

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第16號

上訴人 盧武仁

訴訟代理人 江沁澤律師

葉恕宏律師

黃詩涵律師

梁均廷律師

被上訴人 陳海尼

林淑惠

共同

訴訟代理人 許家豪律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國109年6月20日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第397號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於駁回後開第二項部分之訴，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人陳海尼應依如附件所示條件，與上訴人訂立買賣契約書，將桃園市○○區○○段000地號土地、000地號土地、000地號土地、000地號土地、000地號土地出售予上訴人。

上訴人其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審、第二審訴訟費用，由被上訴人陳海尼負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

追加之訴訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按於第二審為訴之聲明或追加，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，為民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款所明定。上訴人盧武仁

(下逕稱其姓名)於原審先位主張：(一)、被上訴人陳海尼、林淑惠(下逕稱其姓名)間就桃園市○○區○○段000地號、000地號、000地號、000地號、000地號土地(下稱二期土地)之信託契約關係不存在，及民國95年6月20日完成所有權信託移轉登記之物權行為不存在；(二)、林淑惠應將上開土地之所有權信託移轉登記塗銷；(三)、陳海尼應於盧武仁給付新臺幣(下同)2億9,462萬5,000元之同時，將上開土地之所有權移轉登記予盧武仁(盧武仁主張與陳海尼間成立買賣本約而為該聲明部分，為本院更審前判決駁回，盧武仁就該部分之上訴，亦經最高法院駁回而確定，非本院審理之範圍，未繫屬本院，茲不贅述)；並備位請求：(一)、陳海尼應依附件所示條件，與盧武仁訂立買賣契約書，將二期土地出售予盧武仁；(二)、確認陳海尼、林淑惠間就二期土地之信託契約關係不存在，及95年6月20日完成所有權信託移轉登記之物權行為不存在；(三)、林淑惠應將上開土地之所有權信託移轉登記塗銷。嗣於更審前本院審理追加備位聲明：陳海尼應於盧武仁給付2億9,462萬5,000元之同時，將上開土地之所有權移轉登記予盧武仁(見本院109年度重上字第627號卷【下稱前審卷】)(二)第256頁，下稱履行本約聲明)；嗣於最高法院發回本院後將上開履行本約聲明改列追加先位聲明，復追加備位聲明：林淑惠應於盧武仁給付2億9,462萬5,000元予陳海尼之同時，將二期土地移轉登記予盧武仁(見本院卷(二)第219、220頁)，核上揭追加請求之基礎事實與起訴請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

二、按被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第25條定有明文。本件被上訴人於本院主張被上訴人於95年8月20日簽立之土地信託契約第16條約定以臺灣高雄地方法院為管轄法院(見本院卷(一)第96頁)，惟盧武仁於第一審即請求確認被上訴人間信託之債權行為、物權行為均不存在，代位陳海尼請求林淑惠塗銷二期土地所有權信託移轉登記(見原審卷(一)第251頁；

01 原審卷(二)第41頁)，惟陳海尼、林淑惠於原審法院並未抗辯
02 原審法院無管轄權而為言詞辯論，依前揭規定，原審法院自
03 有管轄權。

04 貳、實體部分：

05 一、盧武仁起訴主張：

06 (一)、訴外人萬鎮建設有限公司（下稱萬鎮公司）計畫在如附表所
07 示之土地（下分稱一期、二期、三期土地）上興建房屋銷
08 售，盧武仁為萬鎮公司法定代理人，於93年7月2日與陳海尼
09 簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），購買一期土地，且
10 於特約條款（下稱系爭特約條款）約定同時購買二期、三期
11 土地，於盧武仁付清系爭契約第3條第2期價款後，及第1條
12 買賣標的建照核准後8個月內，依系爭契約第3條規定付款條
13 件另定正式契約。盧武仁於95年8月31日付清一期土地之第2
14 期款，並於99年1月8日取得一期土地建造執照（下稱建
15 照），嗣於99年8月18日寄發存證信函要求陳海尼於函到20
16 日內簽約，卻未獲置理，盧武仁爰主張依系爭契約之約定，
17 雙方已就二期土地成立買賣之預約，故依系爭特約條款第3
18 條、第5條請求陳海尼與伊簽訂二期土地之買賣本約，並於
19 伊給付二期土地價金之同時，移轉二期土地所有權予盧武
20 仁。詎陳海尼為規避移轉二期土地所有權之義務，與林淑惠
21 通謀虛偽成立信託契約（下稱信託債權行為），並辦理所有
22 權信託移轉登記（下稱信託物權行為），信託債權行為、信
23 託物權行為均屬無效，故盧武仁得請求確認信託債權行為、
24 信託物權行為均不存在；如非通謀虛偽，因陳海尼迄未履行
25 債務，伊得代位陳海尼終止上開信託契約，亦得請求林淑惠
26 塗銷系爭信託登記；倘不得代位終止，林淑惠基於信託而取
27 得二期土地所有權，應承繼該土地之權利瑕疵，伊得請求林
28 淑惠於伊給付二期土地價金予陳海尼之同時，移轉二期土地
29 所有權。

