

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第111號

原告 美堅國際股份有限公司

兼

法定代理人 張乃元

原告 黃鳳嬌

張愷哲

共同

訴訟代理人 洪貴叁律師

黃仕翰律師

呂紹宏律師

黃昱維律師

葉銘功律師

被告 張瑞堂

訴訟代理人 林家祺律師

複代理人 陳何凱律師

李宜諄律師

莊勝凱律師

上列當事人間請求確認契約關係不存在等事件，本院於民國112年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，主張美堅國際股份有限公司（下稱美堅公司）及訴外人即黃鳳嬌、張乃元、張愷哲之共同被繼承人張順來與被告於民國95年12月19日簽訂之合約書

（下稱系爭契約）業經解除，乃以民法第767條第1項中段、第259條第1款、第179條規定為訴訟標的，擇一有利者，請求被告塗銷如附表所示土地（下稱系爭土地）之所有權移轉登記，抑或將系爭土地所有權移轉登記予黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有，並先位聲明：(1)確認美堅公司、張順來與被告間，於95年12月19日簽訂之系爭契約之契約關係不存在、(2)被告應將系爭土地於110年4月21日以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；備位聲明：(1)確認美堅公司、張順來與被告間，於95年12月19日簽訂之系爭契約之契約關係不存在、(2)被告應將系爭土地所有權移轉登記予黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有。嗣於本院審理中，原告追加主張系爭契約違反公司法第13條第1項、民法第71條規定而無效為由，另以民法第767條第1項中段、第179條、第113條規定為訴訟標的，擇一有利者，請求被告塗銷系爭土地之所有權移轉登記，抑或將系爭土地所有權移轉登記予黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有，將前開先、備位聲明更改為第2、3備位聲明，並變更為如後開聲明。核原告變更後之訴，其先、備位請求之聲明或有同一、並無互斥之情形，與一般認知的訴之預備合併固然有所扞格，且民事訴訟法並未限制客觀訴之合併的型態或種類，在不違背民事訴訟法其他規定的前提下，只要合乎客觀訴之合併制度使當事人間得以利用同一訴訟程序辯論、裁判，以節省勞費、避免裁判矛盾，合乎訴訟經濟及統一解決紛爭之意旨，即應為法之所許，又原告追加變更前後請求之基礎事實同一，依前開規定，其追加變更為合法，應予准許。

二、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項定有明文。而所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例要旨參照）。本件原告主張美堅公

01 司、張順來與被告於95年12月19日簽訂之系爭契約，因違反
02 公司法第13條第1項規定而無效，抑或業經美堅公司、張順
03 來解除契約而不存在，經被告否認，則系爭契約之法律關係
04 是否存在，攸關原告得否請求被告將系爭土地所有權移轉登
05 記予以塗銷，抑或移轉登記為黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司
06 共有，顯致原告在私法上之地位受有侵害危險之不安狀態存
07 在，而此不安之危險狀態得以本件確認判決除去之，依上開
08 說明，原告自有提起本件確認訴訟之法律上利益。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：

11 （一）美堅公司、張順來與被告於95年12月19日簽訂系爭契約，
12 約定被告參與「龍潭美語村社區開發計畫」（下稱系爭開
13 發案），共同分擔開發規劃費、開發費用、回饋金及規
14 費，並於開發完成後分配利益。惟系爭契約應屬被告對於
15 美堅公司經營之系爭開發案出資，而分受其營業所生損益
16 之契約，應屬隱名合夥契約，依公司法第13條第1項、民
17 法第71條規定，應為無效，張順來為履行該契約所為移轉
18 系爭土地所有權之物權行為亦屬無效，又系爭土地原為張
19 順來所有，黃鳳嬌、張乃元、張愷哲自得依民法第767條
20 第1項中段、第179條、第113條規定，擇一有利者，請求
21 被告將其於110年4月21日以判決移轉為原因所為系爭土地
22 之所有權移轉登記予以塗銷，或依民法第179條、第113條
23 規定，擇一有利者，請求被告移轉所有權登記予原所有權
24 人黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有。

25 （二）退言之，美堅公司、張順來與被告於99年間起，因系爭契
26 約之爭議進行訴訟，終經臺灣高等法院以106年度重上更
27 (二)字第118號判決確定（下稱前案判決），被告於110年4
28 月21日執前案判決辦理系爭土地所有權移轉登記後，已無
29 假處分之必要，並經本院110年度全聲字第26號裁定撤銷
30 假處分確定在案，本應依系爭契約第6條第1項、第3項約
31 定，參與系爭開發案現階段之公共設施用地土地變更編定

