

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第47號

原告 金蘭食品股份有限公司

法定代理人 鍾淳名

訴訟代理人 陳祐良 律師

林彥妤 律師

侯怡帆 律師

被告 胡之玉

胡之潔

共同

訴訟代理人 金志雄 律師

被告 胡之清

訴訟代理人 陳傳岳 律師

李維中 律師

被告 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

訴訟代理人 賴盛星 律師

複代理人 程才芳 律師

被告 亞鋒建設股份有限公司

法定代理人 鄭詩雋

被告 鄭詩慧

共同

訴訟代理人 吳兆原 律師

康賢綜 律師

01 上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，於民國112年5月
02 29日辯論終結，本院判決如下：

03 主 文

04 一、被告胡之玉、胡之潔、胡之清應連帶給付原告新台幣壹億
05 元，及自民國一一〇年五月九日起至清償日止，按年息百分
06 之五計算之利息。

07 二、原告其餘之訴駁回。

08 三、訴訟費用由被告胡之玉、胡之潔、胡之清連帶負擔百分之十
09 五，餘由原告負擔。

10 四、本判決第一項於原告以新臺幣參仟參佰參拾參萬參仟元為被
11 告胡之玉、胡之潔、胡之清供擔保後，得為假執行。但被告
12 胡之玉、胡之潔、胡之清如以新臺幣壹億元為原告預供擔
13 保，得免為假執行。

14 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
18 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
19 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
20 陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第
21 2、3款及第256條分別定有明文。

22 一、本件原告起訴原係以胡之玉、胡之潔、胡之清（下合稱胡之
23 玉等3人，如單指其一，則逕稱其名）、亞鋒建設股份有限
24 公司（下稱亞鋒公司）、華泰商業銀行股份有限公司（下稱
25 華泰銀行）、鄭○○為被告，並聲明：「先位聲明：(一)確認
26 被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間就坐落於桃園市大溪區
27 僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地
28 之2分之1應有部分，如附件一所示條件買賣關係不存在。(二)
29 被告亞峰公司與被告華泰銀行間於民國110年4月23日就坐落
30 於桃園市大溪區僑愛段633、634、648，655、661 663、664
31 地號等7筆土地之1000分之499應有部分，以信託為登記原因

所為之債權行為，及於110年4月26日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。(三)被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月26日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之1000分之499應有部分，以信託為原因之土地所有權移轉登記，應予撤銷。(四)被告亞鋒公司與被告鄭○○間於110年10月25日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地1000之1應有部分，以贈與為原因之土地所有權移轉登記，應予塗銷。(五)被告亞鋒公司於110年4月23日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之2分之1應有部分，以買賣為原因之土地所有權移轉登記，應予塗銷，並回復登記為被告胡之玉等3人所有。(六)被告胡之玉等3人應將坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之2分之1應有部分之所有權移轉登記予原告。(七)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告胡之玉等3人連帶給付原告新臺幣（下同）4億77,077,895元之債務不履行損害賠償，及懲罰性違約金1億元，及自110年5月8日起至清償日止，按年息5%五計算之利息。(二)被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司間於就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之2分之1應有部分，以買賣為登記原因所為之債權行為，及於110年4月23日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。(三)被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月23日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之1000分之499應有部分，以信託為登記原因所為之債權行為，及於110年4月26日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。(四)被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月26日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之1000分之499應有部分，以信託為原因之土地所有權移轉登記，應予塗銷。(五)被告亞鋒公司與被告鄭

○○間於110年10月25日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之1000分之1應有部分，以贈與為原因之土地所有權移轉登記，應予塗銷。(六)被告亞鋒公司於110年4月23日就坐落於桃園市大溪區僑愛段633、634、648、655、661、663、664地號等7筆土地之2分之1應有部分，以買賣為原因之土地所有權移轉登記，應予塗銷，並回復登記為被告胡之玉等3人所有。(七)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第4頁至第5頁）。

二、嗣因桃園市○○區○○段000○○000○○000地號土地經地政機關於110年6月1日逕為分割為同段648、648-1、655、655-1、655-2、661、661-1、661-2地號土地（詳如附表所示），原告據此變更其聲明如下列聲明欄所示（見本院卷二第170頁），原告所為前開聲明變更追加，核屬訴之聲明之擴張、且係基於兩造及被告胡之玉等3人與亞鋒公司間買賣契約爭議之同一基礎事實，與原訴之主要爭點具共通性，並就原請求提出之證據資料，於追加之訴得加以利用，揆諸前揭規定，均應予准許。至原告依查得鄭○○之姓名後，特定鄭○○為鄭詩慧之部分，則僅屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告就確認被告胡之玉等3人與亞鋒公司間就如附表編號(1)至(12)所示土地間之買賣關係不存在，有確認利益：

1、原告與被告胡之玉等3人之被繼承人曾廣仙於76年10月22日就如附表編號1至5土地（即重測後編號(1)至(12)土地，下稱系爭12筆土地）簽訂買賣契約（下稱76年買賣契約），約定曾廣仙應將系爭12筆土地出售與原告並完成所有權移轉登記。惟因系爭12筆土地所有權應有部分2分之1遭訴外人曾廣瑜聲請假處分，並經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）於76年11月13日以76年度全字第2360號裁定准許（下稱系爭假處分裁定），且於76年11月27日查封登記而無法處分，原告與曾

01 廣仙遂約定於系爭假處分裁定撤銷後，曾廣仙應依76年買賣
02 契約履行其出賣及移轉所有權登記之義務。

03 2、曾廣仙於92年12月26日死亡後，被告胡之玉等3人因繼承取
04 得系爭12筆土地所有權應有部分2分之1，當然繼受76年買賣
05 契約之權利義務，然被告胡之玉等3人於系爭假處分裁定撤
06 銷前，即通知原告其等業將系爭12筆土地應有部分2分之1出
07 售予被告亞鋒公司，且已簽訂買賣契約，則被告胡之玉等3
08 人與亞鋒公司間就系爭12筆土地之買賣契約是否存在，關乎
09 系爭12筆土地所有權是否仍屬被告胡之玉等3人所有，及原
10 告得否實現76年買賣契約之債權，致原告就系爭12筆土地所
11 有權應有部分2分之1受償之地位陷於不明確之危險，而此種
12 狀態得以民事確認判決除去，故原告就確認被告胡之玉等3
13 人及亞鋒公司間就系爭12筆土地所有權應有部分2分之1之買
14 賣關係不存在，應有確認判決之法律上利益。

15 (二)、被告胡之玉等3人與亞鋒公司間就系爭12筆土地間之買賣契
16 約不存在：

17 1、本件為確認買賣關係不存在之訴，被告須先舉證被告胡之清
18 於108年12月27日，被告胡之玉、胡之潔於109年8月5日分別
19 與被告亞鋒公司就系爭12筆土地分割前之633、634、648、6
20 55、661、663、664地號等7筆土地應有部分6分之1訂立土地
21 買賣合約書（下就與被告胡之清之買賣契約稱108年買賣契
22 約、與被告胡之玉及胡之潔間之買賣契約則稱109年買賣契
23 約，合稱為系爭買賣契約）存在，然觀諸被告亞鋒公司開立
24 予被告胡之玉等3人之支票，其中就約定之給付金額、票據
25 金額、票據數量、付款日期及時程安排、給付總價款等，均
26 與被告亞鋒公司、被告胡之玉及胡之潔、被告胡之清分別於
27 109年1月21日以臺北金南郵局第000030號、第000029號及臺
28 北仁愛路郵局第000023號存證信函（上開3份存證信函，以
29 下合稱系爭存證信函）所檢附之買賣契約不同，足徵系爭買
30 賣契約之內容並非真實，被告胡之玉等3人及亞鋒公司要求
31 原告行使優先承買權時，系爭買賣契約並不存在，優先承買

01 權利自始未發生，亦無行使與否之問題。

02 2、縱認系爭買賣契約存在，然原告就系爭買賣契約中所謂「權
03 利瑕疵排除款」究指為何並不得而知，且此條款將致系爭買
04 賣契約之價金浮動，被告胡之玉等3人及亞鋒公司以條件不
05 明之系爭買賣契約通知原告行使優先承買，將影響原告是否
06 行使之判斷，原告亦無從以系爭買賣契約之同一條件行使應
07 買。且系爭買賣契約中有諸多關於「權利關係人」之條款，
08 被告亦未檢附相關單據或係就與權利關係人有關之買賣條件
09 為通知，被告甚未將被告亞鋒公司與胡之玉、胡之潔於109
10 年8月5日簽訂之增補協議書（下稱系爭增補協議書）、被告
11 胡之清於同日簽立之同意書（下稱系爭同意書）等所涉「放
12 棄優先承買權」之條件及「補貼」買賣價金之約定檢附並通
13 知原告，難謂已盡合法通知之義務，故系爭存證信函對原告
14 不生優先承買通知之效力，系爭買賣契約亦不得對抗原告。
15 縱認被告胡之玉等3人及亞鋒公司已盡合法通知之義務，然
16 被告胡之玉等3人於系爭假處分裁定撤銷前，即要求原告就
17 系爭買賣契約行使優先承買權，已有違誠信；且其等係為迫
18 使原告基於遷廠成本極高之考量下，必須放棄76年買賣契約
19 之條件，另以高額購買系爭12筆土地應有部分2分之1，藉此
20 謀取高額買賣價金，故前開通知及系爭買賣契約，皆係有意
21 妨礙及損害原告為主要目的，已違反誠信而無效。

22 3、爰請求判決如先位聲明第1項所示。

23 (三)、原告與曾廣仙簽訂之76年買賣契約，就尚未移轉之系爭12筆
24 土地所有權應有部分2分之1有於撤銷系爭假處分後再履行之
25 合意：

26 1、原告與曾廣仙為使原告就系爭12筆土地有合法使用收益之權
27 利，分別於77年5月3日及同年月4日簽訂分管協議及租賃契
28 約（下分稱系爭分管協議、系爭租約），約定於不影響76年
29 買賣契約之履行義務下，原告得以租賃及分管之合法使用權
30 源，使用系爭12筆土地至曾廣仙履行76年買賣契約為止，故
31 原告與曾廣仙就當時尚未移轉之系爭12筆土地所有權應有部

01 分2分之1，確有於系爭假處分裁定經撤銷後，再為履行移轉
02 之合意存在。

03 2、又請求權應自可行使時起算，本件係因系爭12筆土地遭假處
04 分而屬法律上障礙，故原告就76年買賣契約所得行使之請求
05 權時效，應自法律上障礙消除即110年4月23日系爭假處分裁
06 定經臺北地院以110年度全聲字第2號撤銷並塗銷查封登記
07 後，始行起算，被告胡之玉等3人主張76年買賣契約之請求
08 權已罹於時效，並無理由。

