

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第189號

原告 張根在

張進鑫

上二人共同

訴訟代理人 李如龍律師

原告 張明娟

張進森

上四人共同

訴訟代理人 陳威駿律師

複代理人 馬維隆律師

被告 全富發建設開發股份有限公司

法定代理人 王華凌

訴訟代理人 陳苡瑄律師

被告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

訴訟代理人 陳佳雯律師

被告 呂幼桐

法定代理人 呂昌維

被告 呂連豪

上二人

共同

訴訟代理人 陳國華律師

林克彥律師

01 上列當事人間請求塗銷信託登記等事件，本院於民國113年1月25
02 日言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 訴訟費用由原告負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一者；因情事變更而以他項聲明代最初之聲明
10 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款分別
11 定有明文。又客觀的預備合併之訴，其本位聲明與備位聲明
12 雖應為相互排斥而不能並存，但訴的客觀合併，其目的既在
13 使相同當事人間就私權紛爭，利用同一訴訟程序辯論、裁
14 判，以節省當事人及法院勞費，並使相關連之訴訟事件，受
15 同一裁判，避免發生矛盾，而達訴訟經濟及統一解決紛爭之
16 目的。且關於客觀的訴之合併，民事訴訟法僅在第248條規
17 定：「對於同一被告之數宗訴訟，除定有專屬管轄外，得向
18 其中一訴訟有管轄權之數法院合併提起之。但不得行同種訴
19 訟程序者不在此限」，並未限制其型態及種類，則基於民事
20 訴訟採處分權主義之原則，自應尊重當事人有關行使程序處
21 分權之意思，對其所提起的客觀合併之型態、方式及內容，
22 儘量予以承認，以符合現行民事訴訟法賦予訴訟當事人適時
23 審判請求權之精神（最高法院97年度台上字第1458號判決意
24 旨參照）。

25 二、經查，原告起訴時僅列全富發建設開發股份有限公司（下稱
26 全富發公司）、陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀
27 行）、僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）為被
28 告，訴之聲明內容如附件「起訴時訴之聲明」欄所示（見本
29 院卷一第4-5頁）；嗣於民國111年3月9日具狀追加呂幼桐、
30 呂連豪為被告，並變更為客觀預備合併之訴，而為先、備位
31 聲明，變更後訴之聲明內容如附件「111年3月9日變更後訴

之聲明」欄所示（見本院卷三第141-146頁），經核原告追加呂幼桐為共同被告部分，所主張之原因事實為被告陽信銀行於110年9月9日將其就附表一編號2、3、8、9、10所示不動產設定之最高限額新臺幣（下同）2億6,760萬元抵押權（下稱系爭抵押權）移轉登記予呂幼桐，惟原告前已向被告全富發公司買受附表一編號2、3、8、9、10所示不動產，基於附表一編號2、3、8、9、10所示不動產買受人之地位，請求確認、撤銷被告全富發公司與被告陽信銀行間之信託行為，請求被告陽信銀行塗銷系爭抵押權設定登記，並請求被告全富發公司將附表一編號2、3、8、9、10所示不動產所有權移轉登記予原告，因附表一編號2、3、8、9、10所示不動產現登記之最高限額抵押權人為被告呂幼桐，因情勢變更而追加被告呂幼桐為共同被告部分，應予准許；惟查，呂連豪並非附表一編號2、3、8、9、10所示不動產之抵押權人，原告追加呂連豪為共同被告，並非合法，此部分應予駁回。至原告主張先、備位聲明所依據之請求權基礎均相同（見本院卷六第275-276頁），僅因涉及的不動產範圍不同而為先、備位聲明之請求，實與客觀預備合併之訴要求先、備位聲明應為相互排斥而不能並存之規定不合，然依上揭意旨，現行民事訴訟法之精神，尊重原告行使程序處分權之訴訟權能，亦得准許原告為上開先、備位聲明之請求，附此敘明。

三、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所請求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判決要旨參照）。查本件原告主張已與被告全富發公司簽訂買賣契約買受附表一編號2、3、8、9、10所示不動產，惟被告全富發公司於建

案完工後，不僅未履行與原告間關於上開不動產之買賣契約，亦未指示上開不動產之原信託受託人即被告僑馥公司移轉上開不動產所有權予原告，反將上開不動產所有權以受託人變更為原因移轉登記予被告陽信銀行名下，被告全富發公司與被告陽信銀行間之信託行為，違反信託法第34條強制規定而無效等語。上開信託行為是否為無效之事實，攸關原告對被告全富發公司就附表一編號2、3、8、9、10所示不動產之買賣債權是否得獲得滿足，是否有受侵害之危險，而此種危險得藉由確認該信託行為無效之判決予以除去，揆諸前開說明，即應認原告有受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告全富發公司、呂幼桐、呂連豪、訴外人陳張月霞、林彩雲於103 年11月5 日與被告陽信銀行簽立信託契約書（下稱系爭土地信託契約），約定被告全富發公司、呂幼桐、呂連豪、訴外人陳張月霞、林彩雲為委託人，被告陽信銀行為受託人，將坐落桃園市○○區○○段000 地號之土地（合併前為275、347-5、347-6、347-7地號，下稱系爭土地）及系爭土地開發建案（下稱系爭建案，原建案名稱為「逸文苑」後改稱「禮白賞」）之營建資金信託予陽信銀行作為信託財產。被告全富發公司為籌措系爭建案之營建資金，邀同被告呂幼桐、呂連豪及訴外人謝賢學為連帶保證人，於103年至105 年間陸續向陽信銀行申辦土地及建物融資，經被告陽信銀行於105 年7 月7 日以授信核覆書回覆核定被告全富發公司新臺幣3,250 萬元及2 億2,300 萬元之2 筆借款。

（二）被告全富發公司與被告僑馥公司於105 年8 月18日簽立信託契約書（下稱系爭建物信託契約），約定被告全富發公司為委託人，被告僑馥公司為受託人，將系爭建案之建造執照及未來興建中及興建完成之建築物信託予被告僑馥公

司。

(三) 原告及被告全富發公司於108年1月18日就附表一編號1 至7 建物簽立逸文苑預售屋買賣契約書（下稱附表一編號1 至7 建物買賣契約），載明由原告以契約總價7,778 萬元向被告全富發公司購買附表一編號1 至7 建物。附表一編號1 至7 建物買賣契約簽訂後，原告乃分別於附表二所示時間匯款如附表二所示金額，共7,000萬元至陽信銀行受託信託財產專戶（帳號：000000000000號），以給付價金。

(四) 於108年6月18日，原告與被告全富發公司合意將附表一編號1 至7 建物買賣契約所載，原告買受如附表一編號1至7 所示建物，變更買賣標的為附表一編號2、3及編號8至12 所示7棟建物及5個停車位，並於同日就變更後之買賣標的物簽定禮白賞預售屋買賣契約書（下稱第二次買賣契約），並於108年6月20日簽定協議書（下稱標的變更協議書），於標的變更協議書中明白記載僅係更換戶別，其餘買賣條件則維持不變。是以，原告對被告全富發公司就附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建物預售屋及5個停車位，均具有買賣債權。

(五) 被告全富發公司前持(108)桃市都施使字第桃00981號使用執照，於109年2月5日就其所有系爭土地上附表編號2、3 及編號8至12所示建物辦理建物所有權第一次登記；於109年2月12日以系爭建案興建完成之全部建物設定擔保債權總額為2億6,760萬元之最高限額抵押權予被告陽信銀行。

(六) 被告全富發公司依照與被告僑馥公司間之系爭建物信託契約第9條第3項約定，於附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建物辦妥所有權第一次登記時起，被告全富發公司即有權請求被告僑馥公司將附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建物移轉登記予僑馥公司或移轉登記予承購戶，惟被告全富發公司不僅未指示被告僑馥公司將附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建物移轉登記予原告；反而被告全富發

01 公司、陽信銀行、僑馥建經於109年6月22日簽立協議書
02 （下稱三方協議書），約定將被告全富發公司信託於被告
03 僑馥建經名下之系爭建案建物全部變更受託人為被告陽信
04 銀行；附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建物遂分別於
05 109年7月1日、109年7月3日辦理受託人變更登記，將受託
06 人由被告僑馥建經變更為被告陽信銀行，並由被告陽信銀
07 行登記為所有權人。嗣被告陽信銀行無視於原告已購買附
08 表編號2、3及編號8至12所示7棟建物，仍配合被告全富發
09 公司將附表一編號11、12所示建物一屋二賣，並配合移轉
10 予附表一編號11、12所示之第三人。

