

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第361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

上訴人 呂文智
訴訟代理人 李仲翔律師
 蕭仁杰律師
被上訴人 均美建設股份有限公司
法定代理人 陳自信
被上訴人 華鉉企業股份有限公司
兼法定
代理人 高慶堯
被上訴人 瑞興商業銀行股份有限公司
法定代理人 郭釗溥
上三人共同
訴訟代理人 蕭萬龍律師
複代理人 黃有咸律師

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113年11月28日臺灣新北地方法院110年度重訴字第192號第一審判決提起上訴，本院於114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人均美建設股份有限公司（下稱均美公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段0000○0000地號土地（分稱地號，下合稱系爭土地）所有權人，就系爭土地

01 之應有部分各為1/5。於民國104年間，伊與系爭土地共有人
02 即訴外人呂日新、呂芳彥、呂秀琴、呂宗益（下合稱呂日新
03 等4人），與均美公司及其股東即被上訴人高慶堯洽談系爭
04 土地合作興建事宜，因系爭土地尚有其他所有權人不同意合
05 建，均美公司、高慶堯遂向伊及呂日新等4人建議先依土地
06 法第34條之1，將伊等之系爭土地應有部分出售均美公司，
07 再由均美公司分別與伊等另簽署房屋預定買賣契約，約定伊
08 等可分得之房屋坪數，欲以買賣土地及預售房屋方式進行合
09 建。嗣伊與均美公司、高慶堯於104年9月16日簽立不動產買
10 賣契約（下稱系爭土地買賣契約），約定均美公司、高慶堯
11 向伊支付土地買賣價款2,975萬5,231元，伊另與均美公司簽
12 署房屋預定買賣契約（下稱系爭契約），由伊以2,975萬
13 5,231元向均美公司預購系爭土地所建權狀坪數80.732坪之
14 房屋。惟伊於109年10月22日，經原法院通知就呂日新等4人
15 與均美公司、高慶堯等3人間塗銷所有權移轉登記等事件
16 （原法院109年度重訴字第168號，下稱另案）到庭作證時，
17 始知均美公司業於106年11月29日以買賣為原因，將系爭土
18 地所有權移轉登記予高慶堯，高慶堯於107年2月13日再移轉
19 系爭土地所有權予其擔任負責人之被上訴人華鉉企業股份有
20 限公司（下稱華鉉公司），嗣華鉉公司分別於107年4月19
21 日、同年月25日將系爭土地信託登記予被上訴人瑞興商業銀
22 行股份有限公司（下稱瑞興銀行，與高慶堯、華鉉公司合稱
23 高慶堯等3人）。而均美公司於106年11月6日之股東會決
24 議，已與華鉉公司法定代理人高慶堯達成契約承擔合意，由
25 華鉉公司興建住宅，華鉉公司應承擔系爭契約，故伊與華鉉
26 公司間之系爭契約關係存在。若認伊與華鉉公司間之系爭契
27 約關係不存在，則均美公司與高慶堯間、高慶堯與華鉉公司
28 間，就系爭土地之買賣及所有權移轉登記行為（下合稱系爭
29 行為），係詐害債權行為，應予撤銷，並應依序塗銷瑞興銀
30 行與華鉉公司間就系爭土地之信託登記，及華鉉公司與高慶
31 堯間、高慶堯與均美公司間就系爭土地之所有權移轉登記，

01 分別將系爭土地回復登記為華鋹公司、高慶堯、均美公司所
02 有等語。爰依民事訴訟法第247條第1項前段、民法第244條
03 第2項、第4項規定，求為判決如附表所示。