09 (四)、原告得依民法第242條規定代位被告胡之玉等3人，依信託法
10 第6條第1項，請求撤銷被告亞鋒公司與華泰銀行間就系爭12
11 筆土地所有權應有部分1000分之499之信託行為及移轉所有
12 權之物權行為，並請求被告華泰銀行塗銷前開所有權移轉登
13 記：

14 1、被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司間系爭買賣契約既不存
15 在，系爭12筆土地應有部分2分之1之所有權人應仍為被告胡
16 之玉等3人，被告亞鋒公司無法律上原因而受有利益。縱認
17 系爭買賣契約存在，然被告亞鋒公司及被告胡之玉等3人未
18 依法向原告行使優先承買權之通知，依土地法第104條規
19 定，不得對抗原告，原告得請求塗銷其等間就系爭12筆土地
20 之所有權移轉登記，被告亞鋒公司仍屬無法律上原因而受有
21 利益，被告胡之玉等3人得依不當得利請求被告亞鋒公司返
22 還其所受利益。被告亞鋒公司與華泰銀行間之信託行為顯有
23 害於債權人即被告胡之玉等3人之不當得利返還請求權，且
24 被告亞鋒公司之資本額僅有184,000,000元，而系爭12筆土
25 地權利範圍1000分之499於111年1月之公告現值合計為545,8
26 11,414元，被告亞鋒公司顯無資力得以返還所受利益，致被
27 告胡之玉等3人債權不能獲得滿足。

28 2、被告華泰銀行明知被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間就系
29 爭12筆土地之移轉效力恐存疑義，且原告以系爭分管協議及
30 系爭租約合法使用、設廠於系爭12筆土地多年，前開各節將
31 致被告華泰銀行與亞鋒公司間之信託行為存有瑕疵，恐致被

01 告亞鋒公司之債權人受有損害，被告華泰銀行仍故意或有重
02 大過失允以放貸且未曾終止，已符合信託法第6條第1項規
03 定，並有害於被告胡之玉等3人之債權，其等本得依信託法
04 第6條、民法第244條第1項、第4項規定撤銷被告亞鋒公司、
05 華泰銀行間之信託行為及所有權移轉登記之物權行為。且被
06 告胡之玉等3人得依民法第767條第1項中段規定請求被告華
07 泰銀行將前開以信託為原因之土地所有權移轉登記塗銷。

08 3、原告為保全系爭債權，依民法第242條規定行使代位權，代
09 位所有權人被告胡之玉等3人依信託法第6條第1項規定請求
10 撤銷被告亞鋒公司、華泰銀行間於110年4月23日就系爭12筆
11 土地所有權應有部分1000分之499所為之信託行為及110年4
12 月26日所為所有權移轉登記之物權行為，並請求被告華泰銀
13 行塗銷上開信託移轉登記。

14 4、爰請求判決如先位聲明第2、3項所示。

15 (五)、原告得代位被告胡之玉等3人，依民法第244條第1項、第4項
16 規定請求撤銷被告亞鋒公司與鄭詩慧間就坐落於桃園市大溪
17 區僑愛段633、634、648-1、655、655-2、661、661-2、66
18 3、664地號等9筆土地（下合稱系爭9筆土地）所有權應有部
19 分1000分之1之贈與行為及移轉所有權之物權行為，並請求
20 被告鄭詩慧塗銷前開所有權移轉登記：

21 1、被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司間之系爭買賣契約不存
22 在，系爭9筆土地應有部分2分之1之所有權人應為被告胡之
23 玉等3人，被告胡之玉等3人得依民法第767條第1項中段規定
24 請求被告鄭詩慧塗銷110年10月25日以贈與為原因之所有權
25 移轉登記，並請求被告亞鋒公司回復所有權登記為被告胡之
26 玉等3人。而被告胡之玉等3人既係與被告亞鋒公司勾結，而
27 迫使原告捨棄76年買賣契約，自會否認上開買賣行為及贈與
28 行為有害於其等之所有權。原告為保全系爭債權，依民法第
29 242條規定行使代位權，代位系爭9筆土地所有權人被告胡之
30 玉等3人依民法第244條第1項及第4項規定請求被告鄭詩慧塗
31 銷以贈與為原因之所有權移轉登記，再請求被告亞鋒公司塗

銷以買賣為原因之所有權移轉登記，並回復登記為被告胡之玉等3人所有。

2、爰請求判決如先位聲明第4項所示。

(六)、原告得代位被告胡之玉等3人，依民法第179條規定請求被告亞鋒公司將系爭12筆土地所有權應有部分2分之1回復登記為被告胡之玉等3人所有，並移轉所有權登記予原告：

1、原告代位被告胡之玉等3人依民法第179條規定請求被告亞鋒公司返還不當得利所受利益，並回復登記為被告胡之玉等3人所有，已如前述，而曾廣仙依76年買賣契約第1條約定應將系爭12筆土地出售與原告並完成所有權移轉登記，僅因其中應有部分2分之1遭系爭假處分查封而未能依約移轉所有權，原告與曾廣仙既就當時尚未移轉所有權之系爭12筆土地所有權2分之1合意於撤銷假處分裁定後再為履行，而該查封登記嗣於110年4月23日塗銷，曾廣仙之繼承人即被告胡之玉等3人自應履行其出賣人義務，將系爭12筆土地所有權應有部分2分之1移轉登記予原告。

2、爰請求判決如先位聲明第5、6項所示。

(七)、原告得依債務不履行之法律關係請求被告胡之玉等3人連帶賠償546,905,224元，並依76年買賣契約第7條後段約定請求被告胡之玉等3人給付違約金1億元：

1、若認被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間之系爭買賣契約存在，然被告胡之玉等3人原應依76年買賣契約第1、2條約定，將系爭12筆土地之全部及其上建物以買賣總價款199,012,800元出售並移轉予原告所有，惟被告胡之玉等3人竟與被告亞鋒公司簽訂系爭買賣契約，並於系爭假處分裁定之查封塗銷當日即將應有部分2分之1移轉所有權登記，致無從再為移轉所有權予原告而為給付不能，原告自得依民法第227條第1項及第226條第1項規定請求被告連帶給付依系爭12筆土地111年1月公告現值計算為546,905,224元之債務不履行損害賠償。

2、又依76年買賣契約第7條後段約定，被告胡之玉等3人反悔不

賣時，應將所收定金並加一倍數額合計1億元支付與原告以作為違約賠償，且應於違約日起15日內辦清。原告爰請求被告胡之玉等3人於110年5月8日支付1億元作為懲罰性違約金，及自110年5月8日起至清償日止按法定利率計算之遲延利息。

3、爰請求判決如備位聲明第1項所示。

(八)、原告得依民法第244條第2項、第4項規定請求撤銷被告胡之玉等3人及亞鋒公司間就系爭12筆土地所有權應有部分2分之1以買賣為登記原因所為之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，並依民法第244條第4項規定請求被告亞鋒公司塗銷上開所有權移轉登記，並依民法第179條規定請求將前開土地返還登記為被告胡之玉等3人所有：

1、原告與被告胡之玉等3人間係基於76年買賣契約，為民法第244條第3項以給付特定物為標的之債權，然被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司間系爭買賣契約之有償行為，已侵害原告基於76年買賣關係所生損害賠償之債權，即被告胡之玉等3人應就系爭12筆土地應有部分2分之1之出售及移轉陷於無法補正之不完全給付，對原告負有債務不履行之損害賠償546,905,224元。然被告胡之玉等3人僅就移轉系爭12筆土地應有部分2分之1取得151,763,475元之價款，應認系爭買賣契約致被告胡之玉等3人已無資力賠償因其所為之有償行為，侵害原告原得請求被告胡之玉等3人辦理系爭12筆土地應有部分移轉登記之特定債權而轉換之損害賠償債權。且被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司簽訂系爭買賣契約時，均明知系爭買賣契約之成立將有損害原告與曾廣仙間之76年買賣契約之權利。原告自得依民法244條第2項規定，請求被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司間就系爭12筆土地所有權應有部分2分之1以買賣為登記原因所為之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷，並依民法第244條第4項規定請求被告亞鋒公司塗銷系爭12筆土地應有部分2分之1之所有權移轉登記。

01 2、爰請求判決如備位聲明第2、6項所示。

02 (九)、原告得依民法第244條第1項、第4項、信託法第6條第1項規
03 定，請求撤銷被告亞鋒公司與華泰銀行間就系爭12筆土地所
04 有權應有部分1000分之499之信託行為及移轉所有權之物權
05 行為，並依民法第767條第1項中段規定請求被告華泰銀行塗
06 銷前開所有權移轉登記：

07 1、被告亞鋒公司於110年4月26日將系爭土地所有權應有部分2
08 分之1以信託為原因移轉登記予被告華泰銀行，嗣於110年10
09 月18日塗銷其中應有部分1000分之1，使信託讓與受託人被
10 告華泰銀行之權利範圍變更為1000分之499。而原告既已依
11 民法第244條第2項規定請求撤銷被告胡之玉等3人與被告亞
12 鋒公司間系爭買賣契約，則系爭12筆土地應有部分2分之1所
13 有權人應為被告胡之玉等3人，被告亞鋒公司屬無法律上原
14 因受有利益。被告胡之玉等3人得依不當得利之法律關係請
15 求被告亞鋒公司返還所受利益。而被告亞鋒公司之資本額低
16 於系爭12筆土地111年1月間之公告現值，被告亞鋒公司應無
17 足夠資力返還所受利益，致被告胡之玉等3人債權不能獲得
18 滿足。被告胡之玉等3人應得依信託法第6條、民法第244條
19 第1項、第4項規定請求撤銷被告亞鋒公司與華泰銀行間就系
20 爭12筆土地所有權應有部分1000分之499之信託行為及移轉
21 所有權之物權行為，並依民法第767條第1項中段規定請求被
22 告華泰銀行塗銷前開所有權移轉登記。

23 2、原告為保全系爭債權爰依民法第242條規定代位被告胡之玉
24 等3人請求撤銷被告亞鋒公司與被告華泰銀行間就系爭12筆
25 土地應有部分1000分之499所為之信託行為及移轉所有權之
26 物權行為，並請求被告華泰銀行塗銷上開信託移轉登記；再
27 代位請求被告亞鋒公司返還不當得利之所受利益，請求其塗
28 銷以買賣為原因之所有權移轉登記，並回復登記為被告胡之
29 玉等3人所有。

