

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第431號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人

即被上訴人 金蘭食品股份有限公司

法定代理人 鍾淳名

訴訟代理人 陳祐良律師

複代理人 林倩夷律師

被上訴人即

上訴人 胡之玉

胡之潔

共同

訴訟代理人 金志雄律師

被上訴人即

上訴人 胡之清

訴訟代理人 陳傳岳律師

陳鵬光律師

謝明展律師

被上訴人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 劉淑琴律師

被上訴人 亞鋒建設股份有限公司

法定代理人 鄭詩雋

被上訴人 鄭詩慧

上列二人共

同訴訟代理

人 吳兆原律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人金蘭食品股份有限公司、上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清對於中華民國112年6月30日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第47號判決，各自提起上訴，經本院於114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人金蘭食品股份有限公司後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清應再連帶給付金蘭食品股份有限公司新臺幣參億零捌佰柒拾伍萬零伍佰陸拾玖元自民國一百一十一年四月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人金蘭食品股份有限公司之其餘上訴駁回。

上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清之上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴人金蘭食品股份有限公司上訴部分，由上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清連帶負擔五分之二，餘由上訴人金蘭食品股份有限公司負擔；關於上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清上訴部分，由上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清連帶負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人金蘭食品股份有限公司以新臺幣壹億肆仟萬元供擔保後得假執行，但上訴人胡之玉、胡之潔、胡之清如以新臺幣肆億零捌佰柒拾伍萬零伍佰陸拾玖元預供擔保，得免為假執行。

上訴人金蘭食品股份有限公司其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人金蘭食品股份有限公司（下稱金蘭公司）主張：被上訴人即上訴人胡之玉、胡之潔及胡之清（下分稱其名，合稱胡之玉等3人）之被繼承人曾廣仙前於民國（下同）76年10月22日將所有如原判決附表所示重測前5筆土地（重測後並分割地號成為12筆土地，下稱系爭土地）出售與伊，價金為新臺幣（下同）1億9,901萬2,800元，雙方並簽

01 訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）。然因訴外人曾廣瑜之繼
02 承人於斯時就系爭土地1/2應有部分尚有另案民事訴訟糾
03 紛，曾廣瑜之繼承人就系爭土地1/2應有部分聲請法院准予
04 假處分裁定(案號:臺灣臺北地方法院76年度全字第2360號假
05 處分裁定，下稱系爭假處分裁定)。曾廣仙僅得先就系爭土
06 地1/2應有部分移轉登記與伊，雙方當時就尚未移轉之系爭
07 土地1/2應有部分，另於77年5月3日、4日約定分管協議（下
08 稱系爭分管約定）及租賃契約（下稱系爭租賃契約），合意
09 於系爭假處分裁定被撤銷後，曾廣仙再為履行，且伊在曾廣
10 仙履行前得依系爭分管約定及系爭租賃契約使用收益系爭土
11 地。嗣曾廣瑜繼承人於110年4月23日塗銷系爭假處分裁定之
12 查封登記，曾廣仙亦因於92年12月26日死亡，由胡之玉等3
13 人繼承曾廣仙之一切權利義務，自應依約履行將系爭土地
14 1/2應有部分移轉登記與伊之義務。詎胡之玉等3人於110年4
15 月23日將系爭土地1/2應有部分以買賣為原因，移轉所有權
16 登記予被上訴人亞鋒建設股份有限公司（下稱亞鋒公司）。
17 亞鋒公司於同日先將該部分土地應有部分為被上訴人華泰商
18 業銀行股份有限公司（下稱華泰銀）設定抵押。再於同年月
19 26日，以信託為原因，將該部分土地應有部分移轉所有權登
20 記予華泰銀。華泰銀於同年10月18日將系爭土地1/2應有部
21 分內1/1000之權利範圍辦理塗銷信託登記，權利範圍變更為
22 系爭土地499/1000應有部分，亞鋒公司復於同年月25日，將
23 回復之系爭土地中如原判決附表重測後編號(1)、(2)、(4)、
24 (5)、(7)、(8)、(9)、(11)、(12)9筆土地（下稱9筆土地）1/1000應
25 有部分以贈與為原因移轉所有權登記至被上訴人鄭詩慧（下
26 稱其名，與胡之玉等3人、亞鋒公司、華泰銀合稱被上訴
27 人）名下。被上訴人事實上係製造胡之玉等3人與亞鋒公司
28 間存在買賣契約之假象，意圖迫使伊基於遷廠成本極高之考
29 量下，必須高額購買系爭土地1/2應有部分，藉此共同賺取
30 高額買賣價金，胡之玉等3人應負有塗銷亞鋒公司、華泰銀
31 及鄭詩慧之所有權登記名義，並依約履行將系爭土地1/2應