30 (二)、爰依系爭契約第3條、系爭特約條款第3條、第5條、民法第8
31 7條、第179條、第242條、第348條、第767條、信託法第33

條、第63條、民事訴訟法第247條規定為請求。並上訴聲明：1.先位聲明（含追加先位聲明）：①原判決除確定部分外，其餘不利於盧武仁之部分均廢棄；②上開廢棄部分，陳海尼應依如附件所示條件，與盧武仁訂立買賣契約書，將二期土地出售予盧武仁；③確認被上訴人間就二期土地所為信託契約關係不存在，及95年6月20日完成所有權信託移轉登記之物權行為不存在；④林淑惠應將上開土地之所有權信託移轉登記塗銷；⑤追加先位聲明：陳海尼應於盧武仁給付2億9,462萬5,000元之同時，將二期土地之所有權移轉登記予盧武仁；2.備位聲明（含追加備位聲明）：①原判決除確定部分外，其餘不利於盧武仁之部分均廢棄；②上開廢棄部分，陳海尼依如附件所示條件，與盧武仁訂立買賣契約書，將桃園市○○區○○段000、000、000、000、000地號土地出售予盧武仁；③追加備位聲明：林淑惠應於盧武仁給付2億9,462萬5,000元予陳海尼之同時，將二期土地移轉登記予盧武仁。

二、陳海尼、林淑惠則以：

盧武仁與陳海尼間就系爭特約條款所簽訂買賣條件約款，僅係無任何法律效力之君子協定或係雙方特約保留拒絕簽署本約權利之約定。縱成立預約，盧武仁主張於其給付買賣價金後陳海尼即負有移轉系爭土地所有權義務云云，顯係超出兩造間合意範圍，當不得依盧武仁主張內容成立本約。又縱認陳海尼有訂定本約義務，然因解除條件約定，雙方有關二期土地買賣之約定已失其效力，盧武仁已無請求陳海尼與其訂立本約或履行買賣約定之權利。再兩造間另案本院100年度上字第1032號確定判決（下稱系爭確定判決），已肯認二期、三期土地未依系爭特約條款成立買賣契約，二期土地尚未出售等事實，基於爭點效理論，盧武仁於本件主張依系爭特約條款請求陳海尼簽訂本約，顯無理由。陳海尼縱有與盧武仁訂立本約之義務，然盧武仁於98年10月18日寄出存證信函後，遲至108年方再向陳海尼起訴請求，盧武仁之請求權

01 當因其怠於行使權利而權利失效，法院應駁回其訴。再退言
02 之，基於情事變更原則，盧武仁所主張之對待給付顯不合理
03 等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

04 三、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第331、332頁）

05 (一)、陳海尼與盧武仁於93年7月2日簽立系爭契約（見原審卷(一)第
06 25至49頁），就系爭契約特約條款第3條所載之5筆土地（即
07 二期土地），有系爭契約特約條款第3條、第5條之約定。

08 (二)、系爭契約第1條所載之5筆土地（即一期土地），盧武仁分別
09 於94年2月1日、94年10月20日、95年1月20日、97年8月15
10 日、99年1月8日取得建造執照（見原審卷(一)第357至365
11 頁）。盧武仁於99年8月18日以台北法院郵局存證號碼447號
12 存證信函（下稱系爭存證信函）通知陳海尼、林淑惠就二期
13 土地締結買賣契約，陳海尼、林淑惠於99年8月19日收受系
14 爭存證信函。

15 (三)、陳海尼於95年6月20日將二期土地之所有權，以信託為原因
16 （即信託債權行為），移轉登記予林淑惠（即信託物權行
17 為）。

18 (四)、系爭契約約定之第1期款項7,623萬4,000元，於系爭契約簽
19 訂時，已由盧武仁先給付500萬元，其餘7,123萬4,000元則
20 由盧武仁交付3紙支票予訴外人黃麗潔律師保管，約定於一
21 期土地建造執照核發後，再由訴外人黃麗潔律師交付陳海尼
22 兌現。第2期款即尾款1億7,787萬元於建造執照核發後2個月
23 內付清。惟盧武仁因未能依系爭契約第3條第1項約定，於93
24 年8月28日前辦妥申准建造執照，遂與陳海尼於93年9月2日
25 再簽訂補充協議，約定盧武仁應自93年9月1日起按月給付陳
26 海尼15萬元至93年11月3日止，陳海尼則於93年11月3日盧武
27 仁取得建造執照前暫不提示上開作為第1期款給付之3紙支
28 票。就第2期款之部分（補充協議誤載為第1期款），雙方則
29 同意於93年11月3日協同辦理過戶時付清。嗣盧武仁取得建
30 造執照後，陳海尼已將上開3紙支票兌現，且盧武仁於取得
31 銀行貸款1億5,000萬元後，於94年3月16日直接撥款轉付予

