

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第40號

上訴人 吳坤碧

林泉盛

陳水火

楊詠麟

鍾秋娥

趙品清

黃王麗娜

林麗仙

黃耀慶

趙品鈞

陳曾寶鳳

張麗雲

上12人共同

訴訟代理人 沈明達律師

上訴人 韋顯榮（即韋江靜子之承受訴訟人）

0000000000000000
韋明松（即韋江靜子之承受訴訟人）

0000000000000000
0000000000000000
韋淑美（即韋江靜子之承受訴訟人）

0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
韋淑貞（即韋江靜子之承受訴訟人）

0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
韋淑芬（即韋江靜子之承受訴訟人）

上17人共同

訴訟代理人 宋瑞政律師

01 被 上 訴 人 碩 晟 建 設 股 份 有 限 公 司

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 特 別 代 理 人 吳 文 琳 律 師

05 複 代 理 人 崔 瀟 文 律 師

06 被 上 訴 人 羅 啟 銘

07 0000000000000000

08 訴 訟 代 理 人 李 璧 合 律 師

09 被 上 訴 人 高 昆 鼎 (即 高 福 榮 之 承 受 訴 訟 人)

10 0000000000000000

11 郭 菊 (即 高 福 榮 之 承 受 訴 訟 人)

12 0000000000000000

13 高 芳 瑜 (即 高 福 榮 之 承 受 訴 訟 人)

14 0000000000000000

15 高 毓 玲 (即 高 福 榮 之 承 受 訴 訟 人)

16 0000000000000000

17 林 榮 吉

18 李 東 榮 (兼 戴 招 治 之 承 受 訴 訟 人)

19 0000000000000000

20 李 東 海 (兼 戴 招 治 之 承 受 訴 訟 人)

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 李 秀 華 (兼 戴 招 治 之 承 受 訴 訟 人)

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 李 麗 華 (兼 戴 招 治 之 承 受 訴 訟 人)

31 0000000000000000

01 0000000000000000
02 高榮人
03 林猷強
04 0000000000000000
05 林恩如
06 0000000000000000
07 林恩光
08 林恩夙
09 林水源
10 0000000000000000
11 林謙遜 (原名林謙旭)
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 林沛潔 (原名林佩瑤)
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 林于傑
18 0000000000000000
19 林美月
20 0000000000000000
21 林美珠
22 0000000000000000
23 林素美
24 林珈民
25 0000000000000000
26 莊雅筑
27 0000000000000000
28 0000000000000000
29 宋瑋莉
30 0000000000000000
31 0000000000000000

01 黃迎鈺（林家弘之承受訴訟人）

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 林虹君（林家弘之承受訴訟人）

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 林久琦（林家弘之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 林訓民（林家弘之承受訴訟人）

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 被上訴人 板信商業銀行股份有限公司

16 0000000000000000

17 法定代理人 謝娟娟

18 訴訟代理人 程育傑

19 陳秉信

20 被上訴人 臺億建築經理股份有限公司

21 0000000000000000

22 法定代理人 陳長琪

23 訴訟代理人 吳西源律師

24 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國11
25 2年10月18日臺灣基隆地方法院108年度重訴字第33號第一審判決
26 提起上訴，並為訴之追加，本院於115年1月21日言詞辯論終結，
27 判決如下：

28 主 文

29 上訴及追加之訴均駁回。

30 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

31 事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、上訴人韋江靜子於民國114年8月25日本院審理中死亡，其繼
03 承人為韋顯榮、韋明松、韋淑美、韋淑貞、韋淑芬，有除戶
04 謄本、繼承系統表及全體繼承人戶籍謄本可稽，並據其等5
05 人聲明承受訴訟（見本院卷四第197至209、433頁）。被上
06 訴人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信商銀）之法定代
07 理人，於本院審理中亦已由張明道變更為謝娟娟，有公司變
08 更登記表可參，並據謝娟娟聲明承受訴訟（見本院卷一第35
09 1、357至360頁），均核無不合。又被上訴人碩晟建設股份
10 有限公司（下稱碩晟公司）原董事長李太行因犯詐欺取財
11 罪，經本院刑事庭於113年4月25日以111年度上易字第1208
12 號判決判處有期徒刑6年確定，依公司法第192條第6項準用
13 同法第30條第2款規定，其董事資格於斯時當然解任，因碩
14 晟公司僅此唯一董事，且公司監察人及全體股東均無意願擔
15 任本件訴訟之特別代理人，本院已依上訴人之聲請，裁定選
16 任吳文琳律師為碩晟公司之特別代理人（見本院卷四第359
17 至361頁），吳文琳律師並已追認碩晟公司此前所為之訴訟
18 行為（見本院卷五第50頁），合於民事訴訟法第48條、第17
19 5條規定，先此敘明。

20 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
21 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
22 第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人就其
23 先備位聲明中第9至12項請求如未能塗銷抵押權則應連帶賠
24 償其等所付價款本息損害部分，於本院審理時追加信託法第
25 23條、民法第185條為請求權基礎，經核此追加，係本於同
26 一基礎事實所為，訴訟證據及資料具有共通性，可於本院審
27 理程序中加以利用，依上說明，應予准許。

28 三、被上訴人高昆鼎、郭菊、高芳瑜、高毓玲、林榮吉、李東
29 榮、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、
30 林恩光、林恩夙、林水源、林謙遜、林沛潔、林于傑、林美
31 月、林美珠、林素美、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉、黃迎鈺、

01 林虹君、林久琦、林訓民經合法通知，均未於言詞辯論期日
02 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人
03 之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、上訴人主張：被上訴人碩晟公司為建商，板信商銀為融資銀
06 行及抵押權人，並與建案工程專業機構臺億建築經理股份有
07 限公司（下稱臺億公司）均為受託人；其餘被上訴人34人為
08 原地主或其承受訴訟人（下合稱羅啟銘等地主）。原地主羅
09 啟銘等24人於99年間就其等所有坐落基隆市○○區○○段00
10 0、000、000、000地號及○○段000、000、000地號土地
11 （後合併為○○段000、000地號及○○段000地號土地，下
12 分稱地號，合稱系爭土地），與訴外人漢揚開發建設有限公
13 司（下稱漢揚公司）簽立合建契約（下稱系爭合建契約），
14 在系爭土地上興建住商大樓即海吉市建案，並以預售屋買賣
15 定型化契約方式對外銷售。嗣漢揚公司、碩晟公司及原地主
16 羅啟銘等24人於101年3月間另簽署協議書，約定爾後將由漢
17 揚公司之關係企業碩晟公司承擔所有合建之權利與義務。又
18 為符合內政部同意之預售屋買賣履約保證之「不動產開發信
19 託」相關規定，地主及建商碩晟公司復於105年1月27日與臺
20 億公司及板信商銀簽署不動產信託契約書（下稱系爭信託契
21 約），成立信託專戶並辦理不動產信託登記。伊等分別為如
22 附表一至四所示房地（下稱系爭房地）之買受人，曾與碩晟
23 公司及地主簽訂房屋、土地預定買賣契約書（土地部分係由
24 碩晟公司隱名代理地主代表高福榮、林謙遜簽約用印），並
25 已將買賣價金存入信託專戶。詎海吉市建案於106年間取得
26 使用執照並完成建物第一次登記，信託目的完成後，板信商
27 銀、臺億公司竟仍以委託人碩晟公司及羅啟銘等地主不願出
28 示移轉指示書為由，拒絕移轉伊等所購買之系爭房地所有
29 權。爰依房屋預定買賣契約第6條第3項第2款、第13條第1
30 項、土地預定買賣契約第5條第3項第2款、第8條第1項、系
31 爭信託契約第19條第1項第1款第1、2目之約定，先位請求碩