11 （七）惟因系爭信建物託契約之信託目的包含保障被告陽信銀行
12 之融資債權，被告陽信銀行即因系爭建物信託契約享有信
13 託利益而屬受益人，又因三方協議書繼受成為系爭建物信
14 託契約之受託人，即屬擔任受託人同時享有信託利益，實
15 已違反信託法第34條強制禁止規定，是以，被告全富發公
16 司、陽信銀行、僑馥公司所簽訂三方協議書之信託債權行
17 為及以受託人變更為原因所為之所有權移轉登記行為，自
18 始當然無效，原告得依信託法第6條第1項請求撤銷。另被
19 告全富發公司、陽信銀行間就附表一編號2、3、8、9、10
20 所示5棟建物所為之債權、物權信託行為既屬無效或得撤
21 銷，原告自得依民法第113條規定，或類推適用民法第244
22 條第4項規定，請求被告陽信銀行將附表一編號2、3、8、
23 9、10所示建物回復登記為原受託人即被告僑馥公司所
24 有，並代位被告全富發公司請求被告僑馥公司將附表一編
25 號2、3、8、9、10所示建物回復登記為被告全富發公司所
26 有，並依據原告與被告全富發公司間所簽訂之第二次買賣
27 契約第12條第4項約定，請求被告全富發公司將附表一編
28 號2、3、8、9、10所示建物移轉登記予原告。

29 （八）被告呂幼桐、呂連豪雖有多筆金流匯入被告全富發公司帳
30 戶，再由被告全富發公司轉匯入其土融及建融之備償帳
31 戶，用以清償對被告陽信銀行之融資借款。惟被告呂幼

01 桐、呂連豪並未表明為債務之利害關係第三人或保證人之
02 名義，故此等行為並非代位清償，而係屬被告全富發公司
03 自己清償，是以被告陽信銀行對被告全富發公司之債權，
04 無從移轉予被告呂幼桐、呂連豪。被告陽信銀行於110年9
05 月9日將系爭抵押權移轉登記予被告呂幼桐、呂連豪之物
06 權行為自屬無效，被告呂幼桐、呂連豪應將於附表一編號
07 2、3、8、9、10所示建物上登記之系爭抵押權回復登記予
08 被告陽信銀行。

09 (九) 原告與被告全富發公司間所簽訂之第二次買賣契約仍屬有
10 效，被告陽信銀行藉由與被告全富發公司之信託行為，取
11 得本應屬於原告之附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建
12 物所有權，且於明知原告已將買賣價金給付於被告陽信銀
13 行之受託信託財產專戶之情形下，仍配合被告全富發公司
14 將如附表一編號11、12所示建物移轉予他人，為一屋二賣
15 行為，為此，就附表一編號11、12所示建物部分，被告全
16 富發公司除未履行買賣契約外，更將附表一編號11、12所
17 示建物出賣他人，收取價金清償對被告陽信銀行之融資債
18 務，被告全富發公司上開行為屬故意侵害原告之買賣債
19 權，應構成侵權行為；被告陽信銀行於原告發函告知不可
20 一屋二賣後，仍配合被告全富發公司，同屬故意侵害原告
21 之債權，應與被告全富發公司負共同侵權責任；被告全富
22 發公司上開一屋二賣行為，亦對原告構成給付不能，應對
23 原告負損害賠償責任。

24 (十) 若認原告先位聲明均為無理由，因原告張根在與被告全富
25 發公司另於109年4月1日就系爭建案中如附表一編號1至3
26 所示建物另簽立三份成屋買賣契約書（下稱系爭成屋買賣
27 契約），約定由原告張根在各以價金2,199萬元、2,493萬
28 元、2,502萬元向被告全富發公司購買附表一編號1至3所
29 示建物。雖僅原告張根在出面訂約，然原告張根在與其餘
30 原告間係隱名代理關係，而就附表一編號2、3所示建物，
31 被告全富發公司、陽信銀行、僑馥公司間同樣有前開違反

01 信託法第34條規定之情事；原告得依民法第113條規定，
02 或類推適用民法第244條第4項規定，請求被告陽信銀行將
03 附表一編號2、3所示建物回復登記為原受託人即被告僑馥
04 公司所有，並代位被告全富發公司請求被告僑馥公司將附
05 表一編號2、3所示建物回復登記為被告全富發公司所有，
06 並依據原告與被告全富發公司間所簽訂之系爭成屋買賣契
07 約，請求被告全富發公司將附表一編號2、3所示建物移轉
08 登記予原告所有。另就附表一編號1所示建物，同有一屋
09 二賣之違約情形，被告全富發公司、陽信銀行應共同對原
10 告張根在負侵權行為損害賠償責任，爰依如附件「111年3
11 月9日變更訴之聲明後，各項聲明之請求權基礎」欄所示
12 之請求權，提起本件訴訟等語，並聲明：如附件「111年3
13 月9日變更後訴之聲明」欄所示之先位、備位聲明。

14 二、被告則以：

15 （一）被告全富發公司部分：

16 1、被告全富發公司因系爭建案資金需求，於108年1月18日邀
17 同華江營造股份有限公司及王華凌為連帶債務人，向原告
18 張根在、張明娟、張進森、張進鑫借款1,000 萬元、6000
19 萬元，合計共7,000 萬元（下稱系爭借款債務），並簽立
20 借據2 紙（下稱系爭借據），系爭借據第2 條約定借貸期
21 限自108年1 月18日起至108 年7 月17日止；第3 條約定
22 利息為年息20%由被告全富發公司於每月17日給付。同
23 時，被告全富發公司亦於108 年1 月18日邀同華江營造股
24 份有限公司及王華凌為連帶債務人，與原告簽訂借款協議
25 書（下稱系爭借款協議書）；系爭借款協議書第1 條即明
26 白約定「全富發公司因建案需求向原告借款，全富發公司
27 提供系爭建案中如附表一編號1 至7 所示S1棟1 樓、S2棟
28 1樓、S3棟1 樓、S5棟1 樓、S6棟1 樓、S7棟1 樓、S8棟1
29 樓等7 戶建物（即附表一編號1 至7 建物），以簽立附表
30 一編號1 至7 建物買賣合約方式，向原告借款7,000 萬
31 元」等文字，依系爭借款協議書第3 條約定：「被告全富

發公司提供附表一編號1 至7 建物與被告僑馥公司、陽信銀行間之信託契約書供原告審閱後，原告即與被告全富發公司就附表一編號1 至7 建物簽訂買賣契約，並由被告全富發公司同時簽發發票日為108 年1月18日，票面金額各為1,000萬元、6000萬元之本票各1 紙交付原告收執，作為擔保，再由原告將7,000 萬元逕行匯入系爭價金信託契約所示被告全富發公司於被告陽信銀行所設立之信託財產專戶內」及第5 條約定：「原告及被告全富發公司明瞭且同意以上訂立之房地買賣契約（附表一編號1 至7 建物）係擔保新臺幣7 千萬元之借款，若甲方（被告全富發公司）借款期限屆滿亦或利息未按時繳納或任一張支票未兌現時即視同債務全部到期，乙方（原告四人）得要求甲方清償借貸，若清償未果，乙方得按上列房地買賣契約取得房屋及土地之產權，若甲方清償新臺幣6 千萬及借款期間利息時，乙方應即時解除上述房地之買賣，並作廢原房地買賣契約，退回甲方交付之本金支票及借據」等內容可知，原告及被告全富發公司於108年1月18日所簽定之附表一編號1 至7 建物買賣契約、108年6月18日簽定之第二次買賣契約、於108年6月20日簽定之標的變更協議書，皆係為擔保被告全富發公司對於原告依系爭借據所示之7,000萬元借款債權，兩造自始均無成立買賣契約之真意，僅係通謀而虛偽為買賣之意思表示，實則僅係以附表一編號1 至7 建物或變更後以附表一編號2、3及編號8至12所示7棟建物及5個停車位作為被告全富發公司對原告所負系爭借款債務之擔保，原告匯入被告陽信銀行受託信託財產專戶之7,000萬元，實為交付借款而非給付買賣價金，且被告全富發公司之法定代理人王華凌即系爭借據之連帶債務人有依系爭借據所約定之借款利率分別於108年5月17日、108年6月17日、108年7月19日，按月各匯款140萬元利息至原告張根在帳戶，故原告明知與被告全富發公司間並無附表一編號1 至7 建物買賣契約、第二次買賣契約所示之買

賣契約關係，仍執上開買賣契約主張買受人之權利，實屬無據。退步言之，縱認原告與被告全富發公司間有買賣契約關係，然原告與被告全富發公司另於109年4月1日簽立契約解除協議書（下稱解約協議書），約定將第二次買賣契約（買賣標的物為附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位）合意解除，則被告全富發公司與原告間就附表一編號2、3及編號8至12所示建物自再無任何買賣契約關係。原告雖另提出與被告全富發公司另行簽定之「協議書」（見本院卷二第249頁）主張合意解除解約協議書一節，然解約協議書合法生效後已解除被告全富發公司與原告間第二次買賣契約關係，使第二次買賣契約自始溯及失效，自無從再以後續簽訂之「協議書」將已解消之法律關係重新生效，原告主張第二次買賣契約仍為有效，並非可採。