04 二、被上訴人則以：

05 (一)高慶堯等3人：高慶堯與均美公司於104年間共同以價額1億
06 4,877萬6,157元，與上訴人、呂日新等4人簽約購買系爭土
07 地，然均美公司竟將系爭土地所有權全數登記於其名下。嗣
08 因均美公司實際負責人林慶彥過世，股東始知公司財務發生
09 重大虧損，已無資力清償前向瑞興銀行借貸款項，且因均美
10 公司先前開發系爭土地資金均係借貸而來，106年11月6日參
11 與股東會之股東均無意繼續挹注資金，而決議將系爭土地出
12 售，高慶堯為免拍賣價格貶損，乃買受系爭土地，與均美公
13 司簽署不動產買賣補充協議(下稱系爭補充協議)，以1億
14 6,217萬0,062元購買系爭土地，並約定以買賣價金代均美公
15 司支付相關款項。又高慶堯買受系爭土地後，基於融資及稅
16 賦考量，乃與華鋹公司合作，將系爭土地出售予華鋹公司，
17 由華鋹公司繼續開發系爭土地，透過繼續開發取得相應資
18 金。高慶堯買受系爭土地時，並不知悉上訴人與均美公司間
19 之系爭契約，華鋹公司亦無與均美公司達成承擔該契約合
20 意。均美公司將系爭土地出售高慶堯，僅係行使自己權利，
21 上訴人主張系爭行為係詐害其債權，並不實在。且均美公司
22 將系爭土地出售予高慶堯，均美公司總體責任財產並未減
23 少，不生有害上訴人債權之結果。且上訴人於108年9月23日
24 即知悉前開買賣情事，其遲至110年4月12日提起本件訴訟，
25 請求撤銷系爭行為，已逾1年除斥期間，不得再為主張。故
26 上訴人本件請求，並無理由等語。

27 (二)均美公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
28 或陳述。

29 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴
30 聲明：如附表所示。高慶堯等3人則答辯聲明：上訴駁
31 回。

01 四、兩造不爭執事項（見本院卷第216-217頁）：

02 (一)上訴人及呂芳洲、呂日新、呂芳彥、呂秀琴、岳喜倫於104
03 年8月13日，呂宗益於104年9月16日，各與高慶堯及均美公
04 司約定出售其等之系爭土地應有部分，並分別簽訂不動產買
05 賣契約。

06 (二)上訴人與均美公司於104年9月16日簽訂系爭契約，並經臺灣
07 士林地方法院所屬民間公證人林智育公證。

08 (三)均美公司於106年11月29日以買賣為原因，將系爭土地所有
09 權移轉登記予高慶堯；高慶堯於107年2月13日再將系爭土地
10 所有權移轉登記予華鋹公司；華鋹公司分別於107年4月19
11 日、同年月25日將系爭土地信託登記予瑞興銀行。

12 (四)系爭土地現已由華鋹公司興建住宅。

13 五、本件爭執要點為：上訴人先位請求確認與華鋹公司間之系爭
14 契約關係存在，有無理由？備位請求撤銷詐害行為、塗銷登
15 記及回復登記？茲就本件爭點及本院得心證理由分述如
16 下：

17 (一)上訴人先位請求確認與華鋹公司間之系爭契約關係存在，是
18 否有據？

19 1. 第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契
20 約成立時，移轉於該第三人，民法第300條固定有明文。惟
21 債務承擔係契約之一種，須當事人互相意思表示一致，始能
22 成立。

23 2. 上訴人主張均美公司於106年11月6日之股東會決議，已與華
24 鋹公司法定代理人高慶堯達成契約承擔合意，由華鋹公司承
25 擔系爭契約，伊與華鋹公司間之系爭契約關係存在等語；惟
26 華鋹公司等3人則予否認。經查：

27 (1)上訴人就其前開主張，固舉證人葉宗憲即均美公司股東於原
28 審之證言為證。經查證人葉宗憲於原審到庭證稱：「伊本來
29 是均美公司股東。高慶堯也是均美股東。(問：高慶堯是否
30 有跟均美公司協議，由高慶堯承受均美公司所負一切債務、
31 義務，而均美公司讓渡其進行中的全部建案權利予高慶堯作

