

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更二字第209號

上訴人 袁劼 住○○市○○區○○路0段00○○號14

陳柏檜

何天明

朱哲毅

戴莉玲

朱兆蘭

黃大功

合眾建築經理股份有限公司

上一人

法定代理人 顏文澤

共同

訴訟代理人 汪倩英律師

被上訴人 財團法人私立中華基金會

法定代理人 林命嘉

訴訟代理人 郭宏義律師

陳志雄律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國105年4月15日臺灣臺北地方法院103年度重訴字第69號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院第二次發回更審，本院於112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

01 被上訴人在第一審之訴駁回。

02 被上訴人追加之訴駁回。

03 第一審、第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用均由被
04 上訴人負擔。

05 事實及理由

06 一、被上訴人主張：伊原為坐落臺北市○○區○○段○○段000-
07 0、000-00地號土地（面積依序為2496平方公尺、109平方公
08 尺，下各稱地號，合稱系爭土地），及同小段000、000、
09 000-1、000-2、000、000-1、000-7、000-8、000-9、000-
10 10、000-11、000-14、000-15、000-16、000-17、000地號
11 等16筆土地（下各稱地號，合稱000地號等16筆土地）之所
12 有人，因上開土地上原有之中華體育館建物於民國77年間遭
13 火災焚毀，伊於86年3月間在系爭土地及000地號等16筆土地
14 上，重新興建中華體育文化活動中心，於87年間完成地下5
15 層連續壁工程、基樁及地下2樓至地下1 樓之結構體（下稱
16 系爭結構體），因伊當時之理事長死亡後，未及改變及變更
17 印鑑，致遲誤清償貸款，遭債權人世華商業銀行股份有限公
18 司（合併後更名為國泰世華商業銀行）向法院聲請查封拍賣
19 抵押物即系爭土地，始為上訴人袁劼、陳柏檜（下合稱袁劼
20 等2人）於95年4月12日以新臺幣（下同）2億8888萬8888元
21 價格，拍定買受系爭土地（每人應有部分1/2）。伊所興建
22 之系爭結構體，係土地定著物，具獨立所有權，依民法第
23 425條之1第1項規定，伊對系爭土地有法定租賃權。詎袁劼
24 等2人於附表1編號（下稱編號）1至3所示日期，將系爭土地
25 如編號1至3所示應有部分，分別以編號1至3所示買賣價金出
26 賣並移轉登記予上訴人何天明、黃大功、朱哲毅、戴莉玲及
27 朱兆蘭（下稱何天明等5人，黃大功以次4人合稱黃大功等4
28 人，戴莉玲以次2人合稱戴莉玲等2人），未依土地法第104
29 條規定通知伊優先購買。戴莉玲等2人繼於編號4、5所示日
30 期，分別將編號4、5所示應有部分出賣並移轉登記予黃大
31 功；何天明等5人再於編號6所示日期以信託為原因，各自將

01 編號6所示應有部分信託登記予上訴人合眾建築經理股份有
02 限公司（下稱合眾公司），基於物權及其追及力，上開土地
03 登記對伊均不生效力等情，爰依土地法第104條，民法第767
04 條第1項中段、第2項規定，求為命何天明等5人分別塗銷編
05 號1至5、合眾公司塗銷編號6所示所有權移轉登記，袁劼等2
06 人分別就其等所有系爭土地應有部分1/2，各以2億1621萬
07 5000元之價金與伊訂立買賣契約，並將各該應有部分移轉登
08 記予伊之判決。

09 二、上訴人則以：系爭結構體非民法第425條之1第1項所稱土地
10 上之房屋，被上訴人與袁劼等2人間就系爭土地無法定租賃
11 關係。袁劼等2人出賣系爭土地時，系爭結構體尚未經判決
12 確認具獨立所有權，被上訴人斯時尚無從行使優先購買權；
13 何天明等5人係善意受讓系爭土地，應受土地法第43條規定
14 之保護。袁劼等2人經法院拍賣程序取得系爭土地，倘認被
15 上訴人對之有優先購買權，將違反強制執行法第70條第6項
16 之強制規定。袁劼等2人於105年6月14日發存證信函寄送伊2
17 人與何天明等5人、大佳國際開發股份有限公司（下稱大佳
18 公司，與何天明等5人合稱大佳公司等6人）所簽買賣契約
19 書（下稱私契）予被上訴人，通知被上訴人行使優先購買
20 權，被上訴人不願按該私契所載價金18億9120萬元購買系爭
21 土地，且由大佳公司擔任起造人，被上訴人行使優先購買權
22 無效。又被上訴人早知系爭土地買賣異動情形，卻於土地價
23 格巨幅上漲後行使優先購買權，違反誠信原則。即令被上訴
24 人得行使優先購買權，亦應以私契所訂同一價格即18億9120
25 萬元購買；伊於被上訴人給付私契所載價金前，得行使同時
26 履行抗辯權；被上訴人主張依民法第242條規定代位袁劼等2
27 人請求何天明等5人塗銷所有權移轉登記，不符合代位行使
28 之要件等語，資為抗辯。

29 三、原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人不服提起上訴後，被
30 上訴人追加民法第242條為塗銷登記部分之請求權基礎後，
31 經本院105年度重上字第455號（下稱本院前前審）判決駁回

01 上訴人之上訴。上訴人提起第三審上訴，經最高法院將本院
02 前前審判決廢棄發回，經本院108年度重上更一字第108號
03 （下稱本院前審）判決駁回上訴，及就原審判決主文第四
04 項、第五項關於袁劼等2人行使優先購買權部分，命於被上
05 訴人給付價金同時移轉登記之同時履行給付判決。上訴人再
06 提起上訴，經最高法院將本院前審判決廢棄發回本院更審。
07 上訴人之聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁
08 回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

09 四、本院判斷如下：

10 (一)被上訴人原所有系爭土地，經執行法院以94年執行事件公告
11 拍賣，袁劼等2人於95年4月12日以合計2億8888萬8888元價
12 格，拍定買受系爭土地全部所有權（每人應有部分1/2），
13 並於95年5月1日以拍賣原因受移轉登記為土地共有人；後袁
14 劼等2人分別於附表1編號1至3號所示日期，出售系爭土地應
15 有部分予何天明等5人時，及戴莉玲等2人於附表1編號4、5
16 號所示日期，各依買賣原因移轉登記其等土地應有部分予黃
17 大功時，均未依土地法第104條規定通知被上訴人行使優先
18 購買權；嗣被上訴人獲悉袁劼等2人已將系爭土地售與何天
19 明等5人後，於102年12月20日提起本件訴訟，主張行使承租
20 人優先購買權，袁劼等2人則於105年6月14日以臺北東門郵
21 局存證號碼第221號存證信函附寄私契，通知被上訴人於函
22 到10日內回覆是否依私契同樣條件行使優先購買權，被上訴
23 人以同年6月27日台北三張犁郵局存證號碼第550號存證信函
24 表示願購買系爭土地，惟需袁劼等2人證明私契為真；何天
25 明等5人再於105年1月27日與合眾公司成立信託契約，於翌
26 （28）日將系爭土地所有權全部信託登記予合眾公司等情，
27 有執行法院95年4月12日北院錦94執西字第15922號函
28 （稿）、系爭土地異動索引表、土地登記申請書及土地所有
29 權買賣移轉契約書、投標書，土地登記信託書暨公證書、土
30 地登記第一類謄本及土地建築改良物信託（內容變更）契約
31 書，及上開存證信函可參（見原審卷一第22至35、87至