01 陳海尼帳戶。

02 (五)、臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）94年度重訴字第277號
03 判決：盧武仁應於陳海尼提供坐落○○鎮○○段000-00、00
04 0-00地號土地予盧武仁搭設廣告看板、預售屋、接待中心
05 時，給付陳海尼1,805萬7,285元。嗣經陳海尼提起上訴，本
06 院以95年度重上字第405號判決上訴及追加之訴均駁回；陳
07 海尼不服上訴最高法院，最高法院於96年9月20日以96年度
08 台上字第2131號裁定駁回陳海尼之上訴。盧武仁業於95年8
09 月31日依前揭本院之判決，給付陳海尼1,805萬7,285元，並
10 經陳海尼收受。

11 (六)、盧武仁於94年11月7日以存證信函（下稱94年存證信函）通
12 知陳海尼謂：「主旨：為代盧武仁董事長函請台端於94年11
13 月11日上午11時30分駕臨本律師事務所商談土地買賣事宜…
14 今本人業已付清第2期價款且建照亦已核發，故依約特委請
15 江大律師松鶴函請台端於如主旨所示之時地日會同商談上開
16 5筆土地買賣事宜。」（見原審卷(一)第77至79頁），陳海尼
17 於94年11月10日以存證信函回覆未收到尾款，並表示已解除
18 系爭契約（見原審卷(一)第413至415頁）。

19 四、本院之判斷：

20 (一)、系爭特約條款第5條請求就二期土地訂立本約之期限應自全
21 部建照核發後起算，盧武仁請求陳海尼訂立本約，並未逾期
22 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
23 辭句，民法第98條定有明文。而契約，乃當事人本其自主意
24 思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為
25 當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當
26 事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋（單
27 純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立
28 約當時情形及其他一切資料、考量契約之目的及經濟價值，
29 並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符
30 合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約可預
31 測之文義（最高法院113年度台上字第1151號判決意旨參

照)。

2.審諸系爭特約條款第5條約定：「特約條款第三條所示土地，甲、乙雙方同意於甲方付清本契約第三條第二期款後，及第一條買賣標的建照核准後八個月內，依本契約第三條規定付款條件另定正式契約約定之，甲方（即盧武仁）若於預定簽約日內未與乙方（即陳海尼）完成訂立正式契約，視同甲方（即盧武仁）放棄承買特約條款第三條所述土地...」等內容，盧武仁付清系爭契約第3條即一期土地第2期款，方取得請求陳海尼就二期土地訂立買賣契約之權利，付清一期土地第2期款應係盧武仁請求陳海尼就二期土地締結正式契約之「停止條件」，該請求締約權利行使之「期限」則係自系爭契約第1條買賣標的建照核准後8個月內，依系爭特約條款第5條所載「第一條買賣標的」之客觀文義，顯包括系爭契約第1條所約定如附表所示第一期全部土地即桃園縣○○鎮○○段000-000、000-000、000-000、000-000、000-000地號土地，復參諸證人即系爭契約締約過程在場之法務人員涂慶昇於本院結證稱：「（問：證人方才有證稱陳海尼方認為簽訂第二期、第三期買賣契約之期限是在一期土地第一張建照核准後8個月內，此部分有依照陳海尼的意見把它特別記明於特約條款內？）答：沒有特別記。盧武仁於簽約過程中有提到一期土地第一張建照下來後，他就會開始安排預售，就能在8個月內簽訂第二期、三期土地合約。」、「（問：陳海尼、黃麗潔律師、許啟昌有無提及要把二期土地簽約的時間點是要在第一張建照核准8個月內的文字納入特約條款內？）答：當初沒有特別要標註。當下盧武仁一再向陳海尼保證第一張建照發下來8個月內預售後就有錢來簽二期土地的合約。」、「（問：證人方才證述陳海尼方有黃麗潔律師、許啟昌代書協助陳海尼審閱契約並提供意見，為何並未將你方才所稱陳海尼所在意需於一期土地核發第一張建照後的8個月內訂立二期土地買賣契約訂明於特約條款中？）答：一期土地分區要申請幾張執照，我們不清楚，陳

海尼方認知是第一張才起算，但後來契約履行過程中，盧武仁方主張是最後一張建照核發開始起算，所以雙方在付款過程中產生爭執。」等語（見本院卷(二)第187至189頁），是縱盧武仁於締約過程曾表示預計於一期土地第1張建照核准後開始安排預售以取得資金，以利於8個月內就二期土地、三期土地簽立契約，亦僅屬盧武仁之履約計畫，陳海尼在黃麗潔律師、許啟昌地政士等專業人員陪同下與盧武仁締約，縱陳海尼主觀認知應自一期土地第1張建造執照核准後起算該8個月期限，雙方既未於締約磋商過程約明，依上揭系爭特約條款第5條之客觀文義解釋，盧武仁就二期土地請求陳海尼就二期土地締結本約之權利，理應自如附表所示一期土地之全部建照執照均獲核准後始起算8個月期限。陳海尼抗辯自一期土地第1張建造執照核准後起算，顯與系爭特約條款文義不符，要難憑採。