01 晟公司及羅啟銘等地主應指示板信商銀、臺億公司，暨板信
02 商銀、臺億公司應將系爭房地所有權移轉登記予伊等。如認
03 先位之訴無理由，則備位依同上約定及民法第242條規定，
04 代位出賣人（即碩晟公司及羅啟銘等地主）向板信商銀、臺
05 億公司請求所有權移轉登記，並由伊等代位受領。又海吉市
06 建案完成建物第一次登記後，系爭房地曾設定最高限額抵押
07 權予板信商銀，後因遠銀資產管理股份有限公司（下稱遠資
08 公司）代償融資債務，板信商銀將抵押權讓與遠資公司，倘
09 未能將抵押權塗銷，則系爭房地將來即有遭法院拍賣致伊等
10 受損之風險。爰依房屋預定買賣契約書附件八「預售屋買賣
11 定型化契約履約保證機制重要事項說明」第4條第7項、系爭
12 信託契約第7條第9項、信託法第23條、民法第185條規定，
13 先位請求板信商銀、臺億公司於移轉系爭房地同時塗銷所設
14 定抵押權，如未能同時塗銷，則備位請求其等應與碩晟公司
15 連帶賠償伊等所付價款本息。此外，伊等尚得依房屋預定買
16 賣契約第17條第3項約定，請求碩晟公司按日給付逾期交屋
17 之遲延利息，而聲明如附表五「起訴聲明」欄所示（原審駁
18 回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴）。上訴聲明如附表
19 五「上訴聲明」欄所示。

20 二、被上訴人之答辯：

21 (一)羅啟銘以：伊與高福榮為海吉市建案地下1樓及地上1、2樓
22 商場即附表二、三、四房地之起造人並辦竣第一次所有權登
23 記，從未授權碩晟公司代為出售系爭土地，碩晟公司與上訴
24 人簽訂之土地及房屋預定買賣契約，對伊與高福榮不生效
25 力。又地主代表高福榮、林謙旭2人並未授權碩晟公司代
26 刻、蓋用印章及簽訂土地預定買賣契約，伊等地主與上訴人
27 間並不存在任何債權債務關係，上訴人無從對伊等請求或行
28 使代位權。本件土地與房屋之預定買賣契約間具有連帶不可
29 分性，為聯立契約，因土地買賣無效，將導致房屋買賣同歸
30 無效。碩晟公司之債務與地主毫無相關，伊等地主根本不可
31 能同意提供系爭房地予碩晟公司作為借款擔保，且板信商銀

01 僅提供信託財產目錄予地主查閱，伊等地主對於上訴人與碩
02 晟公司簽訂房地預定買賣契約、匯款至信託專戶毫不知情。
03 上訴人明知其等匯入信託專戶之款項係對碩晟公司之借款而
04 非買賣價金，顯非表見代理所欲保護之善意第三人。縱認伊
05 等地主與上訴人成立土地預定買賣契約，因上訴人迄未支付
06 全部價金，伊等亦得行使同時履行抗辯。另附表一、三房地
07 現遭查封，於撤銷查封前無從移轉登記，上訴人請求移轉登
08 記為無理由等語置辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁
09 回。

10 (二)碩晟公司以：依原地主羅啟銘等24人與伊及漢揚公司所簽訂
11 之協議書第6條約定，本建案係採合建分售即建商出賣房屋
12 地主出售土地方式辦理，土地部分地主委託高福榮、林謙旭
13 (嗣改名林謙遜)代表地主全數具名簽約。嗣高福榮、林謙
14 旭已授權伊使用其等印章，不論是交付或授權代刻印章以供
15 使用，均不生無權代理之問題。又伊為籌措工程款，曾與上
16 訴人分別於105年5月4日、105年5月26日簽立3份投資協議書
17 (下稱系爭投資協議書)，除簽發本票外，並簽訂系爭房地
18 預定買賣契約作為借款擔保，足見雙方間為通謀買賣隱藏借
19 貸(信託讓與擔保)法律關係，自始無買賣合意，不成立買
20 賣契約，當無逾期交屋應付遲延利息可言，上訴人明知此
21 情，買賣部分亦無所謂表見代理。板信商銀迄未依系爭信託
22 契約附件即系爭合建契約之約定，將伊應分得之房地移轉登
23 記予伊，伊屢次發函通知移轉均未獲置理，並未怠於行使權
24 利，不符合代位行使要件。另附表一、三房地遭查封已給付
25 不能，上訴人仍請求移轉登記為無理由，況上訴人於106年8
26 月31日與伊另行簽立協議書，展延借款期限並同意伊將商場
27 部分辦理餘屋貸款以歸還欠款，既尚未辦理餘屋貸款，上訴
28 人請求移轉房地之條件尚未成就等語，資為抗辯。並答辯聲
29 明：上訴及追加之訴均駁回。

30 (三)板信商銀則以：系爭房地第一順位抵押權業於107年12月26
31 日經貸款人碩晟公司同意及指示，轉讓予代償融資債務之遠

01 資公司，伊已非抵押權人無權塗銷，上訴人請求伊塗銷抵押
02 權，當事人不適格。又上訴人非系爭信託契約之委託人或受
03 益人，伊亦未違反信託法第23條規定，上訴人不得依系爭信
04 託契約及信託法規定為請求。另伊非買賣契約之當事人不負
05 移轉交付房地義務，自不負給付不能之賠償責任等語置辯。
06 並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

07 (四)臺億公司係以：3樓至13樓建物係104年12月17日始變更起造
08 人名義為伊，依系爭信託契約第19條第1項第1款第2目之約
09 定，碩晟公司與地主尚未全數清償融資貸款，無權指示請求
10 伊移轉登記，上訴人之主張顯無理由等語置辯。並答辯聲
11 明：上訴及追加之訴均駁回。

12 (五)其餘被上訴人於言詞辯論期日均未到場，亦未提出書狀作何
13 聲明或陳述。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷五第345至351頁，並依判決格式
15 增刪修改文句）：

16 (一)99年7月30日漢揚公司就系爭土地之開發興建，與原地主羅
17 啟銘等24人簽訂系爭合建契約，在系爭土地上興建地下3
18 層、地上13層之電梯住商大樓即海吉市建案。系爭合建契約
19 第玖、六條約定：1樓、2樓、地下室超級商場部分甲方(地
20 主)同意與乙方(漢揚公司)共同經營之(見原審卷三第263
21 頁)。

22 (二)101年3月間，24名地主與漢陽公司及碩晟公司共同簽署協議
23 書約定如下（見原審卷五第62至64頁）：

24 1. 第三條：…本案係舊方案時申請之方案，因而1樓、2樓為超
25 級市場、地下1樓為市場、3樓以上為商場，而法令規定公共
26 設施(市場、超級市場部分)須由政府市場管理科監管，並且
27 起造人須由簽立公共設施多目標方案獎勵合約之合約人，因
28 而1樓、2樓、地下1樓起造人須變更為羅苟賜、高福榮及林
29 家輝君等3位，其餘部分起造人則為建設公司名義。

30 2. 第四條：乙方起造人擬用碩晟公司為名義人，而碩晟公司係
31 為漢揚公司之關係企業，爾後承擔所有之權利與義務。

01 3. 第六條：目前工地已準備開始銷售，價目表價詳如附件…，
02 並同意稅法以合建分售方式辦理(即建商賣房屋予客戶，地
03 主出售土地予客戶)，因而希望所有地主委託碩晟公司及代
04 銷公司辦理簽約手續，而地主土地部分委託高福榮君、林謙
05 旭君(104年7月6日更名為林謙遜，見本院卷一第419頁)兩位
06 代表地主全數具名簽約。