106、235頁，卷四第314至325頁，卷五第3至4頁；見本院重
上卷一第39至45頁、第56頁正反面），並為兩造所不爭執
（見本院卷一第180至182頁），堪認屬實。

（二）按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。又民事訴訟法第401條第1項所謂繼受人，依最高法院33年上字第1567號判例意旨，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係。惟所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質。前者係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第254條第1項亦指此項特定繼受人而言。後者則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內（最高法院61年台再字第186號判例意旨參照）。查被上訴人對袁劼等2人訴請確認系爭結構體為其所有，經原法院95年度訴字第1280號判決被上訴人全部勝訴，袁劼等2人提起上訴，經本院98年度重上字第724號判決袁劼等2人一部勝、敗訴，袁劼等2人就敗訴部分上訴至最高法院，經最高法院以101年度台上字第126號判決駁回上訴確定（下稱另案確定判決），可知系爭結構體業經另案判決確認被上訴人有事實上處分權在案，有該另案歷審判決可參（見原審卷一第37至43、44至75、76至81頁），兩造對此並未爭執（見本院卷一第181至182頁），另案確定判決效力當然拘束本件當事人即袁劼等2人。而袁劼

01 等2人於另案訴訟繫屬中及之後，將系爭土地迭次出賣並移
02 轉登記所有權予何天明等5人分別共有，戴莉玲等2人又分別
03 出售並移轉登記其等共有之系爭土地應有部分予黃大功，再
04 經何天明等5人以系爭土地信託登記予合眾公司之情，既如
05 前述，另案確定判決之既判力自及於另案訴訟繫屬中及之後
06 取得系爭土地所有權之何天明等5人及合眾公司。

07 (三)次按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷事
08 項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就訴
09 訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
10 果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法
11 令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形
12 外，應解為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不
13 得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則（最高法
14 院92年度台上字第315號判決、96年度台上字第307號判決要
15 旨參照）。民法第425條之1規定著重房屋具一定經濟價值、
16 保障其土地使用權存續之規範意旨，應認該條所稱之「房
17 屋」，應以「廣義」認定，應包含興建中之房屋，縱尚未興
18 建完成，但如已符合民法第66條第1項所定非土地構成部
19 分，長期繼續附著於土地，不易移動其所在，具獨立經濟上
20 價值之「土地上定著物」亦應屬之（最高法院104年台上字
21 第822號判決意旨參照）。查何天明等5人前以被上訴人有事
22 實上處分權之系爭結構體，無權占用系爭土地，至其等就系
23 爭土地無法使用收益，而起訴請求被上訴人給付不當得利事
24 件，前經本院103年度重上字第774號確定判決（下稱本院
25 774號確定判決）認定系爭結構體為民法第425條之1第1項規
26 定所稱之房屋，係被上訴人起造而原始取得，而其坐落之基
27 地即系爭土地原為被上訴人所有，經強制執行拍賣程序，由
28 袁劼等2人標買取得，被上訴人於拍賣程序中乃屬出賣人，
29 袁劼等2人買受系爭土地時，即係默許出賣人即被上訴人所
30 有之系爭結構體有使用基地之權限，自應推定其等在系爭結
31 構體得使用期限內，有租賃關係；系爭結構體於停工時起、

01 即持續占用系爭土地全部範圍迄今，自95年間袁劼等2人取
02 得系爭土地所有權時起，被上訴人即持續與袁劼等2人及上
03 訴人接觸等一切情況，堪認何天明等5人自袁劼等2人受讓系
04 爭土地之時，應已知悉系爭土地之全部範圍有遭系爭地下結
05 構體占用之情形，其等猶自袁劼等2人買受系爭土地時，自
06 係默許上訴人所有之系爭地下結構體有使用基地之權限，應
07 推定兩造間在系爭地下結構體得使用期限內，有租賃關係，
08 而認何天明等5人依民法第179條規定訴請被上訴人給付不當
09 得利為無理由（見原審卷四第302至309頁），堪認袁劼等2
10 人、何天明等5人與被上訴人間在系爭結構體得使用期限
11 內，有法定租賃關係。何天明等5人所提第三審上訴，業為
12 本院於105年4月8日裁定駁回上訴，已告確定。茲本院第774
13 號確定判決已就何天明等5人所提給付不當得利訴訟，針對
14 系爭結構體是否屬民法第425條之1規定之「房屋」、被上訴
15 人與袁劼等2人、何天明等5人間，是否有法定租賃關係等重
16 要爭點，本於兩造辯論之結果而為判斷，核無顯然違背法令
17 之情，袁劼等2人及何天明等5人於本院雖仍爭執系爭結構體
18 非上述條文所指「房屋」，惟未提出足以推翻原判斷之新訴
19 訟資料，揆諸前開說明，本院即不得為相反之判斷。又法定
20 租賃關係是基於法律規定成立，非當事人議定，自無所謂租
21 金之合意，故袁劼等2人抗辯：自拍定迄今，未曾與被上訴
22 人洽商系爭土地租賃事宜，被上訴人從未給付租金，雙方未
23 就系爭土地成立租賃關係云云，並無可取。

24 （四）按土地法第104條第1項規定，租用基地建築房屋之承租人，
25 於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。此一
26 優先購買之權，係為保護承租人之權益，並調和房屋與土地
27 之利用關係，俾使房屋所有權與土地利用權得結為一體，以
28 維持房屋所有權之安定性，避免危害社會經濟，而賦予承租
29 人之權利，具有法定形成權之性質，自不容許當事人任意予
30 以限制或剝奪。又承租人之權利有無，當依行使權利時之狀
31 態認定之，倘承租人行使優先購買權時，本於租賃關係而在

01 土地上建有房屋者，其行使優先購買權即屬合法。查被上訴
02 人既有系爭結構體之事實上處分權，與袁劼等2人共有之系
03 爭土地有法定租賃關係存在，已如前述，且袁劼等2人出售
04 並移轉登記系爭土地所有權予何天明等5人時，並未依土地
05 法第104條規定通知被上訴人表示是否優先購買乙情，亦為
06 兩造所不爭（見本院卷第181頁），則被上訴人於事後知悉
07 袁劼等2人出售系爭土地予他人情事，於102年12月20日起訴
08 主張依土地法第104條規定行使優先購買權，自屬有據。