30 3、爰請求判決如備位聲明第3、4項所示。

31 (十)、原告得依民法第767條第1項中段規定請求被告鄭詩慧塗銷系

01 爭9筆土地所權應有部分1000分之1之移轉登記：

02 1、被告亞鋒公司於110年10月25日將系爭9筆土地應有部分1000
03 分之1以贈與為原因移轉登記予被告鄭詩慧。然被告胡之玉
04 等3人與被告亞鋒公司間之系爭買賣契約既不存在，系爭12
05 筆土地應有部分2分之1所有權人應為被告胡之玉等3人，故
06 被告胡之玉等3人自得依民法第767條第1項中段規定行使妨
07 害除去請求權，就系爭9筆土地應有部分1000分之1請求被告
08 鄭詩慧塗銷110年10月25日以贈與為原因之所有權移轉登
09 記，並請求被告亞鋒公司回復登記為被告胡之玉等3人所
10 有。且被告亞鋒公司及被告胡之玉等3人於簽訂系爭買賣契
11 約時，均明知系爭買賣契約之成立將有損害於原告與曾廣仙
12 76年買賣契約之權利，自會否認前開買賣行為及贈與行為有
13 害於被告胡之玉等3人之所有權，顯怠於對被告鄭詩慧及亞
14 鋒公司行使妨害除去請求權。原告為保全債權，依民法第24
15 2條規定行使代位權，代位被告胡之玉等3人依民法第767條
16 第1項中段請求被告鄭詩慧塗銷以贈與為原因之所有權移轉
17 登記，並回復登記為被告胡之玉等3人所有。

18 2、爰請求判決如備位聲明第5項所示。

19 (四)、並先位聲明：

20 1、確認被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間就系爭12筆土地所
21 有權應有部分2分之1買賣關係不存在。

22 2、被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月23日就系爭12筆
23 土地所有權應有部分1000分之499，以信託為登記原因所為
24 之債權行為及110年4月26日所為所有權移轉登記之物權行
25 為，均應予撤銷。

26 3、被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月26日就系爭12筆
27 土地所有權應有部分1000分之499，以信託為原因之土地所
28 有權移轉登記，應予塗銷。

29 4、被告亞鋒公司與被告鄭詩慧間於110年10月25日就系爭9筆土
30 地所有權應有部分1000分之1，以贈與為原因之土地所有權
31 移轉登記，應予塗銷。

01 5、被告亞鋒公司於110年4月23日，就系爭12筆土地所有權應有
02 部分2分之1，以買賣為原因之土地所有權移轉登記，應予塗
03 銷，並回復登記為被告胡之玉等3人所有。

04 6、被告胡之玉等3人應將系爭12筆土地所有權應有部分2分之1
05 所有權移轉登記予原告。

06 7、願供擔保請准宣告假執行。

07 (三)、備位聲明：

08 1、被告胡之玉等3人應連帶給付原告6億46,905,224元，其中5
09 億46,905,224元自110年4月23日起、其餘1億元自110年5月8
10 日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

11 2、被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司就系爭12筆土地所有權應
12 有部分2分之1，以買賣為登記原因所為之債權行為，及於11
13 0年4月23日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

14 3、被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月23日就系爭12筆
15 土地之所有權應有部分1000分之499，以信託為登記原因所
16 為之債權行為，及於110年4月26日所為所有權移轉登記之物
17 權行為，均應予撤銷。

18 4、被告亞鋒公司與被告華泰銀行間於110年4月26日就系爭12筆
19 土地所有權應有部分1000分之499，以信託為原因之土地所
20 有權移轉登記，應予塗銷。

21 5、被告亞鋒公司與被告鄭詩慧間於110年10月25日就系爭9筆土
22 地所有權應有部分1000分之1，以贈與為原因之土地所有權
23 移轉登記，應予塗銷。

24 6、被告亞鋒公司於110年4月23日就系爭12筆土地所有權應有部
25 分2分之1，以買賣為原因之土地所有權移轉登記，應予塗
26 銷，並回復登記為被告胡之玉等3人所有。

27 7、願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)、被告胡之玉、胡之潔部分：

30 1、就原告先位聲明部分：

31 (1)、被告胡之玉、胡之潔於109年1月21日以臺北金南郵局第0000

29號存證信函通知原告行使優先承買權時，109年買賣契約已依民法第153條規定成立，嗣於109年8月5日簽訂109年買賣契約，故109年買賣契約係真實存在，契約雙方已依約各自履行給付義務。原告主張109年買賣契約係意圖迫使原告高價收購、有違誠信云云，均非事實。

(2)、76年買賣契約、系爭分管協議及系爭租約中完全未有「於撤銷假處分裁定後再為履行」之約定。且原告未依76年買賣契約第3條第2項約定，按時如數給付價金，原告自不得請求被告胡之玉、胡之潔移轉系爭12筆土地應有部分。況原告於76年11月15日屆期後即得請求曾廣仙為移轉登記給付，並無任何法律上障礙，原告遲至111年1月6日始提起本訴，此部分之請求權已罹於時效而消滅。

(3)、109年買賣契約為真實存在，被告胡之玉、胡之潔已合法通知原告行使優先承買權，原告得行使卻未為行使，自無權請求被告胡之玉、胡之潔移轉系爭12筆土地應有部分或損害賠償。故原告自不得代位被告胡之玉、胡之潔，依信託法第6條規定請求撤銷被告亞鋒公司、華泰銀行間就系爭12筆土地應有部分1000分之499之信託行為及移轉所有權之物權行為，並請求塗銷被告華泰銀行前開所有權移轉登記；亦不得代位被告胡之玉、胡之潔依民法第244條第1項及第4項規定，請求撤銷被告亞鋒公司、鄭詩慧間就系爭9筆土地應有部分1000分之1所為之贈與行為及移轉所有權之物權行為，並請求塗銷被告鄭詩慧前開所有權移轉登記。原告主張依民法第179條規定請求被告亞鋒公司將系爭12筆土地應有部分2分之1回復登記為被告胡之玉等3人所有，並移轉登記予原告，並無理由。

2、就原告備位聲明部分：

(1)、原告主張被告胡之玉、胡之潔應賠償給付不能之損害賠償，又主張被告亞鋒公司、華泰銀行、鄭詩慧應將系爭12筆土地回復登記予被告胡之玉等3人所有，自相矛盾。且原告迄未給付系爭12筆土地應有部分2分之1買賣價金，被告胡之玉、

01 胡之潔得主張同時履行抗辯而拒絕給付，自無須負債務不履行
02 行損害賠償責任或係給付違約金。況原告自系爭12筆土地於
03 76年11月13日遭系爭假處分查封時即可行使其請求權，然原
04 告遲至111年1月6日始提起本訴，請求權已罹於時效。另76
05 年買賣契約第7條約定之違約賠償係損害賠償總額預定性違
06 約金，並非懲罰性違約金，且即便賣方不賣，原告請求賠償
07 之金額上限為1億元，而本件既已將系爭12筆土地應有部分2
08 分之1移轉予原告，原告至多僅得請求5,000萬元。

09 (2)、原告對被告胡之玉、胡之潔既無損害賠償請求權，故原告依
10 民法第244條第2項、第4項規定請求撤銷被告胡之玉等3人與
11 被告亞鋒公司間就系爭12筆土地應有部分2分之1以買賣為原
12 因之債權行為及所有權移轉之物權行為，並依民法第244條
13 第4項規定請求被告亞鋒公司塗銷系爭12筆土地應有部分2分
14 之1登記，並依民法第179條規定請求將前開土地返還登記為
15 被告胡之玉等3人，並無理由。另依民法第244條第1項、第4
16 項及信託法第6條規定請求撤銷被告亞鋒公司、華泰銀行間
17 就系爭12筆土地應有部分1000分之499所為之信託行為及所
18 有權移轉之物權行為，並依民法第767條第1項中段請求被告
19 華泰銀行塗銷系爭12筆土地應有部分1000分之499所有權移
20 轉登記、請求被告鄭詩慧塗銷系爭9筆土地應有部分1000分
21 之1所有權移轉登記，均無理由。

22 3、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
23 願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 (二)、被告胡之清部分：

25 1、就原告先位聲明部分：

26 (1)、108年買賣契約前言載明系爭交易與最高法院83年度台上字
27 第14號民事確定判決有關，究其緣由係因系爭12筆土地長年
28 因涉及繼承爭議、假處分而未能妥善運用。對被告胡之清而
29 言，處分系爭12筆土地之效益不僅在於將資產變現、靈活運
30 用，亦使被告胡之清得以就此遠離紛爭訟累。被告亞鋒公司
31 向被告胡之清表示有意購買系爭12筆土地，並由被告亞鋒公

司自行處理撤銷系爭假處分及其他權利關係人間之糾紛，再與被告胡之清無涉，被告胡之清乃同意將系爭12筆土地出售予被告亞鋒公司。雙方於108年12月27日簽立108年買賣契約，並已依約履行各自給付義務，被告亞鋒公司已給付價金76,415,590元予被告胡之清，此與108年買賣契約第2條第4項約定金額相符，被告胡之清亦已完成移轉系爭12筆土地應有部分6分之1，故此交易確為真實。

(2)、被告胡之清與亞鋒公司係於108年12月27日簽訂108年買賣契約，故被告胡之清於109年1月21日以臺北仁愛路郵局第000023號存證信函通知原告行使優先承買權時，108年買賣契約早已成立，且並依桃園市大溪地政事務所111年10月31日函覆所載，並無價格過高之情形。被告胡之清依土地法第34條之1、第104條規定合法通知原告行使優先承買權，並無違反誠信原則。原告雖主張其係76年買賣契約之買受人、系爭假處分裁定尚未撤銷，其無再行使優先承買權之必要云云，然依土地法或民法均未就上開情形設有無須適用優先承買權相關規定之例外。至108年買賣契約第3條第6項之約定係為確保契約可順利履行完畢，並非針對原告，且系爭12筆土地是否遭假處分，亦與原告權利於法律上得否行使並無關聯。另108年買賣契約第2條第4項已具體約定被告胡之清可獲分配之價金為76,415,590元，並無浮動或不確定，此亦係被告亞鋒公司實際給付被告胡之清之金額；且契約已具體約定買方應負之責任內容，買賣雙方間之權利義務已臻明確；況108年買賣契約第2條第3項之瑕疵排除款之內容對原告而言並非瑕疵，原告若以同一條件承買，因交易價金得扣除瑕疵排除款之金額，原告亦無須實際支付瑕疵排除款，對原告而言更為優惠。故本件原告於受合法通知後，未於法定期間內行使優先承買權，其優先承買權已喪失。

(3)、依76年買賣契約第3條第2款約定，原告對系爭12筆土地買賣價金負有同時對待之給付義務。然原告自承其並未如數給付系爭12筆土地其餘應有部分2分之1之價金，且原告雖主張其