- 2、被告全富發公司與被告僑馥公司於105年8月18日成立之系爭建物信託契約，約定被告全富發公司為委託人，被告僑馥公司為受託人，且為自益信託，受益人即為委託人；另於109年6月22日被告全富發公司、陽信銀行、僑馥公司所簽立之三方協議書，僅係約定由被告陽信銀行繼受被告僑馥公司於系爭建物信託契約未完成之信託事務，將被告全富發公司信託於被告僑馥建經名下之系爭建案建物全部變更受託人為被告陽信銀行，並未變更系爭建物信託契約仍為自益信託之性質，僅係受託人由被告僑馥公司改為被告陽信銀行，系爭建物信託契約利益僅為被告全富發公司享有，被告陽信銀行並非受益人，自無享有信託財產利益可言，並無違反信託法第34條規定之情形。衡諸信託之存續性，系爭建物信託契約已與信託內容變更契約（即三方協議書）相結合而存續，意即三方協議書性質上屬信託內容變更契約，不得為行使撤銷權之標的，且原告與被告全富發公司係於108年1月18日始簽訂附表一編號1至7建物買賣契約，於105年8月18日系爭建物信託契約成立時，原告

對被告全富發公司之債權尚未發生，自不可能發生系爭建物信託契約侵害原告債權之情事；況於108年1月18日原告與被告全富發公司簽訂系爭借款協議書時，被告全富發公司即有按約定提供原告審閱系爭建物信託契約、系爭土地信託契約，惟原告遲於110年6月20日始提起本件訴訟，顯已逾信託法第7條所定1年除斥期間。

3、被告呂幼桐、呂連豪係被告全富發公司對被告陽信銀行融資債務之連帶保證人及物上保證人，就債之履行有利害關係，該兩人已代償被告全富發公司對被告陽信銀行之債務，從而發生法定債權移轉之效果，原告主張被告呂幼桐、呂連豪應塗銷系爭抵押權設定並回復登記予被告陽信銀行，為無理由。

4、被告全富發公司與原告間並無附表一編號1 至7 建物買賣契約、第二次買賣契約所示之買賣契約關係存在，原告主張被告全富發公司就附表一編號11、12所示建物有一屋二賣，致侵害原告之債權，自不足為採等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 被告陽信銀行部分：

1、被告全富發公司於103年11月5日將系爭土地信託予被告陽信銀行，並簽訂系爭土地信託契約；於105年8月18日將系爭建案之建造執照及未來興建中及興建完成之建築物信託予僑馥公司，並與被告僑馥公司簽訂系爭建物信託契約；而三方協議書僅係約定由被告陽信銀行繼受被告僑馥公司依系爭建物信託契約之義務，故三方協議書與系爭建物信託契約具有存續性，被告陽信銀行與被告全富發公司間並非成立另一信託關係，原告主張被告陽信銀行繼受系爭建物信託契約行為，侵害原告依附表一編號1 至7 建物買賣契約所得主張之債權，顯然無據。又三方協議書所載之不動產與簽訂系爭建物信託契約之始之信託財產範圍不盡相同，係因受託人管理信託財產所致，依信託法第9條第2項

規定，三方協議書所載之不動產仍屬信託財產，其信託標的（即系爭建案興建中及興建完成之建築物）仍屬同一。依系爭建物信託契約第1條約定，受益人為被告全富發公司；依第9條第3項約定，受託人於辦妥建物所有權第一次登記後，應依委託人即被告全富發公司之指示，將建物塗銷信託返還被告全富發公司、或依被告全富發公司書面指示辦理移轉登記予第三人，足認受益人仍為被告全富發公司，被告陽信銀行僅為系爭建案之融資銀行，故屬系爭建物信託契約之利害關係人，自難遽謂被告陽信銀行有因系爭建物信託契約而取得任何信託利益，原告主張被告陽信銀行因系爭建物信託契約享有信託財產之利益，故系爭建物信託契約違反信託法第34條規定應屬無效云云，自不足採。

2、原告與被告全富發公司係成立消費借貸契約關係，原告與被告全富發公司簽立之附表一編號1 至7 建物買賣契約、第二次買賣契約、標的變更協議書，均係被告全富發公司為擔保對原告之系爭借款債務，而與原告通謀虛偽以買賣契約之形式簽定，應屬無效。又原告匯至被告陽信銀行受託信託財產專戶之款項數額為系爭借據所示之借款金額7,000萬元，並非附表一編號1 至7 建物買賣契約所示之價金7,778萬元，均足認原告與被告全富發公司間僅成立消費借貸關係，則原告對被告全富發公司並無未有買賣契約所示之債權存在，原告顯無提起確認訴訟之確認利益。縱認第二次買賣契約並非無效，然原告與被告全富發公司業於109年4月1日以解約協議書合意解除第二次買賣契約，原告更委任律師於109年9月14日寄發台北古亭存證號碼1011號存證信函通知被告陽信銀行，第二次買賣契約已合意解除，則第二次買賣契約既經解除，原告對被告全富發公司並無買賣債權存在，故原告並無提起本件確認訴訟之利益。

3、依系爭建物信託契約第9條第3項約定，受託人應依被告

01 全富發公司與承購戶簽訂之房屋買賣契約，於承購戶繳清
02 相關費用後，辦理建物所有權塗銷信託返還被告全富發公
03 司，或按被告全富發公司之書面指示將建物辦理移轉登記
04 予第三人，是以，被告全富發公司書面指示受託人將建物
05 移轉登記予第三人之前提為承購戶依買賣契約繳清款項，
06 然原告對於僅匯款7,000萬元至被告陽信銀行受託信託財
07 產專戶一事並不爭執，而附表一編號1 至7 建物買賣契約
08 價金為7,778萬元，足徵原告並未繳足價金，則原告主張
09 代位被告全富發公司依系爭建物信託契約第第9條第3項約
10 定行使權利，請求將附表一編號2、3、8、9、10所示建物
11 移轉登記予原告，自不足採。

12 4、被告呂幼桐、呂連豪係被告陽信銀行對被告全富發公司融
13 資債權之連帶保證人及物上保證人，就債之履行有利害關
14 係，被告呂幼桐、呂連豪之代償債務依民法第312、749、
15 881之17、879、295條第1項等規定，即發生法定債權移轉
16 之效果，該債權之擔保及其他從屬之權利（即系爭抵押
17 權），亦隨同移轉於債權受讓人即被告呂幼桐、呂連豪。
18 被告陽信銀行依據前開法律規定辦理附表一編號2、3、
19 8、9、10所示建物上之系爭抵押權讓與登記，乃依法所當
20 為。況被告全富發公司對被告陽信銀行之融資借款是採共
21 同擔保而非分戶貸款，因此在被告全富發公司尚未清償全
22 部借款債務前，並無權請求被告陽信銀行塗銷任一擔保建
23 物之抵押權設定，原告自無由代位被告全富發公司請求被
24 告陽信銀行塗銷系爭抵押權設定登記。嗣因被告呂幼桐、
25 呂連豪以系爭建案所分得之自有建物以物上保證人之身分
26 代被告全富發公司向被告陽信銀行清償融資借款債務，被
27 告陽信銀行於受清償後，將對被告全富發公司之債權及該
28 債權之擔保（即系爭抵押權）法定移轉予被告呂幼桐、呂
29 連豪。

30 5、雖原告另提出系爭成屋買賣契約，主張原告簽署解約協議
31 書係受被告全富發公司、陽信銀行於109年2月20日協調會

01 中共同以「7戶預售屋轉為3戶成屋作為條件」之話術，向
02 原告施用詐術，使原告誤信為真而於解約協議書上簽名同
03 意解除第二次買賣契約，據此主張得依民法第92條第1項
04 規定撤銷解約協議書之意思表示云云，然原告就所主張受
05 詐欺一事，並未舉證證明，且觀第二次買賣契約之當事人
06 為原告4人與被告全富發公司，系爭成屋買賣契約之當事
07 人則為原告張根在1人與被告全富發公司，當事人既不相
08 同，則原告主張簽署解約協議書之前提條件係以「7戶預
09 售屋轉為3戶成屋作為條件」，即不足採。甚者，原告於1
10 09年8月19日委託律師寄發予被告全富發公司、陽信銀行
11 之存證信函內容，即指責被告陽信銀行與被告全富發公司
12 私下簽定信託契約以控制附表一編號1、2、3所示建物所
13 有權，要求被告陽信銀行儘速將附表一編號1、2、3所示
14 建物所有權移轉登記予被告全富發公司等語，足認原告至
15 遲於109年8月19日寄發該存證信函時，已知悉被告全富發
16 公司並無意移轉登記附表一編號1、2、3所示建物所有權
17 予原告張根在，惟原告遲至本件訴訟進行中，於110年9月
18 6日始主張受詐欺為由請求撤銷解約協議書，顯已逾1年除
19 斥期間，至為灼然。