01 有部分移轉所有權登記予伊之義務，然胡之玉等3人怠於履
02 行上開義務，伊自得代位履行等情。爰先位求為①確認胡之
03 玉等3人與亞鋒公司間關於系爭土地1/2應有部分之買賣關
04 係（下稱系爭胡之玉等3人與亞鋒公司間買賣關係）不存
05 在，並依民法第242條、信託法第6條第1項、民法第244條
06 第1項、第2項及第4項、第767條第1項中段、第179條規
07 定，求為②撤銷亞鋒公司與華泰銀間於110年4月26日就系爭
08 土地499/1000應有部分，以信託為登記原因之債權行為及同
09 年月26日所為所有權移轉登記之物權行為；③命亞鋒公司塗
10 銷②之所有權移轉登記。④命亞鋒公司塗銷其與鄭詩慧間於
11 同年10月25日就9筆土地1/1000應有部分，以贈與為原因之
12 土地所有權移轉登記。⑤命亞鋒公司塗銷其於同年4月23日
13 就系爭土地1/2應有部分，以買賣為原因之土地所有權移轉
14 登記，並回復為胡之玉等3人所有。⑥命胡之玉等3人將系
15 爭土地1/2應有部分移轉登記予金蘭公司。惟倘法院認亞鋒
16 公司與胡之玉等3人間存有買賣關係，備位依系爭買賣契
17 約，求為①命胡之玉等3人連帶給付金蘭公司6億4,690萬
18 5,224元本息。並依信託法第6條第1項、民法第244條第1
19 項、第2項及第4項規定，②撤銷胡之玉等3人與亞鋒公司間
20 關於系爭土地1/2應有部分買賣關係所為之債權行為及所有
21 權移轉登記之物權行為。③撤銷亞鋒公司與華泰銀間就系爭
22 土地499/1000應有部分，以信託為登記原因之債權行為及所
23 有權移轉登記之物權行為。④命亞鋒公司塗銷與華泰銀間上
24 開③所為之登記。⑤命亞鋒公司塗銷其與鄭詩慧間就9筆土
25 地1/1000應有部分間所有權移轉登記。⑥命亞鋒公司塗銷系
26 爭土地1/2應有部分之所有權移轉登記，並回復登記為胡之
27 玉等3人所有。原審判決命胡之玉等3人連帶給付金蘭公司1
28 億元本息，並駁回金蘭公司其餘請求。金蘭公司就其敗訴部
29 分不服，上訴聲明：(一)原判決關於駁回金蘭公司下列之訴部
30 分，及假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢
31 棄部分：(1)先位聲明：①確認系爭胡之玉等3人與亞鋒公司

01 間關於系爭土地1/2應有部分買賣關係不存在；②亞鋒公司
02 與華泰銀間就系爭土地499/1000應有部分，以信託為登記原
03 因之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均撤銷；③亞鋒
04 公司應塗銷其與華泰銀間②所為之登記；④亞鋒公司應塗銷
05 其與鄭詩慧間就9筆土地1/1000應有部分間所有權移轉登
06 記；⑤亞鋒公司應塗銷其就系爭土地1/2應有部分，以買賣
07 為原因之土地所有權移轉登記，回復登記為胡之玉等3人所
08 有；⑥胡之玉等3人應將系爭土地1/2應有部分移轉登記予金
09 蘭公司。(2)備位聲明：①胡之玉等3人應再連帶給付金蘭公
10 司5億4,690萬5,224元，及自110年4月23日起至清償日止，
11 按週年利率5%計算之利息；②系爭胡之玉等3人與亞鋒公司
12 間基於買賣原因所為債權行為及所有權移轉登記之物權行為
13 均撤銷；③亞鋒公司與華泰銀間就系爭土地499/1000應有部
14 分，以信託為登記原因之債權行為及所有權移轉登記之物權
15 行為均撤銷；④亞鋒公司應塗銷其與華泰銀間③所為之登
16 記；⑤亞鋒公司應塗銷其與鄭詩慧間就9筆土地1/1000應有
17 部分間所有權移轉登記；⑥亞鋒公司應塗銷其就系爭土地
18 1/2應有部分，以買賣為原因之土地所有權移轉登記，回復
19 登記為胡之玉等3人所有。(三)願供擔保，請准宣告假執行。
20 就被上訴人之上訴，答辯聲明：上訴及假執行之聲請均駁
21 回。

22 二、被上訴人則以：金蘭公司額外虛增就尚未移轉之系爭土地
23 1/2應有部分，於系爭假處分裁定被撤銷後，曾廣仙須再為
24 履行之合意存在，金蘭公司應無從請求胡之玉等3人於系爭
25 假處分裁定被撤銷後，移轉系爭土地1/2應有部分予金蘭公
26 司。系爭買賣契約已為過去之事實，無論胡之玉等3人與亞
27 鋒公司間買賣關係存在與否，金蘭公司均無任何權利主張其
28 受償地位，金蘭公司請求確認胡之玉等3人與亞鋒公司間買
29 賣關係不存在，並無確認利益。又胡之玉等3人於曾廣仙死
30 亡後，於102年3月27日以繼承為原因，辦理系爭土地1/2應
31 有部分之共有人登記，嗣擬出售亞鋒公司上開應有部分，胡

01 之玉等3人及亞鋒公司均曾通知金蘭公司行使系爭土地共有
02 人之優先購買權，惟金蘭公司並未於限期內回覆願依同一條
03 件優先承買，金蘭公司之優先購買權即視為放棄，不得再就
04 系爭土地1/2應有部分主張任何權利。再者，金蘭公司於76
05 年間即得行使系爭買賣契約之履行請求權（包括損害賠償請
06 求權及違約金請求權），直至111年始提起本件訴訟請求，
07 已怠於行使權利34年有餘，胡之玉等3人自得主張時效抗
08 辯，拒絕給付。倘認胡之玉等3人因違反系爭買賣契約之約
09 定擅自將出賣亞鋒公司系爭土地1/2應有部分，而應賠償違
10 約金，亦應於金蘭公司給付尚未交付之價金同時，胡之玉等
11 3人始給付違約金。此外，系爭土地其中1/2應有部分既於締
12 結系爭買賣契約後不久，即已由曾廣仙辦理所有權移轉登記
13 予金蘭公司，金蘭公司復依系爭分管約定及租賃契約確實享
14 有系爭土地完全之使用利益，違約金應酌減至1/2以下，始
15 為妥當。另者，華泰銀與亞鋒公司間於110年4月26日就系爭
16 土地499/1000應有部分，以信託為登記原因之債權行為及同
17 年月26日所為所有權移轉登記之物權行為，因亞鋒公司通知
18 終止，華泰銀已於113年5月6日塗銷系爭土地499/1000應有
19 部分之信託登記，金蘭公司對華泰銀之請求，已欠缺權利保
20 護必要等語，資為抗辯。就金蘭公司之上訴，答辯聲明：(一)
21 上訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請
22 准宣告免為假執行。胡之玉等3人上訴聲明：(一)原判決關於
23 命胡之玉等3人給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費
24 用之裁判均廢棄；(二)上開廢棄部分，金蘭公司在第一審之訴
25 及假執行之聲請均駁回。