09 (五)袁劼等2人與買受人間所成立之買賣契約內容應如99年4月13
10 日簽訂之買賣契約書所示。

11 1.上訴人陳稱：袁劼等2人與大佳公司等6人間，依序簽立95年
12 3月25日合作契約書（下稱系爭合作契約）、95年6月30日合
13 作興建契約書（下稱系爭合建契約）、私契即99年4月13日
14 買賣契約書，並依私契辦理土地所有權移轉登記，被上訴人
15 如欲優先購買系爭土地，應依該私契全部條件（含買賣價
16 金、以大佳公司為起造人等）補訂買賣契約等語，業據提出
17 上開3份私文書正本供本院核對無誤（見本院重上卷一第162
18 頁反面），被上訴人並未爭執系爭合作契約及系爭合建契約
19 之形式真正，且經囑託法務部調查局（下稱調查局）鑑定上
20 開3份私文書是否為同一時期製作之文書，其鑑定結果認：
21 私契（即丙類資料）文字之複（列）印質量（即碳粉之分佈
22 與密度）、影（列）印特徵，明顯與系爭合作契約（即甲類
23 資料）、系爭合建契約（即乙類資料）不同，應係不同批次
24 製成，私契第4至8頁為系爭合建契約影本，紙質色澤與其他
25 第1至3頁不同，私契各頁均遺有規則性之碳粉殘點，騎縫加
26 蓋印跡亦皆能接合連續，研判私契製作時，係先將原有4
27 紙，併同系爭合建契約5紙資料正反面影本，合訂為9紙後，
28 再逐頁用印而成，不排除系爭合建契約製作時間在私契之
29 前，至於系爭合作契約、系爭合建契約之間，缺乏明確特徵
30 及有效方法可判斷作成時間先後等情，有調查局106年6月13
31 日問題文書鑑識實驗室鑑定書及鑑定分析表可稽（見本院重

上卷二第38至51頁），堪認私契作成時間，明顯晚於系爭合作契約及系爭合建契約，益徵袁劼等2人與大佳公司等6人陳稱是於99年4月13日簽立私契等語，應係實情；則私契既為真正私文書，應具有形式上之證據力。

2. 袁劼等2人與大佳公司等6人先後簽立系爭合作契約、系爭合建契約之目的，係使袁劼等2人提供系爭土地參與合建，由大佳公司等6人出資興建地上15層、地下3層之SRC構造大樓，並以大佳公司為起造人申請建造執照（下稱建照），袁劼等2人、何天明等6人各按50%比例分配房地及停車位，且約定將大佳公司貸與袁劼等2人之借款轉換為合建契約保證金共2億3768萬8888元，自000-2地號土地分割出之同小段000-00地號土地不參與合建，係依建築法規作為保留地等情，有土地登記第二類謄本及系爭合建契約可參（見本院前審卷第79、85頁；重上卷一第46至50頁），故就袁劼等2人而言，其等以2億8888萬8888元成本取得系爭土地後參與合建，衡情其等期待之利益，應在於分配取得合建後依約分回之50%房地及停車位價值。稽諸私契第1條記載「雙方因附件1之合作興建契約書所訂事項無法如期執行，導致投入資金長期積壓，故雙方合意仍以合作興建契約書有關利潤分配約定為基礎，訂立本買賣契約，以維持雙方權益。」、第2條記載「買賣總價款：依附件一之合作興建契約書之附件計算，雙方確認本件在仍以乙方（即大佳公司等6人）之大佳國際開發股份有限公司為日後本件買賣土地之起造人時，買賣總價款為1,891,200,000元，即土地以每坪240萬元計算，共計788坪，計算方式如附件二。」；及第5條約定袁劼將其系爭土地應有部分平均讓與何天明、黃大功，陳柏檜將其系爭土地應有部分，分別讓與戴莉玲30%、朱哲毅20%、朱兆蘭30%，大佳公司之20%則於該私契簽立後1年內移轉登記給大佳公司指定之人，且該指定登記人須與大佳公司連帶履行買賣契約義務等情（見本院重上卷一第43、44頁），可知私契所載買賣價金18億9120萬元，係按系爭合建契約附件

即「甲、乙方各佔50%分配計算」表格，於計算加總房屋及車位之銷售總金額後，減去營造成本，而估算系爭土地於房屋建築完成後之每坪單價約為249萬5200元，取整數每坪240萬元乘以系爭土地面積，估算出交易價格約為18億9120萬元之結果，再據以約定私契之買賣價格；併參諸執行法院於查封被上訴人所有之000、000、000等地號土地後，曾囑託第三人中華不動產鑑定中心股份有限公司鑑定，得悉上開土地之88年間市價為每坪250萬元乙節，有被上訴人起訴時所提出不動產時值鑑定報告可參（見原審卷二第89至90頁），可徵私契以每坪240萬元約定為當時買賣系爭土地之單價，尚稱合理，故上訴人抗辯：袁劼等2人出售系爭土地給大佳公司等6人，買賣價金是將袁劼等2人以系爭土地參與合建，且由大佳公司擔任起造人，在大佳公司等6人出資建築之情況下，以房地及車位總銷售額加總結果，減去營造成本後之土地銷售價額，除以土地面積後之單價，取整數以每坪240萬元乘以系爭土地面積，計算為袁劼等2人於99年4月13日出售系爭土地予大佳公司等6人之合理對價，被上訴人主張行使優先購買權時，應按私契之買賣契約同樣條件，與袁劼等2人補訂買賣契約，否則其行使優先購買權即無效等語，應屬有據。

3.承上，私契第2條既約明應在「仍以大佳公司為起造人」之情形下，該契約當事人間以價金18億9120萬元成立之系爭土地買賣契約始生效，併斟酌上訴人所稱：大佳公司本身是買賣契約當事人，大佳公司股東及建築師即為購買系爭土地之人，上訴人間合作興建房屋，故私契第2條約定以大佳公司為起造人，且買賣總價款為18億9120萬元，其等原以大佳公司為起造人申請核發建照，後因大佳公司有其他建案要做，就變更起造人為黃大功，如果以大佳公司為起造人的契約要素不存在，該買賣契約無效，應回復原狀，土地要回復由袁劼等2人所有；何天明等5人是因投入長期資金認無保障，始要求袁劼等2人先移轉土地，但因為還沒有拿到建照，所以