3.經查，盧武仁於94年3月16日已將一期土地第2期款撥款轉付予陳海尼帳戶，而一期土地5筆土地之建造執照至99年1月8日全經核准（見原審卷(一)第357至366頁），盧武仁於99年8月18日以系爭存證信函通知陳海尼、林淑惠就二期土地締結買賣契約，陳海尼、林淑惠於99年8月19日收受系爭存證信函，為兩造所不爭執，依前揭說明，盧武仁於94年3月16日付清一期土地第2期款後，因停止條件成就，而取得請求陳海尼就二期土地締結正式契約權利，自99年1月8日一期土地全部建照均經核准後，始起算行使上開締結契約權利之8個月期限，盧武仁於99年8月19日以系爭存證信函向陳海尼行使就二期土地締結本約之權利，未逾8個月期限，不生系爭特約條款第5條所指視同放棄承買二期土地之法律效果。

(二)、盧武仁得依系爭特約條款第3條、第5條就二期土地依附件所示條件與盧武仁成立買賣契約

1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約

業已成立(最高法院102年度台上字第488號判決意旨參照)。盧武仁於原審先位主張系爭特約條款第3條、第5條為與陳海尼就二期土地簽立之本約，陳海尼請求履行該本約之聲明，經原審、更審前本院認該部分特約條款為就二期土地之預約而判決駁回，盧武仁上訴後，業經最高法院駁回上訴而確定（見本院卷(一)第13頁，該部分之請求，非本院審理之範圍），參以系爭特約條款第3條、第5條約定：陳海尼同意以每坪2萬5,000元將二期土地預約賣予盧武仁，雙方同意於盧武仁付清一期土地第2期款後，及一期土地建照核准後8個月內，依系爭契約第3條規定付款條件另定正式契約等內容（見原審卷(一)第43頁；第45頁），是系爭特約條款既已約明雙方需另就二期土地訂立本約，應認盧武仁、陳海尼係以系爭特約條款第3條、第5條就二期土地訂立預約而非本約，先予敘明。至陳海尼主張系爭確定判決認定陳海尼、盧武仁未就二期土地、三期土地締結買賣契約有爭點效部分，因本院前已認定雙方未就二期土地訂立本約，自無庸審究系爭確定判決對本件有無爭點效拘束力，附此敘明。

2.次按○○鎮○○段000之0、000之000、000之000、000之000、000之000地號5筆土地，土地面積合計：38,959平方公尺，合約11,785坪。乙方同意以每坪2萬5,000元整預約賣予甲方，若本土地免繳交山坡地開發利用回饋金，甲方願以每坪2萬6,000元整價格向乙方承買之，為系爭特約條款第3條明載（見原審卷(一)第43頁；第45頁）。另從事須申請建造執照之山坡地建築行為，應繳交山坡地開發利用回饋金，山坡地開發利用回饋金繳交辦法（下稱回饋金繳交辦法）第3條第13款訂有明文（見本院卷(三)第29頁）。查，本件盧武仁於一期土地全部建造執照核准後8個月內行使請求陳海尼就二期土地締結本約之權利，業如前述。關於二期土地之買賣價格，依前揭條款，倘免繳山坡地開發利用回饋金（下稱回饋金），應以每坪2萬6,000元計價；若應繳回饋金，則以每坪2萬5,000元計價。查，自本件起訴時迄今，二期土地5筆土

地之使用分區均位於山坡地保育區，使用地類別皆為丙種建築用地（見原審卷(一)第57至75頁；本院卷(一)第283至292頁），參以系爭特約條款第6條約定二期土地建造執照核准8個月內，盧武仁得與陳海尼就三期土地訂立本約（見原審卷(一)第47頁），足見盧武仁、陳海尼訂立系爭契約時已預期履約過程盧武仁將利用二期土地從事建築行為，而以二期土地建照執照經核准後為雙方就三期土地訂立本約之8個月期限之起算點，盧武仁就屬於山坡地之二期土地既欲從事須申請建築執照建築行為，依回饋金繳交辦法第3條第13款，盧武仁應就二期土地繳納回饋金，參以陳海尼於本院前審就盧武仁主張二期土地需繳納山坡地開發利用回饋金之事實不予爭執（見前審卷(一)第477頁；第495頁），是盧武仁應就二期土地繳納回饋金，盧武仁主張陳海尼應依系爭特約條款第3條約定，按附件所示付款條件即每坪2萬5,000元計價，於盧武仁給付二期土地全部買賣價金2億9,462萬5,000元之同時，陳海尼將二期土地所有權移轉登記予盧武仁，與盧武仁訂立本約，該等買賣契約本約內容具體而明確，應屬有據。至系爭特約條款第5條約定依系爭契約第3條規定分期付款部分，因約定保管付款支票之黃麗潔律師已移居國外，而無履行可能，自無依該部分約定訂定本約分期交付買賣價金之必要，附此敘明。