07 4. 第九條：關於公共設施市場及超級市場部分，爾後應經營上
08 之需要必須設立公司，由建設公司先辦理、申請(以合約人3
09 人名義組公司)，爾後再加入建設公司名義(抑或私人名義)
10 共同經營之。

11 (三)碩晟公司(甲方、委託人)、地主(乙方、委託人)嗣於105年1
12 月27日與板信商銀(丙方、受託人)、臺億公司(丁方、信託
13 關係人)簽署系爭信託契約，其前言記載：碩晟公司、地主
14 另與臺億公司簽訂建築經理業務委任暨信託契約書，委託臺
15 億公司擔任本專案之建造執照起造人。系爭信託契約約定如
16 下(見原審卷一第375至402頁)：

17 1. 第1條第1項：本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存
18 續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由
19 甲、乙雙方將本契約第3條第1項所定信託財產信託予丙方，
20 由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，
21 並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機關有關不動產開發
22 信託之規定。

23 2. 第2條第4項約定：受益人：本契約為自益信託，受益人即委
24 託人甲、乙方。

25 3. 第7條第9項：除法令另有規定外，丙方不得以信託財產辦理
26 放款，亦不得以信託財產借入款項。

27 4. 第10條第1項：丙方應提供甲方於丙方企業網站(網址：www.
28 bop.com.tw)查詢信託專戶收支情形之服務(甲、乙雙方同意
29 由甲方查詢，並同意丙方不提供寄送對帳單服務)…；丙方
30 應每年作成信託財產目錄送交甲、乙雙方查閱。

31 5. 第13條第2項：丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並

01 將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資料(包括
02 契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁,以供
03 買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊…。

04 6. 第19條第1項第1款: 信託關係因信託目的已完成而消滅時:

05 (1)丙、丁方分配不動產之信託財產時,應依甲、乙方指示將
06 房地分別返還甲、乙方或其指定之人。若丙、丁方認為其
07 內容未有明確約定分配之方式時,應由甲、乙雙方書面協
08 議或法院終局判決之內容辦理,並於協議或訴訟期間,
09 丙、丁方應就有爭議之信託財產暫停執行分配,其餘無爭
10 議之部分仍依合建契約約定或相關協議辦理。

11 (2)本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登
12 記,甲、乙方同意丙、丁方經取得本專案「融資機構」之
13 同意後,得依據甲、乙方指示或其他相關協議辦理土地及
14 建物所有權塗銷信託登記予甲、乙方或其歸屬權利人,惟
15 甲方應依與「融資機構」之約定還款方式清償「融資機
16 構」之融資債務或應依「融資機構」之要求,於辦妥建物
17 所有權第一次登記後,無條件配合由丁方辦理建物(屬
18 甲、乙方所有之部分)追加設定第一順位抵押權予融資機
19 構,俟甲方之融資債務清償後,丙、丁方使得辦理後續剩
20 餘土地及建物所有權信託塗銷之一切事宜。

21 7. 第24條第1項: 甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方
22 簽訂本專案買賣契約時,應向其行銷、廣告或業務招攬之對
23 象或其買方明確告知,本契約之受益人為甲、乙方而非其買
24 方。

25 (四)000地號土地於105年1月27日設定3億3,600萬元最高限額抵
26 押權予板信商銀、於同年月30日信託登記予板信商銀。00
27 0、000地號土地於106年9月6日設定新臺幣(下同)3億3600萬
28 元最高限額抵押權予板信商銀、同日信託登記予板信商銀。
29 因遠資公司代償海吉市建案融資債務,板信商銀於107年12
30 月26日將抵押權讓與遠資公司,000、000、000地號土地板
31 信商銀受託登記之部分持分於108年6月28日、同年8月16日

01 遭遠資公司聲請查封（見本院卷二第205至206、209、213至
02 214頁、本院卷四第124至125、133至134、142至443、151、
03 159至160頁）。

04 (五)碩晟公司分別於105年5月4日、105年5月26日與上訴人簽立
05 系爭投資協議書，記載為籌措海吉市建案營造工程款，碩晟
06 公司除簽發面額分別為500萬元、5,700萬元、6,000萬元本
07 票予上訴人外，並同意就系爭房地與上訴人簽訂房地預定買
08 賣契約作為擔保；若投資期限終止日未返還投資款者，雙方
09 同意以投資金額充作買賣價金，系爭房地即應移轉予上訴人
10 。上訴人已於105年5至7月間將上開款項如數匯入系爭信託
11 契約第3條第2項第2款之專戶B（見原審卷一第371至373頁網
12 頁查詢畫面、原審卷三第273至279頁投資協議書、本票、協
13 議書、原審卷六第431頁交易明細表，並參見附件）。

14 (六)上訴人於105年5月4日、26日分別與碩晟公司簽署原證2之房
15 屋預定買賣契約。

16 1. 原證2之房屋預定買賣契約約定如下（見原審卷一第63至287
17 頁）：

18 (1)第6條第3項第2款：本建案乙方(碩晟公司)之建造執照起
19 造人信託於臺億公司名下，於使用執照取得，辦妥建物所
20 有權第一次登記後，依信託契約約定再將房屋產權移轉予
21 買方名下。

22 (2)第13條第1項：本約房屋所有權移轉登記，乙方應於使用
23 執照核發後，倘無可歸責於甲方(上訴人)之事由時，4個
24 月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，6個月內辦
25 理登記完成…。

26 (3)第17條第3項：乙方辦理所有權移轉登記，逾使用執照核
27 發後6個月無法通知交屋時，每逾1日應按已繳房地價款萬
28 分之5單利計算遲延利息予甲方…。

29 (4)房屋預定買賣契約附件八「預售屋買賣定型化契約履約保
30 證機制重要事項說明」記載如下：

31 ①第4條第6項約定：信託關係僅存在於賣方與受託機構，

01 並非存在於受託機構與承購戶。

02 ②第4條第7項：…受託機構除有違反信託契約之義務外，
03 不負損害賠償責任。

04 2. 原證3之土地預定買賣契約記載如下(見原審卷一第289至370
05 頁)：

06 (1)第5條第3項第2款約定：本建案乙方(碩晟公司)之建造執
07 照起造人信託於「臺億建築經理股份有限公司」名下，於
08 使用執照取得，辦妥建物所有權第一次登記後，依信託契
09 約約定再將房屋產權移轉予買方名下。

10 (2)第8條第1項約定：土地所有權之移轉登記，乙方應於使用
11 執照核發後，倘無可歸責於甲方(上訴人)之事由時，4個
12 月備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，6個月內辦理
13 登記完成…。

14 (七)上訴人前持碩晟公司簽發面額為500萬元、5,700萬元、6,00
15 0萬元之本票向臺灣臺北地方法院聲請本票裁定准予強制執
16 行，經以107年度司票字第21235、21704、21705號裁定准許
17 (見原審卷三第279頁本票影本、第283至288頁民事裁定)。

18 (八)海吉市建案於106年1月25日取得(106)基府都建使字第00006
19 號使用執照，系爭房屋登記情形如下(見本院卷二第191至2
20 01頁使用執照、第257至265頁、第277至287頁土地建物異動
21 索引查詢資料及謄本)：

22 1. 3樓至13樓建物於104年12月17日變更起造人為臺億公司，附
23 表一0000建號建物(A棟11樓之5)於106年5月9日辦理第一次
24 登記所有權人為臺億公司，同年7月4日設定3億3,600萬元之
25 最高限額抵押權予板信商銀，因遠資公司代償海吉市建案融
26 資債務，板信商銀於107年12月26日將抵押權讓與遠資公
27 司，於108年6月28日遭查封(見本院卷五第137頁申請變更
28 起造人附表、本院卷二第257頁異動索引、本院卷四第187至
29 189頁建物查詢資料)。

