

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第256號

01
02
03 原 告 盧武仁
04 訴訟代理人 葉恕宏律師
05 被 告 陳海尼
06 0000000000000000
07 林淑惠
08 共 同
09 訴訟代理人 邱基峻律師
10 複 代理人 許家豪律師
11 被 告 玉堇建設有限公司

12 0000000000000000
13 法定代理人 高正穎
14 被 告 四方建築經理股份有限公司

15 0000000000000000
16 法定代理人 蔡俊源
17 共 同
18 訴訟代理人 蘇文斌律師

19 上列當事人間塗銷不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國11
20 4年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

23 訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 原告起訴係聲明：(一)被告四方建築經理股份有限公司（下稱
27 四方公司）應將桃園市○○區○○段00000○00000○00000
28 地號土地（下合稱系爭土地）之所有權信託移轉登記塗銷，
29 回復登記為被告玉堇建設有限公司（下稱玉堇公司）所有。
30 (二)確認被告玉堇公司與被告陳海尼就系爭土地之買賣債權行
31 為及所有權移轉登記行為均不存在。(三)被告玉堇公司應將系

01 爭土地於民國111年12月21日以買賣為原因所為之所有權移
02 轉登記予以塗銷，並將前開土地回復登記為被告陳海尼所
03 有。嗣於本院審理中經數次之變更，以及追加被告林淑惠，
04 最後聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷一第330、331
05 頁；卷二第7、8頁），經核均係原告起訴主張其對被告陳海
06 尼有請求履行系爭土地買賣契約之債權存在，為保全其債權
07 而代位行使被告陳海尼權利之同一基礎事實，合於民事訴訟
08 法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)原告於93年7月2日與被告陳海尼簽訂購買系爭土地（為第三
12 期土地之一部分，地號異動如附表）之預約（下稱系爭契
13 約），爰依系爭契約特約條款第4條、第6條、民法第367
14 條，請求被告陳海尼簽立本約及請求被告陳海尼移轉系爭土
15 地予原告。

16 (二)詎被告陳海尼為規避出賣系爭土地之義務，與被告林淑惠通
17 謀成立信託契約，並於101年2月7日、103年12月10日通謀將
18 系爭土地信託移轉予被告林淑惠，爰提起確認之訴，及依信
19 託法第6條撤銷信託並代位被告陳海尼依民法第767條、第17
20 9條請求被告林淑惠塗銷系爭土地之信託登記。

21 (三)被告陳海尼於111年12月12日將系爭土地出賣予被告玉堃公
22 司，並由被告林淑惠於111年12月21日將系爭土地移轉登記
23 予被告玉堃公司，上開債權行為及物權行為均屬通謀意思表
24 示，爰提起確認之訴，及代位陳海尼依民法第767條、第179
25 條請求被告玉堃公司塗銷系爭土地之所有權移轉登記。

26 (四)被告玉堃公司於111年12月21日將系爭土地信託予被告四方
27 公司，有害於被告陳海尼對被告玉堃公司之債權，爰依信託
28 法第6條撤銷信託並代位被告陳海尼依民法第767條、第179
29 條請求被告四方公司塗銷系爭土地之信託登記。

30 (五)並聲明：

31 1. 被告陳海尼應依附件所示條件，與原告訂立買賣契約書，

01 將系爭土地出售予原告。

02 2. 被告陳海尼、林淑惠應於原告給付新臺幣（下同）58,23
03 2,396元之同時，將系爭土地之所有權移轉登記予原告。

04 3. 被告四方公司應將系爭土地收件字號為桃園市○地政事務
05 所111年○地字第126120號之所有權信託移轉登記塗銷，
06 回復登記為被告玉堇公司所有。

07 4. 確認被告玉堇公司與陳海尼就系爭土地之買賣債權行為，
08 及被告玉堇公司與林淑惠就系爭土地收件字號為桃園市○
09 地政事務所111年○地字第126100號之所有權移轉登記行
10 為均不存在。

11 5. 被告玉堇公司應將系爭土地收件字號為桃園市○地政事務
12 所111年○地字第126100號之所有權移轉登記予以塗銷，
13 並將系爭土地回復登記為被告林淑惠所有。

14 6. 確認被告林淑惠與陳海尼就系爭土地之信託債權行為，以
15 及收件字號為桃園市○地政事務所101年○地字第19810
16 號、103年○地字第221720號之所有權信託移轉登記物權
17 行為均不存在。

18 7. 被告林淑惠應將系爭土地收件字號為桃園市○地政事務所
19 101年○地字第19810號、103年○地字第221720號之所有
20 權信託移轉登記塗銷，回復登記為被告陳海尼所有。

21 8. 願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告分別以下列等語置辯，並均聲明：(一)原告之訴及假執行
23 之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
24 假執行。

25 (一)被告陳海尼、林淑惠：

26 1. 原告未能在第一期土地建照核發8個月內與被告陳海尼簽
27 訂第二期土地買賣契約，視同放棄承買第二期土地，且依
28 系爭契約特約條款第5條後段規定，被告陳海尼有不賣之
29 權利，原告請求與被告陳海尼簽訂第三期土地買賣契約為
30 無理由。

31 2. 被告陳海尼因工作繁忙將包含系爭土地在內之多筆土地信

01 託予被告林淑惠，被告林淑惠為大學國貿系畢業，現職為
02 飯店之副總經理，確實有能力為被告陳海尼管理系爭土
03 地，並非通謀虛偽成立信託契約。原告主張撤銷被告陳海
04 尼、林淑惠間就系爭土地之信託，已逾撤銷信託之1年除
05 斥期間。