(三)、盧武仁先位依系爭特約條款第5條約定，請求陳海尼於盧武仁給付系爭特約條款第3條約定之買賣價金同時，移轉登記二期土地所有權予盧武仁，為無理由

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行(最高法院106年度台上字第480號判決、61年台上字964號判決先例參照)。

2.盧武仁得依系爭特約條款第3條、第5條請求陳海尼依附件所示付款條件就二期土地簽訂本約，業經本院審認如前。盧武仁主張以訴訟經濟為由，於本件請求陳海尼就二期土地訂立

01 本約同時履行本約，而追加履行本約聲明。惟查，陳海尼於
02 95年6月20日將二期土地之所有權，以信託為原因，移轉登
03 記予林淑惠之事實，有二期土地之土地登記公務用謄本、登
04 記申請書可稽（見原審卷(一)第185至203頁；第207至219
05 頁），為兩造所不爭執，足見二期土地所有權人現為受託人
06 林淑惠並非委託人陳海尼，盧武仁得請求陳海尼依如附件所
07 示條件移轉二期土地所有權予己，雖如前述，惟二期土地所
08 有權移轉過程登記尚需所有權人林淑惠之協力，是關於如何
09 履行該部分本約，尚待陳海尼與林淑惠間依信託契約或其他
10 約定為之，非二期土地買受人盧武仁得逕代陳海尼為之，況
11 該部分本約履行之具體內容，仍待盧武仁請求訂立本約之內
12 容確定後，方得據以請求履行，盧武仁主張基於訴訟經濟而
13 得於本件訴訟請求陳海尼訂立本約同時履行本約，難認有
14 據。至盧武仁所舉相關肯定併請求履行本約之實務見解，多
15 係基於預約出賣人與不動產所有權人同一之案例（見本院卷
16 (一)第167、168頁；卷(二)第101、102頁），與本件二期土地所
17 有權人林淑惠與系爭特約條款之賣方陳海尼非同一人之個案
18 事實相異，自無從比附援引，併此敘明。

19 3.綜上，盧武仁依系爭特約條款第5條請求依系爭特約條款第3
20 條給付陳海尼如附件所示價金時，陳海尼應將二期土地所有
21 權登記予盧武仁，為無理由。

22 (四)、陳海尼、林淑惠間就二期土地之信託債權行為及信託物權行
23 為非出於通謀虛偽意思表示，盧武仁請求確認陳海尼、林淑
24 惠間信託債權行為、信託物權行為不存在，為無理由

25 1.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
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 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
28 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
29 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查，盧
30 武仁與陳海尼簽立系爭契約，並以系爭特約條款第3條、第5
31 條就二期土地成立預約，業如前述。二期土地之所有權前經

01 陳海尼以信託為原因移轉登記予林淑惠，則盧武仁得否行使
02 請求陳海尼移轉二期土地所有權之權利因而處於不安之狀
03 態，並得以確認判決除去之，故盧武仁提起本件確認訴訟確
04 認信託債權行為、信託物權行為不存在，自有確認利益，合
05 先敘明。

06 2.次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，
07 該第三人應負舉證之責（最高法院112年度台上字第2331號
08 判決意旨參照）。本件盧武仁主張陳海尼、林淑惠就二期土
09 地之信託債權行為及信託物權行為出於通謀虛偽意思表示，
10 為陳海尼、林淑惠否認之，依前說明，應由盧武仁就其主張
11 之該等事實負舉證責任。本件陳海尼係於93年7月2日與盧武
12 仁簽立系爭契約，二人復於93年9月2日再簽訂補充協議，陳
13 海尼嗣雖於95年6月20日將二期土地之所有權，以信託為原
14 因（即信託債權行為），移轉登記予林淑惠（即信託物權行
15 為（見原審卷(一)第185至219頁）。惟查，陳海尼於95年8月20
16 日與林淑惠簽立土地信託契約，將委託人陳海尼名下多筆土
17 地信託予受託人林淑惠管理、運用或處分，該契約信託之標
18 的除系爭特約條款所涉二期土地、三期土地外，尚包括坐落
19 高雄市○○區、○○區、○○區、臺北市○○區、彰化縣○
20 ○鎮及桃園市○○區之其他土地（見前審卷(一)第299至304
21 頁；第521頁），參以盧武仁於陳海尼95年6月20日將二期土
22 地信託登記予林淑惠3年多後，方於99年8月18日以系爭存證
23 信函通知陳海尼請求就二期土地訂立正式買賣契約，益徵陳
24 海尼、林淑惠於95年6月間就二期土地之信託債權行為、信
25 託物權行為並非基於妨礙盧武仁買受二期土地而出於通謀虛
26 偽意思表示為之，是陳海尼、林淑惠抗辯因陳海尼日常事務
27 繁忙，而將包括二期土地在內之其他土地信託予其配偶林淑
28 惠管理、使用、收益，二人間具有信託之真意，堪以憑採，
29 盧武仁復未就其主張之該等通謀虛偽意思表示之事實舉證，
30 依前揭說明，應認陳海尼、林淑惠間就二期土地之信託債權
31 行為及信託物權行為非出於通謀虛偽意思表示為之，則盧武