30 2. 地下1樓市場及1、2樓超級市場依不爭執事項第(二)1.點協議
31 書由羅啓銘(羅苟賜之繼承人)、高福榮擔任起造人，附表二

01 至四0000、0000、0000建號建物(即地下1樓市場及1、2樓超
02 級市場)於106年5月9日辦理第一次登記所有權人為羅啟銘、
03 高福榮，於同年7月4日設定3億3,600萬元之最高限額抵押予
04 板信商銀，於107年1月31日信託登記予板信商銀，因遠資公
05 司代償海吉市建案融資債務，板信商銀於107年12月26日將
06 抵押權讓與遠資公司，於108年6月28日遭查封(見本院卷二
07 第193頁申請變更起造人附表、第259至265頁異動索引、本
08 院卷四第179至186頁建物查詢資料)。

09 3. 附表二0000建號建物、附表四0000建號建物已於109年6月19
10 日塗銷查封登記，附表一0000建號建物、附表三0000建號建
11 物目前仍由原法院民事執行處以108年度司執清字第14092號
12 執行事件查封中(見本院卷四第179至180、184至185頁、本
13 院卷五第457、538、540頁)。

14 四、上訴人主張：其等與碩晟公司、原地主羅啟銘等24人簽訂海
15 吉市建案之房地預定買賣契約，並已將買賣價金匯入信託專
16 戶，該建案已於106年間取得使用執照並完成建物登記，信
17 託目的業已完成，詎受託人板信商銀、臺億公司竟仍以委託
18 人碩晟公司及羅啟銘等地主不願出示移轉指示書為由，拒絕
19 移轉伊等所購買如附表一至四所示系爭房地所有權，因房地
20 已設定抵押權，爰請求被上訴人或代位碩晟公司、羅啟銘等
21 地主請求板信商銀、臺億公司將系爭房地移轉登記予伊等，
22 並於移轉同時塗銷抵押權，如未能同時塗銷，則備位請求板
23 信商銀、臺億公司應與碩晟公司連帶賠償伊等已付價款本息
24 之損害，另請求碩晟公司給付逾期交屋之遲延利息等情。被
25 上訴人羅啟銘以：伊等未授權碩晟公司簽訂系爭土地預定買
26 賣契約，上訴人明知其等匯入信託專戶款項係對碩晟公司之
27 借款而非買賣價金，顯非表見代理所欲保護之善意第三人，
28 土地買賣既因無權代理而無效，房屋買賣同歸無效，上訴人
29 不得向伊等及碩晟公司請求移轉房地等語。碩晟公司以：伊
30 與上訴人簽訂系爭房地預定買賣契約作為借款擔保，雙方為
31 通謀買賣隱藏借貸法律關係，故上訴人請求移轉房地及逾期

01 交屋遲延利息，均無理由。板信商銀則以：伊已非系爭房地
02 抵押權人而無權塗銷抵押權，復非買賣契約當事人不負移轉
03 房地義務或給付不能賠償責任，上訴人並非系爭信託契約之
04 委託人或受益人，無從依信託契約及信託法為請求。臺億公
05 司則以：碩晟公司與地主尚未全數清償海吉市建案之融資貸
06 款，伊無權辦理移轉登記等語，資為抗辯。茲就兩造爭點審
07 認如下：

08 (一)先備位聲明第1至8項指示移轉或移轉予上訴人代位受領房地
09 部分：

10 1. 碩晟公司無權代理羅啟銘等地主訂立系爭土地預定買賣契
11 約：

12 (1)查上訴人除簽訂系爭房地預定買賣契約外，另與碩晟公司簽
13 立系爭投資協議書，約定由上訴人投資海吉市建案，碩晟公
14 司除簽發與投資款同額之本票外，另與上訴人分別簽訂附表
15 一至四所示系爭房地預定買賣契約，約定若投資期限終止碩
16 晟公司未返還投資款及分配利潤，雙方同意以投資金額充作
17 系爭房地買賣價金，上訴人已將投資款如數匯入系爭信託契
18 約第3條第2項第2款之信託專戶，為兩造所不爭執（參不爭
19 執事項(五)，各該上訴人之投資金額、對應之擔保房地、房屋
20 起造人及房地所有權人參見附件）。惟由上訴人提出之銷售
21 價目表（羅啟銘抗辯此係與地主與碩晟公司合作出售或經營
22 之預期利潤），可知碩晟公司與地主預期所得A2棟11樓房地
23 為720萬、地下1樓房地為9,201萬、1樓房地為1億0,497萬、
24 2樓房地為1億3,156萬（見原審卷三第289至294頁），然上
25 訴人吳坤碧就附表一A2棟11樓房地僅給付500萬元投資款、
26 上訴人黃耀慶等7人就附表二、四地下1樓及2樓房地僅給付
27 5,700萬元投資款、上訴人林泉盛等9人就附表三1樓房地僅
28 給付6,000萬元投資款，與系爭房地之價值顯有差距。羅啟
29 銘抗辯上訴人非單純之房地買受人，碩晟公司辯稱與上訴人
30 間實係借貸關係，並非全然無由。

31 (2)又上訴人執有之系爭土地預定買賣契約，其上出賣人記載為

01 「高榮福、林謙遜等24人」，並繕打、蓋用出賣人代表人
02 「高榮福」、「林謙遜」2位地主之印文（見原審卷一第28
03 9、302、313、315、319、345、349、361頁）。羅啟銘抗辯
04 其上2位地主之印文係碩晟公司無權蓋印，並以羅啟銘等24
05 名地主與漢陽公司及碩晟公司共同簽署之協議書第6條已約
06 定「希望所有地主委託碩晟公司及代銷公司辦理簽約手續，
07 而地主土地部分委託高福榮君、林謙旭君（嗣更名為林謙
08 遜）兩位代表地主全數具名簽約」等語為據（參不爭執事項
09 (二)3.），主張地主係授權高榮福、林謙遜2位地主，非授權碩
10 晟公司簽訂土地預定買賣契約。審酌附表二至四房地係海吉
11 市建案地下1樓至2樓房地，原即規劃作為市場及超級市場，
12 系爭合建契約於99年本已約定1樓、2樓、地下室超級商場部
13 分地主同意與漢揚公司共同經營之（參不爭執事項(一)）；繼
14 於101年由地主、漢揚公司與碩晟公司共同簽署之協議書仍
15 約定市場及超級市場部分，應經營上之需要必須設立公司，
16 由建設公司先辦理、申請，爾後再加入建設公司名義（抑或
17 私人名義）共同經營之（參不爭執事項(二)4.），堪認羅啟銘
18 抗辯地主無意出售亦未授權碩晟公司簽約出售附表二至四所
19 示土地，並非無據。此由附表二至四之土地預定買賣契約第
20 5條第3項第2款記載建造執照起造人信託於臺億公司名下
21 （參不爭執事項(六)2.(1)），核與附表二至四房屋起造人自始
22 為羅啟銘、高福榮之事實不合（參不爭執事項(八)2.），亦可
23 徵碩晟公司挪用3樓以上房屋基地之預定買賣契約與上訴人
24 締約。上訴人雖提出銷售價目表，執為地主授權碩晟公司出
25 售土地之證明，惟由該價目表下方均註記「上述坪數係為預
26 估，正確坪數待變更設計完成後確定」等語（見原審卷三第2
27 89至295頁），可見係建案興建中尚未開始銷售之文件；再
28 由該價目表將附表二至四之地下1樓至2樓按坪數劃分為小單
29 位之攤位計價，與上訴人以投資方式將整層房屋以債作價之
30 情形顯然有殊以觀，實難認係羅啟銘等地主授權碩晟公司出
31 售系爭房屋基地之證明，羅啟銘抗辯價目表係碩晟公司建議