01 尚未支付尾款，如果大佳公司不是起造人，就與私契所約定
02 價金付款條件不符等語（見本院卷二第163至165、270至272
03 頁，卷三第163、185至187頁），核與系爭合建契約及私契
04 之附件內容，大致相符，堪認袁劼等2人與大佳公司等6人簽
05 立私契當時，係約定以大佳公司為起造人在系爭土地上蓋
06 屋，作為限制彼等間約定以18億9120萬元價格買賣系爭土地
07 之生效條件（停止條件），本件私契為附條件之買賣契約；
08 則袁劼等2人與大佳公司等6人間之買賣行為是否生效，繫之
09 於由大佳公司擔任起造人且取得建照而得使用系爭土地蓋屋
10 之將來客觀不確定事實之成就與否，故私契之買賣行為效
11 力，應於上述由大佳公司任起造人蓋屋之停止條件成就時始
12 行發生。

13 4.而被上訴人主張私契內容虛偽不實，是上訴人臨訟杜撰，否
14 認大佳公司等6人有以債權5億6736萬元作價付款予袁劼等2
15 人等語，為上訴人所否認，並以前詞為辯。經查：

16 (1)觀之袁劼等2人與大佳公司等6人所簽系爭合作契約，係以第
17 3條約定：「(一)甲方（即袁劼等2人，下同）因拍定系爭土地
18 所需支付價款，除自行負擔投標保證金外，如有不足而需借
19 款者，乙方（即大佳公司等6人，下同）同意於3億元之範圍
20 內，於執行處所要求繳款期限前，先借貸予甲方，然於借款
21 之同時，甲方需開立甲方共同具名，填載所需借貸之金額等
22 應填載事項之本票交付乙方全體同意之戴莉玲收執。(二)如甲
23 方未拍到本案，本契約即終止。(三)本案若順利由甲方拍得土
24 地，則雙方確認於拍定後2個月內，由雙方另行簽署合建契
25 約，即由甲方負責提供拍得之本案土地，乙方之大佳公司負
26 責興建，該合建契約所需之專業人士，雙方均承諾由乙方或
27 乙方成員推薦之人擔任，而第1項之本票則視為雙方合建中
28 乙方提供予甲方之保證金（該部分俟雙方正式簽署合建契約
29 時列入契約條款）」（見本院重上卷一第165頁正反面），
30 可見袁劼等2人與大佳公司等6人合意推由袁劼等2人出面投
31 標土地時，已議定袁劼等2人可就投標保證金以外之款項，

01 向大佳公司等6人借款因應；上訴人復提出如附表2編號1至8
02 號所示支付憑證，證明袁劼等2人於95年4月12日拍定系爭土
03 地後，除自行負擔之投標保證金5120萬元外，其餘拍賣價款
04 2億3768萬8888元係向大佳公司等6人借用，而由大佳公司、
05 何天明及第三人郭紹華、陳大全、羅富杰分別於上開編號1
06 至8號所示日期，以匯款予陳柏檜或簽發指定臺北地院為受
07 款人、發票日均在拍賣價金餘款繳納期間前一日（即95年4
08 月18日）之支票，向執行法院清償拍賣價款完畢之情（見本
09 院重上卷一第190至204、241頁）。審酌買賣價金非不得由
10 買受人以外之第三人出資，出賣人要求買受人給付價金予其
11 指定之第三人，自非法所不許，故上開編號1至8號之部分款
12 項，非以黃大功等4人名義支付，但戴莉玲為大佳公司法定
13 代理人、朱哲毅為大佳公司股東，羅富杰為朱兆蘭之配偶，
14 此為上訴人陳明在卷（見本院重上卷一第238至240頁），其
15 等間既有股東或親屬等關係，且均在袁劼等2人先與大佳公
16 司等6人成立系爭合作契約，經袁劼等2人拍定取得系爭土地
17 後又向大佳公司借款支付上開拍賣價金，堪認上訴人主張大
18 佳公司於95年至99年1月間，對袁劼等2人有如上開編號1至8
19 號所示借款債權，作價交付袁劼等2人等語為真，要不得僅
20 以上訴人所舉支付憑證所載出資人並非黃大功等4人或未列
21 袁劼為受款人，逕認悉與系爭土地之買賣無關。

22 (2)又依系爭合建契約第2條第2項約定：「合作條件：…(二)雙方
23 同意建築執照起造人以乙方之大佳公司為起造人。並由乙方
24 出資興建，相關建築材料、營造施工等均由乙方負責處理並
25 負完全責任，乙方不得委由他人興建，則以違約論。」（見
26 本院重上卷一第46頁），可知袁劼等2人與大佳公司等6人成
27 立系爭合建契約時，已約定起造人應由大佳公司擔任，且建
28 築材料及營造施工應由大佳公司等6人負責處理；上訴人亦
29 提出如附表2編號9至22號所示支付憑證，證明大佳公司於
30 97、98年間已貸與袁劼等2人借款共14筆（見本院重上卷一
31 第205至220、242至250頁）外，亦有支出合建所需鑑界、土

01 地分割、申請建照、結構技師簽證、整地鋪設停車場、清理
02 地下室、地質調查、僱用警衛看守工地之安全維護費用、就
03 另案訴訟代袁劼等2人支出訴訟及非訟程序費用及律師報酬
04 等情，有地價稅繳款書、地價稅課稅明細表、地價稅課稅土
05 地清單，及大佳公司支出上開金錢之收據、支出證明單、請
06 款單、付款支票、統一發票、現金收據、合作金庫三興分行
07 送金簿副存根、富國技術工程股份有限公司請款函、估價
08 單、匯款委託書、匯款申請書、各類所得扣繳稅額繳款書、
09 廠商領款/票據明細表可參（見本院重上卷三第22至70
10 頁），被上訴人對上開單據形式真正不爭執（見本院卷二第
11 180頁），益徵上訴人抗辯大佳公司等6人確有於簽立系爭合
12 建契約後，開始進行在系爭土地合建蓋屋之準備工作，而對
13 袁劼等2人有如上開編號9至22號所示借款債權，作價交付袁
14 劼等2人等語，亦為可取。

15 (3)再，袁劼等2人於95年6月8日以系爭土地設定最高限額抵押
16 權予臺灣土地銀行（下稱土銀）以擔保貸款後，即於同年6
17 月30日與大佳公司等6人簽立系爭合建契約，業如前述，嗣
18 大佳公司等6人亦於99年4月13日簽立私契後，先由朱哲毅於
19 99年8月14日會同袁劼等2人簽署變更借款契約書，約定以袁
20 劼等2人為借款人，朱哲毅為連帶保證人，再於同年8月23日
21 增列當時已移轉登記取得土地所有權之何天明等5人，同意
22 擔任借款金額1億3795萬元之擔保物提供人兼連帶債務人，
23 暨向土銀申請展延借款期限2年，迄本院事實審辯論終結
24 時，上開抵押權設定登記仍未塗銷等情，亦有購置建築用地
25 暨興建房屋放款申請變更承諾事項及切結書，存摺、匯款記
26 錄、變更借款契約書、土地登記謄本、異動索引及貸款餘額
27 證明書可參（見本院重上卷一第189、221頁，卷二第161至
28 162、167、213至29、283至287頁，卷三第71至72、145
29 頁），益徵上訴人抗辯何天明等5人係以承受袁劼等2人抵押
30 貸款債務1億3795萬元之方式，作價交付袁劼等2人等語，尚
31 非子虛。