01 仁主張依民事訴訟法第247條請求確認信託債權行為、信託
02 物權行為均不存在；及依民法第242條、第767條第1項中段
03 或第179條，代位陳海尼請求林淑惠塗銷二期土地所有權移
04 轉登記，均屬無據。

05 (五)、盧武仁不得代位陳海尼請求林淑惠塗銷二期土地所有權移轉
06 登記

07 按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
08 之名義，行使其權利；前條債權人之權利，非於債務人負遲
09 延責任時，不得行使，但專為保存債務人權利之行為，不在
10 此限，民法第242條本文、第243條定有明文(最高法院94年
11 度台上字第301號判決同此意旨)。查，盧武仁依系爭特約
12 條款第3條、第5條僅得請求陳海尼就二期土地訂立本約，不
13 得請求陳海尼同時履行本約，業經本院審認如前述四、(三)，
14 是盧武仁既不得請求陳海尼就二期土地履行本約，陳海尼就
15 移轉二期土地所有權以交付買賣標的物之債務即尚無遲延責
16 任可言，依前說明，盧武仁自不得代位陳海尼依信託法第63
17 條終止信託債權行為，並塗銷信託物權行為所有權移轉登
18 記。從而，盧武仁依民法第242條、第179條代位陳海尼請求
19 林淑惠塗銷二期土地所有權移轉登記，核屬無據。

20 (六)、盧武仁備位依信託法第33條、系爭特約條款第5條、第3條約
21 定，追加請求林淑惠於盧武仁向陳海尼給付買賣價金同時，
22 移轉登記二期土地所有權予盧武仁，為無理由

23 按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求
24 給付，此為債之相對性原則（最高法院88年度台上字第694
25 號判決意旨參照）。查，系爭契約之買賣雙方為盧武仁、陳
26 海尼，並不包括林淑惠，林淑惠亦非連帶保證人（見原審卷
27 (一)第25頁；第49頁），基於債之相對性原則，系爭契約僅拘
28 束盧武仁、陳海尼。況盧武仁依系爭特約條款第3條、第5條
29 僅得請求陳海尼就二期土地訂立本約，而不得請求同時履行
30 本約，業經本院審認如前述四、(三)。從而，盧武仁依系爭特
31 約條款第3條、第5條請求林淑惠於盧武仁依如附件所示條件

給付價金時，移轉二期土地所有權予己，核屬無據。

(七)、陳海尼依情事變更原則抗辯而請求調整給付，為無理由

1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又上揭情事變更原則，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付(最高法院105年度台上字第2353號判決意旨參照)。學理上歸納情事變更原則適用需具備下列要件：①契約成立後情事變更：情事變更須為重大，有稱為情事劇變，小幅度物價上漲、通貨膨脹、匯率震盪，因疫情收入減少等，係交易上應予承擔之風險，不適用情事變更原則；②情事變更須非契約成立當時所得預見：應考量當事人一方的經營規模、經驗等因素。即當事人應自行評估履行中發生該等情事的可能性，以決定締約及其給付內容；③依原有效果顯失公平：在買賣契約，物之出賣人原則上應承擔貨幣貶值之風險，買受人應承擔物之使用收益的風險（參王澤鑑，債法原理，114年3月增訂新版，頁10、11；頁14、15）。

2.本件陳海尼主張系爭契約簽立二期土地價格上漲甚多，倘盧武仁得請求訂立本約，應有民法第227條之2情事變更原則，

請求調整買賣價金。茲就情事變更原則要件析述如下：

①二期土地價格經14餘年上漲數倍非情事劇變

查，如附表所示二期土地即000地號土地、000地號土地、000地號土地、000地號土地、000地號土地於系爭契約簽約後之94年3月1日單價經鑑定各為每坪2萬1,800元、2萬1,600元、2萬1,300元、2萬1,000元、2萬800元，總價為2億5,108萬1,927元；至本件盧武仁起訴前之108年6月1日之單價經鑑定各為每坪7萬4,500元、7萬3,600元、7萬2,700元、7萬1,800元、7萬900元，總價為8億5,702萬3,937元，有卷附黃小娟不動產估價師事務所不動產估價報告書可稽（下稱估價報告，見估價報告第3、4頁），各筆土地價格均上漲3倍多，總價約上漲3.41倍，惟兩者價格時間相差14年3月，陳海尼、盧武仁於93年7月2日以系爭特約條款約定二期土地買賣價格，至盧武仁於108年6月3日本件起訴時，二期土地價格雖上漲近3.41倍，惟係因長時間經過導致土地價格上漲甚多，並非短時間內土地突然漲價之劇變，陳海尼復未舉證相較於同區位、同類型之相鄰土地，二期土地價格有異常之上漲情形，自難認二期土地經14餘年之價格上漲屬情事劇變而有情事變更原則之適用