01 將來對外出售或合作經營的預期利潤，非授權出售之契約文
02 件（見本院卷四第52頁），應可採信。

03 (3)查羅啟銘等地主係授權高福榮、林謙遜代表全體地主簽約，
04 僅委由碩晟公司辦理簽約手續（參不爭執事項(二)3.），此節
05 核與土地預定買賣契約上繕打、蓋用出賣人代表人為「高榮
06 福」、「林謙遜」得以為證。惟「高榮福」、「林謙遜」之
07 印文係碩晟公司人員蓋印，且簽約時，碩晟公司人員並未出
08 示其2人之簽約授權書，此經上訴人吳坤碧陳明在卷（見本
09 院卷四第52頁），檢閱上訴人提出之房地預定買賣契約亦確
10 無地主出具之授權書（見原審卷一第63至370頁），故上訴
11 人自應就碩晟公司獲地主代表高榮福、林謙遜授權簽約乙節
12 負舉證責任。上訴人固以海吉市建案之實價登錄資料、不動
13 產買賣成交案件實際資訊申報書、財團法人經濟科技發展研
14 究院出具之印文鑑定研究報告書為據（見本院卷二第179
15 頁、本院卷三第81、158頁），主張訴外人簡文雄（原名朱
16 文雄）買受海吉市建案其中1戶房地之買賣契約，與附表四
17 之土地預定買賣契約書上「高福榮」之印文相符，主張附表
18 一至四之土地預定買賣契約係原地主羅啟銘等24人授權碩晟
19 公司簽訂。就此羅啟銘則抗辯對於以相當對價購買房地之真
20 正買受人，地主事後追認碩晟公司無權代理行為而移轉土地
21 所有權應有部分（見本院卷三第300頁）。查訴外人簡文雄
22 係以總價708萬元購買海吉市建案A3棟5樓（見本院卷三第8
23 1、161頁），其價格高於前揭銷售價目表預計之649萬元售
24 價（見原審卷三第294頁），羅啟銘辯稱簡文雄為真正買受
25 人而事後承認碩晟公司無權代理簽約行為，為民法第118條
26 第1項「無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之
27 承認始生效力」規定所許，故尚難以2份契約「高福榮」之
28 印文相符，即謂原地主羅啟銘等24人事前同意並授權碩公
29 司以顯不相當價格與上訴人簽訂土地預定買賣契約，據以籌
30 措工程款。

31 2. 上訴人主張本件有表見代理或越權代理情形，羅啟銘等地主

01 應對其等負授權人責任，難認有據：

02 (1)按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
03 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
04 任，此為民法第169條所規定。所謂知他人表示為其代理人
05 而不為反對之表示者，以本人實際知其事實為前提，其主張
06 本人知此事實者，應負舉證之責。另本人是否負授權人之責
07 任，應以無代理權人以本人之名義與第三人為法律行為時，
08 本人有無上開行為以為斷。嗣後之事實，對已成立之法律行
09 為不生影響，難令本人負授權人之責任（最高法院112年度
10 台上字第1698號判決參照）。

11 (2)查上訴人主張法律行為發生前後，有表見之事實存在，即足
12 當之，並引據信託法第31條「受託人除應於接受信託時作成
13 信託財產目錄外，每年至少定期一次作成信託財產目錄，並
14 編製收支計算表，送交委託人及受益人」之規定，主張系爭
15 信託契約之受託人板信商銀每年須編製收支計算表，併同信
16 託財產目錄交予委託人即地主及碩晟公司，且地主可查閱板
17 信商銀網站之信託專戶得知伊等買受系爭土地，羅啟銘等地
18 主對於碩晟公司代理出售土地不為反對意思，應負表見代理
19 人責任云云。惟系爭信託契約係約定，板信商銀應提供碩晟
20 公司於板信商銀企業網站查詢信託專戶收支情形之服務（碩
21 晟公司、地主雙方同意由碩晟公司查詢，並同意板信商銀不
22 提供寄送對帳單服務）；另板信商銀應架設本專案信託專戶
23 之查詢網頁，公告碩晟公司所提供買方所繳價金交付信託明
24 細，以供買方查詢（參不爭執事項(三)4.5.），足證上開網站
25 均非由羅啟銘等地主查詢，且板信商銀依信託法第31條檢送
26 予地主之信託財產目錄僅有各該地主所屬土地之信託財產，
27 不包括其他地主之土地或碩晟公司之信託財產目錄，亦無專
28 戶B之交易明細表（見原審卷六第431頁），此情業經板信商
29 銀訴訟代理人當庭陳明在卷（見本院卷四第50至51頁），並
30 有羅啟銘提出之信託財產報告書可佐為真實（見本院卷三第
31 317頁）。上訴人既未舉證羅啟銘等地主得查閱或曾查閱信

01 託專戶收支情形或買受人始得查詢之價金交付信託明細（見
02 原審卷一第371至373頁），空言主張羅啟銘等地主事後得由
03 板信商銀網站或信託財產目錄獲知碩晟公司代理出售系爭土
04 地，而未表示反對，應負表見代理之授權人責任，自不足
05 取。又本人是否負授權人之責任，應以為法律行為時為斷，
06 上訴人主張法律行為發生後有表見之事實存在亦足當之，為
07 不可採。何況羅啟銘前於110年間已對碩晟公司負責人李太
08 行、上訴人等提出詐欺刑事告訴，主張李太行於銷售海吉市
09 建案時，逾8成房地以顯低於碩晟公司與地主間所約定底價
10 出售，與上訴人意圖透過本件民事訴訟共同詐取系爭房地所
11 有權，該案件雖遭臺灣基隆地方檢察署檢察官為不起訴處分
12 （見原審卷六第397至423頁），惟可證地主於碩晟公司出面
13 簽訂系爭房地預定買賣契約後，並非未提出反對之意思。又
14 羅啟銘等地主與碩晟公司雖曾約定海吉市建案3樓以上房地
15 之銷售底價，惟雙方仍係約定由高福榮、林謙遜代表全體地
16 主簽約，上訴人提出之房屋預定買賣契約第31條第5項雖記
17 載「全數地主同意由高福榮、林謙遜代表全數地主並委託碩
18 晟建設有限公司簽定土地買賣合約書」等語（見原審卷一第
19 86、142、200、258頁），惟此契約為碩晟公司具名簽訂，
20 核非地主之授權文件至明，自難謂係地主之授權行為，或地
21 主以自己之行為表示以代理權授與碩晟公司。

22 (3)民法第169條所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示
23 者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為時，
24 原應即為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護善意
25 之第三人。查上訴人簽訂之土地預定買賣契約第5條第3項第
26 2款、房屋預定買賣契約第6條第3項第2款均約定海吉市建案
27 之建造執照起造人信託於臺億公司名下（見不爭執事項(六)1.
28 (1)2.(1)）；房屋預定買賣契約附件八「預售屋買賣定型化契
29 約履約保證機制重要事項說明」第1、2點亦明載海吉市建案
30 係辦理不動產開發信託，系爭土地及興建資金信託予板信商
31 銀、起造權利信託予臺億公司（見原審卷一第112頁），經

01 詢上訴人吳坤碧亦自承簽署系爭投資協議書、房地預定買賣
02 契約時，知悉海吉市建案辦理不動產開發信託，信託予板信
03 商銀及臺億公司（見本院卷四第53頁）。足見上訴人與碩晟
04 公司締約當時明知系爭土地產權及興建資金、起造權利均以
05 不動產開發信託方式移轉予受託人板信商銀及臺億公司，碩
06 晟公司顯非系爭土地之權利人，竟未徵得受託人或地主之同
07 意，即以與市價不相當之投資金額以債作價，顯然牴觸不動
08 產開發信託係為防止建商挪用資金，確保產權、保障消費者
09 購買預售屋權益之制度本旨，自難認上訴人係表見代理所欲
10 保護之善意第三人。