20 6、系爭建案建物係由被告全富發公司委託訴外人五十甲廣告
21 公司代為銷售，被告陽信銀行並無銷售之權利，則原告主
22 張被告陽信銀行配合被告全富發公司為一屋二賣之說法，
23 顯不足採。又原告對於被告全富發公司既無買賣契約所示
24 之債權存在，則被告全富發公司將附表一編號1、11、12
25 所示建物出售予第三人，並未侵害原告之權利，而被告陽
26 信銀行係依據與被告全富發公司間之系爭建物信託契約之
27 約定，依委託人即被告全富發公司之書面指示，將信託財
28 產辦理移轉登記予承購戶，難謂有任何行為不法可言等
29 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
30 回。

31 (三) 被告僑馥公司部分：

01 依系爭建物信託契約第9條第3項約定，受託人應依被告全
02 富發公司與承購戶簽訂之房屋買賣契約，於承購戶繳清相
03 關費用後，辦理建物所有權塗銷信託返還被告全富發公
04 司，或按被告全富發公司之書面指示將建物辦理移轉登記
05 予第三人。是以，被告僑馥公司須有被告全富發公司之書
06 面指示方可就附表一編號2、3、8、9、10所示建物所有權
07 塗銷信託返還被告全富發公司或移轉登記予第三人，且前
08 提為承購戶繳清相關費用，原告對於尚未繳清買賣價金一
09 事並不爭執，則自無權代位被告全富發公司請求被告僑馥
10 公司將附表一編號2、3、8、9、10所示建物所有權移轉登
11 記予原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之
12 聲請均駁回。

13 (四) 被告呂幼桐、呂連豪部分：

14 1、被告呂幼桐、呂幼桐為被告全富發公司對被告陽信銀行融
15 資債務之連帶保證人及物上保證人；被告呂幼桐、呂連豪
16 確有於附表三所示時間，代被告全富發公司向被告陽信銀
17 行清償如附表三所示之金額，並經被告陽信銀行於000年0
18 月00日出具代償證明書予被告呂幼桐、呂連豪收執，被告
19 陽信銀行並於受清償後，依法將對於被告全富發公司之債
20 權法定移轉予被告呂幼桐、呂連豪，就該債權之擔保及其
21 他從屬之權利亦隨同移轉於債權受讓人即被告呂幼桐、呂
22 連豪，是以，被告陽信銀行將設定登記於附表一編號2、
23 3、8、9、10所示建物之系爭抵押權讓與登記予被告呂幼
24 桐，自屬合法，此亦經臺灣高等法院112年度抗更二字第4
25 6號裁定、最高法院112年度台抗字第1056號裁定所肯認，
26 準此，原告請求被告呂幼桐、呂連豪將附表一編號2、3、
27 8、9、10所示建物之系爭抵押權回復登記為被告陽信銀
28 行，應屬無據。

29 2、況依解約協議書第2條約定內容「…就買賣價款退款事
30 宜，買賣雙方同意由陽信銀行依本買賣標的開發案之相關
31 信託契約書之約定，自信託專戶款項優先清償第一順位抵

押權之融資銀行債權後，無息退還買賣價款予買方…。」
觀之，買賣價款退還係由信託專戶內扣除第一順位抵押權
之銀行債權後，剩餘部分退還買方，換言之，原告至遲於
109年4月1日簽署解約協議書時，即已知悉買賣標的設有
系爭抵押權予被告陽信銀行，惟原告於110年6月1日始本
提起本件訴訟，顯已逾民法第245條所定之1年除斥期間，
原告自不得行使民法第244條第2項之撤銷權等語，並聲
明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷六第277-287頁）

(一)被告全富發公司、呂幼桐、呂連豪、訴外人陳張月霞、林彩雲於103年11月5日與被告陽信銀行簽立信託契約書（即系爭土地信託契約），約定被告全富發公司、呂幼桐、呂連豪、訴外人陳張月霞、林彩雲為委託人，被告陽信銀行為受託人，且為自益信託，受益人即為委託人；將坐落桃園市○○區○○段000地號之土地（合併前為275、347-5、347-6、347-7地號，即系爭土地）及系爭土地開發建案（即系爭建案）之營建資金信託予陽信銀行作為信託財產。

(二)被告全富發公司為籌措系爭建案之營建資金，邀同被告呂幼桐、呂連豪及訴外人謝賢學為連帶保證人，於103年至105年間陸續向陽信銀行申辦土地及建物融資，經陽信銀行於105年7月7日以授信核覆書回覆核定被告全富發公司3,250萬元及2億2,300萬元之2筆借款，並於授信核覆書擔保品欄記載：「…共同設定第一順位抵押權予本行…」、「…共同設定第二順位抵押權予本行…」；本院卷一第226頁其他條件欄第8點記載：「使用執照核發日起3個月內辦妥產權登記，並應設定抵押權予本行…。」等文字。被告全富發公司及連帶保證人呂幼桐、呂連豪、謝賢學乃於105年9月14日簽立同意書予被告陽信銀行，表示同意於使用執照核發日起3個月內辦妥產權登記，並設定抵押權予陽信銀行。

(三)被告全富發公司與被告僑馥公司於105年8月18日簽立信託契約書（即系爭建物信託契約），約定被告全富發公司為委託

人，被告僑馥公司為受託人，且為自益信託，受益人即為委託人；將系爭建案之建造執照及未來興建中及興建完成之建築物信託予僑馥公司。

(四)被告全富發公司與陽信銀行於106年9月13日簽立信託契約書（下稱系爭價金信託契約），同意於陽信銀行開立信託專戶，將系爭建案預售屋買方所繳納之價金信託予陽信銀行。

(五)被告全富發公司因系爭建案資金需求，邀同華江營造股份有限公司及王華凌為連帶債務人，於108年1月18日向原告張根在、張明娟、張進森、張進鑫借款1,000萬元、6000萬元，合計共7,000萬元（即系爭借款債務），並簽立借據2紙（即系爭借據），系爭借據第2條約定借貸期限自108年1月18日起至108年7月17日止；第3條約定利息為年息20%由被告全富發公司於每月17日給付。

(六)被告全富發公司並於108年1月18日邀同華江營造股份有限公司及王華凌為連帶債務人，與原告簽訂借款協議書（即系爭借款協議書），系爭借款協議書第1條約定「全富發公司因建案需求向原告借款，全富發公司提供系爭建案中如附表一編號1至7所示S1棟1樓、S2棟1樓、S3棟1樓、S5棟1樓、S6棟1樓、S7棟1樓、S8棟1樓等7戶建物（即附表一編號1至7建物），以簽立附表一編號1至7建物買賣合約方式，向原告借款7,000萬元」；系爭借款協議書第3條約定「被告全富發公司提供附表一編號1至7建物與被告僑馥公司、陽信銀行間之信託契約書供原告審閱後，原告即與被告全富發公司就附表一編號1至7建物簽訂買賣契約，並由被告全富發公司同時簽發發票日為108年1月18日，票面金額各為1,000萬元、6,000萬元之本票各1紙交付原告收執，作為擔保，再由原告將7,000萬元逕行匯入系爭價金信託契約所示被告全富發公司於被告陽信銀行所設立之信託財產專戶內。系爭借款協議書第5條約定：「原告及被告全富發公司明瞭且同意以上訂立之房地買賣契約（附表一編號1至7建物）係擔保新臺幣7千萬元之借款，若甲方（被告全富發公司）借款期限屆滿

亦或利息未按時繳納或任一張支票未兌現時即視同債務全部到期，乙方（原告四人）得要求甲方清償借貸，若清償未果，乙方得按上列房地買賣契約取得房屋及土地之產權，若甲方清償新臺幣6 千萬及借款期間利息時，乙方應即時解除上述房地之買賣，並作廢原房地買賣契約，退回甲方交付之本金支票及借據」；原告及被告全富發公司並於同日就附表一編號1 至7 建物簽立逸文苑預售屋買賣契約書（即附表一編號1 至7 建物買賣契約），載明由原告以契約總價7,778萬元向被告全富發公司購買附表一編號1 至7 建物。