01 為對價？)我有印象，因為當時是由華鋁承接均美所有建
02 案，當時是在均美股東會上做決議。當時均美的股東有我、
03 高慶堯、高慶隆、高慶年、陳自信、魏麗真。當時我們的認
04 知就是將地主全部的權利義務都由華鋁承受，但當時均美仍
05 有欠高慶堯錢、有一些債務，所以才用這種方式抵銷均美對
06 高慶堯的債務。其餘股東則沒有分到任何錢。舉例來說就是
07 如上訴人與均美公司簽立合建契約分得的部分及其自身與均
08 美公司的債務，與合建相關都應由華鋁承受。(問：你說的
09 這些內容，當時有簽約嗎？)當時有做一個股東會決議。但
10 內容不記得了。股東會決議是在106、107年該段期間。印象
11 中當時還有其他建案，但我不太確定哪些是均美的、哪些是
12 均瑩的，這些建案當時一定有價值，而且價值龐大」等語
13 (見原審卷二第252-255頁)。可見均美公司係積欠高慶堯
14 債務，與華鋁公司間並無債權債務關係。又均美公司之股東
15 會雖進行決議，擬由華鋁公司承接均美公司所有建案，然證
16 人葉宗憲僅表示均美公司有作成前開股東會決議，其亦無法
17 確定華鋁公司係承接均美公司或均瑩公司之建案，難認均美
18 公司有與華鋁公司就系爭契約成立債務承擔契約。故證人葉
19 宗憲之前開證言，自無從採為有利於上訴人之認定。

20 (2)又觀之均美公司106年11月6日股東會議事錄，記載：「說明
21 一、……討論出本公司所有新北市○○區○○段0000○0000
22 地號之土地買賣、0000、0000地號等二筆合建權利之處分
23 案。二、……均美公司持有新北市○○區○○段0000○0000
24 地號之土地提議出售予高慶堯先生，依不動產鑑價師評估結
25 果及原買賣契約之價金，依合者價高作為與高慶堯先生簽認
26 買賣契約之依據……。三、另新北市○○區○○段
27 0000○0000○○○地號之合建權利由華鋁企業股份有限公司
28 以850萬元取得0000、0000之合建權利，將其全案之權利一
29 併讓與華鋁企業股份有限公司，將此筆費用作為均美公司營
30 運費用，均美公司需協助華鋁企業股份有限公司處理地主合
31 建後續換約事宜」等語(見原審卷二第351-355頁)。亦表

01 示均美公司係將系爭土地出售予高慶堯個人，另由華鉉公司
02 以850萬元取得0000、0000地號土地之合建權利，並無提及
03 系爭土地合建案交由華鉉公司承受之情，更無均美公司與華
04 鉉公司成立債務承擔契約之任何記載。且高慶堯係以均美公
05 司股東身分參加前開股東會，此觀均美公司股東會簽到簿即
06 明（見原審卷二第351頁），則均美公司所為之股東會決
07 議，僅為其內部決議，均美公司若欲將其建案概括讓與華鉉
08 公司承受，仍須另與之成立債務承擔契約，始得謂華鉉公司
09 已承擔均美公司因建案所生之權利義務。故上訴人以均美公
10 司前開股東會決議內容，遽謂均美公司、華鉉公司達成合
11 意，由華鉉公司承擔系爭契約云云，並不可採。

12 3. 綜上，上訴人並無舉證證明均美公司、華鉉公司已達成合
13 意，由華鉉公司承擔系爭契約。故上訴人先位請求確認其與
14 華鉉公司間之系爭契約關係存在，即屬無據。

15 (二) 上訴人備位請求撤銷系爭行為、塗銷登記及回復登記，是否
16 有據？

17 1. 按民法第244條第1項之撤銷權，依同法第245條規定，自債
18 權人知有撤銷原因時起，1年間不行使而消滅。該項法定期
19 間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期間
20 有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認
21 定，以為判斷之依據（最高法院85年度台上字第1941號判決
22 意旨參照）。