26 三、查，本件經兩造同意引用原判決不爭執事項（該判決之三、
27 (一)至(五)）。另增：1、華泰銀在系爭土地已非信託登記之受
28 託人。2、系爭土地上系爭假處分裁定查封登記於110年4月
29 23日始被塗銷。3、亞鋒公司與胡之玉等3人於109年1月21日
30 分別以存證信函通知金蘭公司就系爭胡之玉等3人與亞鋒公
31 司間買賣關係行使優先承買權，有土地登記謄本、系爭假處

01 分裁定、臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）78年度重訴字
02 第55號、本院78年度重上字第124號、最高法院83年度台上
03 字第14號判決、系爭分管約定、系爭租賃契約、本院100年
04 度重家上字第40號判決、臺北地院110年度全聲字第2號裁
05 定、亞鋒公司與胡之玉等3人間買賣契約、存證信函可資佐
06 據（見原審卷一第153至217、53至54、55至57、97至109、
07 133至151頁；原審卷二第214至278頁；原審卷三第118至
08 120、96、122至124、126至166頁；原審卷四第110至111
09 頁；本院卷二第143至178頁）。兩造並不爭執（見本院卷二
10 第136頁），堪認為真實。

11 四、本件依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款
12 規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院113年11月
13 29日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院
14 卷二第136頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分
15 述如下：

16 （一）先位聲明部分

17 1、金蘭公司起訴請求確認系爭胡之玉等3人與亞鋒公司間買
18 賣關係不存在，是否有確認利益？若有確認利益，該確認
19 之訴，是否有理由？

20 （1）按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位
21 有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除
22 去者，即得依民事訴訟法第247條規定提起確認之訴
23 （最高法院103年度台上字第247號判決意旨參照）。本
24 件金蘭公司就其先位聲明部分，起訴主張被上訴人意圖
25 迫使其基於遷廠成本極高之考量下，必須高額購買系爭
26 土地1/2應有部分，藉此共同賺取高額買賣價金而虛構
27 系爭胡之玉等3人與亞鋒公司間買賣關係，其可提起確
28 認該買賣關係不存在之訴，且以亞鋒公司與華泰銀間關
29 於系爭土地之信託行為有害於金蘭公司為由，依信託法
30 第6條第1項規定，聲請法院撤銷亞鋒公司與華泰銀間
31 就系爭土地499/1000之債權行為及物權行為，藉以塗銷

01 胡之玉等3人任意出售系爭土地1/2應有部分而分散在亞
02 鋒公司、華泰銀及鄭詩慧名下之系爭土地應有部分登
03 記，並命胡之玉等3人在回復登記後，依約為所有權移
04 轉登記，排除胡之玉等3人違約所造成之侵害。依上開
05 說明，核應有確認利益。被上訴人固以金蘭公司與曾廣
06 仙簽訂系爭買賣契約當時，不可能預知曾廣瑜將聲請系
07 爭假處分裁定，刻意虛構金蘭公司與曾廣仙間存有就當
08 時尚未移轉之系爭土地1/2應有部分，於撤銷系爭假處
09 分裁定後再為履行之合意，並以胡之玉等3人身為曾廣
10 仙繼承人，自應當然繼受曾廣仙就系爭買賣契約之一切
11 權利義務關係，而要求依約履行。然系爭土地1/2應有
12 部分既經胡之玉等3人以買賣為原因，移轉登記至亞鋒
13 公司名下，再信託登記至華泰銀名下，金蘭公司已不能
14 以其與曾廣仙間之買賣關係，對抗亞鋒公司，故系爭買
15 賣契約關係顯為過去之事實，金蘭公司請求確認系爭胡
16 之玉等3人與亞鋒公司間買賣關係不存在，顯無確認利
17 益云云。惟按依民事訴訟法第 247條第1 項規定提起確
18 認之訴，固以確認現在之法律關係為限，但過法成立或
19 不成立之法律關係，延至目前仍繼續存在或不存在時，
20 仍不失為現在之法律關係。如對於該法律關係存在與
21 否，有即受確認判決之法律上利益者，自非不得對之提
22 起確認之訴（最高法院102年度台上字第911號判決意旨
23 參照）。金蘭公司在其主觀上既認其與曾廣仙間具有待
24 系爭假處分裁定被撤銷後，曾廣仙須按系爭買賣契約履
25 行之合意存在，胡之玉等3人任意出賣並移轉系爭土地
26 1/2應有部分予亞鋒公司，致其在法律上之地位有不
27 安之狀態，而該不安之狀態得主張以本判決認定金蘭
28 公司得依上開合意命胡之玉等3人履行而除去，即仍屬
29 現在法律關係之確認，並無違誤，被上訴人所辯，尚有
30 誤會。