01 已給付102,654,636元之價金，然原告就此並未提出客觀證
02 據，難認可採。況原告自76年10月22日簽訂76年買賣契約之
03 日起，或至遲自同年11月15日起，即得請求曾廣仙履行辦理
04 移轉登記之給付，該請求權消滅時效亦應自斯時起算，然原
05 告遲至111年1月6日始提起本件訴訟，已罹於時效而消滅。
06 且依72年司法院第三期司法業務研究會研究意見及最高法院
07 109年度台上字第1816號判決意旨，縱土地遭查封或假扣
08 押、假處分，僅係實際上能否履行之問題，並非請求權人不
09 能行使權利之法律上障礙。況依系爭分管協議第3條、系爭
10 租約第6條約定以觀，76年買賣契約原約定應移轉土地之時
11 間及相關條件均未變更，足見雙方未約定「於撤銷假處分後
12 再為履行」之情。

13 (4)、被告胡之清與被告亞鋒公司間108年買賣契約確實存在，原
14 告無權依76年買賣契約請求被告胡之清移轉系爭12筆土地應
15 有部分，故原告主張被告亞鋒公司為不當得利，原告得代位
16 撤銷被告胡之清與亞鋒公司間買賣之債權及物權行為、撤銷
17 被告亞鋒公司與華泰銀行間信託之債權及物權行為，塗銷被
18 告亞鋒公司、華泰銀行、鄭詩慧就系爭12筆土地之所有權移
19 轉登記，回復登記為被告胡之玉等3人所有，被告胡之玉等3
20 人應將系爭12筆土地應有部分辦理所有權移轉登記予原告，
21 均無理由。

22 2、就原告備位聲明部分：

23 (1)、原告迄今未給付系爭12筆土地其餘應有部分2分之1之價金，
24 本不能請求被告胡之玉等3人履行移轉所有權之義務，遑論
25 被告胡之玉等3人因此負有債務不履行之損害賠償責任或懲
26 罰性違約金。縱認被告胡之清應負債務不履行及違約之責，
27 然原告自76年11月13日系爭假處分裁定作成時起（斯時已陷
28 於給付不能），即可行使其損害賠償請求權，然原告遲至11
29 1年1月6日始提起本件訴訟，原告之損害賠償請求權及違約
30 金請求權均已罹於時效。且依76年買賣契約第7條關於「損
31 害賠償總額預定性違約金」之約定，及系爭12筆土地已移轉

- 01 應有部分2分之1予原告，被告至多僅應給付5,000萬元。
- 02 (2)、原告向被告胡之清請求債務不履行損害賠償及給付違約金，
03 均不可採。故原告另主張被告亞鋒公司為不當得利、原告得
04 代位撤銷被告胡之清與亞鋒公司間買賣之債權及物權行為、
05 塗銷被告亞鋒公司、華泰銀行、鄭詩慧就系爭12筆土地之所有
06 權移轉登記，回復登記為被告胡之玉等3人所有，被告胡
07 之玉等3人應將系爭12筆土地應有部分辦理所有權移轉登記
08 予原告，均無理由。
- 09 3、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
10 願供擔保，請准宣告免為假執行。
- 11 (三)、被告華泰銀行部分：
- 12 1、就原告先位聲明部分：
- 13 (1)、買賣契約成立後，出賣人為二重買賣，並已將該物之所有權
14 移轉於後之買受人者，移轉該物所有權人於原買受人之義務
15 即屬不能給付，原買受人僅得請求賠償損害，不得請求為移
16 轉該物所有權之行為。而系爭12筆土地既已以買賣為原因移
17 轉被告亞鋒公司名下，再信託登記於被告華泰銀行名下，則
18 原告先位聲明第1項，即無確認之訴法律上利益存在。
- 19 (2)、76年買賣契約未有於撤銷系爭假處分裁定後再為履行之文
20 句，且曾廣瑜係於76年11月14日始經臺北地院以系爭假處分
21 裁定准許，並於同年月27日完成查封登記，則原告與曾廣仙
22 於76年10月22日簽訂之76年買賣契約當時既未有系爭假處分
23 裁定存在，自無可能有於撤銷系爭假處分裁定後再為履行之
24 合意存在。況原告依76年買賣契約第3條第2項約定，雙方就
25 移轉系爭12筆土地所有權登記之履行期為76年11月16日以
26 前，則原告至遲應於76年11月16日開始進行，故原告於111
27 年1月6日始提起本訴，已逾民法第125條請求時效，被告胡
28 之玉等3人提出時效抗辯，自屬合法有據。
- 29 (3)、被告胡之玉等3人於102年3月26日以繼承為原因，登記為系
30 爭12筆土地之共有人，於109年初因擬出售系爭12筆土地予
31 被告亞鋒公司，經分別以系爭存證信函檢附系爭買賣契約，

01 通知原告於文到15日內表示是否依同一條件行使優先承買
02 權，然原告未於15日內為願買之表示，原告之優先承買權依
03 土地法第104條第2項規定視為放棄，原告自無從再就系爭12
04 筆土地主張任何權利，並請求被告回復原狀。

05 (4)、76年買賣契約不僅未有於系爭假處分裁定撤銷後始行移轉土
06 地所有權之約定，且依其等於第3條第2項之約定，原告依76
07 年買賣契約之請求權已罹於時效，此業經被告胡之玉等3人
08 提出時效抗辯並拒絕給付，則原告之請求權消滅後，自無從
09 再向被告胡之玉等3人為請求。是縱系爭12筆土地有二重買
10 賣之事實，原告至多僅能請求損害賠償而已，原告無權再請
11 求被告胡之玉等3人依76年買賣契約履行其出賣人之義務，
12 原告自無從主張代位被告胡之玉等3人行使權利。故原告主
13 張依民法第242條規定代位被告胡之玉等3人依信託法第6條
14 第1項規定請求撤銷被告亞鋒公司、華泰銀行間就系爭12筆
15 土地應有部分1000分之499之信託行為及移轉所有權之物權
16 行為，並請求被告華泰銀行塗銷前開所有權移轉登記，自屬
17 無據。

18 2、就原告備位聲明部分：

19 系爭12筆土地應有部分2分之1業於110年4月23日以買賣為原
20 因移轉登記於被告亞鋒公司名下，嗣於同年月26日以信託為
21 原因移轉登記在被告華泰銀行名下，本件被告胡之玉等3人
22 已非系爭12筆土地之所有權人，自無從再行使民法第767條
23 第1項中段規定之妨害除去請求權，故原告主張被告胡之玉
24 等3人得依民法第767條第1項中段規定請求被告華泰銀行將
25 以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，自無理由。
26 且信託法第6條第1項所規定之撤銷權，係以保障全體債權人
27 之利益為目的，而非為確保特定債權而設，以給付特定物為
28 標的之債權人自不得依信託法第6條第1項規定請求撤銷信託
29 行為。況本件原告所主張之權利既係就系爭12筆土地應有部
30 分1000分之499回復登記為被告胡之玉等3人所有，其性質為
31 確保特定債權之直接履行，而非保全債務人之責任財產，以

01 回復詐害債權行為發生以前之原狀，以供作總債權之共同擔
02 保。遑論被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間係依系爭買賣
03 契約辦理，為有償行為，並非民法第244條第1項規定之無償
04 行為，則原告主張得依信託法第6條及民法第244條第1項、
05 第4項規定為請求，自屬無據。

06 3、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
07 願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 (四)、被告亞鋒公司、鄭詩慧部分：

09 1、就原告先位聲明部分：

10 (1)、原告與曾廣仙簽訂76年買賣契約時，不可能預知曾廣瑜將聲
11 請系爭假處分，進而合意於撤銷系爭假處分裁定時再為履行
12 之約定。況曾廣瑜顯係不同意曾廣仙出售並移轉系爭12筆土
13 地應有部分2分之1予原告始聲請系爭假處分，原告明知卻無
14 視系爭假處分裁定與查封登記，於查封後與曾廣仙簽訂系爭
15 分管協議及系爭租約並使用系爭12筆土地迄今，故原告與曾
16 廣仙當時既無於撤銷系爭假處分裁定後再為履行之合意，則
17 原告主張之法律上不安狀態，顯非能以之對被告胡之玉等3
18 人與亞鋒公司間之確認判決將之除去。且原告對被告胡之玉
19 等3人至多僅得請求損害賠償，並無從請求被告胡之玉等3人
20 移轉系爭12筆土地所有權，則無論系爭買賣契約存在或不存
21 在，原告均無任何權利主張其受償地位。縱認原告與曾廣仙
22 已合意於撤銷系爭假處分裁定後再為履行，然76年買賣契
23 約、系爭分管協議及系爭租約均係原告與曾廣仙所簽訂，依
24 債之相對性原則，亦無從拘束被告亞鋒公司、鄭詩慧及華泰
25 銀行，原告對被告胡之玉等3人與亞鋒公司間之系爭買賣契
26 約，並無任何權利義務可言，應認原告無確認判決之法律上
27 利益。

28 (2)、被告亞鋒公司確有與曾廣仙之繼承人即被告胡之玉等3人簽
29 訂系爭買賣契約，權利關係人為曾廣瑜繼承人16人，並由其
30 等提出印鑑證明、蓋印、分授權由律師代理及見證，並移轉
31 所有權登記。系爭買賣契約中關於各期付款金額、支付日期

01 及相對履行事項、條件均記載清楚，其中第3條第5項第1款
02 約定之金額係立基於106年8月土地增值稅之金額，實際上仍
03 應以實際稅單為準，109年買賣契約僅係跟隨土地增值稅而
04 有不同，故於契約文字預作計算安排，並無原告所稱約定給
05 付金額、票據金額、票據數量、付款日期未合之情形。且被
06 告亞鋒公司嗣已依約給付買賣價金予被告胡之玉、胡之潔各
07 50,541,660元，及被告胡之清76,415,590元，其中亦涉當期
08 稅金換算、換票、改匯款等事實上交易之方式，此均足證系
09 爭買賣契約係真實有效成立。而被告亞鋒公司取得系爭12筆
10 土地所有權應有部分2分之1後，幾經協商未果，甚遭原告以
11 圍牆阻擋進入系爭12筆土地之另一半空地。被告亞鋒公司只
12 能將應有部分1000分之1贈與被告鄭詩慧，由被告鄭詩慧向
13 本院提起分割共有物訴訟。且被告亞鋒公司、華泰銀行及鄭
14 詩慧所提之分割方案，均係以使用現況為請求分割，不會干
15 涉或剝奪原告廠區之建物，故亦無原告所稱之被迫遷廠將致
16 龐大成本，受有不可預測之損失，而有違反誠信原則等情。
17 另系爭買賣契約之價金低於市場行情，且被告胡之玉等3人
18 及亞鋒公司亦以同一條件通知原告，履行優先承買程序，亦
19 無原告所稱迫使原告以高價買受等情。