手續、用印及文件簽署，即應配合簽署、交付系爭土地變更編定同意書並提出系爭土地第一類登記謄本、身分證正反面影本與美堅公司，惟屢經催告，被告均置之不理；又美堅公司、張順來自110年4月16日起，陸續催請被告依系爭契約第4條第1項、第6條第2項、第8條第2項及第3項約定，給付土地款及工程款，亦未獲置理，美堅公司、張順來因此於110年6月29日以存證信函向被告為解除契約之意思表示。又系爭土地僅係暫時登記在被告名下，以待開發，與系爭契約間有條件關聯，則系爭契約既經解除，被告所為系爭土地所有權移轉登記應歸於無效，黃鳳嬌、張乃元、張愷哲得依民法第767條第1項中段、第259條第1款、第179條規定，擇一有利者，請求被告將其於110年4月21日以判決移轉為原因所為系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，抑或依民法第259條第1款、第179條規定，擇一有利者，請求被告將系爭土地之所有權移轉登記為黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有等語。

(三) 並聲明：

1. 先位聲明：(1)確認兩造間系爭契約之法律關係不存在；(2)被告就系爭土地於110年4月21日以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷。
2. 第一備位聲明：(1)確認兩造間系爭契約之法律關係不存在；(2)被告應將系爭土地所有權移轉登記予黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有。
3. 第二備位聲明：(1)確認兩造間系爭契約之法律關係不存在；(2)被告就系爭土地於110年4月21日以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷。
4. 第三備位聲明：(1)確認兩造間系爭契約之法律關係不存在；(2)被告應將系爭土地所有權移轉登記予黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有。

二、被告則以：

- (一) 系爭契約的內容，包括被告與張順來的土地買賣契約（約

01 定系爭土地買賣總價為新臺幣〔下同〕1億6,652萬7,210
02 元，張順來並應在96年3月先將系爭土地所有權移轉登記
03 於被告名下），以及被告與美堅公司於96年1月11日在同
04 一份契約書另行簽訂的投資開發契約（約定被告先於96年
05 3月取得系爭土地所有權後，再以系爭土地參與系爭開發
06 案）。惟張順來簽約後拒絕依約辦理系爭土地所有權移轉
07 登記，且無視系爭契約第5條第2項約定，在系爭土地設定
08 鉅額抵押權予訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下
09 稱合作金庫），甚主張被告非美堅公司股東，無權參與開
10 發云云，雙方因此纏訟多年，被告終獲勝訴判決而於110
11 年4月21日完成系爭土地所有權移轉登記，且已依系爭契
12 約第8條第1項、第2項約定給付土地價款1,400萬元，並以
13 張順來在前案判決應負擔之訴訟費用282萬3,670元、被告
14 為張順來向合作金庫代償之抵押債務7,170萬3,540元抵銷
15 土地價款後，尚有尾款7,800萬元，被告遂依系爭契約第8
16 條第3項約定，欲向銀行貸款以為支付，原告卻自110年4
17 月起不斷阻撓銀行鑑價作業、地政機關土地複丈，及拒絕
18 塗銷抵押權登記等行為，致使被告無法辦理貸款以支付系
19 爭土地尾款。

20 （二）張順來自96年3月起，拒絕移轉系爭土地所有權予被告，
21 已陷於給付遲延狀態，甚與美堅公司利用多年纏訟期間，
22 逕將雙方原擬於96年3月共同開發之其餘土地，自行開發
23 建案並銷售處分完畢，造成原預定共同開發目的變成給付
24 不能狀態，今卻聲稱被告未給付土地款及工程款云云，然
25 該等款項均係發生在110年4月之前，依前案判決意旨，被
26 告對於取得系爭土地所有權前所發生之開發費並無給付之
27 義務。至被告取得系爭土地所有權後，亦因原告逕自開發
28 其餘土地，造成共同開發陷於給付不能，又在110年4月後
29 亦無任何開發行為，自無發生任何開發費用或配合開發之
30 義務，是原告關於履行開發等相關義務之催告，應不生效
31 力，且原告違約在先，自無權解約。

01 (三) 美堅公司與被告之間的投資開發契約，係雙方互約出資之
02 預約，屬合夥之預約，且附有以被告日後取得系爭土地所
03 有權為停止條件，該預約即因違反公司法第13條第1項規
04 定而為無效。若認張順來亦為前開合夥預約之當事人，該
05 合夥預約之條件固因前案判決確定而條件成就，然亦因張
06 順來死亡而生退夥之效力，且兩造並無約定系爭契約之物
07 權行為效力應繫於債權行為效力，則基於物權行為之獨立
08 性、無因性，及系爭土地係依前案判決而為移轉登記，當
09 無移轉無效之問題，則黃鳳嬌、張乃元、張愷哲既非系爭
10 土地之所有權人，即不得行使物上請求權，復因可歸責於
11 原告之事由致給付不能，無從履行共同開發之約定，原告
12 解約自屬無效，亦無從依民法第259條第1款及第179條規
13 定而為請求等語，以資抗辯。

