日申請變更設計核准增加320、321地號土地為建築基地之建照則可規劃總樓地板面積2667.82平方公尺、地上12層、地下2層共85戶之建案（原審卷(二)450頁變更設計申請書），亦可佐證。可見席中珍簽訂系爭買賣契約之締約目的，應在於以該建造執照與陳志棟、臺北市教育會以合建方式共同開發、利用系爭3筆土地，堪予認定。

2.次查，系爭買賣契約第2條「付款條件」第4、5、6項依序約定：「(四)第4期款8299萬6000元：應由席中珍向銀行辦理抵押貸款代為清償陳志棟之借款，並於清償後2日內陳志棟負責交付席中珍清償證明文件以塗銷該借款擔保之最高限額抵押權。本項向銀行申辦貸款作業如有陳志棟應配合事項，在不違反法令規定及損害陳志棟權益原則下，陳志棟應無條件配合」，「(五)第5期款即交地款669萬2000元：陳志棟應於席中珍支付第4期款後5日內將本件買賣標的點交予席中珍點收無誤，席中珍應同時支付本期款即期支票」，「(六)第6期款400萬元：本土地買賣契約含陳志棟與臺北市教育會之合建契約內容，陳志棟應負責配合完全履行、協助本件土地之全部合建事務完成。而於席中珍完

成合建契約第11條特約事項之信託約定後5日內支付」
（原審卷(一)30頁）。而系爭合建契約第11條第1項明定：
「契約雙方同意於合建大樓建造執照取得之日起1個月內
洽妥土地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀行，以
自益信託方式與受託人簽訂信託契約，並辦理信託登記」
（原審卷(一)185頁），則陳志棟、席中珍自應依約洽妥土
地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀行，以自益信
託方式與受託人簽訂信託契約，並辦理信託登記之義務甚
明。其後為避免陳志棟申請之建造執照期限逾期失效，將
導致系爭買賣契約之合建目的無法達成，陳志棟與席中珍
再於95年5月26日簽立系爭協議書約定：「…雙方同意變
更系爭買賣契約內容如後：(一)就該契約第2條付款條件第
4、5、6期款應於95年6月25日前付清。(二)乙方（陳志棟）
已付臺北市教育會第1期保證金78萬6600元應於95年6月25
日前返還乙方。(三)乙方同意交付94年北市建字第0370號建
造執照正本及副本圖，交付甲方（席中珍）辦理起造人及
設計人變更」、「本協議書為原土地買賣契約書之一部
份，任一方如違反前述協議內容，即做違約論」（原審卷
(一)47頁），則依系爭協議書文義，可知系爭協議書僅約定
付款期限提前至95年6月25日，但未更易、增減或免除陳
志棟就第4期款部分應無條件配合席中珍申辦貸款之配合
及協助義務，及就第6期款部分應配合完全履行、協助全
部合建事務完成，且依系爭合建契約第11條約定應與席中
珍、臺北市教育會共同洽妥受理土地信託及建造起造人之
受託人及融資銀行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契
約並辦妥信託登記之配合及協助義務。

- 3.再者，席中珍向陳志棟買受319、321地號土地，旨在與32
0地號土地合併開發、建設，依整體契約目的以觀，勢須
以系爭3筆土地辦理融資，始可達其合併開發建設之契約
目的，陳志棟依約並有配合及協助合建事務完成之義務甚
明。席中珍於95年5月10日洽妥大中票券公司融資貸款1億

5000萬元，其中319、321地號土地融資1億元、建築融資5000萬元，但融資條件為於含臺北市教育會之320地號土地及其上建物全案信託後，始可撥款，席中珍亦覓得東亞建經公司擔任土地信託之受託人，有大中票券公司授信案件簡便行文表、信託契約書在卷可佐（原審卷(二)141至153頁）。此際，系爭3筆土地於95年5月24日取得變更設計後之建造執照，並於同年6月1日變更起造人為席中珍，席中珍旋即申報開工，陳志棟並於同年6月16日將319、321地號土地移轉登記為席中珍所有，則倘陳志棟依約履行配合席中珍辦理貸款及依系爭合建契約第11條第1項洽妥受理土地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契約並辦妥信託登記之義務，席中珍非無可能於95年6月25日前順利取得貸款，支付第4至6期價款9368萬8000元，以完成系爭買賣契約之給付義務。然而，陳志棟並未配合辦理貸款手續、履行系爭合建契約、會同席中珍與臺北市教育會辦理土地信託事宜等情，業據證人黃振吉於確認信託契約無效事件具結證述：「6月中旬時…許清芳提到信託及貸款還在處理，信託尚未完成…6月中我就跟許清芳公司的法務經理李經理與代書詢問信託契約的版本…我跟臺北市教育會鄭秘書取得聯絡，並去拜訪溝通信託契約…前後經過很多次溝通，進行過程中，因許清芳與陳志棟就尾款取得有爭議…鄭秘書就有合建疑義部分希望陳志棟出面洽談，鄭秘書並希望在信託契約裡要加上陳志棟的名義…但陳志棟避不出面，未與臺北市教育會洽談」等語（原審卷(一)80頁），復經證人李志雄（地政士）於同案具結證述：「信託部分是席中珍派我與李世聰去跟臺北市教育會溝通辦理信託事情，第1次是95年4月間，陳志棟曾叫他的許秘書一起去洽談，但後來95年5、6月間我與李世聰又去洽談了第2次、第3次，但這2次陳志棟的許秘書就沒去談」等語（原審卷(二)231頁），並據證人李世聰於同案具結證述：「簽訂買賣契約