20 (3)、依76年買賣契約、系爭分管協議、系爭租約及曾廣瑜聲請系
21 爭假處分裁定之時程以觀，係於76年11月27日查封限制登記
22 後，原告與曾廣仙於77年5月3日、4日分別簽訂系爭分管協
23 議及系爭租約，當時原告與曾廣仙均僅係就系爭土地分管、
24 租賃進行約定，且原告明知曾廣仙與曾廣瑜就系爭12筆土地
25 產權已有訴訟糾紛，知悉未來要非勝訴或敗訴，豈可能預知
26 曾廣仙必會勝訴而約定撤銷系爭假處分裁定後再為履行之合
27 意？況76年11月27日系爭假處分裁定准許與查封登記完竣，
28 係在原告與曾廣仙簽訂76年買賣契約之後，於原告與曾廣仙
29 簽訂契約時，亦無可能就此預知，並合意約定於撤銷系爭假
30 處分裁定後再為履行。另原告基於其與曾廣仙就系爭12筆土
31 地應有部分2分之1買賣契約履行請求權，於所約定之76年11

01 月15日屆至後，原告行使其請求權並無法律上障礙，系爭12
02 筆土地雖遭假處分查封登記而給付不能，但不影響原告請求
03 權之行使，故原告縱對曾廣仙之繼承人被告胡之玉等3人有
04 任何請求，均已罹於時效，被告胡之玉等3人得以主張時效
05 抗辯並拒絕給付，原告向被告胡之玉等3人請求損害賠償，
06 自屬無據。

07 (4)、土地法第104條及民法第426條之2立法目的係在使優先承買
08 權人知出賣條件，以利其決定是否行使優先承買權，書面通
09 知並無格式或名稱之限制，無論係訴訟上或訴訟外為之，凡
10 得以使優先承買權人知悉出賣之條件即足，並包括提出出賣
11 人與買受人間之買賣契約書，亦可認係書面之通知。而系爭
12 存證信函所檢附之系爭買賣契約，詳載買賣條件、價金、標
13 的物，通知原告時，早已就契約必要之點，即價金與標的物
14 之意思表示，達成合致。原告於109年1月21日分別收受系爭
15 存證信函，各存證信函均已明確揭示係合法踐行優先承買權
16 之通知，然原告迄未表示亦未行使，其優先承買權已視為放
17 棄，原告就系爭12筆土地已無權利可主張。

18 (5)、本件原告係為確保其對被告胡之玉等3人請求就系爭12筆土
19 地應有部分2分之1為給付為標的之特定物債權，並非基於保
20 障被告亞鋒公司之全體債權人利益而為，類推適用民法第24
21 4條第3項規定，應排除原告行使撤銷權。且系爭買賣契約係
22 有效成立，並無不當得利，被告亞鋒公司將系爭12筆土地設
23 定抵押權並信託於被告華泰銀行所有，被告亞鋒公司亦非無
24 資力。原告就被告胡之玉等3人對被告亞鋒公司與被告華泰
25 銀行間之信託行為及所有權移轉登記行為，有無撤銷權存在
26 等節既未舉證以實其說，故尚難認定被告胡之玉等3人對被
27 告亞鋒公司有信託法第6條第1項撤銷權存在，原告自無可能
28 代位被告胡之玉等3人行使撤銷權。

29 (6)、被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人之系爭買賣契約成立有
30 效，已如前述，且原告就被告亞鋒公司、鄭詩慧間之贈與及
31 物權行為，有無詐害被告胡之玉等3人債權；被告胡之玉等3

01 人對被告亞鋒公司間究有何債權存在，及被告亞鋒公司之贈
02 與行為及物權行為如何詐害被告胡之玉等3人之債權，原告
03 均未舉證說明，原告之主張應無理由。

04 (7)、基於系爭買賣契約係有效成立，故無不當得利，原告主張代
05 位依民法第179條規定請求被告亞鋒公司將系爭12筆土地所
06 有權應有部分2分之1回復登記為被告胡之玉等3人，並移轉
07 登記予原告，並無理由。

08 2、就原告備位聲明部分：

09 (1)、原告與曾廣仙未有待撤銷系爭假處分裁定後再為履行之合意
10 約定，已如前述，原告據此向被告胡之玉等3人請求給付不
11 能之損害賠償，並無理由。且76年買賣契約、系爭分管協
12 議、系爭租約距今已逾15年，原告縱對被告胡之玉等3人有
13 任何請求，亦已罹於時效，被告胡之玉等3人得據以主張時
14 效抗辯並拒絕給付，原告向被告胡之玉等3人請求損害賠
15 償，並無理由。

16 (2)、原告主張被告胡之玉等3人將系爭12筆土地應有部分2分之1
17 出賣及移轉所有權予被告亞鋒公司，侵害原告請求被告胡之
18 玉等3人移轉系爭12筆土地應有部分2分之1之債權，依民法
19 第244條第2項規定請求撤銷被告亞鋒公司、被告胡之玉等3
20 人就系爭12筆土地應有部分2分之1所為之買賣、所有權移轉
21 行為，可見原告請求撤銷被告間之買賣及移轉所有權行為係
22 以保全原告對於被告胡之玉等3人請求給付特定物為標的之
23 債權，依民法第244條第3項規定，原告應無第2項之撤銷權
24 可言，原告此部分主張無理由。倘被告胡之玉等3人對原告
25 應負給付不能損害賠償債務，其發生係以被告間就系爭12筆
26 土地所為之買賣、移轉所有權未被撤銷為前提，故原告主張
27 行使撤銷權，顯無可能保全上開損害賠償請求權，原告主張
28 前後矛盾，亦無可採。原告與曾廣仙當時既無撤銷系爭假處
29 分裁定後再為履行之合意約定，原告自無從依此「合意約
30 定」請求被告胡之玉等3人移轉系爭12筆土地應有部分2分之
31 1，故原告依民法第242條、第179條、第244條第1、4項、信

託法第6條、民法第767條第1項中段為備位聲明之請求，均無理由。

3、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經兩造整理並協議簡化爭點後，整理兩造不爭執事項如下：

(一)、本件土地相關重測及分割過程如附表所示。

(二)、76年10月22日被告胡之玉等3人之被繼承人曾廣仙與原告就附表編號1至5所示5筆土地（權利範圍全部，下稱系爭5筆土地）（經分割重測後為附表編號(1)至(12)）簽訂不動產買賣契約。買賣價金199,012,800元，依約應於契約成立時給付5,000萬元、出賣人交付過戶文件予代書辦理過戶送件時，支付1億元（台銀支票），扣除相關增值稅後餘款於指界交付土地、建物時給付。

(三)、曾廣瑜就系爭5筆土地所有權應有部分各2分之1聲請假處分，76年11月13日（見本院卷三第119頁）經臺北地院以76年度全字第2360號裁定准許「就系爭土地應有部分2分之1不得為所有權移轉登記行為」（見本院卷三第118頁至第120頁），於76年11月27日完成查封登記（見本院卷三第96頁）。曾廣瑜就曾廣仙起訴請求移轉系爭5筆土地應有部分2分之1，歷經臺北地院78年度重訴字第55號、臺灣高等法院78年度重上字第124號、最高法院83年度台上字第14號判決確定（見本院卷二第214頁至第278頁）。依據前揭判決結果，曾廣仙應於曾廣瑜（之繼承人）將臺北市○○○路000巷00○0號6樓房屋所有權應有部分2分之1移轉予曾廣仙同時，將系爭5筆土地應有部分2分之1移轉登記予曾廣瑜（之繼承人）。最高法院83年度台上字第14號判決理由略以：原審改判於曾廣瑜為對待給付（杭州南路房地）之同時，命曾廣仙給付如曾廣瑜之聲明，應以維持（兩造自始即有俟系爭土地所有權移轉登記於曾廣瑜時，曾廣仙願將其一半移轉登記於曾廣瑜之合意）。

- 01 (四)、曾廣仙於76年12月15日將系爭5筆土地所有權應有部分2分之
02 1，以買賣為原因移轉予原告，並辦妥登記。雙方並於77年5
03 月3日簽訂協議書（見本院卷一第53頁至第54頁）約定就系
04 爭5筆土地之分管等事宜，另於77年5月4日就前揭為曾廣仙
05 分管部分簽訂土地租賃契約（見本院卷一第55頁至第57
06 頁），租賃契約第二點記載租賃期間為77年5月至曾廣仙將
07 系爭5筆土地其餘2分之1應有部分移轉登記予原告時止。
- 08 (五)、曾廣仙於92年12月26日死亡，現存繼承人為被告胡之玉等3
09 人（見本院卷三第122頁至第124頁）。
- 10 (六)、臺北地院77年度重訴字第10號判決認定，68年9月16日曾廣
11 瑜、曾廣仙曾就系爭5筆土地簽訂協議書，約定雙方就前開
12 土地所有權各2分之1。
- 13 (七)、臺北地院76年11月13日之76年度全字第2360號假處分裁定
14 （本案訴訟為臺北地院78年度重訴字第55號、高院78年度重
15 上字第124號、最高法院83年度台上字第14號）於94年3月14
16 日以臺北地院94年度全聲字第13號裁定准撤銷假處分。另曾
17 廣瑜之繼承人聲請撤銷臺北地院76年度全字第2360號假處
18 分，經臺北地院以110年度全聲字第2號裁定准撤銷假處分
19 後，於110年4月23日就系爭5筆土地所有權應有部分2分之1
20 塗銷查封登記。
- 21 (八)、被告亞鋒公司於108年12月27日與被告胡之清、109年8月5日
22 與被告胡之玉、胡之潔就系爭633、634、648、655、661、6
23 63、664等7筆土地應有部分（與被告胡之玉、胡之潔之買賣
24 契約所載讓與之應有部分為各6分之1）訂立買賣契約（見本
25 院卷三第126頁至第166頁）。
- 26 (九)、被告亞鋒公司、胡之玉、胡之潔與胡之清，先後於109年1月
27 21日以臺北金南郵局第000030號、第000029號存證信函、於
28 109年1月21日以臺北仁愛路郵局第000023號存證信函（均隨
29 函檢附前揭土地買賣契約書），通知原告行使優先承買權，
30 該等存證信函於109年1月21日送達原告。被告胡之玉、胡之
31 潔、胡之清並於110年4月23日將附表重測後編號(1)至(12)土地

