

# 最高法院民事判決

112年度台上字第2450號

上訴人 陳志棟

訴訟代理人 吳姝叡律師

林慶苗律師

被上訴人 敦悅建設股份有限公司

法定代理人 許清芳

訴訟代理人 李平義律師

吳孟勳律師

被上訴人 許清芳

訴訟代理人 吳孟勳律師

被上訴人 席中珍

訴訟代理人 林維堯律師

吳孟勳律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年6月27日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第455號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人在第一審第一備位、第二備位之訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

## 理 由

一、本件上訴人主張：伊原為坐落○○市○○區○○段1小段319、321地號土地（下稱319、321地號土地，合稱系爭土地）所有權人。被上訴人許清芳為被上訴人敦悅建設股份有限公司（下稱敦悅公司）負責人，為脫免該公司責任，委由其配偶即被上訴人席中珍於民國95年4月11日隱名代理敦悅公司與伊簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新

01 臺幣（下同）1億3,384萬元向伊購買系爭土地，再於同年5  
02 月26日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定系爭買賣契約  
03 第4期以後價款應於同年6月25日前給付。伊已依約移轉系爭  
04 土地所有權予席中珍，惟敦悅公司、席中珍藉詞伊未配合辦  
05 理貸款及協助合建事務完成為由，拒付第4期款8,299萬6,00  
06 0元等情。爰先位依隱名代理、揭穿公司面紗原則，民法第1  
07 條、第103條及公司法第154條第2項、第23條第2項規定，系  
08 爭買賣契約第2條、系爭協議書約定，求為命敦悅公司、許  
09 清芳連帶給付8,299萬6,000元，及自106年11月14日起加付  
10 法定遲延利息之判決。第一備位依民法第546條第2項、第24  
11 2條規定，系爭買賣契約第2條、系爭協議書約定，求為命敦  
12 悅公司代席中珍給付上開金額，及自同年12月24日起加付法  
13 定遲延利息之判決。第二備位依系爭買賣契約第2條、系爭  
14 協議書約定，求為命席中珍給付上開金額，及自同年11月14  
15 日起加付法定遲延利息之判決。

16 二、被上訴人則以：系爭買賣契約為席中珍簽訂，許清芳未濫用  
17 敦悅公司資金或名義締約，且系爭買賣契約之標的除系爭土  
18 地外，尚包括上訴人與訴外人臺北市教育會所簽訂合作興建  
19 房屋契約書（下稱系爭合建契約）之權利義務及建造執照，  
20 上訴人未依系爭買賣契約及系爭協議書約定配合辦理貸款及  
21 信託登記等，第4期款之付款條件尚未成就，席中珍不負給  
22 付義務。敦悅公司非席中珍之債務人，上訴人無從代位席中  
23 珍請求敦悅公司給付。縱認上訴人得請求第4期款，在其移  
24 轉系爭合建契約之權利義務前，伊得為同時履行抗辯等語，  
25 資為抗辯。

26 三、原審廢棄第一審就第一備位之訴所為上訴人勝訴之判決，改  
27 判駁回其在第一審該部分之訴，並維持第一審就先位之訴所  
28 為上訴人敗訴之判決，駁回其附帶上訴及第二備位之訴，其  
29 理由如下：

30 (一)上訴人於94年8月16日經主管機關核發(94)建字第370號建  
31 造執照（建築基地僅319地號土地，下稱(94)建照），嗣

01 於同年11月25日與臺北市教育會簽訂系爭合建契約，約定由  
02 臺北市教育會提供所有同段320地號土地（下稱320地號土  
03 地，與系爭土地合稱系爭3筆土地）暨坐落其上房屋，上訴  
04 人提供319地號土地及資金負責興建大樓。上訴人與席中珍  
05 於95年4月11日簽訂系爭買賣契約第1條「買賣標的」約定，  
06 除系爭土地外，並包含合建契約書影本所示上訴人與臺北市  
07 教育會之合建契約之權利與義務及（94）建照；上訴人與席  
08 中珍於同日另與臺北市教育會簽訂合建增補契約協議書（下  
09 稱增補協議書），約定系爭合建契約中建築方簽約名義人除  
10 上訴人外，自即日起增加席中珍，上訴人、席中珍共同享有  
11 及連帶負擔系爭合建契約之權利與義務。上訴人嗣變更設計  
12 增加320、321地號土地為建築基地，並將變更設計後之建造  
13 執照交付席中珍，於95年6月1日辦理起造人名義變更為席中  
14 珍，堪認系爭買賣契約之買方為席中珍。敦悅公司考量帳  
15 務、稅務及處理彈性等，委任席中珍以自己名義締約，許清  
16 芳、敦悅公司基於該內部委任關係出面協商、支付價款，不  
17 足認席中珍隱名代理或代理敦悅公司與上訴人簽訂系爭買  
18 賣契約，敦悅公司不負系爭買賣契約之買方給付義務；許清  
19 芳亦無濫用公司法人地位，使敦悅公司負擔系爭買賣契約之  
20 買方給付義務，並因清償顯有困難且情節重大，致使股東藉  
21 此脫免債務導致債權人權利落空之情形，與公司法第154條第  
22 2項之規範目的及構成要件不符。上訴人先位之訴依隱名代  
23 理，民法第1條、第103條規定，公司法第154條第2項、第23  
24 條第2項規定，系爭買賣契約第2條、系爭協議書約定及揭穿  
25 公司面紗原則，請求敦悅公司、許清芳連帶給付8,299萬6,0  
26 00元本息，為無理由，不應准許。