(七)原告分別於附表二所示時間匯款如附表二所示金額至被告陽信銀行受託信託財產專戶（帳號：000000000000號）。

(八)被告全富發公司之法定代理人王華凌即系爭借據之連帶債務人分別於108年5月17日、108年6月17日、108年7月19日，按月各匯款140萬元予原告張根在。

(九)原告以授權書委託呂理勇代理原告向被告全富發公司辦理換約及訂約相關事宜，將附表一編號1至7建物買賣契約原告買受如附表一編號1至7所示建物，變更買賣標的為附表一編號2、3及編號8至12所示7 棟建物及5個停車位，並於108年6月18日就變更後之買賣標的物簽定禮白賞預售屋買賣契約書（即第二次買賣契約），並於108年6月20日簽定協議書（即標的變更協議書），於系爭協議書中記載：「雙方原就逸文苑社區建案定有買賣契約…因該買賣契約簽定時本案基地之合建地主尚未選定所應分配之房屋，故於雙方買賣契約中載有特別約定條件，如合建地主選擇本買賣之戶別與買方所承購戶別有衝突者，雙方得解除本契約且皆無違約責任…」等字樣，雙方以系爭協議書協議將附表一編號1至7建物買賣契約原告原本買受之買賣標的即附表一編號1至7所示建物，變更為如附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位，其餘買賣條件均不變。

(十)被告全富發公司前持(108)桃市都施使字第桃00981號使用執照，於109年2月5日就其所有系爭土地上附表一編號2、3及

01 編號8至12所示建物辦理建物所有權第一次登記；於109 年2
02 月12日以系爭建案興建完成之全部建物（含附表所示建物及
03 其他建物）設定擔保債權總額為2 億6,760萬元之最高限額
04 抵押權予被告陽信銀行。

05 (四)原告與被告全富發公司於109年4月1日簽立契約解除協議書
06 （即解約協議書），約定將108年6月18日簽定買賣標的物為
07 附表一編號2、3及編號8 至12所示建物之第二次買賣契約合
08 意解除，並於解除協議書第2 條約定：「買賣價款：77,78
09 0,000元，買賣雙方於本協議書簽訂後；應會同向預售屋履
10 約擔保機制之信託機構（即陽信銀行）辦理上開預定買賣契
11 約解除事宜；另就買賣價款退款事宜，買賣雙方同意由陽信
12 銀行依本買賣標的開發案之相關信託契約書之約定，自信託
13 專戶款項優先清償第一順位抵押權之融資銀行債權後，無息
14 退還買賣價款予買方，惟信託專戶款項倘無法足額退還時，
15 不足款項之清償由買賣雙方自行依法處理或另行協議之，賣
16 方就該不足之價款項仍應負全部責任，賣方絕無異議。」

17 (五)原告張根在與被告全富發公司於109年4月1日就系爭建案中
18 如附表一編號1至3所示建物另簽立三份成屋買賣契約書（即
19 系爭成屋買賣契約），約定由原告張根在各以價金2,199 萬
20 元、2,493萬元、2,502萬元向被告全富發公司購買附表一編
21 號1 至3 所示建物。原告並於109年7月18日寄發中壢郵局68
22 1 號存證信函予被告全富發公司及陽信銀行，表示原告與被
23 告全富發公司間之買賣標的已變更為附表一編號1至3所示3
24 戶建物。

25 (六)被告全富發公司、陽信銀行、僑馥建經於109年6月2日簽立
26 協議書（即三方協議書），約定由被告陽信銀行繼受被告僑
27 馥建經於系爭建物信託契約未完成之信託事務，將被告全富
28 發公司信託於被告僑馥建經名下之系爭建案建物全部變更受
29 託人為被告陽信銀行；附表一編號2、3及編號8至12所示建
30 物遂分別於109年7月1日、109年7月3日辦理受託人變更登
31 記，將受託人由僑馥建經變更為陽信銀行。

01 (四)因被告全富發公司無力清償對被告陽信銀行之借款債務，遂
02 與合建地主即被告呂幼桐、呂連豪、及訴外人邱漢中、蔡榮
03 聰等人於109年7月2日簽立協議書（下稱協調協議書）；並
04 於109年7月17日簽立協議書內容更正暨正本簽收證明書，同
05 意將協調協議書附表可售欄位所示39戶房地及42個車位出售
06 之所得款項，用以清償全富發公司積欠陽信銀行之債務及信
07 託報酬4億4,887萬3,386元。其中依照協議書附表（即本院
08 卷五第80頁）及109年7月17日簽立協議書內容更正暨正本簽
09 收證明書，被告呂幼桐、呂連豪所有8581、8549、8548、85
10 37、8536、8572建號所示建物，及車位編號15、47、7、5
11 6、8、41號（如本院卷五第208-219 頁建物謄本所示），依
12 協調協議書第2 條第1 項第2 款並有約定：「甲方（即呂幼
13 桐、呂連豪）分配取得之不動產，應於丁方（即全富發公
14 司）對陽信銀行第一、二順位抵押權債務清償完竣後，始辦
15 理產權移轉登記」。

16 (五)被告呂幼桐、呂連豪分別於附表三所示時間匯款如附表三所
17 示金額至被告全富發公司之帳戶，再由被告全富發公司將其
18 中9,642萬9,186元轉至其土融及建融之備償帳戶，用以清償
19 對被告陽信銀行之融資借款。

20 (六)被告陽信銀行於110年6月23日就被告呂幼桐、呂連豪分別代
21 償被告全富發公司之土地融資借款5,998萬9,186元、3,456
22 萬元，總計9,454萬9,186元，及被告呂幼桐代償全富發公司
23 之建築物融資借款188萬元，出具債權額確定證明書及代償
24 證明書。

25 (七)附表一編號2、3及編號8至10所示5戶建物原設定予被告陽信
26 銀行之最高限額抵押權，於110年9月9日讓與登記予被告呂
27 幼桐。

28 (八)被告全富發公司分別於109年8月11日、000年0月00日出具信
29 託財產運用指示書，指示陽信銀行將附表一編號11、12所示
30 建物之所有權移轉登記予訴外人彭晨育、邱漢中。被告陽信
31 銀行遂依信託指示分別於109年8月13日、109年9月17日將上

01 開2 戶建物所有權移轉登記予彭晨育、邱漢中；被告全富發
02 公司另於000年00月00日出具信託財產運用指示書，指示被
03 告陽信銀行將附表一編號1 所示建物所有權辦理塗銷信託登
04 記返還予被告全富發公司，被告陽信銀行亦依信託指示於10
05 9年11月27日完成上開房地所有權之塗銷信託登記。

06 (ㄅ)原告曾與被告全富發公司法定代理人王華凌簽立協議書（見
07 本院卷二第249頁），約定解除雙方曾簽署之契約解除協議
08 書及協議書。

09 (ㄆ)被告全富發公司於109 年7 月13日寄發台北長安郵局第889
10 號存證信函予原告及第三人蔡榮聰，該存證信函載明：「…
11 二、台端等解除與本公司簽訂之預售房屋買賣契約書（如附
12 件），其他關係人均已知悉。三、其他關係人查閱本公司帳
13 務資料後，獲悉本公司與台端實為借貸關係，並有支付利
14 息、借貸契約等資料為證，遂認本公司與台端等簽訂之預售
15 屋買賣契約書，依民法第87條第1項規定，為通謀虛偽意思
16 表示，除買賣契約應係無效之外，依民法第87條第2 項規定
17 仍為借貸關係」，並附上附件即原告、系爭建案其他承購方
18 與全富發公司所簽之協議書，其上記載：「…雙方前就『禮
19 白賞』社區房屋訂有預定買賣契約書，已經雙方合意解除並
20 訂立解除協議書在案…」。

21 (ㄇ)原告於109年9月14日委任陳威駿律師寄發古亭郵局第1011號
22 存證信函予被告陽信銀行，副本併寄被告全富發公司、僑馥
23 建經、訴外人金陽信公司，於該函載明：「…本人與全富發
24 訂有『禮白賞』社區7 戶預售屋房屋（即附表編號2、3及附
25 表編號8至12所示建物），編號分別為：S2棟1 樓、S3棟1
26 樓、A1棟2 樓、A1棟3 樓、A3棟3樓、B3棟2 樓、B3棟5 樓
27 之買賣契約…然於上開7 戶系爭房屋取得使用執照變為成屋
28 後，因可歸責於全富發之緣故，本人即於109年4月1日與全
29 富發簽署協議書，合意解除上開7 戶系爭房屋之買賣契
30 約…」等語。

31 (ㄋ)原告依本院109 年度全字第150 號裁定聲請本院處被告陽信

01 銀行怠金，及命被告陽信銀行塗銷抵押權讓與登記，辦理限
02 制登記，經最高法院以112 年度台抗字第1056號駁回確定。

03 四、本件經兩造協議簡化爭點如下：（見本院卷六第288頁）

04 （一）原告得否請求被告全富發公司將附表一編號2、3、8、9、
05 10所示建物之所有權依買賣契約關係移轉登記予原告？

06 1、原告與被告全富發公司間簽定附表一編號1至7建物買賣契
07 約之真意為何？

08 2、原告與被告全富發公司是否已經以標的變更協議書達成協
09 議以第二次買賣契約取代附表一編號1至7建物買賣契約？

10 （二）原告就附表一編號2、3、8、9、10所示建物之所有權於10
11 9年7月1日、同年7月3日以受託人變更為所有權移轉登記
12 行為，有無確認利益？得否依信託法第6條第1項主張撤
13 銷？