31 (2) 然查，亞鋒公司為購買系爭土地1/2應有部分，先於108

01 年12月27日與胡之清締結買賣契約，其後又於109年間
02 與胡之玉、胡之潔締約，有該等買賣契約附卷（見原審
03 卷一第67至73、105至109、144至151頁）。被上訴人所
04 辯亞鋒公司已向胡之玉等3人購買系爭土地1/2應有部
05 分，並非無據。金蘭公司固以被上訴人明知胡之玉等3
06 人與亞鋒公司間買賣關係不存在，卻意圖迫使其基於遷
07 廠成本極高之考量下，高額承買系爭土地1/2應有部
08 分，藉此賺取高額買賣價金云云，執為其主張。其未具
09 體說明何以發覺被上訴人有該等意圖，復未舉反證證明
10 上開締結買賣契約行為均非真正。是金蘭公司該部分主
11 張，應為無據，自不足採。

12 (3) 綜上，金蘭公司關於確認系爭胡之玉等3人與亞鋒公司
13 間買賣關係不存在部分，應有確認利益，惟該部分起
14 訴，並無實據，為無理由。

15 2、金蘭公司以華泰銀與亞鋒公司間信託登記有害於其對胡之
16 玉等3人之債權為由，代位胡之玉等3人撤銷登記或塗銷登
17 記是否有理由？

18 (1) 按信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲
19 請法院撤銷之，信託法第6條第1項定有明文。經查，
20 系爭土地現已無信託登記，華泰銀自非系爭土地信託登
21 記之受託人，已如上述。金蘭公司以該等信託登記有害
22 於其對胡之玉等3人之債權為由，依民法第242條及信託
23 法第6條第1項或民法第244條第1項等規定，代位撤銷
24 亞鋒公司與華泰銀間就系爭土地499/1000應有部分，以
25 信託為登記原因之債權行為及所有權移轉登記之物權行
26 為；並塗銷所為之登記云云，即為無據。

27 (2) 又華泰銀並未就系爭土地1/2應有部分取得信託登記名
28 義，已如前述，自未取得無法律上原因之利益，致胡之
29 玉等3人受有損害，金蘭公司亦無從代位行使胡之玉等3
30 人權利，為撤銷或塗銷信託之登記。

31 (3) 至金蘭公司主張：上開信託登記有妨害於系爭土地1/2

01 應有部分所有權之行使，其得代位胡之玉等3人依民法
02 第767條第1項中段規定，逕請求塗銷信託登記云云，
03 然系爭土地原信託登記既已塗銷，自無信託登記妨害系
04 爭土地之所有權可言，是項主張，於法亦無據。

05 (4) 綜上，金蘭公司代位胡之玉等3人撤銷亞鋒公司與華泰
06 銀間信託登記，並塗銷登記，因並無該信託登記事實，
07 顯無理由。

08 3、金蘭公司以鄭詩慧、亞鋒公司間贈與登記有害於其債權為
09 由，代位胡之玉等3人塗銷登記，是否有理由？

10 (1) 按民法第244條所規定債權人之撤銷權，係以債務人所
11 為之法律行為有效成立為前提，惟因有害及債權人之權
12 利，債權人得訴請法院撤銷之，以保全其債權（最高法
13 院70年度台上字第1871號判決意旨參照）。本件金蘭公
14 司得代位胡之玉等3人塗銷亞鋒公司與鄭詩慧間以贈與
15 為登記原因，9筆土地1/1000應有部分間所有權移轉登
16 記，須以胡之玉等3人對亞鋒公司間有債權，且該債權
17 因亞鋒公司與鄭詩慧間之贈與行為有害及該債權，而有
18 保全必要為要件。惟金蘭公司就該部分債權存在，並未
19 具體主張並舉證以明，其僅以上開贈與行為將有害於其
20 對胡之玉等3人之債權，即謂得代位行使胡之玉等3人塗
21 銷上開贈與行為之登記云云，尚屬未合。

22 (2) 亞鋒公司與胡之玉等3人間關於系爭土地1/2應有部分之
23 買賣行為既屬存在如上述，胡之玉等3人復對亞鋒公司
24 取得系爭土地1/2應有部分之所有權移轉及登記，並無
25 其他權利主張，則亞鋒公司再贈與鄭詩慧9筆土地
26 1/1000應有部分，為其所有權處分權之行使，與胡之玉
27 等3人並無涉，金蘭公司自無從以其債權受害為由，代
28 位胡之玉等3人行使對亞鋒公司之權利。是金蘭公司本
29 於民法第179條規定或第767條第1項中段規定，為塗銷
30 鄭詩慧、亞鋒公司間贈與登記之請求，顯為無
31 據。

01 (3) 綜上，金蘭公司代位胡之玉等3人塗銷亞鋒公司與鄭詩
02 慧間9筆土地1/1000應有部分贈與登記，並無理由。

03 4、金蘭公司代位胡之玉等3人請求亞鋒公司塗銷系爭土地應
04 有部分之登記，並回復登記為胡之玉等3人所有，再由胡
05 之玉等3人移轉登記予金蘭公司，是否有理由？

06 因胡之玉等3人與亞鋒公司間買賣關係存在，且金蘭公司
07 代位塗銷亞鋒公司與華泰銀、鄭詩慧間信託登記、贈與登
08 記，均無理由如上述。復因胡之玉等3人亦無對亞鋒公司
09 請求回復登記之權利，金蘭公司主張其得依信託法第6條
10 第1項、民法第244條第1項、第2項及第4項、第767條第1
11 項中段、第179條規定，代位胡之玉等3人請求亞鋒公司塗
12 銷系爭土地1/2應有部分之登記，並回復登記為胡之玉等3
13 人所有，再由胡之玉等3人移轉登記予金蘭公司云云，要
14 為無據。