27 (二)系爭買賣契約第2條「付款條件」第4、6項約定：第4期款8,  
28 299萬6,000元，由席中珍向銀行辦理抵押貸款代為清償上訴  
29 人之借款，上訴人並於清償後2日內交付席中珍清償證明文  
30 件以塗銷該借款擔保之最高限額抵押權。向銀行申辦貸款作  
31 業如有上訴人應配合事項，在不違反法令規定及損害上訴人

01 權益原則下，上訴人應無條件配合；第6期款400萬元，上訴  
02 人應負責配合完全履行、協助本件土地之全部合建事務完  
03 成。於席中珍完成合建契約第11條特約事項之信託約定後5  
04 日內支付。而系爭合建契約第11條第1項明定，契約雙方同  
05 意於合建大樓建造執照取得日1個月內洽妥受理土地信託及  
06 建造起造人信託之受託人及融資銀行，以自益信託方式與受  
07 託人簽訂信託契約，並辦理信託登記。上訴人與席中珍嗣於  
08 95年5月26日簽立系爭協議書變更上開第4、6期款應於95年6  
09 月25日前付清，並未更易、增減或免除上訴人就第4、6期款  
10 部分應配合席中珍上開申辦貸款、以自益信託方式與受託人  
11 簽訂信託契約並辦妥信託登記之配合及協助義務等。

12 (三)席中珍於95年5月10日洽妥訴外人大中票券股份有限公司  
13 (下稱大中公司)融資貸款1億5,000萬元，但融資條件為含  
14 320地號土地及其上建物全案信託後，始可撥款。席中珍覓  
15 得東亞建築經理股份有限公司(下稱東亞建經公司)擔任土  
16 地信託之受託人，且上訴人於同年6月16日將系爭土地移轉  
17 登記為予席中珍，則倘上訴人依約履行配合席中珍辦理貸款  
18 及洽妥受理土地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀  
19 行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契約並辦妥信託登  
20 記，席中珍非無可能於同年6月25日前順利取得貸款，以支  
21 付第4至6期價款。然依證人黃振吉、李志雄(地政士)、李  
22 世聰於原法院100年度重上更(二)字第33號確認信託契約無效  
23 事件(下稱前案)證述內容，可見上訴人未配合辦理貸款手  
24 續、履行系爭合建契約、會同席中珍與臺北市教育會辦理土  
25 地信託事宜，致席中珍無法將系爭3筆土地一併信託移轉予  
26 東亞建經公司、未能獲大中公司撥付貸款，第4期款之付款  
27 條件尚未成就，不可歸責於席中珍，其拒絕給付第4期款，  
28 為有理由。

29 (四)上訴人前於95年6月29日、7月7日以存證信函定期催告席中  
30 珍給付第4、5、6期款等，並以席中珍逾期未給付，於同年7  
31 月18日為解除系爭買賣契約及系爭協議書之意思表示。前案

01 判決認定上訴人所為解除契約之意思表示無效，經本院106  
02 年度台上字第189號裁定駁回上訴確定。上訴人嗣以106年11  
03 月10日存證信函（下稱106年存證信函）通知席中珍，已覓  
04 得願以與銀行相同放款條件而提供借款之第三人（張國  
05 章），請於10日內聯繫價金給付或申辦貸款事宜等。惟系爭  
06 買賣契約既載明第4期款應向以放貸為主要業務之金融機構  
07 辦理貸款，不包括向一般自然人貸款，況張國章無從將320  
08 地號土地合建契約權利移轉席中珍，並辦理信託登記與融資  
09 銀行，自非合於系爭買賣契約第2條第4項、第6項及系爭合  
10 建契約第11條之約定。上訴人從無促使臺北市教育會與席中  
11 珍重新簽訂協議書，使席中珍取得合建權利義務之任何作  
12 為，甚至任令320地號土地於110年9月28日出售並移轉所有  
13 權登記予訴外人第五大道公司。系爭買賣契約第4期款之付  
14 款條件尚未成就，非可歸責於席中珍，上訴人請求席中珍給  
15 付第4期款及遲延利息，自屬無據，則其第一備位之訴，依  
16 民法第242條、第546條第2項，系爭買賣契約第2條、系爭協  
17 議書主張代位席中珍向敦悅公司請求給付8,299萬6,000元本  
18 息，第二備位之訴，依系爭買賣契約第2條、系爭協議書，  
19 請求席中珍給付8,299萬6,000元本息，均無理由等詞，為其  
20 判斷之基礎。