14 （三）原告請求被告呂幼桐、呂連豪應將附表一編號2、3、8、9
15 、10所示建物上所設定最高限額抵押權予以塗銷，是否有
16 理由？

17 （四）被告全富發將附表一編號11、12所示建物移轉登記予第三
18 人，原告是否因此受有損害？

19 1、原告依民法第184 條第1 項、第2 項、第185 條規定，請
20 求被告全富發公司及被告陽信銀行連帶賠償原告張根在1
21 2,429,800元；賠償原告張進鑫、張明娟、張進森各3,10
22 7,450 元，有無理由？

23 2、原告依民法第226 條規定，請求被告全富發公司賠償原告
24 張根在12,429,800元；賠償原告張進鑫、張明娟、張進森
25 各3,107,450 元，有無理由？

26 五、本院之判斷：

27 （一）原告不得請求被告全富發公司將附表一編號2、3、8、9、
28 10所示建物之所有權依買賣契約關係移轉登記予原告：

29 1、原告與被告全富發公司間就附表一編號1至7建物買賣契約
30 所示之買賣關係均為通謀而虛偽意思表示，實係隱藏由被
31 告全富發公司以附表一編號1至7建物擔保對原告之系爭借

款債務：

- ①按虛偽意思表示之當事人間，隱藏有他項真實之法律行為，就所為虛偽意思表示而言，因雙方當事人故意為不符真意之表示，欠缺效果意思，依民法第87條第1項前段規定，其意思表示無效，雙方當事人僅得就隱藏之法律行為而為主張，無復援用所虛偽意思表示之餘地。惟是否隱藏他項法律行為，亦須由當事人予以主張，法院始得加以審究。又當事人就其有利於己之事實，應負舉證之責。是主張隱藏有他項法律行為之人，自應就此利己之事實，負舉證責任（最高法院74年度台上字第272號、85年度台上字第2114號判決意旨參照）。
- ②經查，被告全富發公司主張與原告間並無附表一編號1至7建物買賣契約所示之買賣關係存在；附表一編號1至7建物買賣契約係隱藏被告全富發公司以附表一編號1至7建物擔保對原告之系爭借款債務，且原告均知悉此實情並同意等事實，被告全富發公司自應就此利己之事實負舉證責任。
- ③依兩造不爭執事項第5、6項所示，原告於簽訂系爭借款協議書時已由被告全富發公司提供系爭土地信託契約及系爭建物信託契約供原告審閱內容；依系爭借款協議書第5條約定文字內容，已明白記載附表一編號1至7建物買賣契約係擔保系爭借款債務（即7,000萬元借款）而簽訂，若被告全富發公司於借款期限屆滿或有遲延付息等視同債務全部到期之原因發生時，原告於向被告全富發公司請求清償系爭借款債務，且未獲清償時，得就附表一編號1至7建物買賣契約行使買受人之權利，足認系爭借款協議書之用語文字已清楚表明當事人之真意，即附表一編號1至7建物買賣契約僅係作為被告全富發公司對原告所負系爭借款債務之擔保，原告必須待被告全富發公司無法清償系爭借款債務，且經原告向被告全富發公司請求清償未獲償之後，始得主張附表一編號1至7建物買賣契約買受人之權利，堪予認定。由此可知，原告及被告全富發公司於簽訂附表一編

號1至7建物買賣契約時，並無買賣附表一編號1至7建物之真意，此由後續原告於108年6月18日輕易同意變更買賣標的物並與被告全富發公司再行簽訂第二次買賣契約一舉，亦可看出原告並無買受之意思表示（即不爭執事項第9項所示），蓋買賣標的物與購買意願息息相關，若原告真有意買受附表一編號1至7建物之真意，何以在給付近9成價金後，仍會願意將原先所承購均位於1樓之建物，配合被告全富發公司而同意予以更換戶別（變更為附表一編號2、3及編號8至12所示建物），且更換後之戶別大多為價值較低之樓層，足徵原告主觀上亦認為附表一編號1至7建物買賣契約僅為系爭借款債務之擔保，故被告全富發公司仍維持提供系爭建案7棟建物作擔保，並增加5個停車位作為擔保品以維持價值相當，原告即願意接受變更買賣標的物。從而，依民法第87條第2項之規定，有關附表一編號1至7建物買賣契約當事人間之法律關係，自應適用當事人間所約定「作為系爭借款債務擔保」之法律關係。準此，被告全富發公司主張其與原告就附表一編號1至7建物買賣契約所示之買賣關係均為通謀而虛偽意思表示，實係隱藏被告全富發公司以附表一編號1至7建物擔保對原告之系爭借款債務等情，要屬有據。

2、原告與被告全富發公司以標的變更協議書達成協議，以第二次買賣契約所示標的物（即附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位）取代附表一編號1至7建物買賣契約之標的物（即附表一編號1至7建物）作為系爭借款債務之擔保：

如不爭執事項第9項所示，原告與被告全富發公司另於108年6月18日簽訂第二次買賣契約（見本院卷一第63-84頁），並於108年6月20日簽訂標的變更協議書（見本院卷一第85-86頁），依標的變更協議書文字記載內容可明確知道，原告與被告全富發公司合意將附表一編號1至7建物買賣契約買賣標的即附表一編號1至7所示建物，變更為附

01 表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位，換言
02 之，第二次買賣契約與附表一編號1至7建物買賣契約間，
03 僅為買賣標的物之變更，其餘條件均相同，此為兩造所不
04 爭執（見本院卷五第462頁）。而附表一編號1至7建物買
05 賣契約所示之買賣關係均為原告與被告全富發公司間通謀
06 而虛偽意思表示，實係以買賣標的物作為系爭借款債務之
07 擔保，據此推論，原告與被告全富發公司間同無買賣第二
08 次買賣契約所示建物之真意，第二次買賣契約與附表一編
09 號1至7建物買賣契約之目的相同，均僅係被告全富發公司
10 以系爭建案建物供作對原告系爭借款債務之擔保，僅於簽
11 立第二次買賣契約時起，系爭借款債務之擔保品變更為附
12 表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位，堪予認
13 定。從而，原告與被告全富發公司間就「系爭借款債務擔
14 保」之法律關係應以第二次買賣契約為依據，不得再主張
15 附表一編號1至7建物買賣契約之權利。

16 3、原告與被告全富發公司間已以解約協議書合意解除第二次
17 買賣契約；亦即就系爭借款債務，被告全富發公司不再以
18 附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位提供
19 擔保：

20 ①如不爭執事項第11項所示，原告與被告全富發公司於109
21 年4月1日簽立解約協議書（見本院卷一第189頁），合意
22 解除第二次買賣契約，並約定買賣雙方互不負違約賠償責
23 任等情。原告主張解約協議書係遭被告全富發公司、陽信
24 銀行共同於109年2月20日協調會中以「7戶預售屋轉為3戶
25 成屋作為條件」之話術，向原告施用詐術，使原告誤信為
26 真而於解約協議書上簽名同意解除第二次買賣契約，並據
27 此主張得依民法第92條第1項規定撤銷解約協議書之意思
28 表示等語，則原告自應就主張係受詐欺而簽署解約協議書
29 此一有利於己之事實，負舉證證明之責。

30 ②然查，原告提出之109年2月20日協調會錄音譯文內容（見
31 本院卷二第65-151頁），並無任何人提及「7戶預售屋轉

為3戶成屋作為條件」等相關內容，僅係討論曾與被告全富發公司簽訂預售屋買賣契約之借款債權人，可否同意解除契約，讓原先買賣契約所約定之建物先交由銷售公司即五十甲公司對外進行銷售，以增加被告全富發公司之資力等情，則原告主張受詐欺始簽署解約協議書一節，已難採信。另由原告於109年9月14日委託律師寄發予被告陽信銀行之台北古亭1011號存證信函內容觀之（見本院卷一第193-205頁），原告對於業於109年4月1日與被告全富發公司合意解除第二次買賣契約一情並未爭執，甚至援引解約協議書內容，以存證信函通知被告陽信銀行將款項逕自撥付予原告，原告於簽署解約協議書後，既已依解約協議書之效力對被告陽信銀行主張權利，足認原告並未認為係受詐欺而簽署解約協議書，否則何以非主張撤銷解約協議書，反係依據解約協議書向系爭建案價金之信託銀行即被告陽信銀行主張返還款項，準此，足認原告未能舉證證明係受詐欺而簽署解約協議書，自無從撤銷解約協議書，堪予認定。是以，解約協議書既屬合法有效，依解約協議書所示第二次買賣契約即經原告與被告全富發公司合意解除而歸於消滅，從而，原告無從再依據已解除之第二次買賣契約關係主張權利，換言之，被告全富發公司就系爭借款債務不再以第二次買賣契約所示標的物即附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位提供擔保；原告對於附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位亦無契約債權請求權存在，均堪認定。