11 (4)再按民法上所謂代理，係指本人以代理權授與他人，由他人
12 代理本人為法律行為，該代理人之意思表示對本人發生效力
13 而言。故必先有代理權之授與，而後始有民法第107條本文
14 「代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人」規定之
15 適用（最高法院106年度台上字第981號判決參照）。查上訴
16 人固主張碩晟公司越權代理，羅啟銘等地主不得對抗伊等云
17 云。惟其等與碩晟公司均未能提出羅啟銘等地主授權簽訂土
18 地預定買賣契約之證明，且上訴人並非善意第三人，從而本
19 件應無民法第107條關於代理權之限制及撤回之適用。

20 3. 土地預定買賣契約無效，房屋預定買賣契約同歸無效：

21 (1)按數個契約相互結合而均不失其個性者，是為契約聯立，其
22 結合情狀有單純外觀之結合，相互間不具依存關係；亦有在
23 效力上或成立上相互具有一定依存關係之結合。其各個契約
24 相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當
25 事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠
26 信原則，為斷定之標準（最高法院114年度台上字第476號判
27 決參照）。

28 (2)次按「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得
29 分離而為移轉或設定負擔」、「專有部分不得與其所屬建築
30 物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分
31 分離而為移轉或設定負擔」，此分別為民法第799條第5項、

01 公寓大廈管理條例第4條第2項所明文。查系爭土地預定買賣
02 契約均有「如因天災、地變、法令變更等非可歸責於雙方之
03 事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契
04 約」之約定（參原審卷一第297、355、357頁），可徵係因
05 應上開民法及公寓大廈管理條例強行規定而擬定之契約條
06 款，此等依存關係約定合於當前不動產買賣交易習慣，且如
07 使買受人取得房屋所有權未併同移轉土地應有部分，其房屋
08 交易價值將大受影響，反之亦然，使房地買賣效力依存始符
09 合誠信原則，是認系爭土地及房屋預定買賣契約具有依存關
10 係，任一契約無效，其效力及於另一契約。上訴人簽署之土
11 地預定買賣契約既因碩晟公司無權代理，未經羅啟銘等地主
12 承認而無效，房屋預定買賣契約併同無效。

13 4. 上訴人主張信託目的已完成，依系爭信託契約第19條第1項
14 第1款第1、2目約定為請求，亦無理由：

15 (1) 按預售屋之「不動產開發信託」係由土地所有權人、建商將
16 建案土地及興建資金信託予金融機構或信託業者執行履約管
17 理，興建資金應依工程進度專款專用；於建案興建完成並辦
18 妥登記後，由受託人將信託利益分配交付予受益人或權利歸
19 屬人，其受益人即為委託人，而屬自益信託。此與「價金信
20 託」係將預售屋價金交付信託，由金融機構或信託業者設立
21 專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約
22 約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜；其信
23 託受益人仍為賣方（建方或合建雙方）而非買方，但賣方未依
24 約定完工或交屋者，受益權則歸屬於買方，二者仍有差異
25 （預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項7之1點「履
26 約擔保機制」參照，見本院卷五第545至546頁）。換言之，
27 二者之信託人及受益人雖均為賣方（建方或合建雙方）而非買
28 方，惟僅「價金信託」在賣方未依約定完工或交屋者時，受
29 益權歸屬於買方。

30 (2) 查上訴人提出之房地預定買賣契約擇定「不動產開發信託」
31 進行履約保證，契約就「其他替代履約保證方式」並未勾選

01 「價金信託」（見原審卷一第67至68、123至124、181至18
02 2、239至240、290至291、321至322、350至351頁）。核與
03 系爭信託契約前言所載「甲方(碩晟公司)為本專案開發之需
04 要，向板信商銀北新分行（下稱融資機構）申辦建築融資，
05 且甲、乙(地主)雙方為本專案土地興建建築物工程之順利進
06 行，完成地上建物所有權第一次登記及清償『融資機構』之
07 融資，及為甲、乙方以預售屋買賣定型化契約方式進行預售
08 屋銷售，與預售屋承購戶(下稱買方)簽訂買賣契約，甲、乙
09 雙方茲委託丙方(板信商銀)為本專案興建資金、土地之受託
10 人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約
11 定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，以利本
12 專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合
13 『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』第七點之
14 一有關『內政部同意之履約保證方式—不動產開發信託』之
15 相關規定」等語（見原審卷一第375頁），及契約第1條第1
16 項約定辦理信託以符合預售屋買賣定型化契約履約保證機關
17 有關不動產開發信託之規定、第2條第4項約定為自益信託，
18 受益人即委託人(碩晟公司及地主)等情一致（參不爭執事項
19 (三)1.2.）。系爭信託契約24條第1項並約定碩晟公司與買方
20 簽訂買賣契約時應明確告知信託契約受益人為賣方即碩晟公
21 司與地主，而非買方（參不爭執事項(三)7.）。上訴人簽訂之
22 房屋預定買賣契約附件八「預售屋買賣定型化契約履約保證
23 機制重要事項說明」第4條第6項已承前信託契約約款明確記
24 載：信託關係僅存在於賣方與受託機構，並非存在於受託機
25 構與承購戶（參不爭執事項(六)1.(4)①），土地預定買賣契約
26 附件四亦有完全相同之記載（見原審卷一第310、369頁）。
27 足見上訴人明知系爭房地預售係以「不動產開發信託」而非
28 「價金信託」進行履約保證，且其等非系爭信託契約委託人
29 或受益人，是上訴人依系爭信託契約第19條第1項第1款第
30 1、2目約定請求移轉系爭房地並塗銷抵押權，尚屬無據，另
31 聲請調查信託專戶內存款之去向，核與本件待證事實無關，

01 而無調查必要，附此敘明。

02 (3)上訴人雖提出板信商銀北新分行經理出具之建物權狀保管
03 書，主張板信商銀應履行信託買賣合約。惟該106年6月29日
04 保管書內容無非記載由蔡雅雯代書將系爭房屋權狀交付予板
05 信商銀辦理抵押設定及就附表二至四房屋辦理信託登記予板
06 信商銀，若未能辦理信託登記，房屋權狀應予返還，且除非
07 買賣契約取消，板信商銀應履行信託買賣合約等語（見本院
08 卷三第185頁），可徵係板信商銀為取回權狀以履行系爭信
09 託契約第19條第1項第1款第2目設定抵押及信託登記而出
10 具，系爭房地已先後於106年設定抵押、附表二至四房地於1
11 07年間信託移轉予板信商銀（參不爭執事項(三)6.(2)、(四)、(八
12 1.2.)，自屬履約行為。至於上訴人主張應依同條款第1目
13 移轉房地予伊等之受託義務，則因系爭房地預定買賣契約均
14 無效、碩晟公司及地主未指示移轉，縱使本件信託目的業已
15 完成，板信商銀亦無從履行該條契約義務，且板信商銀並非
16 買賣契約當事人，亦無從履行買賣契約，是上訴人聲請證人
17 蔡雅雯代書欲證明板信銀行應履行房地預定買賣契約或信託
18 契約，核無必要，併此敘明。

19 (4)從而，上訴人先位聲明第1至8項依房屋預定買賣契約第6條
20 第3項第2款、第13條第1項、土地預定買賣契約第5條第3項
21 第2款、第8條第1項、系爭信託契約第19條第1項第1款第1、
22 2目約定，請求碩晟公司及羅啟銘等地主指示板信商銀、臺
23 億公司，併請求板信商銀、臺億公司應將系爭房地所有權移
24 轉登記予上訴人為無理由，不應准許。