23 2. 上訴人主張伊於109年10月22日另案到庭作證時，始知悉系
24 爭行為等語；高慶堯等3人則辯稱上訴人於108年9月23日
25 前，即已知悉系爭行為等語。經查：

26 (1) 證人呂日新即系爭土地共有人於原審到庭證稱：「上訴人為
27 伊遠房姪子，伊是系爭土地所有權人之一，當初上訴人介紹
28 伊等與均美公司合建，後來不知道如何進行的，變成華鉉公
29 司在興建，伊在工地看到張貼告示牌，發現是華鉉公司在系
30 爭土地上蓋房子後，就先去找代書陳文煙，但是處理了半年
31 都沒有辦成，代書說要伊去找律師處理，伊當時就有跟上訴

01 人討論，討論後才去找律師發存證信函，發存證信函的律師
02 是上訴人找的。律師有在108年9月23日發函給高慶堯，我們
03 有先去跟高慶堯在華鋈公司談過一次，但是協調不成，所以
04 就去找律師，後來就全部由律師去談了。當時律師說有時效
05 問題所以要假扣押，上訴人說他沒錢，所以就由伊等其他地
06 主去籌錢進行假扣押。伊有與地主呂芳彥、呂宗益及呂秀琴
07 委託黃冠程律師於109年3月20日對均美公司、高慶堯等3人
08 提起另案訴訟，因為上訴人說他沒錢所以不要告，他就說他
09 都不參加。伊記得上訴人有找一間金門法律事務所的律師，
10 當時存證信函是上訴人找的律師，存證信函是用伊的名字，
11 所以是由伊收到，上訴人當時說用伊的名字發函就好，伊收
12 到之後，就去找黃冠程律師詢問，因為黃冠程律師是伊親
13 戚，所以訴訟部分就找黃冠程律師幫忙。當時黃冠程律師有
14 跟伊說這是1年的案件，超過1年再告就沒有用了。伊當時有
15 跟上訴人討論，但是上訴人說沒有錢。黃冠程律師說要在這
16 個時間內假扣押」等語（見原審卷一第471-475頁）。可見
17 呂日新等4人發現系爭土地之建案係由華鋈公司進行後，即
18 委託律師於108年9月23日發函給高慶堯，該律師為上訴人所
19 接洽。嗣呂日新等4人另委請黃冠程律師於109年3月20日
20 （見另案卷第9頁）提起另案訴訟及聲請假扣押時，亦有詢
21 問上訴人是否共同為之，黃冠誠律師並提醒上訴人、呂日新
22 等4人注意1年除斥期間，但上訴人表示其無資力負擔訴訟費
23 用及假扣押擔保金額之負擔，始未共同提起另案訴訟及聲請
24 假扣押。

25 (2)證人陳柏豪律師於原審到庭證稱：「上訴人有在110年1月11
26 日來本所諮詢系爭土地合建案問題，是否有人同行伊已經不
27 記得。在這之前，上訴人有在109年12月18日來跟伊諮詢同
28 樣問題，因為第1次伊給的建議他無法實行，第2次才再來問
29 同樣的問題。第1次諮詢時，他有跟我說他知道呂日新有對
30 高慶堯提起訴訟，但他個人沒有加入該訴訟，因為他希望用
31 私下和解方式與高慶堯協商和解，但協商很久未果就來詢問

01 相關問題。於108年9月23日發律師函之前，伊與呂日新面談
02 有關係爭土地法律問題，當時上訴人有在場，但確切日期伊
03 沒有印象」等語（見原審卷一第496-497頁）。亦見證人陳
04 柏豪律師為呂日新等4人委託發函予高慶堯之律師，其於108
05 年9月23日發函前，與呂日新面談有關係爭土地法律問題，
06 當時上訴人有在場。