③原告另提出本院卷二第249頁「協議書」主張與被告全富發公司合意解除「契約解除協議書」及「協議書」，並據此主張第二次買賣契約仍屬有效等語。惟：

(甲)按契約之合意解除與法定解除權之行使而解除者不同，效果亦異，契約之合意解除乃契約行為，即以第二次契約解除第一次契約（最高法院63年台上字第1989號判例意旨參照）；故合意解除後應負之義務，乃係另一法律關係，既

01 非主債務之變形，亦非主債務之從債務（最高法院76年度
02 台上字第209號判決意旨參照）。契約一經雙方當事人協
03 議解除即歸消滅，解除效果既經發生，即無債務不履行問
04 題（最高法院80年度台上字第915號判決意旨參照）。是
05 契約一經合意解除即歸於消滅，當事人無從再依解除前契
06 約之約定請求履行。

07 (乙)經查，原告與被告全富發公司以解約協議書合意解除第二
08 次買賣契約，已使第二次買賣契約效力因當事人合意解除
09 而自始歸於消滅，原告自無從再以本院卷二第249頁「協
10 議書」將已消滅之第二次買賣契約回復效力，足堪認定。
11 況由原告提出之本院卷二第249頁「協議書」影本觀之，
12 不僅未載明簽訂日期，亦未蓋有被告全富發公司印文，且
13 對於合意解除之標的亦未有明確之界定，其中所指之「協
14 議書」究否為解約協議書（見本院卷一第189-191頁），
15 所指「協議書」是否為本院卷一第204頁、第261頁之協議
16 書，均未能特定，尚難認定本院卷二第249頁「協議書」
17 所謂合意解除之標的究竟為何者。而關於第二次買賣契約
18 合意解除後，原告與被告全富發公司間之權利義務關係，
19 除依解約協議書第2條約定處理關於買賣價款退款之事宜
20 外，自應由原告與被告全富發公司間另行協議決定，如原
21 告與被告全富發公司另決定再締結如同第二次買賣契約之
22 擔保內容，自可重新締約，並無任何困難之處。是以，原
23 告以本院卷二第249頁「協議書」主張第二次買賣契約之
24 效力應予回復，全屬無據。

25 4、綜上所述，作為系爭借款債務擔保而簽立之附表一編號1
26 至7建物買賣契約，業經原告與被告全富發公司以標的變
27 更協議書，將擔保物變更為附表一編號2、3及編號8至12
28 所示建物及5個停車位，並簽立第二次買賣契約以確認原
29 告與被告全富發公司間之權利義務關係，足徵第二次買賣
30 契約業已取代附表一編號1至7建物買賣契約，作為系爭借
31 款債務之擔保；又原告與被告全富發公司間另以解約協議

書合意解除第二次買賣契約，堪認就系爭借款債務，被告全富發公司不再以附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位提供擔保，第二次買賣契約因合意解除而歸於消滅，原告自不得再以第二次買賣契約主張權利，準此，原告對於第二次買賣契約之標的物即附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位並無契約債權存在，從而，原告請求被告全富發公司將附表一編號2、3、8、9、10所示建物之所有權依買賣契約關係移轉登記予原告（即先位聲明第4項），為無理由，應予駁回。

（二）附表一編號2、3、8、9、10所示建物之所有權於109年7月3日以受託人變更為登記原因之所有權移轉登記行為，為有效；原告依信託法第6條第1項規定主張撤銷上開所有權移轉登記行為，為無理由：

1、附表一編號2、3、8、9、10所示建物，均為系爭建案興建完成之建物，被告全富發公司與被告僑馥公司早於105年8月18日即簽定系爭建物信託契約，將系爭建案之建造執照及未來興建中及興建完成之建築物信託予被告僑馥公司，且約定被告全富發公司為委託人，被告僑馥公司為受託人，且為自益信託，受益人即為委託人（即不爭執事項第3項）；另依109年6月2日簽定之三方協議，僅係由被告陽信銀行繼受被告僑馥建經於系爭建物信託契約未完成之信託事務，並未變更系爭建物信託契約仍屬自益信託之本質，而附表一編號2、3、8、9、10所示建物，亦僅係因受託人變更而於109年7月3日移轉登記於被告陽信銀行等情，亦有附表一編號2、3、8、9、10所示建物登記謄本及歷年異動索引附卷可稽（詳附表一所示），被告陽信銀行並未因此享有信託財產利益，均堪認定。

2、另因原告與被告全富發公司已合意解除第二次買賣契約，則原告對於第二次買賣契約所示之標的物即附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位，即無買賣債權存在，詳如前述，是以，附表一編號2、3、8、9、10所示建

物既不再作為被告全富發公司對原告所負系爭借款債務之擔保，原告對於附表一編號2、3、8、9、10所示建物並無任何債權可資主張，則原告依附件「111年3月9日變更訴之聲明後，各項聲明之請求權基礎」欄第1項至第3項所示之請求權基礎，請求確認無效或撤銷附表一編號2、3、8、9、10所示建物於109年9月3日以受託人變更為登記原因所為之所有權移轉登記行為，及請求移轉登記等如附件「111年3月9日變更後訴之聲明」欄所示先位聲明第1項至第3項聲明，均為無理由，應予駁回。

(三) 原告請求被告呂幼桐應將附表一編號2、3、8、9、10所示建物上所設定之系爭抵押權予以塗銷，為無理由：

1、按依民法第881條之17準用第879條第1項之規定，為債務人設定最高限額抵押權之第三人，代為清償債務，或因最高限額抵押權人實行抵押權致失抵押物之所有權時，該第三人於其清償之限度內，承受債權人對於債務人之債權。此項承受之性質為法定之債權移轉，其效力與債權讓與相同。倘該債權另有擔保物權，依同法第295條第1項規定，亦隨同移轉於該第三人（最高法院104年度台上字第2312號判決意旨參照）。

2、經查，被告呂幼桐、呂連豪為被告全富發公司向被告陽信銀行融資借款之連帶保證人及物上保證人（即不爭執事項第2、14項），此有被告陽信銀行提出之系爭土地信託契約、同意書以及建物登記謄本等（見本院卷一第211-223頁、第229-230頁、卷五第208-219頁）附卷可考；而被告呂幼桐、呂連豪有於附表三所示時間，代被告全富發公司向被告陽信銀行清償如附表三所示之金額（即不爭執事項第15項），並經被告陽信銀行於000年0月00日出具代償證明書予被告呂幼桐、呂連豪收執，則被告陽信銀行於受清償後，依法將對於被告全富發公司之債權法定移轉予被告呂幼桐、呂連豪，就該債權之擔保及其他從屬之權利亦隨同移轉於債權受讓人即被告呂幼桐、呂連豪，是以，被告

陽信銀行將設定登記於附表一編號2、3、8、9、10所示建物之系爭抵押權讓與登記予被告呂幼桐，屬法定債之移轉，自屬合法。況原告對於附表一編號2、3、8、9、10所示建物並無債權存在，詳如前述，則原告依附件「111年3月9日變更訴之聲明後，各項聲明之請求權基礎」欄第5項至第6項所示之請求權基礎，請求被告呂幼桐、呂連豪將系爭抵押權回復登記為被告陽信銀行，並請求被告陽信銀行塗銷系爭抵押權，均屬無據，全無可採。

（四）被告全富發指示被告陽信銀行將附表一編號11、12所示建物移轉登記予第三人，原告並未因此受有損害：

第二次買賣契約已經原告與被告全富發公司於109年4月1日以解約協議書合意解除，則原告就附表一編號11、12所示建物對於被告全富發公司並無買賣債權存在，均如前述，原告既無從請求被告全富發公司將附表一編號11、12所示建物移轉登記予原告，則被告全富發公司將附表一編號11、12所示建物出售並指示受託人即被告陽信銀行分別於109年9月17日、109年8月13日移轉登記予彭晨育、邱漢中等情（見本院卷六第47頁；不爭執事項第18），自無侵害原告之「買賣債權」，堪予認定。又原告復未能舉證證明被告全富發公司、陽信銀行就附表一編號11、12所示建物之所有權移轉登記行為，究竟有何故意、過失，不法侵害原告之何項權利，則原告依附件「111年3月9日變更訴之聲明後，各項聲明之請求權基礎」欄第7項至第8項所示之請求權基礎，請求被告全富發公司、陽信銀行連帶賠償原告如附件「111年3月9日變更後訴之聲明」欄所示先位聲明第7項至第8項聲明，均為無理由，應予駁回。