25 5. 上訴人依前揭買賣及信託契約相同約定及民法第242條規
26 定，以備位聲明第1至8項代位碩晟公司、羅啟銘等地主，請
27 求板信商銀、臺億公司將系爭房地移轉登記予上訴人代位收
28 領，仍無理由：

29 系爭房地預定買賣契約均屬無效，上訴人並非系爭信託契約
30 委託人或受益人，已如前述，故上訴人無由以買賣或信託契
31 約債權人地位行使代位權。另按民法第242條前段所定債務

01 人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名
02 義，行使其權利之先決條件，須債務人果有此權利，且在可
03 以行使之狀態，始有債權人代位行使之可言（最高法院108
04 年度台上字第543號判決參照）。縱認上訴人本於系爭投資
05 協議書債權人地位向碩晟公司請求（參不爭執事項(五)），惟
06 附表一、三房地目前遭遠資公司聲請查封無從為移轉登記
07 （參不爭執事項(八)3.），附表一至四之土地預定買賣契約均
08 屬無效，羅啟銘等地主並非上訴人之債務人，如僅移轉房屋
09 而未併同移轉基地應有部分，勢將違反民法第799條第5項、
10 公寓大廈管理條例第4條第2項之強行規定，足見碩晟公司之
11 移轉指示權非在可以行使之狀態。再者，碩晟公司並非附表
12 一至四房屋之起造人或權利人，其以自己名義出賣房屋後，
13 在依系爭合建契約獲分配特定房地所有權，或與地主達成協
14 議前（參不爭執事項(三)6.(1)），尚無權利移轉處分系爭房
15 地，從而，上訴人依房地預定買賣契約及信託契約相同約定
16 及民法第242條規定，代位請求移轉系爭房地，亦無理由。

17 6. 承上說明，系爭房地預定買賣契約無效，上訴人並非系爭信
18 託契約締約當事人或受益人，無從依買賣及信託契約為請
19 求，從而(1)上訴人與碩晟公司簽訂之房地預定買賣契約是否
20 通謀虛偽而無效？(2)土地預定買賣契約未有價金約定，契約
21 是否不成立？(3)羅啟銘等地主抗辯上訴人僅給付借款予碩晟
22 公司，未支付買賣價款，而為同時履行抗辯等爭點，即均無
23 審究必要。

24 (二)先備位聲明第9至12項塗銷抵押權及損害賠償部分：

25 上訴人主張系爭房地設定3億3,600萬元之第一順位抵押權予
26 板信商銀，板信商銀將抵押權讓與遠資公司，係以信託財產
27 辦理放款（或以信託財產借入款項），其等得依系爭信託契
28 約第7條第9項約定請求賠償（參不爭執事項(三)3.）云云，惟
29 此顯然曲解不動產開發信託制度，蓋由系爭信託契約前言記
30 載「甲方(碩晟公司)為本專案開發之需要，向板信商業銀行
31 北新分行(下稱融資機構)申辦建築融資，且甲、乙(地主)雙

01 方為本專案土地興建建物工程之順利進行，完成地上建物所
02 有權第一次登記及清償「融資機構」之融資…」等語（見原
03 審卷一第375頁），暨契約第19條第1項第1款第2目約定須經
04 「融資機構」同意始得塗銷信託登記、清償「融資機構」之
05 融資債務或追加設定第一順位抵押權予「融資機構」後，始
06 得塗銷信託登記等情觀之（參不爭執事項(三)6.(2)），即知設
07 定抵押予融資機構即板信商銀，以融資款項興建海吉市建案
08 為系爭信託契約所許，更為不動產開發之制度設計。至於板
09 信商銀將抵押權讓與遠資公司係因遠資公司代償融資貸款，
10 非以信託財產辦理放款或再借入款項，自無違前揭約定。上
11 訴人復以相同事由主張板信商銀、臺億公司違反信託契約義
12 務、管理不當致信託財產發生損害、違反信託本旨處分信託
13 財產，以房屋預定買賣契約附件八第4條第7項（參不爭執事
14 項(六)1.(4)②）、追加信託法第23條及民法第185條規定請求
15 連帶賠償。惟上訴人並非系爭信託契約之當事人或受益人，
16 已如前述，其等本無從行使信託法第23條關於委託人、受益
17 人或其他受託人始得主張之權利。何況遠資公司代償而移轉
18 抵押權，合於規定，上訴人主張板信商銀、臺億公司此舉係
19 違反信託契約義務、違反信託本旨處分信託財產、使信託財
20 產發生損害，實屬牽強。綜上，上訴人以先備位聲明第9至1
21 2項請求板信商銀、臺億公司塗銷系爭房地抵押權，或與碩
22 晟公司連帶賠償損害，不應准許。

23 (三)先備位聲明第13至16項請求碩晟公司給付逾期交屋之遲延利
24 息部分：

25 查土地預定買賣契約因碩晟公司無權代理而無效，房屋預定
26 買賣契約因契約聯立而併同無效，碩晟公司並無交屋予上訴
27 人之契約義務，故上訴人依房屋預定買賣契約第17條第3項
28 請求按日以已繳房地價款萬分之5單利計算之逾期交屋遲延
29 利息（參不爭執事項(六)1.(3)），無從准許。

30 五、綜上所述，上訴人依房屋預定買賣契約第6條第3項第2款、
31 第13條第1項、土地預定買賣契約第5條第3項第2款、第8條

01 第1項、系爭信託契約第19條第1項第1款第1、2目約定，以
02 先位聲明第1至8項請求碩晟公司、羅啟銘等地主指示板信商
03 銀、臺億公司，板信商銀、臺億公司並應將系爭房地移轉登
04 記予上訴人；另依相同約定及民法第242條規定，以備位聲
05 明第1至8項代位碩晟公司、羅啟銘等地主，請求板信商銀、
06 臺億公司移轉登記系爭房地由上訴人代位受領。且依系爭信
07 託契約第7條第9項、房屋預定買賣契約書附件八第4條第7項
08 約定、追加信託法第23條及民法第185條規定，以先備位聲
09 明第9至12項請求板信商銀、臺億公司塗銷系爭房地抵押
10 權，或與碩晟公司連帶賠償損害，並加計遲延利息。再依房
11 屋預定買賣契約第17條第3項約定，以先備位聲明第13至16
12 項請求碩晟公司給付逾期交屋之遲延利息，均無理由，不應
13 准許。原審為上訴人全部敗訴之判決，核無不合。上訴及追
14 加意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應駁回
15 其上訴及追加之訴。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
17 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
18 論列。

19 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
20 第449條第1項、第78條、第85條第1項前段、第463條、第38
21 5條第1項前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

23 民事第十九庭

24 審判長法 官 魏麗娟

25 法 官 林哲賢

26 法 官 吳靜怡

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

01 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
 02 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
 03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

05 書記官 黃麗玲

06 附表一：○○路00號11樓之5房屋及基地標示
 07

土地標示							
編號	土地坐落				面積	權利範圍	
	縣 市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
1	基隆市	○○區	○○段	000	1,228	873/100000	
2	同上	同上	同上	000	29	873/100000	
3	同上	同上	○○段	000	228.46	873/100000	
建物標示							
編號	建號	基地坐落			建物面積		權利範圍
		建物門牌			總面積	附屬建物面積	
1	0000	基隆市○○區○○段000、000地號、基隆市○○區○○段000地號			88.34	陽台：13.11	全部
		基隆市○○區○○路00號11樓之5					
共有部分： 基隆市○○區○○段0000建號（4919/0000000） 基隆市○○區○○段0000建號（1192/100000）							