(即系爭12筆土地)所有權讓與被告亞鋒公司並辦妥移轉登記。

(十)、被告亞鋒公司於110年4月23日就系爭12筆土地所有權應有部分2分之1設定最高限額抵押權予被告華泰銀行，擔保債權總金額為6億6,000萬元。

(十一)、被告亞鋒公司於110年4月26日將系爭12筆土地所有權應有部分2分之1，以信託為原因，辦理所有權移轉登記予被告華泰銀行。

(十二)、被告華泰銀行於110年10月18日將系爭12筆土地所有權應有部分1000分之1之信託登記塗銷，被告亞鋒公司於110年10月25日就系爭9筆土地所有權應有部分1000分之1，以贈與為原因，移轉登記予被告鄭詩慧並辦妥移轉登記。

(十三)、原告就系爭12筆土地所有權應有部分2分之1，分別聲請假處分，經本院以110年度全字第224號、111年度全字第21號裁定准許；被告鄭詩慧、亞鋒公司、華泰銀行提起抗告，經臺灣高等法院以111年度抗字第372號、111年度抗字第589號裁定廢棄原裁定駁回金蘭公司聲請後，金蘭公司再抗告，後經最高法院以112年度台抗字第207號裁定駁回再抗告。

(十四)、被告胡之清曾以曾廣仙之遺囑執行人身分，請求原告給付系爭5筆土地分管部分（應有部分2分之1）租金，經本院以98年度訴字第1624號、高院以99年度上字第816號判決以原告已對被告胡之潔給付而生清償之效力為由駁回確定。

(十五)、被告鄭詩慧以系爭9筆土地共有人身分（應有部分1000分之1）向本院起訴請求裁判分割共有物。

四、本件應予審究之爭點乃：

(一)、原告先位聲明第一項就被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間就系爭買賣契約之存在，有無確認利益？

(二)、若系爭買賣契約存在確認之利益，原告主張系爭買賣契約不存在，是否有理由？原告主張被告亞鋒公司與曾廣仙之繼承人於109年1月21日分別以系爭存證信函要求原告就系爭買賣契約行使優先承買權時，系爭買賣契約並未成立，是否有理

- 01 由？原告主張系爭買賣契約違反誠信原則，是否有理由？原
02 告主張被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司等以系爭存證信
03 函要求原告就系爭買賣契約行使優先承買權，違反誠信原
04 則，是否有理由？系爭買賣契約有無其他不存在之事由？
- 05 (三)、原告與曾廣仙於76年10月22日所簽訂之不動產買賣契約書，
06 就尚未移轉之系爭12筆土地應有部分2分之1，是否有於撤銷
07 假處分後再為履行之合意存在？被告胡之玉等3人主張原告
08 基於其與曾廣仙就系爭12筆土地其餘應有部分2分之1買賣契
09 約之履行請求權已罹於時效而拒絕履行，是否有理由？又被
10 告胡之玉等3人主張原告尚未給付系爭12筆土地應有部分2分
11 之1之買賣價金，故得主張同時履行抗辯，是否有理由？
- 12 (四)、原告得否就系爭買賣契約行使優先承買權？若原告未行使優
13 先承買權，是否因此就系爭12筆土地已不得主張任何權利？
- 14 (五)、先位聲明第二、三項，原告主張依民法第242條代位被告胡
15 之玉等3人，依信託法第6條第1項請求撤銷被告亞鋒公司與
16 被告華泰銀行間就系爭12筆土地所有權應有部分1000分之49
17 9所為之信託行為及移轉所有權之物權行為，並請求被告華
18 泰銀行塗銷前開所有權移轉登記，有無理由？
- 19 (六)、先位聲明第四項，原告主張被告胡之玉等3人依民法第244條
20 第1項及第4項規定，請求撤銷被告亞鋒公司與被告鄭詩慧間
21 就系爭9筆土地所有權所有權應有部分1000分之1所為之贈與
22 行為及物權行為，並請求被告鄭詩慧塗銷前開所有權移轉登
23 記，是否有理由？
- 24 (七)、先位聲明第五項，原告代位依民法第179條規定，請求被告
25 亞鋒公司將系爭12筆土地所有權應有部分2分之1回復登記為
26 被告胡之玉等3人所有，並移轉登記予原告，是否有理由？
- 27 (八)、備位聲明第一項，系爭買賣契約若係存在，原告得否依債務
28 不履行之規定，請求被告胡之玉等3人連帶賠償損害？
- 29 (九)、備位聲明第二、六項，原告依民法第244條第2項及第4項規
30 定，請求撤銷被告胡之玉等3人與被告亞鋒公司間就系爭12
31 筆土地所有權應有部分2分之1，以買賣為原因所為之債權行

為，及於110年4月23日所為所有權移轉登記之物權行為，並依民法第244條第4項規定，請求被告亞鋒公司塗銷前開土地應有部分2分之1之所有權移轉登記，並依民法第179條規定將前開土地返還登記為被告胡之玉等3人，是否有理由？

(十)、備位聲明第三、四項，原告依民法第244條第1項、第4項、信託法第6條之規定，請求撤銷被告亞鋒公司與被告華泰銀行間就系爭12筆土地所有權應有部分1000分之499所為之信託行為及移轉所有權之物權行為，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告華泰銀行塗銷前開所有權移轉登記，是否有理由？

(十一)、備位聲明第五項，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告鄭詩慧塗銷就系爭9筆土地所有權應有部分1000分之1所為之所有權移轉登記，是否有理由？

(十二)、備位聲明第一項，原告依其與曾廣仙所訂買賣契約第7條後段約定，請求被告胡之玉等3人給付違約金1億元，是否有理由？

五、本院之判斷：

(一)、先位聲明第一項請求確認被告亞鋒公司與被告胡之玉等3人間買賣契約不存在，有確認利益：

1、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。又上開規定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之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即堪認有受確認判決之法律上利益，縱其所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號判例參照）。

2、本件原告主張其與被告胡之玉等3人之被繼承人曾廣仙就附表編號1至5所示系爭5筆土地地定有買賣契約，然該等土地應有部分2分之1經訴外人曾廣瑜向台北地院聲請假處分，曾

01 廣仙僅將未經假處分之系爭5筆土地應有部分2分之1移轉登
02 記予原告所有，惟曾廣仙死亡後，其繼承人即被告胡之玉等
03 3人卻於108年級109年分別與亞鋒公司訂立買賣契約（按即
04 系爭買賣契約），約定將前開經假處分之土地出售予亞鋒公
05 司，且已於110年4月23日假處分撤銷後將該等土地所有權移
06 轉登記予亞鋒公司，系爭買賣契約無效等情，為被告所否
07 認，則系爭買賣契約之法律關係是否有效，難謂原告在私法
08 上之地位無受侵害之危險。是原告提起本件確認之訴，以排
09 除此項危險，自足認有即受確認判決之法律上利益，核與上
10 開規定相符，為法之所許，合先敘明。

11 (二)、本件尚乏證據證明系爭買賣契約不存在：

- 12 1、按當事人對於自己主張之事實已盡證明之責後，他造當事人
13 對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則他造當事
14 人對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之
15 原則（最高法院18年上字第2855號裁判可參）。再者，第三
16 人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人
17 應負舉證之責（最高法院27年渝上字第2622號、48年台上字
18 第29號裁判可參）。是倘不動產買賣之買賣雙方業已提出形
19 式真正之買賣契約，載明買賣意旨，甚或已經提出買賣價金
20 支付之金流證明，即應認買賣雙方已就買賣契約意思表示合
21 致成立生效之要件盡其舉證之責任，此時倘第三人主張買賣
22 契約之買賣雙方意思表示欠缺效果意思，並未成立或欠缺生
23 效要件，自應由主張無效、不成立之第三人對此通謀、虛
24 偽、不成立、無效之事實，負舉證之責任。
- 25 2、經查，系爭買賣之法律行為外觀為被告間簽訂系爭買賣契
26 約，由亞鋒公司先後與胡之玉、胡之潔及胡之清簽定買賣契
27 約，由於亞鋒公司與胡之清及胡之玉、亞鋒公司與胡之潔間
28 買賣契約為108年及109年間所分別定，亞鋒公司對於胡之清
29 之權利範圍買賣價格及對於胡之玉及胡之潔權利範圍之買賣
30 價格有所差異，並無違於常情，更無礙於買賣雙方為系爭買
31 賣契約交易過程中已就胡之玉、胡之潔、胡之清擔任系爭土

01 地之出賣人；亞鋒公司為買受人，以一定價金買受系爭不動
02 產之意思表示合致。本件並無從以前開二契約所記載買賣價
03 格之差異，逕認系爭買賣契約之當事人可觀上無買賣之真
04 意，而原告主張主張前開買賣契約不存在，契約雙方並未定
05 有該等契約等情，又為被告所否認，衡諸上述說明，原告自
06 應就系爭買賣契約之訂約雙方主觀上實無訂約真意，負舉證
07 之責。

08 3、原告雖主張系爭買賣契約於簽立時，系爭假處分裁定尚未撤
09 銷，系爭買賣契約係為迫使原告放棄76年買賣契約之條件另
10 以高額購買系爭土地，藉此謀取高額買賣價金，係以妨礙及
11 損害原告為主要目的，因違反誠信而無效等語，然查系爭假
12 處分係禁止土地所有權人即被告胡之玉等3人處分系爭土地
13 ，然並未禁止渠等與他人就系爭土地訂立買賣契約，尚難以
14 系爭契約之訂立，即認係違反公序良俗而無效。又原告與被
15 告胡之玉等3人即系爭76年買賣契約之雙方，就76年買賣契
16 約是依約履行抑或不履行而依約賠償他方損害，雙方均可本
17 於自由意志為決定，各該契約均係債權性質，在履行上並無
18 何者較為優先，後契約所定買賣價金較高，係契約自由及市
19 場經濟作用之結果，自難以此認為後契約係專為損害前契
20 約之當事人所訂立，因違反誠信原則而無效。

21 4、原告雖又主張系爭存證信函所附買賣契約與被告亞鋒公司開
22 立予被告胡之玉等3人之支票記載不同，系爭契約顯非真實
23 等語，然經核對被告華泰銀行函送被告亞鋒公司向該行辦理
24 貸款時所提買賣契約，核與系爭存證信函所附買賣契約在買
25 賣標的、價金、付款方式等並無差異，難認有原告所指之記
26 載出入及契約不存在之事實。至被告胡之玉、胡之潔與被告
27 亞鋒公司於系爭存證信函發送之後，又於109年8月5日簽定
28 增補協議，約定亞鋒公司應於系爭買賣契約履行完畢時，額
29 外補貼被告預知玉、胡之清各2,000萬元之事實，固有卷附
30 增補協議書可憑（卷五第76頁），然審酌亞鋒公司與胡之清
31 及與胡之玉、胡之潔所定買賣契約，扣除相關稅費後，胡之