01 (4)綜上，大佳公司等6人確有以附表2編號1至22號所示債權及
02 編號23所示之承受貸款債務部分，作價共5億6736萬元交付
03 袁劼等2人之事實，既如前述，核與私契第4條第1項所約定
04 「乙方（即大佳公司等6人）依附件一已交付或因開發買賣
05 標的物而支出之費用、貸款等均視為買賣價金之一部分（計
06 為5億6736萬元）業經甲方（即袁劼等2人，下同）收受，不
07 另立據」內容相符（見本院重上卷第43至44頁），且同條第
08 2項所約定應於系爭土地移轉登記予大佳公司等6人，至申領
09 建照執照後開工日前所支付之餘款13億2384萬元，則經大佳
10 公司等6人共同簽發面額6億6192萬元之記名本票2紙分別交
11 付袁劼等2人為擔保（2人共13億2384萬元）一情，亦經上訴
12 人提出本票為憑（見本院重上卷三第71頁），堪認屬實。是
13 以，大佳公司等6人以對袁劼等2人之債權共5億6736萬元作
14 價支付給袁劼等2人等語，自非毫無所據，洵堪採信。

15 5.被上訴人雖主張袁劼等2人出售系爭土地給何天明等5人之買
16 賣條件，為彼等間以公契約定之價金等語。然則，公契是一
17 般不動產買賣實務辦理移轉所有權登記所出具之移轉契約
18 書，通常僅記載該買賣不動產標的、依公告現值計算之買賣
19 價金及申請為買賣移轉登記之當事人姓名等項，核與本件私
20 契已詳載買賣雙方締約之動機、契約所附停止條件、買賣價
21 金計算方式及付款方式、土地所有權移轉對象及其移轉之權
22 利範圍比例、未付價金之擔保方式、管轄法院等項之完整約
23 定，迥然有別。審酌袁劼等2人購買系爭土地之目的，係欲
24 提供土地與大佳公司等6人合資蓋屋，且大佳公司等6人於取
25 得土地後已開始進行土地分割、鑑界、申請建照等建築相關
26 事務，堪認大佳公司在99年4月13日同意共同購買系爭土地
27 時，確已投入相當人力、資金開發系爭土地。惟因被上訴人
28 於95年起，即列袁劼等2人為被告，訴請確認系爭結構體為
29 其所有，歷經6年餘始經最高法院於101年2月2日以101年度
30 台上字第126號判決駁回袁劼等2人上訴而告確定乙情，有另
31 案訴訟歷審判決可參（見原審卷一第37至81頁），可見袁劼

01 等2人於購入土地後歷經4年餘，均未能利用土地合建，致於
02 99年4月13日改將系爭土地售予大佳公司等6人而不再參與合
03 建之緣故，應是其等與被上訴人間就系爭結構體事實上處分
04 權誰屬一事長期爭訟所致之結果。職是之故，袁劼等2人與
05 大佳公司等6人約定以袁劼等2人原可合資蓋屋後分配50%房
06 地及車位之預期利益，於計算彼此應分擔成本及可獲利益
07 時，約定為私契買賣價金數額，而填補袁劼等2人未能參與
08 合建獲利之損失。故袁劼等2人因此決意出售系爭土地給大
09 佳公司等6人時之價格，應以彼等雙方合意之私契價格18億
10 9120萬元較為合理，至彼等為履行私契第5條之土地移轉登
11 記義務，而另以土地公告現值計算價金所書公契，應僅供其
12 等據以辦理土地所有權移轉登記所用，尚無從推論該公契價
13 格即為袁劼等2人出售系爭土地之真正價格。

14 6.從而，上訴人既已舉證本私契內容為真，被上訴人所提證據
15 無從證明私契確屬虛構，迄本院事實審辯論終結時，被上訴
16 人復未為其他舉證以實其說，則被上訴人泛稱私契內容虛偽
17 不實，袁劼等2人於99年4月13日出售系爭土地予何天明等5
18 人之真正買賣條件，應為上揭公契所載價格共計4億3243萬
19 元云云，自無足採。

20 (六)系爭土地於本件私契成立當時之交易市價，應不受執行法院
21 在拍賣公告附表所為附帶條件記載或系爭土地公示登記資料
22 內一般登記事項有關公益用途註記影響。

23 1.被上訴人雖主張：系爭土地自88年4月8日受臺北市政府為公
24 益使用之行政管制，迄未變更，執行法院將「新得標人不得
25 變更原興辦之公益事業用途」之附帶條件（下稱系爭附帶條
26 件），列入拍賣公告，係拍賣契約所定買賣條件，袁劼等2
27 人因此以低於市價甚多之2億8888萬8888元拍定系爭土地，
28 應遵守上開契約，以系爭土地做公益用途等語（見本院卷二
29 第384至387頁，卷三第6頁）。惟查，臺北市政府教育局
30 （下稱北市教育局）於執行法院拍賣系爭土地期間，曾以88
31 年4月8日府教七字第8802099700號函，要求執行法院將該府

01 同意被上訴人以土地及建物向銀行貸款之附帶條件，列入拍
02 賣公告（見原審卷一第18至20頁），執行法院即於92年6月
03 11日在北院錦91執西字第20441號拍賣公告之系爭土地附表
04 「使用情形」欄第2點，記載「臺北市政府教育局曾來函表
05 示拍定人不得變更原興辦之公益事業用途，該函是否具有法
06 定拘束力，請投標人自行查明。」之文句乙事，有北市教育
07 局88年4月8日函文及拍賣公告可參（見原審卷一第21至23
08 頁）；稽之北市教育局上開函文，可知教育局是基於被上訴
09 人之主管機關立場，於同意被上訴人董事會所決議以土地及
10 建物向銀行貸款而籌措重建經費之不動產處分特別決議，依
11 當時有效法令即廢止前文教財團法人監督準則（嗣更名為教
12 育部主管教育事務財團法人設立許可及監督準則，並經教育
13 部92年1月16日台參字第0920005454 號令發布廢止，下稱廢
14 止前監督準則）第15條規定，於許可被上訴人以不動產抵押
15 貸款時，在85年3月12日北市教五字第02100號函中列有「…
16 又貴基金會如因故無法清償債務，貸款銀行擬處分抵押物
17 時，僅得具『拍賣』之債權處分。且為維持興辦之公益事
18 業，抵押品經拍賣後，新得標人不得變更原興辦之公益事業
19 用途」之附帶條件，並於被上訴人設定抵押之系爭土地嗣遭
20 查封拍賣時，發函要求執行法院將上開附帶條件記載於拍賣
21 公告內，衡情，北市教育局上開所為，目的應係使投標人知
22 悉系爭土地有公益事業用途之約束，應無藉此限制系爭土地
23 價值增減之效力。況觀之上開拍賣公告附表所記載之系爭附
24 帶條件，固因此使該條件對外週知，惟依其文義，僅使得標
25 系爭土地之人不得變更原興辦之公益事業用途，非謂系爭土
26 地買受人不得併以該土地經營商業活動，衡諸常情，系爭土
27 地交易價額仍有可能伴隨市場供需、社會經濟發展、鄰近建
28 築用地開發程度或周邊區域生活機能、交通便利性等因素而
29 上漲，要無可能僅因袁劼等2人投標時已知悉拍賣公告載有
30 系爭附帶條件而仍投標購買，即因此限制其等日後出售土地
31 時不能提高價格出售，致系爭土地價值因需提供公益用途而