07 (3)又呂日新等4人與高慶堯、黃冠程律師、蕭萬龍律師，於110
08 年5月13日之討論錄音譯文，其中黃冠程律師表示：「我都
09 有跟他（上訴人）講的，他也都知道，當然那時候是另案起
10 訴前的時候。就是一開始，就是後來就是，等於是說那個，
11 後來我姑丈（呂日新）拿資料給我看，我就跟他講說你一定
12 要趕快喔，你那1年內你要告喔，不然你會那個，除斥期間
13 過，你就很麻煩很難處理。我就有跟他講，但呂文智（上訴
14 人）好像比較，他那時候說什麼，扣押、擔保金要那麼多，
15 都算他拿不出來啊對不對」等語；蕭萬龍律師表示：「因為
16 當時我們開會最後的結論也是，除斥期間你們快到了，所以
17 你們趕快，到時候告了大家再來談嘛」等語（見原審卷二第
18 447、455頁），且上訴人不爭執上開錄音譯文之形式真正
19 （見原審卷三第143頁）。可知黃冠程律師、蕭萬龍律師於
20 另案109年3月20日（見另案卷第9頁）起訴前，均已提醒上
21 訴人、呂日新等4人注意1年除斥期間。

22 (4)由上以觀，可見上訴人於108年9月23日前，即與呂日新共同
23 向陳柏豪律師諮詢面談系爭土地相關事宜，於另案109年3月
24 20日起訴前，亦曾與黃冠程律師、蕭萬龍律師進行討論。則
25 據此足見於108年9月23日呂日新等4人委請律師發函前，上
26 訴人即已知悉系爭行為。則華鋆公司等3人辯稱上訴人於108
27 年9月23日前，即已知悉系爭行為等語，應值採信。故上訴
28 人主張伊於109年10月22日另案到庭作證時，始知悉本件詐
29 害行為云云，並不可採。

30 3.綜上，上訴人於108年9月23日前，即知悉系爭行為，已如前
31 述。而上訴人係於110年4月12日提起本件訴訟，請求撤銷系

01 爭行為，有民事起訴狀之收狀戳日期可稽（見原審卷一第9
02 頁），則其行使撤銷系爭行為之權利，已逾1年除斥期間而
03 告消滅。故上訴人依民法第244條第2項、第4項規定，請求
04 撤銷系爭行為，並依序塗銷瑞興銀行與華鉉公司間就系爭土
05 地之信託登記及華鉉公司與高慶堯間、高慶堯與均美公司間
06 就系爭土地之所有權移轉登記，分別將系爭土地回復登記為
07 華鉉公司、高慶堯、均美公司所有，即屬無據。

08 六、從而，上訴人依民事訴訟法第247條第1項前段、民法第244
09 條第2項、第4項規定，請求判決如附表所示，非屬正當。原
10 審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人意旨指摘原判決
11 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

18 民事第十庭

19 審判長法官 邱 琦

20 法官 張文毓

21 法官 邱靜琪

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 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
27 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
28 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
29 者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

02 附表：上訴聲明

03

編號	內容
一	原判決廢棄。
二	先位聲明： 確認上訴人與華鋹公司間之系爭契約關係存在。
三	備位聲明： (一)均美公司與高慶堯間就系爭土地，於106年11月15日所為買賣之債權行為及於106年11月29日所為所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷。 (二)高慶堯與華鋹公司間就系爭土地，於107年1月31日所為買賣之債權行為及於107年2月13日所為所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷。 (三)瑞興銀行應將0000地號土地，於107年4月19日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為華鋹公司所有。 (四)瑞興銀行應將0000地號土地，於107年4月25日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為華鋹公司所有。 (五)華鋹公司應將系爭土地於107年2月13日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為高慶堯所有。 (六)高慶堯應將系爭土地於106年11月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為均美公司所有。