01 清得款數額76,415,590元，相較於胡之玉、胡之潔每人得款
02 50,541,600元（見卷五第72頁）或50,587,825元（卷一第13
03 1頁），確實有近2,000萬元之差距，亞鋒公司支付前開款項
04 予胡之玉、胡之潔，顯然係為彌補前開差距，此亦可證前開
05 當事人就系爭土地確有買賣真意，原告主張系爭買賣契約不
06 成立，難認有據。

07 (三)、被告胡之玉等3人已將系爭契約所定買賣標的、範圍、價
08 金、付款、瑕疵擔保等出賣條件通知原告行使優先購買權，
09 原告未於期限內表示同意，應認已放棄優先購買權：

10 1、按土地法第104條第1項規定，基地出賣時，承租人有依同樣
11 條件優先購買之權。必該優先購買權人，於接到出賣人以與
12 買賣契約內容（如買賣標的、範圍、價金及付款方法等）同
13 條件之通知後，未於10日內表示者，其優先購買權始視為放
14 棄。民法第426條之2第2項更規定，該通知應以書面為之。
15 又所謂通知，係指將得以同樣條件優先購買之情事，向有優
16 先購買權人為告知之意。

17 2、本件被告胡之玉等3人以系爭存證信函對原告所為通知，業
18 已提出其3人分別與亞鋒公司所定買賣契約為附件，其中胡
19 之清之存證信函附件，與亞鋒公司嗣後提供與被告華泰銀行
20 辦理貸款時之系爭108年買賣契約一致；胡之玉、胡之潔之
21 存證信函附件相較於其等嗣後提供予華泰銀行辦理貸款之系
22 爭109年買賣契約內容雖有極些微之調整，然就買受人之權
23 利義務內容買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等出賣
24 條件必要之點並無差異，是原告依據前開存證信函附件，當
25 可知悉系爭買賣契約之具體條件，而得行使優先購買權，應
26 堪認定。

27 3、原告雖主張系爭契約中關於「權利瑕疵排除款」之約定未盡
28 具體，以致其無法確認得否行使優先購買權，然系爭契約關
29 於「權利瑕疵排除款」之用途在將系爭土地權利瑕疵及物之
30 瑕疵擔保責任以14,832,500元為代價自出買人即被告胡之玉
31 等3人改由買受人即亞鋒公司負責處理抵押權、出賃權、分

01 管協議、優先購買權、地上物占用、使用分區不明及地主補
02 貼款（若有）、律師相關費用（若有），業經系爭契約第2
03 條第4項載明，其總額及項目均屬明確，此乃契約風險之約
04 定，該風險是否發生雖不可知，然究與買賣契約條件不明確
05 有別，是難以系爭契約所存在之風險未可完全預期，即認被
06 告胡之玉3人未將買賣條件具體告知，是原告以系爭買賣契
07 約有「權利瑕疵排除款」之約定，主張未能行使優先購買
08 權，難認可採。

09 4、原告雖又主張系爭契約定有「權利關係人」之條款，被告胡
10 之玉等3人未將權利關係人有關之買賣條件為通知，亦未系
11 爭增補協議及系爭同意書通知原告，難謂已盡合法通知義務
12 等然，然審酌系爭契約關於「權利關係人」成員，已於系爭
13 買賣契約中載明為胡楊心儀等16位；系爭契約第2條第4項載
14 明，系爭買賣價款扣除出賣人應分得部分151,763,475元及
15 稅金扣除款99,602,401元、權利瑕疵排除款148,325,000元
16 後，有252,939,124元應由買方與前開權利關係人自行協議
17 支付，是就權利關係人之身分及應獲分配總額均屬確定，各
18 該權利關係人應受分配之金額，依據系爭契約既應與權利關
19 係人透過協調行「合理分配」，當係可得而知之事項，客觀
20 上並無隱藏變數或風險之可能，該等權利關係人協調之困難
21 程度縱或未可完全掌握，然此乃系爭買賣契約履行上之風
22 險，該風險既以揭諸於買賣契約，即難謂系爭買賣之條件不
23 明確。此外，系爭同意書係共有人即胡之玉3人就系爭土地
24 是否行使優先購買權之意思表示，與系爭買賣契約之買賣
25 條件無影響，而系爭增補協議書係提高買受人買受秀爭土地
26 應支付總額，目的彌補被告胡之清與被告胡之玉、胡之潔所
27 得買賣價金之差距，由亞鋒公司與胡之玉、胡之潔於確定原
28 告未行使優先購買權後，另外約定於渠等「依約履行後」給
29 予之補貼，並不拘束原告，亦不影響原告行使優先購買權之
30 條件，原告受通知行使優先購買權之條件未較不利益，是原
31 告以系爭增補協議書籍同意書之存在，主張被告胡之玉等3

01 人未合法通知原告行使優先購買權，難認可採。

02 5、綜上，本件被告胡之玉等3人既已將系爭買賣契約定買賣標
03 的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等出賣條件通知原告行使
04 優先購買權，原告逾期未表示願以同一條件購買系爭土地，
05 應認已放棄優先購買權。

06 (四)、系爭買賣契約既然有效，被告胡之玉等3人亦已依法通知原
07 告行使優先購買權，則原告先位聲明第二至六項之請求，均
08 無理由：

09 原告聲明第二、三項，主張依民法第242條規定代位被告胡
10 之玉等3人，依信託法第6條第1項，請求撤銷被告亞鋒公司
11 與華泰銀行間就系爭12筆土地所有權應有部分1000分之499
12 之信託行為及移轉所有權之物權行為，並請求被告華泰銀行
13 塗銷前開所有權移轉登記；聲明第四、五項主張代位被告胡
14 之玉等3人，依民法第244條第1項、第4項規定請求撤銷被告
15 亞鋒公司與鄭詩慧間就系爭9筆土地所有權應有部分1000分
16 之1之贈與行為及移轉所有權之物權行為，並請求被告鄭詩
17 慧塗銷前開所有權移轉登記；聲明第六項主張代位被告胡之
18 玉等3人，依民法第179條規定請求被告亞鋒公司將系爭12筆
19 土地所有權應有部分2分之1回復登記為被告胡之玉等3人所
20 有後，請求被告胡之玉3人依系爭76年買賣契約之約定，將
21 系爭土地應有部分2分之1移轉登記予原告，核均係以系爭買
22 賣契約不成立或無效為前提所為主張，然其並未舉證證明系
23 爭買賣契約確不成立或無效，是原告前開先位請求，均難認
24 有據。

25 (五)、原告關於76年買賣契約之履行請求權尚未罹於時效：

26 1、請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，
27 依其規定。消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為
28 目的之請求權，自為行為時起算。民法第125條、第128條分
29 別定有明文。

30 2、本件原告主張被告胡之玉等3人將系爭土地讓與被告亞鋒公
31 司，致原定給付陷於不能，依民法第227條第1項、第226條

第1項、系爭76年買賣契約第7條之規定，請求被告胡之玉等3人賠償損害並給付違約金等語，為被告胡之玉等3人否認，辯稱系爭契約履行請求權已罹於時效等語。經查，依據系爭76年買賣契約第1條之約定，曾廣仙原負有將系爭5筆土地所有權（權利範圍全部）移轉登記予原告之義務，然因曾廣瑜就系爭5筆土地所有權應有部分各2分之1聲請假處分，台北地院於76年11月13日以76年度全字第2360號裁定准許「就系爭土地應有部分2分之1不得為所有權移轉登記行為」，並於76年11月27日完成查封登記，以致曾廣仙僅於76年12月15日將系爭5筆土地所有權應有部分2分之1，以買賣為原因移轉予原告，並辦妥登記。原告與曾廣仙並於77年5月3日簽訂協議書約定就系爭5筆土地之分管等事宜，另於77年5月4日就前揭為曾廣仙分管部分簽訂土地租賃契約，租賃契約第二點記載租賃期間為77年5月至曾廣仙將系爭5筆土地其餘2分之1應有部分移轉登記予原告時止等事實，為兩造所不爭執。又依據前開分管協議書第二點並約定，該協議書「並不影響雙方於76年10月22日所定不動產買賣契約及相關協議書未完成部分之履行義務。乙方（按即曾廣仙）不得將上開共有土地持分二出賣、出租與第三人」等語（見本院卷一第53頁）；系爭租賃契約第6條，亦有相同之約定，對照該租賃契約之租賃期間記載為「自民國76年5月4日起至乙方（按即曾廣仙）就上開土地持分二分之一移轉登記予甲方（按即原告）為止」之語（見本院卷一第55頁），依據前開分管協議書及契約書之文義，可見系爭5筆土地其餘應有部分2分之1雖因系爭假處分無法移轉所有權，然雙方仍認為就契約未履行部分互負有義務履行，曾廣仙不得將系爭5筆土地未移轉所有權部分讓與或出租他人，迄曾廣仙依約移轉前開土地所有權予原告前，原告均依系爭分管協議及租賃契約就該部分土地佔有使用，雙方真意苟非迄不起訴處分撤銷後再繼續履行契約，何需約定契約雙方權利義務仍舊且曾廣仙不得將土地另售他人，並依系爭分管協議與租賃契約將未過戶之土地交付

01 原告使用至過戶時止？是系爭5筆土地應有部分2分之1遭查
02 封後，76年買賣契約雙方業就契約之履行定有條件，即嗣台
03 北地院76年度全字第2360號假處分裁定撤銷並塗銷查封登記
04 後即可履行，應堪認定。

05 3、又系爭5筆土地之查封登記，經曾廣瑜之繼承人聲請撤銷臺
06 北地院76年度全字第2360號假處分，臺北地院以110年度全
07 聲字第2號裁定准撤銷假處分後，於110年4月23日就系爭5筆
08 土地所有權應有部分2分之1塗銷查封登記之事實，為兩造所
09 不爭執，是原告與曾廣仙依據系爭分管協議及租賃契約為系
10 爭76年買賣契約所定履行條件已成就，原告自斯時起方可請
11 求曾廣仙之繼承人即被告胡之玉等3人履行契約，關於契約
12 履行請求權之消滅時效，亦應自110年4月23日起算。被告胡
13 之玉等3人辯稱系爭契約之履行請求以罹於時效，並不足
14 採。

15 4、再者，110年4月23日系爭假處分查封登記塗銷之同日，被告
16 胡之玉等3人將附表「重測後與分割後地號土地」欄所示土
17 地即系爭12筆土地應有部分2分之1所有權移轉登記予被告亞
18 鋒公司，致被告胡之玉等3人因系爭76年買賣契約所附給付
19 義務陷於給付不能，該契約第7條約定：「如乙方（按即曾
20 廣仙）反悔不賣時，則應將所收定金並加計一倍數額，合計
21 一億元支付與甲方（按即原告）以為違約賠償，乙方並應於
22 違約日起15日內辦清」之語，依此約定，系爭76年買賣契約
23 關於違約金，應自110年4月23日翌日起算15日內即110年5月
24 8日給付完畢。