01 經年不變之理。故被上訴人主張系爭土地並無商業價值云
02 云，難謂有據。

03 2.被上訴人復稱：系爭土地公示資料一般登記事項欄有經體育
04 局發函要求之公益用途註記，為行政處分，在該行政處分未
05 經撤銷前，推定為適法有效，袁劼等2人及何天明等5人均應
06 受拘束，系爭土地全部應做公益使用，無何商業價值等語
07 （見本院卷二第384至387頁，卷三第4至7頁）。惟查：

08 (1)系爭土地之土地登記簿土地標示部其他一般登記事項，載有
09 「依臺北市政府103年1月17日府體輔字第10330017400號函
10 （下稱0117函）註記登記公益用途」字樣（下稱系爭註
11 記），有土地建物查詢資料可稽（見本院卷二第213、223
12 頁）；又北市體育局同日以「0117函」，另要求臺北市○○
13 地政事務所（下稱○○地政），就被上訴人名下之○○區
14 ○○段一小段000、000、000-1、000、000、000-1、000、
15 000、000-1、000-7、000-8、000-9、000-10、000-11等地
16 號土地（下稱000等14筆土地），及上開14筆土地中經被上
17 訴人於96年4月間售與第三人吳陸生之000、000、000-1、
18 000-7、000-8、000-9、000-10、000-11、000等土地（下稱
19 000等9筆土地）應有部分，亦均在各該土地登記簿土地標示
20 簿其他登記事項欄內登載系爭註記一事，此經以土地公示內
21 容，對照被上訴人提出之最高行政法院107年度判字第74號
22 行政法院確定判決（下稱最高行第74號判決）即明（見本院
23 卷三第9至20頁），故下稱系爭註記者，不問是系爭土地抑
24 或另案行政訴訟爭訟土地，均屬北市體育局以0117函要求
25 ○○地政為一般註記事項行為之涵攝範圍，合先敘明。

26 (2)經本院發函北市體育局詢問系爭註記之法律依據為何，該局
27 係以112年2月14日北市體輔字第1123012430號函表示：系爭
28 註記之法律依據，請參考其獲勝訴之最高行第74號判決理由
29 等語（見本院卷三第65至66頁）；又被上訴人及吳陸生就
30 ○○地政所為系爭註記，前向臺北高等行政法院（下稱北高
31 行）提出塗銷土地登記行政訴訟，求為命○○地政應塗銷在

01 被上訴人之「000等14筆土地」、吳陸生之「000等9筆土
02 地」之土地登記簿其他登記事項欄所為系爭註記之判決，經
03 北高行以105年度訴更二字第60號行政法院判決，駁回被上
04 訴人及吳陸生之訴後，雖被上訴人及吳陸生均提起上訴，惟
05 經最高行第74號判決駁回其等之訴確定，觀其確定判決理由
06 為：系爭註記非屬土地法第37條所指之土地登記，並不生不
07 動產取得、設定、喪失及變更之效力，主管機關囑託登記機
08 關於相關土地之登記簿標示上註記一定資訊，如僅為資訊之
09 揭露，未對外直接發生法律效果，而對人民之自由或權利未
10 形成限制時，應為行政權得行使之範圍，在公益與私益之平
11 衡下，如與比例原則無違，登記機關受行政機關之囑託為註
12 記，縱無法律或授權之法規命令為依據，應難認屬違法；地
13 政機關受囑託於土地登記簿其他登記事項欄為上開註記，並
14 無公益與私益失衡情形，而與比例原則無違，北高行判決駁
15 回被上訴人及吳陸生之上訴，並無違背法令，其等之上訴無
16 理由等語綦詳（見本院卷三第9至20、99至137頁）。足徵系
17 爭註記之性質，業經最高行第74號判決認定未對外直接發生
18 法律效果，自非行政處分；則行政法院對於本件先決問題即
19 ○○地政依北市體育局0117函所為之系爭註記，是否為行政
20 處分部分，已有認定，本院應受拘束不得更為相反之認定，
21 自應認系爭註記未對外直接發生法律效果。

- 22 (3)又依最高行第74號判決理由，就被上訴人訴請○○地政塗銷
23 吳陸生所購買000等9筆土地應有部分之系爭註記部分，雖認
24 系爭註記，對於吳陸生或繼受吳陸生取得000等9筆土地之應
25 有部分者，亦生事實上拘束，吳陸生無從訴請塗銷系爭註記
26 之結果，係以吳陸生於96年4月間僅向被上訴人購買000等9
27 筆土地應有部分，仍與被上訴人共有該9筆土地，致對於土
28 地之處分與使用亦同受限制為由，認定系爭註記對於吳陸生
29 或其繼受人會發生事實上拘束力。然則，袁劼等2人既拍定
30 取得系爭土地全部所有權，事後亦將系爭土地全部出賣並移
31 轉登記予何天明等5人，且袁劼等2人及何天明等5人不受被

上訴人章程之約束，自不負依被上訴人章程而以名下不動產提供公益用途之義務。至被上訴人所稱：系爭註記為主管機關註記為公益使用之行政處分，未被撤銷前推定為適法有效，袁劼等2人及何天明等5人均應受拘束，最高行第74號判決並非針對系爭土地為裁判，於本件無適用云云（見本院前審卷第186頁，本院卷三第4至5頁），核與本院上開認定結果有間，應無可取。至北市體育局111年9月6日北市體輔字第1110135302號函文所稱：88年4月8日府教七字第8802099700號函、96年1月26日府教體字第09630011700號函、97年3月6日府體處字第09731158000號函，均係確保體育財團法人財產作相關「公益用途」之主張，迄今未有改變，前述拍賣之拍定人及後續取得所有權之人，均應以相關公益用途使用土地等語（見本院卷二第379至380頁），仍僅為對於系爭註記登載目的之說明，核與本院前述認定私契所載價格為袁劼等2人出售並移轉登記系爭土地所有權給何天明等5人之真正價格之判斷無影響，附此說明。