（五）原告依系爭成屋買賣契約主張備位聲明之請求，因系爭成屋買賣契約當事人即原告張根在與被告全富發公司均無買賣之真意，屬通謀虛偽意思表示，則當事人間就系爭成屋買賣契約所示之買賣意思表示均屬無效，原告無從依據系爭成屋買賣契約關係行使權利，原告備位聲明均為無理

01 由：

02 1、原告另以系爭成屋買賣契約主張對於附表一編號1、2、3
03 所示建物具有契約債權存在，而提起備位聲明等語；惟被
04 告全富發公司抗辯原告張根在與被告全富發公司並無買賣
05 之真意，系爭成屋買賣契約應屬通謀虛偽意思表示而為無
06 效，原告張根在不得依據系爭成屋買賣契約請求被告全富
07 發公司將附表一編號1、2、3所示建物移轉登記予原告等
08 語。經查，系爭成屋買賣契約買方僅原告張根在1人（見
09 本院卷三第177-324頁），雖原告主張係由原告張根在以
10 隱名代理方式代理原告張明娟、張進森、張進鑫簽訂系爭
11 成屋買賣契約等語（見本院卷五第466頁），然原告除提
12 出系爭成屋買賣契約書影本外，未見有何其他舉證證明除
13 原告張根在以外之其餘原告亦有授權同意簽訂系爭成屋買
14 賣契約之事實，尚難認原告前開隱名代理之主張為可採，
15 準此，系爭成屋買賣契約之當事人應認定為原告張根在1
16 人與被告全富發公司，不及於原告張明娟、張進森、張進
17 鑫。

18 2、另關於附表一編號1所示建物，原為附表一編號1至7建物
19 買賣契約供作系爭借款債務擔保之標的物之一；然於108
20 年6月18日原告與被告全富發公司簽立第二次買賣契約時
21 即排除附表一編號1所示建物，佐以108年6月20日簽立之
22 標的變更協議書約定內容可知，之所以排除附表一編號1
23 所示建物作為系爭借款債務擔保之標的物範圍，係因附表
24 一編號1所示建物於簽訂第二次買賣契約前，已另行分配
25 予系爭建案之合建地主，非被告全富發公司所有，故原告
26 與被告全富發公司始於108年6月18日另行簽立第二次買賣
27 契約，確認作為系爭借款債務擔保之標的物範圍，足徵原
28 告張根在於簽署第二次買賣契約時，已知悉附表一編號1
29 所示建物已非被告全富發公司所有，則原告張根在另於10
30 9年4月1日與被告全富發公司訂立系爭成屋買賣契約向被告
31 全富發公司買受附表一編號1所示建物，難認原告張根

在有買受之真意，則被告全富發公司抗辯原告張根在簽立系爭成屋買賣契約，並無買賣之真意，尚屬有據。

3、另關於附表一編號2、3所示建物，本即為第二次買賣契約之標的物範圍；參以原告於本件訴訟中均主張被告全富發公司係以「7戶預售屋轉為3戶成屋作為條件」之話術誘騙原告，使原告信賴被告全富發公司會履行承諾移轉3戶成屋之所有權予原告，故原告方會於109年4月1日簽署解約協議書等語（見本院卷二第22頁），並提出原告張根在1人與被告全富發公司所簽署之系爭成屋買賣契約為證。依原告上開主張脈絡可知，原告所認知系爭成屋買賣契約簽署之目的僅係將本來作為系爭借款債務擔保之第二次買賣契約標的物範圍即附表一編號2、3及編號8至12所示建物及5個停車位，變更以3戶成屋即附表一編號1、2、3所示建物作為系爭借款債務之擔保，依此推論，原告張根在於簽署系爭成屋買賣契約時，就附表一編號2、3所所示建物並無買受之真意，則被告全富發公司抗辯原告張根在就附表一編號2、3所示建物簽立系爭成屋買賣契約，並無買賣之真意，應屬可採。從而，系爭成屋買賣契約因買受人即原告張根在與出賣人即被告全富發公司均無買賣之真意，屬通謀虛偽意思表示，應不發生系爭成屋買賣契約所示之買賣契約關係，至於原告張根在與被告全富發公司間就系爭成屋買賣契約是否有隱藏他項法律行為，因兩造未有任何主張或提出相關證據佐證，本院自無從逕予論斷。準此，原告張根在無法依據系爭成屋買賣契約請求被告全富發公司將附表一編號1、2、3所示建物移轉登記予原告張根在，足認原告張根在及其餘原告不得以系爭成屋買賣契約對附表一編號1、2、3所示建物主張有債權存在，堪予認定。

4、從而，原告張根在及其餘原告既不得以系爭成屋買賣契約對附表一編號1、2、3所示建物主張享有債權，則原告請求被告全富發公司將附表一編號2、3所示建物之所有權依

買賣契約關係移轉登記予原告（即備位聲明第1聲明第4項及第2聲明），為無理由，應予駁回。另原告就附表一編號2、3所示建物之所有權、抵押權，以與先位聲明相同之請求權基礎，主張如附件「111年3月9日變更後訴之聲明」欄所示之備位聲明，均為無理由（理論依據同本判決五、(二)、(三)所示，不再贅述），應予駁回。另原告張根在就附表一編號1所示建物既無買賣契約債權存在，則附表一編號1所示建物另行出售予其他人，並未對原告張根在造成侵害，則原告張根在以與先位聲明相同之請求權基礎，請求被告全富發公司、陽信銀行連帶賠償原告張根在，同屬無理由，應予駁回（理論依據同本判決五、(四)所示，不再贅述）。

六、綜上所述，原告與被告全富發公司間就附表一編號1至7建物買賣契約、第二次買賣契約；及原告張根在與被告全富發公司間就系爭成屋買賣契約全無買賣之真意，均屬通謀虛偽意思表示，於當事人間均不生上開買賣契約所示之買賣契約關係，原告不得依據上開買賣契約就如附表一編號1、2、3、8、9、10、11、12所示建物主張買受人之權利，則原告以如附件「113年3月9日變更訴之聲明後，各項聲明之請求權基礎」欄所示之法律依據提起之先位、備位之訴均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第二庭 法 官 陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

02 附表一：

03

編號	系爭建案中 建物編號	建號 (桃園市桃園 區新埔段)	現登記所有權人/登記時間
1	S1-1樓	8599建號	吳和倉、蔡亦筑/109年12月7日 (見本院卷六第41頁)
2	S2-1樓	8598建號	陽信銀行/109年7月3日 (見本院卷六第37頁、第75-77 頁)
3	S3-1樓	8597建號	陽信銀行/109年7月3日 (見本院卷六第33頁、第71-73 頁)
4	S5-1樓	8587建號	呂連豪/110年7月21日
5	S6-1樓	8577建號	饒瑗琳/110年5月6日 (見本院卷六第185頁)
6	S7-1樓	8568建號	宋繕澤/110年3月5日 (見本院卷六第179頁)
7	S8-1樓	8567建號	殷玉容/110年3月5日 (見本院卷六第175頁)
8	B3-2樓	8588建號	陽信銀行/109年7月3日 (見本院卷六第25頁、第61-63 頁)
9	B3-5樓	8591建號	陽信銀行/109年7月3日 (見本院卷六第29頁、第65-69 頁)
10	A1-2樓	8544建號	陽信銀行/109年7月3日 (見本院卷六第17頁、第51-53 頁)
11	A1-3樓	8557建號	彭晨育/109年9月17日

(續上頁)

01

			(見本院卷六第21頁)
12	A3-3樓	8533建號	呂佳湄/110年1月7日 (見本院卷六第13頁)

02

附表二：

03

匯款人	匯款時間	匯款金額(新臺幣)
張根在	108年1月19日	800萬元
	108年1月22日	1,200萬元
		2,000萬元
張明娟	108年1月19日	200萬元
	108年1月22日	800萬元
張進森	108年1月19日	200萬元
	108年1月22日	800萬元
張進鑫	108年1月19日	200萬元
	108年1月22日	800萬元

04

附表三：

05

匯款人	匯款時間	匯款金額(新臺幣)
呂幼桐	109年11月20日	2,000,000元
	110年2月2日	5,680,000元
	110年4月19日	8,920,000元
		10,504,000元
	110年4月29日	8,016,000元
	110年5月31日	11,000,000元
		10,520,000元
	110年6月11日	1,520,000元
		3,829,186元
	110年2月2日	8,000,000元

(續上頁)

01

呂連豪	110年4月19日	9,920,000元
	110年5月13日	16,640,000元
總計		96,549,186元