25 (六)、原告得請求被告賠償違約金1億元：

26 1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
27 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
28 總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。而違約金
29 之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約
30 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦
31 即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所

01 受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違
02 約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為
03 目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關
04 係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且
05 如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。再
06 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
07 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，如
08 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
09 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
10 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
11 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
12 合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決要旨可
13 參）。

14 2、本件系爭76年買賣契約第7條既然已約定：「如乙方（按即
15 曾廣仙）反悔不賣時，則應將所收定金並加計一倍數額，合
16 計一億元支付與甲方（按即原告）以為違約賠償，乙方並應
17 於違約日起15日內辦清」之語，足見契約雙方之真意即一旦
18 有債務不履行情事發生，原告即不待舉證證明其所受損害係
19 因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求
20 出賣人支付違約金以為賠償，應屬損害賠償總額預定性質之
21 違約金。本院審酌原告因買賣標的遭查封等候履約時間近34
22 年之久，惟被告胡之玉等3人於假處分查封登記塗銷之同
23 日，即將買賣標的讓與他人並辦妥登記，期間雖曾通知原告
24 是否行使優先購買權，然相同標的依據系爭76年買賣契約價
25 格為99,506,400元（計算式： $199,012,800 \div 2 = 99,506,400$ ），然依系爭買賣契約之交易價格則為652,630,000元，二
26 者差距懸殊，足見系爭76年買賣契約未能履行，確致原告受
27 有相當之財產上損害等情，認為原告主張依據系爭76年買賣
28 契約第7條之約定，請求違約金1億元，應為適當。致原告雖
29 另依民法第227條第1項及第226條第1項規定請求被告胡之玉
30 等3人連帶賠償依系爭12筆土地111年1月公告現值計算為54
31

01 6, 905, 224元計算之損害等語，然原告並未證明其就被告胡
02 之玉等3人未依約移轉登記之系爭12筆土地應有部分2 分之1
03 之價金已為給付，亦未證明除前述被告胡之玉等3人應連帶
04 給付之1億元外，其尚受有其他損害，自難逕認原告確尚受
05 有如系爭12筆土地（權利範圍全部）公告現值計算之損害，
06 是原告此部分之請求，難認有據。

07 3、被告雖辯稱，系爭12筆土地之應有分2分之1前已依約移轉所
08 有權予原告，1 億元之違約金應予酌減等語，然按債務已為
09 一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減
10 少違約金；約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數
11 額，民法第251條、第252條固分別定有明文，惟此規定乃係
12 賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並
13 平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職
14 權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事
15 實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主
16 義所應負之主張及舉證責任；況違約金之約定，為當事人契
17 約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自
18 己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度
19 等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非
20 債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得
21 基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予
22 如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受
23 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之
24 本旨（最高法院111年度台上字第319號、96年度台上字第10
25 65號裁判意旨可參）。經查，系爭76年買賣契約所定標的，
26 曾廣仙固已就其中2分之1土地所有權移轉登記予原告，然依
27 該契約第7條文義，雙方僅約定違約時應給付違約金1億元以
28 賠償損害，並未特別約定一部違約時，應如何處理，本院審
29 酌系爭76年買賣契約之買賣標的，是因可歸責於出賣人即曾
30 廣仙之因素招致假處分查封，塗銷查封登記後，又因可歸責
31 於出賣人即被告胡之玉3人之事由而給付不能，不論就可歸

責性或因時間久遠原告所受損害程度非輕等因素衡量，原告請求被告胡之玉等3人連帶給付違約金1億元，金額並未過高，當無酌減之必要。

4、被告雖又以原告為給付之價金與原告前開違約金之請求為同時履行抗辯，然按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。民法第225條第1項定有明文。本件係可歸責於被告胡之玉等3人之因素致給付不能，已如前述，原告就債務不履行之結果並無可歸責事由，是依前揭規定，原告依法已免除給付買賣價金之義務，被告胡之玉等3人既已不得請求原告給付價金，則其以其對於原告價金債權與原告之違約金債權為同時履行之抗辯，即難認有理由。

(七)、原告備位聲明請求撤銷被告胡之玉等3人與亞鋒公司間之買賣債權與物權行為、被告亞鋒公司與華泰銀行間之信託債權與物權行為；塗銷被告華泰洋行因信託關係、被告鄭詩慧因贈與關係、被告亞鋒公司因買賣關係之所有權登記，被告亞鋒公司並應將系爭12筆土地應有部分2分之1回復登記為被告胡之玉等3人所有，均無理由：

1、原告備位聲明第二、六項，主張依民法第244條第2項、第4項規定請求撤銷被告胡之玉等3人與亞鋒公司間就系爭12筆土地所有權應有部分2分之1之債權行為及物權行為，並依民法第244條第4項規定請求塗銷上開所有權移轉登記，另依民法第179條規定將土地返還登記為被告胡之玉等3人所有；備位聲明第三、四項，依民法第244條第1項、第4項、信託法第6條第1項規定，請求撤銷被告亞鋒公司與華泰銀行間就系爭12筆土地所有權應有部分1000分之499之信託債權及物權行為，並依民法第767條第1項中段規定請求被告華泰銀行塗銷前開所有權移轉登記；備位聲明第五項，以系爭契約無效為由，依民法第242條代位被告胡之玉等3人依第767條第1項中段規定，請求被告鄭詩慧塗銷系爭9筆土地所有權應有部分1000分之1之移轉登記。其中備位聲明第五項，係以系爭買賣契約無效為前提所為主張，然其並未舉證證明系爭買賣契約

01 確不成立或無效，已如前述，則原告備位聲明第5項請求，
02 即難認有據。

03 2、按債權人依民法第244條之規定，聲請法院撤銷債務人之有
04 害債權行為，目的在於回復債務人之財產，以保全債權人之
05 債權或權利（最高法院98年度台上字第925號判決意旨參
06 照）。撤銷權既為保全之手段，自僅能回復債務人責任財產
07 之原狀而使全體債權人獲得共同擔保，此乃法律明文規定撤
08 銷後得請求「命受益人或轉得人回復原狀」之原因。然此仍
09 僅限於債務人明知其財產不足清償一切債務，將財產以有償
10 行為讓與於受益人，受益人於受益時需明知有損害於債權人
11 之權利情事者，始得撤銷，此觀民法第244條第2項規定自
12 明。而所謂「明知有害及債權人權利」必須受益人對於債務
13 人之行為有害及債權之事實，即債務人於行為時已無足以清
14 償債務之責任財產，債權人之債權將可能因債務人所為有償
15 行為或無償行為，而無法受足額之清償等情有所認知，始足
16 當之（最高法院48年台上字第1750號裁判意旨可參）。又按
17 撤銷權之行使，旨在保全債務人之責任財產，以確保債權人
18 之債權，僅於債務人之行為，於行為時致債權人之債權不能
19 獲得滿足，始得行使之；民法第244條第1項所規定「有害
20 及債權者」，係指債務人之行為，積極的減少財產，或消極
21 的增加債務，因而使債權不能獲得清償之情形（最高法院88
22 年度台上字第1504號、81年度台上字第207號及77年度台上
23 字第784號裁判意旨可參）。且按信託行為有害於委託人之債
24 權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之，信託法第6條第1項
25 定有明文。而所謂害於委託人之債權人之權利者，謂因信託
26 行為，致權利不能獲得滿足。換言之，因債務人之信託行
27 為，而使債權陷於清償不能、或困難、或遲延之狀態；又有
28 害於債權之事實，須於行為時存在，且於債權人行使撤銷權
29 時，債務人處於無資力狀態，若債務人於行為時，尚有資力
30 清償債務，縱其結果，致債務人之財產日形減少，仍不得撤
31 銷之。又就前開「知悉有害債權人權利」、「債務人處於無

資力狀態」之撤銷詐欺行為之積極要件事實，應由主張應撤銷之債權人負舉證之責任。

3、原告對於被告胡之玉等3人得請求1億元違約金，固如前述，然基於撤銷權行使之目的在保全債務人之責任財產，以其全部為債權人之共同擔保，於債務人已陷於無資力之情形，債權人為全體債權人之利益，始得依民法第244條規定行使撤銷權及回復原狀請求權。本件原告並未舉證證明被告等於為無償（贈與）、有償（買賣、信託）之交易時，確實已明知有損害於債權人之權利，且此項交易已使被告陷於無資力等撤銷原因，是原告自不得依民法第244條第1、2、4項之規定，請求撤銷被告等關於系爭12筆土地應有部分2分之1之交易債權、物權行為，及塗銷本於買賣、贈與、信託原因之移轉登記。

4、從而，原告被備位依信託法第6條、民法第244條第1項、第2項、第4項規定，請求撤銷被告等間就系爭之債權行為，及系爭移轉登記之物權行為，暨請求塗銷所有權移轉登記，均為無理由，應予駁回。

六、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。被告依系爭76年買賣契約第7條之約定，應於110年5月8日前給付違約金予原告，已如前述，原告請求被告自110年5月9日起負遲延責任，即屬有據。從而，原告依系爭76年買賣契約第7條之約定，請求被告胡之玉等3人連帶給付1億元，及自110年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，應予准許。

七、綜上所述，原告依系爭76年買賣契約第7條之約定，請求被告胡之玉等3人連帶給付1億元，及自110年5月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求即難認有據，應予駁回。

八、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 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 6 月 30 日

書記官 謝宛橙

附表：

編號	重 測 前 地 號 土 地	編號	重 測 後 與 分 割 後 地 號 土 地
1	桃園縣○○鎮○○段00000地號土地	(1)	桃園市○○區○○段000地號土地
2	同上段13-22地號土地	(2)	同上段634地號土地
3	同上段15-8地號土地	(3)	同上段648地號土地
		(4)	分割增加同上段648-1地號土地
4	同上段15-3地號土地	(5)	同上段655地號土地
		(6)	分割增加同上段655-1地號土地
		(7)	分割增加同上段655-2地號土地
5	同上段13-25地號土地	(8)	同上段663地號土地
		(9)	13-25地號土地分割增加13-59地號土地，重測後為同上段661地號土地
		(10)	661地號土地分割增加同上段661-1地號土地

(續上頁)

01

		(11)	661地號土地分割增加同上段661-2地號土地
		(12)	13-59地號土地分割增加13-78地號土地，重測後為同上段664地號土地