14 (四) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 (一) 本件原告依民法第767條第1項中段、第113條規定請求部
17 分，顯無理由：

- 18 1. 首先，原告以系爭土地僅係因開發之目的而暫時登記在被
19 告名下，主張土地所有權移轉契約與系爭契約間有條件關
20 聯、隨系爭契約解除而歸於無效，從而原告實為系爭土地
21 所有權人云云，這與物權行為獨立性、無因性牴觸，也混
22 淆了意思表示／法律行為的內容與動機。況且，即使依約
23 登記在被告名下只是暫時的，也不會影響被告暫時是系爭
24 土地所有權人的法律地位，縱使原告確得解除系爭契約
25 (如後所述，本院認不得解除)，黃鳳嬌、張乃元、張愷
26 哲也不是系爭土地所有權人，無從行使民法第767條第1項
27 中段規定的權利。原告據以請求，為無理由，應予駁回。
- 28 2. 其次，原告雖以民法第113條規定為訴訟標的，但本條實
29 屬贅文，沒有規範功能：(1)債權行為無效者，一方當事人
30 為履行債務所為之給付，得依不當得利之法律關係請求返
31 還，不以他方當事人於行為當時知其無效或可得而知為要

01 件；(2)物權行為無效者，一方當事人為履行債務所為之給
02 付，或得依不當得利之法律關係，或行使物上請求權，或
03 依關於占有之規定請求返還，不以他方當事人於行為當時
04 知其無效或可得而知為要件；(3)損害賠償之請求，有民法
05 第184條、第247條等規定為請求權基礎，民法第113條並
06 無適用餘地。原告據以請求，為無理由，應予駁回。

- 07 3. 如此一來，原告之訴，在法律上可以自圓其說、仍待認定
08 事實始能判斷其有無理由的部分，就只剩下請求確認兩造
09 間系爭契約之法律關係不存在，及依民法第179條、第259
10 條第1款規定所為之請求。

11 (二) 關於系爭契約之定性：

- 12 1. 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
13 辭句，民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，應以
14 當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事
15 實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失
16 真意（最高法院39年台上字第1053號判例意旨參照）。
- 17 2. 關於本件系爭契約之性質，被告雖抗辯：系爭契約是先土
18 地買賣契約、後投資開發契約之組合，業經前案判決肯認
19 而具有既判力云云，但系爭契約之性質不是前案訴訟的訴
20 訟標的，前案判決主文欄也沒有加以論斷。如果被告跟本
21 院看到的是同一份判決，這部分應該沒有既判力。
- 22 3. 系爭契約前言敘明甲乙雙方為共同參與土地開發之旨，其
23 中第1條：「本投資土地位於龍潭美語村社區開發計畫內
24 土地，甲方已取得內政部94年4月26日台內營字第
25 0940081876號開發許可函；什項執照號碼（95）雜字第會
26 龍00067號；（95）雜字第會龍00068號。」（見本院卷第
27 1宗第91頁）約定契約所指投資土地及開發計畫，第2條：
28 「甲方所有位於桃園縣○○鄉○○○段000地號等開發按
29 面積140,065m²全部的百分之三十之權益（許可之全部面
30 積143,945m²減江素琴3,880m²）轉讓給乙方。」（見本院
31 卷第1宗第91頁）則約定被告買受百分之30的開發權益。

- 01 4. 不過，開發區域內的土地，是由張順來先行買受，再出賣
02 其中一部分也就是系爭土地給被告，這從系爭契約若干條
03 文就看得出來，例如第5條：「甲方履約責任1. 乙方購買
04 的權益，土地按比率過戶在乙方名下。2. 甲方保證土地產
05 權過戶時，產權清楚…3. 甲方負責按龍潭美語村社區開發
06 計畫進行開發。4. 甲方登記名下之土地應無條件參與內政
07 部核准之開發計畫，按比率分配權益與義務。」第6條：
08 「乙方履約責任1. 乙方投資取得之土地，應無條件參與內
09 政部核准之開發計畫，按比率取得乙種建築用地，雙方完
10 全配合完成建屋及各項手續之用印。2. 開發規劃費及開發
11 費用、回饋金及規費甲乙雙方按比率共同分擔。」（見本
12 院卷第1宗第92頁）按這些約定，無論是張順來還是張瑞
13 堂，都負有以其買受之土地，參與系爭開發案的義務。
- 14 5. 依上開條文，系爭契約的內容，包含張瑞堂向張順來買受
15 系爭土地的買賣契約，以及張瑞堂向美堅公司買受系爭開
16 發案30%開發權益的買賣契約，這兩份契約乃屬聯立關
17 係，且有共同目的，也就是系爭開發案的遂行，進而是有
18 牽連的契約聯立。
- 19 6. 系爭契約的內容，是張瑞堂簽約向張順來買受土地、並買
20 受系爭開發案30%開發權益、進而參與開發，與合建契約
21 係地主自備土地，再參與房屋興建、銷售，順序有別，而
22 利害關係相同，合建契約有效，系爭契約就有效；系爭契
23 約有效，黃鳳嬌、張乃元、張愷哲依民法第179條規定所
24 為請求，即無理由，應予駁回。