- (4)況依上訴人所提葉美麗不動產估價師聯合事務所之估價報告書（下稱葉美麗估價報告），係於訴訟外委任葉美麗估價師就系爭土地之99年間合理市價進行估價之結果，係認：若不考慮系爭土地一般登記事項有系爭註記之情況，系爭土地之當時合理市價約為18億9122萬元（見上證14外放估價報告第40頁），若考慮系爭土地一般登記事項已有系爭註記，且就估價條件評估扣除系爭土地內已興建地下層之成本及2樓捐贈為公益設施條件下之合理價值，其中連續壁施工成本係參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之營造或施工費標準表說明事項第8項所述，每坪加1000元之計算方式推估後，系爭土地之當時合理市價約為17億6221萬6000元（見上證15外放估價報告第10、45頁）等情，有被上訴人不爭執形式真正之葉美麗估價報告2本可參；併觀諸臺北市政府都市發展局針對被上訴人及吳陸生所提「商業住宅旅館大樓新建工程（000地號等土地）都市設計及土地使用開發

許可審議案」，於109年3月5日進行審議時之「體育藝文公益用途辦理過程附錄」，亦載明北市體育局於105年8月15日發函被上訴人表示「因貴會曾於95年9月29日董事會決議，承諾本府內容略以『本會土地合建開發計畫將規劃其中一樓層，供臺北市政府作為體育藝文之公益用途』。爰此，貴會於申請土地開發實應規劃一層樓之面積作為體育藝文公益用途」，及北市體育局於108年12月25日函覆同府都市發展局謂：「…請貴局將申設單位之書圖資料逕提都審委員會，…將於都審委員會依本府105年8月15日府體輔字第10531288800號函說明五內容表示意見」，有臺北市政府都市發展局第549次委員會開會通知單及次序2審議案、會議紀錄及前開審議案涉及「體育藝文空間規劃」之議題辦理過程附錄可參（見本院卷二第61至78頁），依上說明，可知北市體育局就被上訴人共同提出之上開商業住宅旅館大樓新建工程審議案，即允許其等規劃1層樓之面積作為體育藝文公益用途使用，舉重以明輕，何天明等5人如以其等有全部所有權之系爭土地提供建築時，僅規劃提供1層樓作為體育藝文用途使用，尚與公益用途無悖，則葉美麗估價師採取以系爭土地所有人規劃提供所蓋建物之2樓作為公益用途之假設條件進行估價，並無不當。被上訴人逕謂：系爭土地應全部做為公益用途，上開葉美麗估價報告不可採云云，自無足取。

(5)綜上，系爭註記既未對外直接發生法律效果，袁劼等2人及因買賣而繼受系爭土地所有權之何天明等5人，亦未與被上訴人共有系爭土地而致受系爭註記之事實上拘束，且參考葉美麗估價報告估算之系爭土地99年間合理市價，係在17億餘元至18億餘元範圍內之一切情狀，堪認私契所訂買賣價金並無明顯背離成立當時之合理市價，故上訴人抗辯：私契買賣價金是根據袁劼等2人與大佳公司等6人間之系爭合建契約利潤分配所計算之結果，係當時合理市價等語，應屬有據。至被上訴人主張：系爭土地受公益使用行政管制，迄未變更，無商業價值，私契所定買賣價金為假云云，則無足採。

01 (七)惟按土地法第104條所定之優先購買權，為物權之先買權。

02 先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人
03 以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支
04 付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一
05 種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣
06 契約之有效成立為要件。經查：

07 1.本件私契固為真正，業如前述，惟審酌袁劼等2人於拍定取
08 得系爭土地後，大佳公司雖於95年8月7日任起造人，向臺北
09 市政府申請核發建照，因審查結果認需補件而通知大佳公司
10 補正而未予核發，嗣大佳公司撤回申請，改由黃大功任起造
11 人送件申請核發建照，亦於104年6月2日經主管機關以審查
12 結果未合格為由，通知黃大功補正等情，有建照申請案審核
13 結果表2紙可參（見本院卷二第237、239頁），並經北市體
14 育局以111年9月6日北市體輔字第1110135302號函表示：95
15 年迄今系爭土地未有核發建照情事等語明確（見本院卷二第
16 379至380頁），參佐上訴人於辯論時所稱：本件原以大佳公
17 司為起造人申請建照，後來大佳公司有其他建案要做，就變
18 更黃大功為起造人等語（見本院卷三第185頁），顯見迄本
19 院辯論終結時，均無以大佳公司為起造人而獲核發建照得以
20 使用系爭土地建築之情事，故上訴人抗辯：私契所約定以大
21 佳公司為起造人之停止條件未成就，買賣契約未生效等語，
22 應為可取。

23 2.袁劼等2人固是依私契第5條約定及其等與何天明等5人另書
24 立公契而據以辦理系爭土地之所有權移轉登記，有私契第5
25 條、土地登記申請書及公契可參（見本院重上卷一第44頁；
26 原審卷一第91至112頁），上訴人並陳明：因為長期付出那
27 麼多資金，黃大功等人覺得沒有保障，要求先移轉，但私契
28 之尾款還未支付，因為還沒有拿到建照等語在卷（見本院卷
29 三第186頁），堪認上開所有權移轉登記行為，乃是袁劼等2
30 人依買受人之要求而先行移轉系爭土地所有權予何天明等5
31 人及大佳公司所指定戴莉玲之緣故，應不代表買賣契約已生

01 效而得履行。另合眾公司於105年1月28日經信託登記為系爭
02 土地所有人一事，則是依該公司與何天明等5人間之信託契
03 約而來，業如前述，亦與袁劼等2 人與大佳公司等6人間買
04 賣契約是否已生效無關。

05 3.依上說明，本件私契約定應由大佳公司任起造人蓋屋之條件
06 成就時，買賣契約始生效，惟迄本院辯論終結時，袁劼等2
07 人及大佳公司等6人間之契約關係，並不符合由大佳公司任
08 起造人申請建照狀態，且系爭土地迄今未獲核發建照等情，
09 業如前述，應認私契所訂停止條件尚未成就而使其買賣契約
10 未生效，被上訴人自無從主張行使優先購買權。

11 (八)從而，被上訴人既因袁劼等2人與買受人間之私契所定停止
12 條件未成就而尚不得行使優先購買權，自無從代位袁劼等2
13 人依民法第767條第1項中段、第2項規定請求何天明等5人、
14 合眾公司塗銷系爭土地之所有權移轉登記之權利。是被上訴
15 人聲明何天明等5人、合眾公司應分別塗銷所有權移轉登記
16 後，由袁劼等2人各以公契價格與被上訴人補訂買賣契約、
17 移轉登記系爭土地所有權予被上訴人云云，亦無理由。