15 (二) 備位聲明部分

16 1、金蘭公司以胡之玉等3人債務不履行為由，請求賠償違約
17 金1億元（下稱系爭1億元違約金），是否有理由？

18 (1) 金蘭公司與曾廣仙簽訂系爭買賣契約後，曾廣仙依約移
19 轉系爭土地所有權登記予金蘭公司前，為曾廣瑜聲請系
20 爭假處分裁定，並就系爭土地1/2應有部分為查封登記
21 如上述，致曾廣仙無法履約，僅得經金蘭公司同意，於
22 76年12月15日先將未經假處分查封之系爭土地1/2應有
23 部分移轉登記予金蘭公司，有系爭買賣契約、土地登記
24 謄本暨異動索引足按（見原審卷一第49至51、153至217
25 頁）。嗣曾廣仙於77年5月3日就系爭土地簽訂系爭分管
26 約定，且於前言約明：「乙方(即曾廣仙)之持分各二分
27 之一，未能移轉登記與甲方(即金蘭公司)，為利使用收
28 益，爰在上開原因除去前雙方協議分管如后」，復在同
29 約定第二點約定：「甲乙雙方各自管有之部分得自由使
30 用收益。乙方除將分管範圍出租與甲方另訂契約外，並
31 應交付上開共有土地持分各二分之一之土地使用權同意

01 書與甲方，以利甲方使用。」；次於系爭分管約定第三
02 條約定：「本分管協議書，並不影響雙方於七十六年十
03 月廿二日所訂不動產買賣契約及相關協議書未完成部分
04 之履行義務，乙方亦不得將上開共有土地持分全部或一
05 部出賣、出租或設定任何權利與他人」（見原審卷一第
06 53頁）。曾廣仙於77年5月4日復就系爭土地分管部分，
07 與金蘭公司簽訂系爭租賃契約，並於系爭租賃契約第二
08 條約定：「租賃期間：自中華民國七十七年五月四日起
09 至乙方（即曾廣仙）就上開土地（即系爭土地）持分各
10 二分之一移轉登記與甲方（即金蘭公司）為止」；第六
11 條約定：「本租賃契約不影響雙方於七十六年十月廿二
12 日所訂不動產買賣契約及相關協議書未完成部分之履行
13 義務」（見原審卷一第55頁）。可見金蘭公司與曾廣仙
14 不僅就系爭土地劃定分管範圍，且曾廣仙允許在「未能
15 移轉登記與金蘭公司之原因除去前」，金蘭公司仍能使
16 用收益曾廣仙分管系爭土地範圍，並限制曾廣仙在其分
17 管土地部分之使用、收益及處分權，更甚者，系爭分管
18 約定及租賃契約均明言該等約定不得影響曾廣仙在系爭
19 買賣契約「未履行」之義務。因此，系爭分管約定、租
20 賃契約約定內容均已逾劃分土地分管及租賃範圍之目
21 的，而係在確認曾廣仙於未來可履行系爭買賣契約之義
22 務前，雙方關於系爭土地之權利義務關係。按當事人預
23 期未確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期
24 者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆
25 至之時（最高法院28年上字第1740號判例意旨）。金蘭
26 公司與曾廣仙間並未因系爭土地1/2應有部分遭曾廣瑜
27 聲請系爭假處分裁定為查封後，即改變曾廣仙原應履行
28 系爭買賣契約之給付內容，而係將未來查封原因除去之
29 不確定事實發生作為債務之清償期。被上訴人以系爭買
30 賣契約並未有於撤銷系爭假處分裁定後再為履行之文
31 句，即謂金蘭公司已無請求移轉系爭土地1/2應有部分

01 之權利云云，自不可採。

02 (2) 又查，系爭假處分裁定於94年3月14日經臺北地院94年
03 度全聲字第13號裁定准許撤銷假處分。嗣又經同法院以
04 110年度全聲字第2號裁定後，於110年4月23日塗銷系爭
05 土地1/2應有部分之查封登記，業經原判決列為兩造不
06 爭執事項，且有系爭假處分裁定、臺北地院110年度全
07 聲字第2號裁定附卷可資參佐。承(二)、1、(1)所
08 述，該塗銷查封登記日應為金蘭公司與曾廣仙間所約定
09 之清償期。又胡之玉等3人既為曾廣仙之繼承人，自應
10 繼受曾廣仙關於系爭買賣契約之一切權利義務，故於上
11 開系爭土地1/2應有部分查封登記於110年4月23日塗銷
12 之日，胡之玉等3人應依系爭買賣契約履行移轉該等應
13 有部分予金蘭公司之義務。然胡之玉等3人竟於同日將
14 該等應有部分移轉登記予亞鋒公司，自屬違約。依系爭
15 買賣契約第七條約定：「如乙方(即曾廣仙)反悔不賣
16 時，則應將所收定金並加計一倍數額，合計一億元支付
17 與甲方(即金蘭公司)以為違約賠償，乙方並應於違約
18 日起15日內辦清」，復依民法第1148條第1項規定：
19 「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼
20 承人財產上之一切權利、義務」，同法第1153條第1項
21 規定：「繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺
22 產為限，負連帶責任」，民法繼承編施行法第1條之3規
23 定：「繼承在民法繼承編中華民國九十八年五月二十二
24 日修正施行前開始，繼承人未逾修正施行前為限定繼承
25 之法定期間且未為概括繼承之表示或拋棄繼承者，自修
26 正施行之日起，適用修正後民法第一千一百四十八條，
27 …」。因曾廣仙於92年12月26日死亡，胡之玉等3人並
28 未聲請限定繼承，無現行民法第1148條限定繼承規定之
29 適用，有胡之玉以胡之清、胡之潔為被告所提起塗銷繼
30 承登記之訴(本院100年度重家上字第40號)判決可參
31 (見原審卷三第122至124頁)。金蘭公司主張胡之玉等