②當事人已預見地價上漲，而預以系爭特約條款分配風險

查，陳海尼於93年7月2日與盧武仁簽立系爭契約時，除以系爭契約第2條第1項約定一期土地以每坪2萬3,000元出售，並以系爭特約條款第3、4條約定，將來就二期土地以每坪2萬5,000元或2萬6,000元計價；就三期土地，則以每坪2萬7,000元或2萬8,000元計價（見原審卷(一)第25頁；第43頁；第45頁；第47頁），二期土地預約買賣之單價已較經二期土地於94年3月1日之鑑定價格約2萬800元至2萬1,800元間為高（見估價報告第3頁）。復稽諸證人即系爭契約之介紹人胡偉生於原審法院96年度重訴字第93號排除侵害事件（下稱93號事件）結證稱：「...後來因為被告要全部用9億元買下，陳海尼對被告財力有憂慮，對於平均單價太低有意見，故才先談

第1期的土地買賣，且蘇代書並把前面談合建的狀況有部分寫在契約書裡面」等語（見93號事件卷(二)第72頁；本院前審卷(一)第533頁），及證人蘇永平於原審法院證稱：「（問：請問證人依照土地買賣契約書第二條約定第一期土地買賣價金2萬3,000元，特約條款第三條約定第二期土地買賣價金為每坪2萬5,000元，第四條約定第三期土地買賣價金為每坪2萬7,000元，為何有金額上的差距？）答：價錢是他們談的，應該是位置的問題。」、「（問：請問證人是否參與他們討論每期土地買賣價金之經過？）答：是簽約當時在談的，經過我不太記得，我記得簽約簽很久，氣氛也沒有不愉快。」等語（見原審卷(二)第13、14頁），足徵陳海尼於系爭契約締約過程曾質疑一至三期土地共以9億元出售之報價之平均單價過低，經買賣雙方磋商後，方約定先就一期土地締結正式契約，就二期、三期土地則以遞增之較高單價成立預約，足見兩造於系爭契約締結時已考量二期土地、三期土地與一期土地訂立本約時間不同、標的不同等因素，而約定不同買賣條件，而就各期土地買賣過程可能產生土地價格變動之風險預做分配。再者，系爭契約之賣方陳海尼於締結系爭契約時經營華園飯店集團，名下有多筆土地，買方盧武仁則為萬鎮公司等建設公司法定代理人，雙方於系爭契約業以價格遞增方式約定二期土地、三期土地之單價，益徵雙方對二期土地、三期土地於履約過程中價格可能上漲情形有所預見，佐以盧武仁於94年11月7日即委由律師以94年存證信函向陳海尼表示欲就二期土地洽談買賣，陳海尼則於同年月10日以存證信函表示未收到一期土地尾款業已解除買賣契約，盧武仁再於取得第一期土地建照8個月期限內之95年8月以系爭存證信函請求陳海尼就二期土地締結正式契約，陳海尼仍拒不就二期土地訂立本約，陳海尼對於雙方未能在盧武仁於95年8月間依系爭特約條款第3條、第5條以系爭存證信函合法行使請求訂立本約權利後立即訂立本約，致盧武仁需提起本件訴訟請求陳海尼就二期土地訂立本約，二期土地之市場

價格因訂立本約時間不斷遞延而上漲，本得預見而有可歸責之處，依前說明，自無從再於本件訴訟主張情事變更原則。

③土地價格因通貨膨脹等因素上漲，為土地買賣交易中買方應承擔之風險

依系爭特約條款，陳海尼、盧武仁各為二期土地之出賣人、買受人，雙方對於二期土地價格會隨時間經過，因通貨膨脹等因素而變化，應有預見之可能，陳海尼於93年7月簽立系爭契時既以高於一期土地及當時行情之每坪2萬5,000元或2萬6,000元單價預約出售二期土地予盧武仁，對嗣後雙方締結本約時二期土地價格可能上漲超過預約價格之風險，自予以承擔；反之，盧武仁亦承擔嗣後未能如期取得二期土地所有權導致開發成本提高、喪失預期收益等風險。從而，盧武仁請求陳海尼依如附件所示之買賣條件訂立本約，並無顯失公平之處。

3.綜上所述，陳海尼上揭抗辯，核與情事變更原則要件未符，其據以請求調整對待給付之主張，自難憑採。

(八)、被上訴人抗辯本件有權利失效理論之適用，為無理由

按權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之。權利失效理論既係針對時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾行為規範上之不足，用以填補權利人長久不行使權利所生法秩序不安定之缺漏，剝奪其權利之行使，故在適用上尤應慎重，以免造成時效制度之空洞化（最高法院103年度台上字第854號判決參照）。本件被上訴人抗辯盧武仁自99年寄發存證信函請求就二期土地訂立本約未果後遲至108年6月始提起本件訴訟，有權利失效原則之適用。查，盧武仁與陳海尼間因系爭契約一期土地履約事項衍生如三、不爭執事項(五)所載之訴訟，該訴訟至96年9月20日經最高法院裁定駁回陳海尼之上