21 四、廢棄發回部分（即第一備位、第二備位之訴）：

22 (一)系爭買賣契約第2條第4項約定，第4期價款係由席中珍向銀  
23 行辦理抵押貸款支付，為原審所認定，似見應先由席中珍  
24 覓得同意辦理之貸款銀行後，上訴人始有配合協助辦理該  
25 貸款事宜。是上訴人於前案判決確定後，以106年存證信函  
26 告知席中珍謂「…買方倘若無法獲得銀行核准貸款，本人  
27 已為買方覓得願以與銀行相同放款條件而提供借款之第三  
28 人」（見一審卷(一)第53頁至第54頁），是否係促請席中珍依  
29 上開約定再覓得貸放之銀行？倘若非虛，席中珍似迄未覓  
30 得同意貸款之銀行，則系爭買賣契約第2條第4項約定，由  
31 席中珍向銀行辦理貸放之要件為何？上訴人如何配合該貸

01 款之義務？均無從確定。又席中珍於前案判決確定前所覓  
02 得大中公司之貸款條件，雖為320地號土地及其上建物全案  
03 信託後，始可撥款。惟其係95年間之情形，迨上訴人寄發  
04 106年存證信函予席中珍已逾10餘年，大中公司現是否仍願  
05 以相同條件貸款？如否，席中珍迄未另覓同意貸款之銀  
06 行，致第4期款之付款條件未成就，能否謂無可歸責事由？  
07 非無疑義。乃原審未予查明，猶以大中公司之上開貸款條  
08 件，認上訴人未能配合貸款業務，第4期款之付款條件尚未  
09 成就，且非可歸責於席中珍，而為不利於上訴人之認定，  
10 於法自有未合。

11 (二)信託行為須委託人以設立信託之意思，與受託人訂定契  
12 約，並將財產權移轉或為其他處分予受託人，使受託人依  
13 信託本旨，為受益人之利益或為特定目的，管理或處分信  
14 託財產之要物行為，此觀信託法第1條規定即明。因此，信  
15 託行為之委託人就信託財產自須有處分權，方能將財產權  
16 移轉或為其他處分予受託人。上訴人與臺北市教育會所訂  
17 系爭合建契約第11條約定：雙方同意於合建大樓建造執照  
18 取得日1個月內，洽妥受理土地信託及建造起造人信託之受  
19 託人及融資銀行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契約  
20 並辦妥信託登記。且上訴人、席中珍與臺北市教育會簽訂  
21 增補協議書，約定系爭合建契約中建築方簽約名義人除上  
22 訴人外，自即日起增加席中珍，上訴人、席中珍共同享有  
23 及連帶負擔系爭合建契約之權利與義務。上訴人已於95年6  
24 月16日將系爭土地移轉登記為予席中珍，為原審所認定，  
25 則席中珍似可自行辦理該土地之信託登記。而依上開契約  
26 約定，辦理320地號土地信託登記之義務人，似為對320地  
27 號土地有處分權（所有權）之臺北市教育會。果爾，臺北  
28 市教育會未能辦理320地號土地之信託登記，嗣又將該土地  
29 移轉予第三人，與上訴人何干？何以認上開土地未辦妥信  
30 託登記全部可歸責於上訴人？乃原審未詳予調查審認，逕  
31 以系爭3筆土地未能辦理自益信託，可歸責於上訴人為由，

01 就第一備位之訴部分為不利於上訴人認定，自有判決不備  
02 理由之違法。

03 (三)上訴人論旨，指摘原判決關於第一備位之訴部分不當，求  
04 予廢棄，非無理由。又上訴人之第一備位請求有無理由既  
05 尚待原審釐清，則原審就第二備位所為判決部分，自無可  
06 維持。

07 五、駁回其他上訴部分（即先位之訴）：

08 原審本於調查證據之結果及全辯論意旨，認定席中珍係受  
09 敦悅公司委任與上訴人簽訂系爭買賣契約，該契約之當事  
10 人為上訴人、席中珍，席中珍非代理、隱名代理敦悅公司  
11 簽約，敦悅公司不負系爭買賣契約買方給付義務；且許清  
12 芳無濫用公司法人地位，使敦悅公司負擔系爭買賣契約之  
13 買方給付義務，並因清償顯有困難且情節重大，致使股東  
14 藉此脫免債務導致債權人權利落空之情形，因而就此部分  
15 為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指  
16 摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

17 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事  
18 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條  
19 第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

21 最高法院民事第五庭

22 審判長法官 彭 昭 芬

23 法官 邱 璿 如

24 法官 許 秀 芬

25 法官 呂 淑 玲

26 法官 蘇 芹 英

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 郭 麗 蘭

29 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日