01 3人應連帶賠償其系爭1億元違約金，應屬有據。至金蘭
02 公司以系爭買賣契約於76年訂立，迄今已近40年，應有
03 情事變更原則適用，而有依民法第227條之2增加給付之
04 必要云云，執為主張，惟按當事人依同條情事變更原則
05 之規定，請求法院增加給付者，乃為形成之訴，須待法
06 院為增加給付判決確定後，其就新增加給付之請求權始
07 告確定發生，在此之前其所為相關給付之請求，僅屬對
08 於他方當事人為變更契約內容之要約，尚無因此即認其
09 已有請求權可得行使（最高法院101年度台上字第1045
10 號判決意旨參照）。金蘭公司並未以系爭1億元違約金
11 約定有因物價變動等因素，請求法院判決增加給付確
12 定，自無該部分增加給付之請求權利，此項主張，應為
13 無據。

14 (3) 胡之玉等3人固辯以曾廣仙已移轉金蘭公司所有系爭土
15 地1/2應有部分，系爭1億元之違約金應予酌減云云。
16 惟按當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性者，
17 該違約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠
18 償總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受
19 之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約
20 定之違約金是否過高時，須依一般客觀事實、社會經濟
21 狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。債務人若
22 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，亦應
23 加以衡量，俾符公平原則（最高法院 107年度台上字第
24 1038號判決意旨參照）。參酌系爭1億元違約金額之約
25 定係於76年間達成之合意，目前系爭土地之交易價格已
26 大幅增長，金蘭公司未能取得系爭土地1/2應有部分未
27 履約部分所受損失，通常已逾當時約定違約金額等一般
28 客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，應認
29 金蘭公司請求胡之玉等3人連帶給付系爭1億元違約
30 金，金額並未過高，當無酌減之必要。胡之玉等3人又
31 以金蘭公司係基於76年間其與曾廣仙約定應履行系爭土

01 地1/2應有部分之移轉登記，該履行請求權已逾15年未
02 行使，應已罹於時效而得拒絕履行云云，執為抗辯。然
03 金蘭公司係與曾廣仙約定清償期為系爭土地1/2應有部
04 分查封登記塗銷之日，且該等應有部分於110年4月23日
05 始被塗銷如上述，故迄金蘭公司於111年1月6日起訴，
06 並未逾15年期間，有起訴狀法院收文章可稽（見原審卷
07 一第3頁）。胡之玉等3人之時效抗辯自不可採。胡之玉
08 等3人復辯稱其等履行移轉登記義務行為，應有同時履
09 行抗辯權，因金蘭公司尚有1/2之價金尚未給付，其等
10 仍得於金蘭公司給付價金之同時，始負違約責任云云。
11 惟按他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕
12 自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之
13 給付，為民法第264條第2項所明定。承前所述，胡之玉
14 等3人因未依約給付，已致金蘭公司損失取得系爭土地
15 1/2應有部分約40年增值之交易價值利益，但金蘭公司
16 因此得享有暫免給付之剩餘價金利益僅約1億餘元，兩
17 者相差甚鉅。倘因此暫免胡之玉等3人違約責任，而得
18 不支付違約金，應認胡之玉等3人同時履行抗辯權之行
19 使，有片面不利於他方之顯不相當而違反誠信原則之情
20 形。是項抗辯權之行使，應不予准許。

21 2、金蘭公司以胡之玉等3人債務不履行為由，請求其他損
22 害賠償5億4,690萬5,224元，是否有理由？

23 (1) 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
24 請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。又同條
25 項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠償責任，係採取
26 完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，
27 該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其
28 應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將
29 損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之
30 價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償
31 時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以

01 起訴時之市價為準（最高法院106年度台上字第128號判
02 決意旨參照）。胡之玉等3人繼受曾廣仙關於系爭買賣
03 契約之一切權利義務後，本應依約於系爭土地1/2應有
04 部分查封登記於110年4月23日塗銷之日，依系爭買賣契
05 約履行移轉該等應有部分予金蘭公司之義務，卻未履
06 行，且將該等應有部分移轉登記予亞鋒公司，具有可歸
07 責之事由如上述。又系爭土地應有部分2分之1於出售及
08 移轉登記予亞鋒公司後，即陷於對金蘭公司無法補正之
09 不完全給付，已相當於給付不能之狀態。自應就金蘭公
10 司所受損害，負擔給付不能之履行利益損害賠償。經
11 查，系爭土地曾為重測及分割地號如原判決附表所示，
12 又金蘭公司於111年1月6日起訴，亦有其起訴狀法院收
13 文章足按（見原審卷一第3頁）。於起訴時系爭土地按
14 附表編號1至7各地號土地每平方公尺當期公告現值乘算
15 面積後之總值，再行總計後之價額應為10億1,651萬
16 3,937元（元以下四捨五入），有土地登記謄本、地價
17 資料查詢足參（見原審卷一第153至192頁；本院卷三第
18 319至345頁）。因金蘭公司於76年10月22日購買系爭土
19 地之價金總額為1億9,901萬2,800元，且曾廣仙已履行
20 一半，有不動產買賣契約書、協議書、土地租賃契約書
21 附卷（見原審卷一第49至51、53至54、55至57頁），是
22 金蘭公司因胡之玉等3人債務不履行所受損害額應為4
23 億875萬569元【（0000000000－0000000000）
24 ×1/2=0000000000，元以下四捨五入】。扣除前述系爭1
25 億元違約金後，金蘭公司主張胡之玉等3人應再連帶賠
26 償3億875萬569元（0000000000－
27 0000000000=0000000000），應為有據。金蘭公司逾此範
28 圍之損害賠償請求，係依其於另案臺灣桃園地方法院
29 111年度訴字第445號分割共有物事件聲請法院囑託誠立
30 不動產估價師聯合事務所鑑定價額17億9,281萬2,445元
31 為計算基準，並提出鑑價報告為證（見本院卷三第141