25 （三）被告得為同時履行抗辯：

- 26 1. 出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
27 張任何權利。出賣人不履行第348條至第351條所定之義務
28 者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利。因
29 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
30 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因契約互負
31 債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給

01 付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人
02 已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背
03 誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。民法第349
04 條、第353條、第227條第1項、第264條定有明文。

05 2. 本件系爭契約第5條第2項約定：「甲方保證土地產權過戶
06 時，產權清楚，無任何擔保或限制權。若為本開發向銀行
07 貸款之工程款為甲乙雙方所同意者，不在此限。」（見本
08 院卷第1宗第92頁）本項約定，是權利瑕疵擔保責任的擴
09 張，張順堂不只要擔保系爭土地在系爭契約成立時沒有權
10 利瑕疵，更要擔保在移轉登記時，除了本項後段約定的情
11 形外，也沒有權利瑕疵。

12 3. 系爭土地前於97年6月13日設定最高限額抵押權於合作金
13 庫，擔保張順來、美堅公司與訴外人張順安的債務（見土
14 地登記謄本，本院卷第2宗第10至36頁），未經被告同
15 意，則依前開規定及說明，張順來違背系爭契約第5條第2
16 項約定及民法第349條規定的權利瑕疵擔保責任，這項瑕
17 疵可以透過塗銷最高限額抵押權而除去，依民法第353
18 條、第227條規定，被告得依關於給付遲延之規定行使其
19 權利，進而得依民法第264條第1項行使同時履行抗辯。

20 （四）據此，被告得以系爭土地上存有最高限額抵押權為由，行
21 使同時履行抗辯，也確實提出這項抗辯，其拒絕依約給付
22 尾款7,800萬元，於法有據。這項同時履行抗辯，雖生於
23 被告與張順來間土地買賣契約，但被告與美堅公司之間的
24 共同開發契約，既然跟土地買賣契約存有契約聯立、契約
25 目的共同的關係，這些最高限額抵押權的存在，並且足使
26 共同開發的目的難以實現，被告自得以同一事由對美堅公
27 司行使同時履行抗辯，在最高限額抵押權塗銷前，得拒絕
28 依約配合用印、簽名以辦理各項文書、付款。原告不得以
29 被告違反這些義務為由，催告並解除契約，其進而請求確
30 認系爭契約關係不存在，以及塗銷移轉登記或為系爭土地
31 的移轉登記，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求確認兩造間系爭契約之法律關係不存在，並基於民法第767條第1項中段、第259條第1款、第179條規定，先、備位請求被告將其於110年4月21日以判決移轉為原因所為系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，或將系爭土地之所有權移轉登記於黃鳳嬌、張乃元、張愷哲公司共有，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
民事第二庭 法 官 孫健智

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 112 年 5 月 22 日
書記官 鄧竹君

附表：

編號	土地		所有權人
	重測前	重測後	
1	桃園縣○○鄉○○○段000○○地號土地	桃園市○○區○○段000地號土地	張瑞堂
2	桃園縣○○鄉○○○段000○○地號土地	桃園市○○區○○段000地號土地	張瑞堂
3	桃園縣○○鄉○○○段000○○地號土地	桃園市○○區○○段000地號土地	張瑞堂

4	桃園縣○○鄉○○○ 段000○0地號土地	桃園市○○區○○段 000地號土地	張瑞堂
5	桃園縣○○鄉○○○ 段000地號土地	桃園市○○區○○段 000地號土地	張瑞堂
6	桃園縣○○鄉○○○ 段000地號土地	桃園市○○區○○段 000地號土地	張瑞堂
7	桃園縣○○鄉○○○ 段000地號土地	桃園市○○區○○段 000地號土地	張瑞堂