08 附表二：○○路00號地下一層房屋及基地標示
 09

土地標示						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	基隆市	○○區	○○段	000	1,228	5888/100000
2	同上	同上	○○段	000	29	5888/100000
3	同上	同上	○○段	000	228.46	5888/100000
內含車位基地持分：基隆市○○區○○段000、000地號、基隆市○○區○○段000地號各690/100000						
建物標示						
編號	建號	基地坐落			建物面積	權利範圍

(續上頁)

01

		建物門牌	總面積	附屬建物面積	
1	0000	基隆市○○區○○段000、000地號、基隆市○○區○○段000地號	603.95	無	全部
		基隆市○○區○○路00號地下一層			
共有部分： 基隆市○○區○○段0000建號(23565/100000) 基隆市○○區○○段0000建號(104200/000000)含停車位編號55、56、57、58、60、61、62、73、74、75、76、77、84、85、86					

02

03

附表三：○○路00號1樓房屋及基地標示

土地標示							
編號	土地坐落				面積	權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
1	基隆市	○○區	○○段	000	1,228	4579/100000	
2	同上	同上	○○段	000	29	4579/100000	
3	同上	同上	○○段	000	228.46	4579/100000	
內含車位基地持分：基隆市○○區○○段000、000地號、基隆市○○區○○段000地號各736/100000							
建物標示							
編號	建號	基地坐落			建物面積		權利範圍
		建物門牌			總面積	附屬建物面積	
1	0000	基隆市○○區○○段000、000地號、基隆市○○區○○段000地號	基隆市○○區○○路00號		446.53	無	全部
共有部分： 基隆市○○區○○段0000建號(17423/100000) 基隆市○○區○○段0000建號(95628/000000)含停車位編號63、64、65、66、67、71、72、78、79、80、87、88、89、90、91、92							

04

05

附表四：○○路00號2樓房屋及基地標示

土地標示						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	基隆市	○○區	○○段	000	1,228	8193/100000
2	同上	同上	○○段	000	29	8193/100000
3	同上	同上	○○段	000	228.46	8193/100000

01

內含車位基地持分：基隆市○○區○○段000○○000地號、基隆市○○區○○段000地號各736/100000					
建物標示					
編號	建號	基地坐落	建物面積		權利範圍
		建物門牌	總面積	附屬建物面積	
1	0000	基隆市○○區○○段000、000地號、基隆市○○區○○段000地號	832	陽台： 34.41	全部
		基隆市○○區○○路00號 2樓			
共有部分： 基隆市○○區○○段0000建號（33805/100000） 基隆市○○區○○段0000建號（128587/0000000）含停車位編號68、69、70、81、82、83、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102					

02

附表五：起訴及上訴聲明

03

	編號	起訴聲明	上訴聲明
			原判決廢棄。
先 位 聲 明	1	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表一所標示之土地所有權，移轉登記予吳坤碧。板信商銀應將附表一所標示之土地所有權，移轉登記予吳坤碧。	同左
	2	碩晟公司應指示臺億公司將附表一所標示之房屋所有權，移轉登記予吳坤碧。臺億公司應將附表一所標示之房屋所有權，移轉登記予吳坤碧。	同左
	3	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表二所標示之土地所有權，移轉登記予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。板信商銀應將附表二所標示之土地所有權，移轉登記予前列之人。	同左
	4	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表二所標示之房屋所有權，移轉登記予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。板信商銀應將附表二所標示之房屋所有權，移轉登記予前列之人。	同左
	5	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表三所標示之土地所有權，移轉登記予林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。板信商銀應將附表三所標示之土地所有權，移轉登記予前列之人。	同左
	6	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表三所標示之房	同左

	屋所有權，移轉登記予林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙。板信商銀應將附表三所標示之房屋所有權，移轉登記予前列之人。	
7	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表四所標示之土地所有權，移轉登記予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。板信商銀應將附表四所標示之土地所有權，移轉登記予前列之人。	同左
8	羅啟銘等人應指示板信商銀將附表四所標示之房屋所有權，移轉登記予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲。板信商銀應將附表四所標示之房屋所有權，移轉登記予前列之人。	同左
9	板信商銀及臺億公司依第一、二項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予吳坤碧同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付吳坤碧500萬元，及自105年5月27日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
10	板信商銀依第三、四項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付前列之人1,500萬元，及自105年5月27日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
11	板信商銀依第五、六項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付前列之人6,000萬元，及自105年5月5日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
12	板信商銀依第七、八項聲明辦理土地及房屋所有權移轉登記予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付前列之人4,200萬元，及自105年5月27日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
13	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表一所標示	同左

		之房屋予吳坤碧之日止，應給付按500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予吳坤碧。	
	14	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表二所標示之房屋予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，應給付按1,500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予前列之人。	同左
	15	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表三所標示之房屋予林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙之日止，應給付按6,000萬元每日萬分之5計算之遲延利息予前列之人。	同左
	16	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表四所標示之房屋予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，應給付按4,200萬元每日萬分之5計算之遲延利息予前列之人。	同左
	17	第9至16項聲明，願供擔保請准宣告假執行。	同左
備位聲明	1	板信商銀應將附表一所標示之土地所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由吳坤碧代位受領。	同左
	2	臺億公司應將附表一所標示之房屋所有權，移轉登記予碩晟公司，由吳坤碧代位受領。	同左
	3	板信商銀應將附表二所標示之土地所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。	同左
	4	板信商銀應將附表二所標示之房屋所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由上訴人黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。	同左
	5	板信商銀應將附表三所標示之土地所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領。	同左
	6	板信商銀應將附表三所標示之房屋所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領。	同左
	7	板信商銀應將附表四所標示之土地所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領	同左

	。	
8	板信商銀應將附表四所標示之房屋所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領。	同左
9	板信商銀依第一項聲明將附表一所標示之土地所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由吳坤碧代位受領，臺億公司依第二項聲明將附表一所標示之房屋所有權，移轉登記予碩晟公司，由吳坤碧代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付吳坤碧500萬元，及自105年5月27日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
10	板信商銀依第三、四項聲明將附表二所標示之土地、房屋所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付前列之人1,500萬元，及自105年5月27日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
11	板信商銀依第五、六項聲明將附表三所標示之土地、房屋所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付前列之人6,000萬元及自105年5月5日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
12	板信商銀依第七、八項聲明將附表四所標示之土地、房屋所有權，移轉登記予羅啟銘等人，由黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲代位受領同時，應將該土地及房屋所設定之抵押權登記塗銷。如未能同時塗銷，應與碩晟公司連帶給付前列之人4,200萬元及自105年5月27日起至給付之日止，按年息5%計算之利息。	同左
13	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表一所標示之房屋予吳坤碧之日止，應給付按500萬元每日萬	同左

01

	分之5計算之遲延利息予吳坤碧。	
14	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表二所標示之房屋予上訴人黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，應給付按1,500萬元每日萬分之5計算之遲延利息予前列之人。	同左
15	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表三所標示之房屋予林泉盛、陳水火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜、吳坤碧、林麗仙之日止，應給付按6,000萬元每日萬分之5計算之遲延利息予前列之人。	同左
16	碩晟公司自106年7月25日起至交付附表四所標示之房屋予黃耀慶、吳坤碧、趙品鈞、陳曾寶鳳、林泉盛、楊詠麟、張麗雲之日止，應給付按4,200萬元每日萬分之5計算之遲延利息予前列之人。	同左
17	第9至16項聲明，願供擔保請准宣告假執行。	同左

02 註1：「羅啟銘等人」指碩晟公司、板信商銀、臺億公司以外之被上訴人。

03 註2：韋江靜子部分已由上訴人韋顯榮、韋明松、韋淑美、韋淑貞、韋淑芬承

04 受訴訟。