01 至215頁），惟該份鑑定報告價格日期為112年4月10日
02 （見本院卷三第145頁），並非本件起訴時，與法不
03 合，自未可採。金蘭公司復又以系爭1億元違約金為懲
04 罰性違約金，其損害額不應扣除該部分請求金額云云，
05 執為上訴理由。惟按契約當事人以確保債務之履行為目
06 的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所
07 應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，
08 概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不
09 利（最高法院110年度台上字第1582號判決意旨參
10 照）。金蘭公司與曾廣仙締結系爭買賣契約，僅於第7
11 條約定：「如乙方（按即曾廣仙）反悔不賣時，則應將
12 所收定金並加計一倍數額，合計一億元支付與甲方（即
13 金蘭公司）以為違約賠償，乙方並應於違約日起15日內
14 辦清」之語（見原審卷一第50頁），約定內容未明文為
15 懲罰性違約金，又無其他得另行請求債務不履行賠償之
16 約定，即應認上開約定屬損害賠償總額預定性質之違約
17 金，金蘭公司是項主張，亦不足取。

18 (2) 被上訴人以胡之玉等3人及亞鋒公司均曾通知金蘭公司
19 行使系爭土地共有人之優先購買權，惟金蘭公司並未於
20 限期內回覆願依同一條件優先承買，金蘭公司之優先購
21 買權即視為放棄，不得再就系爭土地1/2應有部分主張
22 任何權利云云置辯。然查，胡之玉、胡之潔通知金蘭公
23 司行使優先承買權所附與亞鋒公司間買賣契約第九條第
24 四項約定：「有關本買賣標的假處分之撤銷一事，由甲
25 方（即亞鋒公司）自行負責與權利關係人胡楊心儀、胡
26 敏健、胡敏越、胡敏嘉、胡之輝、廖淑貞、柯采淨、胡
27 善為、胡菁云、胡敏美、胡佳枋、胡敏珍、胡敏傑、胡
28 敏媛、胡之冰、胡之霞等16人…另行協調處理，與乙方
29 （即胡之玉、胡之潔）無涉」；胡之清之通知信函所附
30 與亞鋒公司間買賣契約第三條第六項約定：「甲方（即
31 亞鋒公司）同意，在金蘭食品股份有限公司、胡之玉及

01 胡之潔確定放棄行使優先購買權以前，不得先行辦理撤
02 銷假處分。甲方如有違反，而致乙方（即胡之清）受有
03 損害，乙方除得依本合約其他約定處理外，並得請求甲
04 方賠償一切損害」（見原審卷一第71、146頁），皆以
05 胡之玉等3人明知金蘭公司須於系爭假處分裁定查封登
06 記塗銷，始得請求行使權利，但與亞鋒公司間之買賣契
07 約皆同意暫不塗銷該登記之方式，致金蘭公司無法在行
08 使優先承買權前，以系爭買賣契約價額買受系爭土地，
09 並請求系爭土地1/2應有部分為所有權移轉登記。且迫
10 使金蘭公司倘不放棄優先承買權，即須以亞鋒公司以6
11 億5,263萬元出價買受胡之玉、胡之潔之系爭土地應有
12 部分、2億4,254萬5,865元買受胡之清之同土地應有部
13 分之同等價額，承買系爭土地1/2應有部分。按行使權
14 利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2
15 項定有明文。是胡之玉、胡之潔2人、胡之清固皆於
16 109年1月21日以其各自與亞鋒公司之買賣條件，通知金
17 蘭公司行使優先承買權，但金蘭公司未為同意之答覆，
18 胡之玉等3人嗣與曾廣瑜之繼承人協調，於110年4月23
19 日始塗銷系爭土地1/2應有部分上之系爭假處分裁定查
20 封登記，並以金蘭公司未行使優先承買權為由，於同日
21 將該等應有部分移轉登記與亞鋒公司，有存證信函、異
22 動索引足按（見原審卷一第97至104、133至143、204、
23 208、213、217頁；本院卷二第37頁），胡之玉等3人履
24 行通知金蘭公司之義務，並非依誠實信用方法為之，自
25 應認為未依法行使，其等所辯金蘭公司既放棄行使優先
26 承買權，不得就系爭買賣契約行使權利云云，並不可
27 採。

28 (3) 被上訴人復以金蘭公司所請求之損害賠償金額為系爭土
29 地漲價後金額與原定買賣價金之差額，並非依通常情
30 形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，有客觀之
31 確定性，與民法第216條第1項規定之所失利益不合云

01 云為辯。然按土地房屋價格之上漲，該增加部分即為其
02 所得之利益（最高法院69年度台上字第352號判決意旨
03 參照）；土地房屋因經濟發展、社會繁榮，為大眾共同
04 努力之結果，經扣除增值稅及其他必要負擔後，如仍有
05 餘額，倘債務人違約不履行債務而竟獲得此項利益，顯
06 非事理之平（最高法院81年度台上字第2774號判決意旨
07 參照）。因此，房地漲價價格，應屬損害事故發生後之
08 客觀變動狀況，被上訴人徒以需有一定之計畫，所得之
09 利益，始屬所失利益，恣置不動產價格變動之特性而未
10 論，自非可取。