18 五、綜上所述，被上訴人依土地法第104條，民法第767條第1項
19 中段、第2項規定，求為命何天明等5人分別塗銷如附表1編
20 號1至5、合眾公司塗銷附表1編號6所示所有權移轉登記，袁
21 劼等2人應分別就其所有系爭土地應有部分1/2，各以2億
22 1621萬5000元之價金，與被上訴人訂立買賣契約，並將各該
23 應有部分移轉登記予被上訴人之判決，為無理由，不應准
24 許。原審所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘
25 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄後，
26 改判如主文第2項所示。又被上訴人在本院追加請求權基
27 礎，主張依民法第242條代位袁劼等2人求為同上塗銷登記聲
28 明之判決（見本院重上卷二第79頁），亦為無理由，應予駁
29 回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
31 據，經本院審酌後認與本判決之論斷不生影響，爰不一一論

駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 20 日

民事第十八庭

審判長法 官 管靜怡

法 官 陳 瑜

法 官 胡芷瑜

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。

中 華 民 國 112 年 6 月 20 日

書記官 莊智凱

附表1：

編號	原因發生日期	移轉登記日期	讓與人	讓與之應有部分	受讓人	受讓之應有部分	登記原因	公契所載買賣價金（新臺幣）
1	99年4月13日	99年4月30日	袁劼	1/2	何天明	1/4	買賣	1億810萬7500元
					黃大功	1/4	買賣	1億810萬7500元
2	99年4月13日	99年4月30日	陳柏檜	2/5	戴莉玲	3/20	買賣	6486萬4500元
					朱哲毅	1/10	買賣	4324萬3000元
					朱兆蘭	3/20	買賣	6486萬4500元
3	99年5月11日	99年5月18日	陳柏檜	1/10	戴莉玲	1/10	買賣	4324萬3000元
4	100年5月5日	100年5月24日	戴莉玲	1/10	黃大功	1/10	買賣	5053萬7000元
5	101年9月18日	101年9月25日	朱兆蘭	1/20	黃大功	1/20	買賣	2891萬5500元
6	105年1月27日	105年1月28日	黃大功	2/5	合眾建築經理股份有限公司	1/1	信託	
			何天明	1/4				
			戴莉玲	3/20				
			朱哲毅	1/10				
			朱兆蘭	1/10				

附表2：上訴人主張就系爭私契約定之買賣價金支付情形

編號	日期	付款人	受款人	金額	上訴人所舉證據標號及頁數	備註
1	95年2月22日	大佳公司	陳柏檜	2000萬元	安泰銀行存入憑條存根聯（本院重上卷一第190頁）	編號1至8為系爭私契第4條所稱大佳公司借給袁劼等2人支付系爭土地拍定價金之2億3768萬8888元
2	95年4月17日	郭紹華	陳柏檜	1400萬元	陳柏檜國泰世華銀行帳戶存摺（本院重上卷一第191至192頁）	
3	95年4月17日	陳大全	陳柏檜	100萬元	同上	
4	95年4月18日	大佳公司	台北地院	3000萬元	調換台支申請書及取款憑條（代傳票）（本院重上卷一第193頁）	
5	95年4月18日	大佳公司	台北地院	4000萬元	大佳公司安泰銀行存摺、支票存根（本院重上卷一第194至196、241頁）	
6	95年4月18日	何天明	台北地院	9350萬元	上海商銀本行支票（本院重上卷一第197）	
7	95年4月13日至同年月18日	羅富杰	陳柏檜	3832萬元	陳柏檜安泰銀行存摺（本院重上卷一第198至199頁）	
8	95年6月30日	本金利息轉保證金	陳柏檜、戴莉玲	86萬8888元	陳柏檜及戴莉玲所簽借貸本金及利息轉作合資保證金之確認書、袁劼等2人共同簽發予大佳公司、羅富杰、郭紹華、陳大全、何天明之本票（本院重上卷一第200至204頁）	
9	97年1月30日	大佳公司	陳柏檜	1500萬元	左列日期匯出匯款申請書（本院重上卷一第205頁）	編號9至22號為系爭私契第4條所稱大佳公司借給陳柏檜之1億8978萬元
10	97年1月30日	大佳公司	陳柏檜	1000萬元	左列日期匯出匯款申請書（本院重上卷一第206頁）	
11	97年5月12日	大佳公司	陳柏檜	2000萬元	左列日期匯出匯款申請書（本院重上卷一第207頁）	
12	97年5月13日	大佳公司	陳柏檜	500萬元	左列日期匯出匯款申請書（本院重上卷一第208頁）	
13	97年5月13日	大佳公司	陳柏檜	170萬元	上海商銀網路銀行轉帳交易紀錄、陳柏檜安泰銀行存摺、大佳公司上海商銀存摺（本院重上卷一第209至211頁）	
14	97年5月13日	大佳公司	陳柏檜	240萬元	左列日期三聯式存入憑條、大佳公司及陳柏檜上海商銀存摺（本院重上卷一第212、242至244頁）	
15	97年6月13日	大佳公司	陳柏檜	200萬元	上海商銀網路銀行轉帳交易紀錄（本院重上卷一第213頁）	
16	98年1月17日	大佳公司	陳柏檜	150萬元	左列日期存款憑條、大佳公司及陳柏檜上海商銀存摺（本院重上卷一第214、245至247頁）	
17	98年2月2日	大佳公司	陳柏檜	200萬元	左列日期存款憑條、大佳公司及陳柏檜上海商銀存摺（本院重上	

(續上頁)

01

					卷一第215、248至250頁)	
18	98年3月17日	大佳公司	陳柏檜	2500萬元	左列日期存款憑條(本院重上卷一第216頁)	
19	98年3月18日	大佳公司	陳柏檜	2500萬元	左列日期存款憑條本院重上卷一第217頁)	
20	98年3月20日	大佳公司	陳柏檜	3000萬元	左列日期存款憑條(本院重上卷一第218頁)	
21	98年4月3日	無法辨別 (上訴人稱是大佳公司)	陳柏檜	4200萬元	左列日期存款憑條(本院重上卷一第219頁)	
22	98年10月1日	大佳公司	陳柏檜	1038萬元	左列日期匯款申請書代收收入傳票 (本院重上卷一第220頁)	
23	99年7月19日	由何天明等5人擔任 袁劼等2人土銀借款 1億3795萬元債務之 擔保品提供者兼連 帶債務人		1億3795萬元	借款展期申請書、變更借款契約 書、土地登記謄本、授信約定書 (本院重上卷一第221頁,本院卷 二第167、283至387頁)	
24		未取回之退結算款		-25萬8888元		
				共計: 5億6736萬元		