01 後2、3天，陳志棟就派許秘書跟李志雄和我一起去臺北市
02 教育會與鄭秘書洽商信託事情…過了約2、3個禮拜，即6
03 月中之前我與李志雄又去了2、3次，但最後還是沒有達成
04 信託，因為鄭秘書要求陳志棟一起來辦，但陳志棟沒有配
05 合」等語可稽（原審卷(二)231至232頁），亦即系爭買賣契
06 約終因陳志棟拒不配合辦理貸款及信託，致席中珍無法將
07 系爭3筆土地一併信託移轉予東亞建經公司、未能獲大中
08 票券公司撥付貸款，可見席中珍抗辯第4期款之付款條件
09 尚未成就，不可歸責於其，其拒絕給付第4期款，為有理
10 由。

11 4.又查，陳志棟雖以106年11月10日存證信函通知席中珍：
12 「本人已覓得願以與銀行相同放款條件而提供借款之第三
13 人（張國章），此形同貸款，買方所稱無法獲得貸款以支
14 付第4期款之困擾，即迎刃而解，請於10日內聯繫價金給
15 付或申辦貸款事宜」等語（原審卷(一)54頁），並據以主張
16 席中珍未於10日內請求其配合及協助向張國章貸款，本件
17 已無席中珍所稱其未履行配合或協助貸款致付款條件未成
18 就之情事。惟查，系爭買賣契約既載明第4期款應向「銀
19 行」辦理貸款，係指買方應向以放貸為主要業務、資本雄
20 厚之金融機構辦理貸款，應不包括買方向一般自然人（張
21 國章）貸款之情形，況張國章既無從將320地號土地合建
22 契約權利移轉席中珍，並就320地號土地辦理信託登記與
23 融資銀行，自非合於系爭買賣契約第2條第4項、第6項及
24 系爭合建契約第11條所約定應配合辦理貸款及信託登記之
25 給付。

26 5.從而，席中珍抗辯陳志棟未依約配合辦理合建融資貸款，
27 亦未依約協助促使臺北市教育會辦理320地號土地信託登
28 記及協助合建事務完成，95年6月雙方發生履約糾紛後迄
29 今，亦從無促使臺北市教育會與席中珍重新簽訂協議書，
30 使席中珍取得合建權利義務之任何作為，甚至聲稱系爭合
31 建契約已遭臺北市教育會解除，並任令320地號土地於110

01 年9月28日出售並移轉所有權登記予訴外人第五大道公司
02 （陳志棟斯時擔任該公司之母公司即晶典投資股份有限公司
03 監察人，見本院卷(二)250頁土地登記謄本、同卷459至46
04 9、511頁經濟部商工登記公示資料）等情，尚非虛妄。則
05 系爭買賣契約第4期款之付款條件尚未成就，且非可歸責
06 於席中珍，前已敘明，陳志棟請求席中珍給付第4期款及
07 遲延利息，即無理由，則其依民法第242條、第546條第2
08 項主張代位席中珍向敦悅公司請求給付，亦無所據，為無
09 理由。

10 五、綜上所述，陳志棟先位之訴依隱名代理、民法第103條、系
11 爭買賣契約第2條、系爭協議書、揭穿公司面紗原則、公司
12 法第154條第2項、第23條第2項及民法第1條，請求敦悅公司
13 及許清芳連帶給付8299萬6000元本息；第一備位之訴依系爭
14 買賣契約第2條、系爭協議書、民法第546條第2項、第242
15 條，請求敦悅公司代席中珍給付8299萬6000元本息；第二備
16 位之訴依系爭買賣契約第2條、系爭協議書，請求席中珍給
17 付8299萬6000元本息，均無理由，不應准許。從而，原審就
18 第一備位之訴所為敦悅公司、席中珍敗訴之判決，並各為准
19 免假執行之宣告，即有未洽，敦悅公司、席中珍上訴論旨指
20 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
21 廢棄改判如主文第二項所示。又原審就先位之訴所為陳志棟
22 敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合，陳志
23 棟就先位之訴部分所為附帶上訴及其第二備位之訴，均無理
24 由，應予駁回，此部分假執行之聲請亦失所據，應併駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經
26 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
27 列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件敦悅公司、席中珍之上訴為有理由，陳志棟
29 之附帶上訴及第二備位之訴均為無理由。依民事訴訟法第45
30 0條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 汪曉君

法 官 廖慧如

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 112 年 6 月 27 日

書記官 呂 筑