11 (4) 綜上，金蘭公司得以胡之玉等3人債務不履行為由，請
12 求賠償3億875萬569元。

13 3、金蘭公司以保全其損害賠償債權為由，依信託法第6條
14 第1項、民法第244條第1項、第2項及第4項規定，撤銷
15 胡之玉等3人與亞鋒公司間關於系爭土地1/2應有部分買
16 賣關係所為之債權行為及所有權移轉登記之物權行為。
17 並代位胡之玉等3人撤銷亞鋒公司與華泰銀間就系爭土
18 地499/1000應有部分，以信託為登記原因之債權行為及
19 所有權移轉登記之物權行為，並命亞鋒公司塗銷與華泰
20 銀間上開信託登記；命亞鋒公司塗銷其與鄭詩慧間就9
21 筆土地1/1000應有部分間所有權移轉登記。命亞鋒公司
22 塗銷系爭土地1/2應有部分之所有權移轉登記，並回復
23 登記為胡之玉等3人所有，是否有理由？

24 (1) 華泰銀並未就系爭土地1/2應有部分取得信託登記名義
25 如上述，自未取得無法律上原因之利益，致胡之玉等3
26 人受有損害，金蘭公司亦無從代位行使胡之玉等3人權
27 利，為撤銷或塗銷信託之登記。

28 (2) 按民法第244條撤銷權之規定，稽其立法目的無非以債
29 務人之責任財產如不足擔保債權人之債權，卻許其為詐
30 害行為，債權人債權即無從保障，遂例外限制債務人得
31 自由為該法律行為，並以事後之撤銷訴訟變動原法律行

01 為效果。因此，同條第2項所謂「有害及債權」或「害
02 於債權人之權利」，係指債務人陷於無資力之狀態而言
03 （最高法院95年度台上字第1741號判決意旨參照）。本
04 件亞鋒公司以6億5,263萬元出價買受胡之玉、胡之潔之
05 系爭土地應有部分、2億4,254萬5,865元買受胡之清之
06 同土地應有部分，已如前述。因此，胡之玉等3人之資
07 力應已逾4億875萬569元（損害賠償金額3億875萬569
08 元、違約金1億元），並未陷於無資力之狀態，金蘭公
09 司應無保全損害賠償債權必要，其主張撤銷胡之玉等3
10 人與亞鋒公司間關於系爭土地1/2應有部分買賣關係所
11 為之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，代位胡之
12 玉等3人撤銷亞鋒公司與鄭詩慧間之債權行為、物權行
13 為，且塗銷亞鋒公司與鄭詩慧間就系爭土地1/1000應有
14 部分間所有權移轉登記，因無保全必要，自無理由。

15 (3) 綜上，金蘭公司主張其得撤銷胡之玉等3人與亞鋒公司
16 間關於系爭土地1/2應有部分買賣關係所為之債權行為
17 及所有權移轉登記之物權行為。代位胡之玉等3人撤銷
18 亞鋒公司與華泰銀間就系爭土地499/1000應有部分，以
19 信託為登記原因之債權行為及所有權移轉登記之物權行
20 為，並命亞鋒公司塗銷與華泰銀間上開信託登記；代位
21 撤銷亞鋒公司與鄭詩慧間就9筆土地1/1000應有部分之
22 債權行為及物權行為，且命亞鋒公司塗銷其與鄭詩慧間
23 就9筆土地1/1000應有部分間所有權移轉登記。命亞鋒
24 公司塗銷系爭土地1/2應有部分之所有權移轉登記，並
25 回復登記為胡之玉等3人所有，均不應准許。

26 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
31 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息，分別為民法第229條第1項、第2項、第233條第1項所明
02 定。本件系爭買賣契約第七條約定違約金應於違約日起15日
03 內辦清，有系爭買賣契約可稽（見原審卷一第50頁）。胡之
04 玉等3人違約於110年4月23日將系爭土地1/2應有部分移轉
05 登記與亞鋒公司如上述，始為給付不能之債務不履行，是該
06 日應為違約日，起算15日之翌日即同年5月9日始為違約金給
07 付遲延日。至金蘭公司請求損害賠償部分，其給付無確定期
08 限，故應自金蘭公司之起訴狀繕送達胡之玉等3人之翌日即
09 111年4月19日起始負遲延責任（起訴狀繕本送達證書可參原
10 審卷二第326、330、334頁）。因此，金蘭公司就違約金部
11 分，請求自110年5月9日起；就損害賠償部分自111年4月19
12 日起，按法定遲延利率計算遲延利息，應為有據，逾此部分
13 之利息請求，為無理由。

14 六、綜上所述，金蘭公司依系爭買賣契約，請求胡之玉等3人應
15 連帶給付金蘭公司4億875萬569元（違約金1億元、損害賠償
16 3億875萬569元）及其中1億元自110年5月9日起；3億875萬
17 569元自111年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之
18 利息，洵屬正當，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
19 不應准許。原審就上開應准許金蘭公司請求胡之玉等3人再
20 給付3億875萬569元本息部分，駁回其請求，尚有未洽。金
21 蘭公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
22 有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示，並依聲請准
23 供擔保後得為或免假執行之宣告。至於上開其餘應准許之部
24 分，原審為金蘭公司勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保
25 後，得、免假執行；及不應准許部分，原審判決為金蘭公司
26 敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合。胡
27 之玉等3人之上訴、金蘭公司之其餘上訴，均無理由，應予
28 駁回。金蘭公司其餘假執行之聲請，因上訴駁回而失所依
29 附，不予准許，應併予駁回。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件金蘭公司上訴為一部有理由、一部無理由；
03 胡之玉等3 人上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449
04 條第1項、第78條、第79條、第85條第2項，第463條、第390
05 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

07 民事第八庭

08 審判長法 官 周美雲

09 法 官 王 廷

10 法 官 古振暉

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

20 書記官 廖逸柔