01 訴始告確定。另林淑惠與盧武仁間因系爭契約衍生之排除侵
02 害等事件訴訟至102年9月18日經最高法院102年度台上字第1
03 780號駁回林淑惠之上訴始告確定（見原審卷(一)第309至356
04 頁）。而盧武仁於一期土地建照執照經核准後於99年8月18
05 日以系爭存證信函請求陳海尼就二期土地訂立本約，未獲陳
06 海尼回應，盧武仁雖至108年6月3日始提起本件訴訟，惟審
07 酌盧武仁、陳海尼於系爭契約已約定盧武仁向陳海尼購買一
08 期、二期、三期土地，盧武仁購買上開土地係供萬鎮公司整
09 體開發建設以對外銷售建案之用，而二期土地價金近3億
10 元，盧武仁於系爭契約成立後業於94年邀請陳海尼就二期土
11 地商談買賣契約，經陳海尼表示系爭契約業已解除後，盧武
12 仁仍於99年8月18日以系爭存證信函對陳海尼請求訂立本約
13 之意思表示，益見盧武仁有履行特約條款中就二期土地訂立
14 正式契約之強烈意願，陳海尼復未舉證盧武仁有何行為顯示
15 其不欲行使購買二期土地之權利，佐以盧武仁因系爭契約與
16 陳海尼、林淑惠訴訟至102年9月間，而於時效期間內委請律
17 師提起本件訴訟，難認盧武仁有不行使權利達相當期間，致
18 陳海尼有信其不行使權利之正當信賴，依前說明，被上訴人
19 抗辯有權利失效原則之適用，委無可採。

20 五、綜上所述，上訴人先位主張依系爭特約條款第3條、第5條請
21 求陳海尼依如附件所示條件就二期土地訂立買賣契約，為有
22 理由（先位聲明第2項）。至上訴人先位依民事訴訟法第247
23 條請求確認被上訴人間信託債權行為、信託物權行為均不存
24 在（先位聲明第3項）、依民法第242條（代位陳海尼依信託
25 法第63條第1項終止信託債權行為）、第767條第1項中段、
26 第179條請求林淑惠塗銷二期土地信託登記（先位聲明第4
27 項）；追加依系爭契約第3條、系爭特約條款第3條、第5
28 條、民法第348條、信託法第33條請求陳海尼於盧武仁依如
29 附件所示買賣條件給付時將二期土地所有權移轉登記予盧武
30 仁部分（追加先位聲明）；及追加依信託法第33條、系爭契
31 約第3條、系爭特約條款第3條、第5條、民法第348條、信託

01 法第33條請求林淑惠於盧武仁依如附件所示買賣條件給付時
02 將二期土地所有權移轉登記予盧武仁部分（追加備位聲
03 明），均無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分為上訴
04 人敗訴之判決，核屬不當，上訴意旨指摘原判決該部分不
05 當，求予廢棄改判，為有理由，應予廢棄改判如主文第2
06 項；原審就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，核無不
07 當，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無
08 理由，應予駁回。上訴人於第二審所提先位追加之訴、備位
09 追加之訴，均無理由，應予駁回。

10 六、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由；上訴人追加
14 之訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日
16 民事第二十三庭

17 審判長法 官 張松鈞

18 法 官 陳君鳳

19 法 官 吳孟竹

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

28 書記官 楊婷雅

01 附表：
02

期別	重測前地號 ○○鎮○○段	重測後地號 ○○區○○段	
一期	000-000		嗣合併分割為重測前同段000-000、000-000、000-000、000-000、000-000地號，合稱「一期土地」，各筆土地以地號分稱。
	000-000		
	000-000		
	000-000		
	000-000		
二期	000-0	000	合稱「二期土地」，各筆土地以地號分稱。
	000-000	000	
	000-000	000	
	000-000	000	
	000-000	000	
三期	000-00	00	合稱「三期土地」，各筆土地以地號分稱。
	000-00	000	
	000-00	00	
	000-00	00	
	000-00	000	
	000-00	000	
	000-00	000	
	000-00	000	
	000-00	00	
	000-00	000	
	000-000	00	
	000-000	000	

(續上頁)

01

	000-000	000	
	000-000	000	
	000-000	000	

02

【附件】：二期土地買賣條件

03

一、買賣標的物：桃園市○○區○○段000、000、000、000、000地號土地，面積合計38,959平方公尺，合約11,7854坪。

04

05

二、買賣價款：每坪2萬5,000元，總價金共計2億9,462萬5,000元。

06

07

三、付款方式及產權移轉：陳海尼應於盧武仁給付買賣價款2億9,462萬5,000元之同時，將上開土地之所有權移轉登記予上訴人。

08

09