06 3. 被告陳海尼與玉堃公司間就系爭土地之買賣為真實交易，
07 玉堃公司已給付買賣價金，原告之主張上開買賣為通謀虛
08 偽，顯無理由。

09 (二)被告玉堃公司、四方公司：

10 1. 被告玉堃公司已給付系爭土地之買賣價金至履約保證帳
11 戶，並非通謀虛偽買賣。

12 2. 原告對被告陳海尼、玉堃公司並無債權，且被告陳海尼非
13 無資力之人，不符合代位之要件，退步言之，原告已逾撤
14 銷信託之1年除斥期間。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告對被告陳海尼有請求訂立系爭土地買賣契約之債權，但
17 欠缺權利保護必要。

18 1. 原告可請求被告陳海尼簽訂第二期土地之買賣契約。

19 (1)依系爭契約特約條款第5條約定：「特約條款第三條所
20 示土地（第二期土地），甲（原告）、乙（被告陳海
21 尼）同意於甲方付清本契約第三條第二期款後（第一期
22 土地的第二期款），及第一條買賣標的（第一期土地）
23 建照核准後八個月內，依本契約第三條規定付款條件另
24 定正式契約約定之，甲方若於預定簽約日內未與乙方完
25 成訂立正式契約，視為甲方放棄承買特約條款第三條所
26 述土地，甲方已建設之公共設施，無論興建及設備費用
27 支出多少，甲方無償贈予乙方；乙方若在第一條買賣標
28 示建照核准後八個月內將特約條款第三條所示之土地出
29 賣予第三人時，乙方應賠償甲方興建上列公共設施計壹
30 仟伍佰萬元整」（本院卷一第105、106頁）。

31 (2)依上開約定，原告在符合付清第一期土地的第二期款及

01 第一期土地建照核准後8個月內之條件，即可以請求被
02 告訂立第二期土地之買賣契約，旨在催促原告於一定期
03 間內為締約之請求，並未限制自核發第一期土地的哪一
04 張建照起算之8個月。

05 (3)查第一期土地共有5張建照，第1張於94年2月1日核發、
06 第2張於94年10月20日核發（本院卷二第290至294
07 頁）。原告於94年3月16日付清第一期土地的第二期款
08 及於第2張建照核發後的8個月內即94年11月7日寄發存
09 證信函向被告陳海尼請求訂立第二期款土地買賣契約
10 （臺灣高等法院109年度重上字第627號原告與被告陳海
11 尼之不爭執事項(一)、(三)，本院卷一第464頁），則原告
12 之請求合於系爭契約特約條款第5條約定之要件，原告
13 自有請求被告陳海尼簽訂第二期土地買賣契約之債權存
14 在。

15 (4)被告陳海尼雖抗辯依系爭契約特約條款第5條後段約
16 定，被告陳海尼有不賣之權利云云。然該條後段之文義
17 明確為被告陳海尼將第二期土地出售予他人時，應賠償
18 原告違約金，並非被告陳海尼得給付違約金後不賣土
19 地。且被告陳海尼並未將第二期土地出售予第三人，而
20 是信託登記在被告林淑惠名下（臺灣高等法院109年度
21 重上字第627號原告與被告陳海尼之不爭執事項(四)，本
22 院卷一第464頁），不符合該條後段情形，被告陳海尼
23 所辯，並不可採。

24 2. 原告可請求被告陳海尼簽訂系爭土地之買賣契約。

25 (1)依系爭契約特約條款第6條約定：「特約條款第四條所
26 示土地（第三期土地），甲（原告）、乙（被告陳海
27 尼）同意於特約條款第三條所示土地（第二期土地）標
28 的建照核准八個月內，依本契約付款條件另定正式契約
29 約定之，甲方若於預定簽約日未與乙方完成訂立正式契
30 約，視為甲方放棄承買特約條款第四條所述土地。」
31 （本院卷一第106頁）。

01 (2)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻
02 其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項
03 定有明文。

04 (3)查被告陳海尼拒絕簽立第二期土地買賣契約，阻止「第
05 二期土地建照核准」之條件成就，視為條件已成就，故
06 原告依系爭契約特約條款第6條約定，請求被告簽訂第
07 三期土地中之系爭土地買賣契約，亦屬有據。

08 3. 原告欠缺權利保護必要。

09 系爭土地現信託登記於被告四方公司，有土地建物查詢資
10 料在卷可參（本院卷一第309至314頁），被告陳海尼已非
11 系爭土地之所有權人，且原告主張撤銷信託或代位被告陳
12 海尼請求被告四方公司、玉董公司、林淑惠返還系爭土
13 地，均無理由（詳後述），且被告陳海尼亦無買回系爭土
14 地移轉予原告之意願，故原告請求被告陳海尼移轉系爭土
15 地之所有權予原告為無理由，應認原告請求被告陳海尼簽
16 訂系爭土地之買賣契約欠缺權利保護必要，應予駁回。

17 (二)原告請求被告陳海尼移轉系爭土地予原告，為無理由。

18 承上所述，被告陳海尼已非系爭土地之所有權人，亦無法回
19 復登記為系爭土地之所有權人，則原告依民法第367條規
20 定，請求被告陳海尼移轉系爭土地予原告，即無理由。

21 (三)原告並未證明被告陳海尼與林淑惠間就系爭土地之信託債權
22 行為及物權行為屬通謀虛偽意思表示，且原告已逾撤銷信託
23 之1年除斥期間。

24 1. 按信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請
25 法院撤銷之；前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，
26 一年間不行使而消滅。自行為時起逾十年者，亦同，信託
27 法第6條第1項、第7條分別定有明文。

28 2. 查被告陳海尼與林淑惠於95年8月20日訂立土地信託契約
29 （本院卷二第81至86頁），將被告陳海尼包含系爭土地在
30 內之多筆土地信託予被告林淑惠，並分別於101年2月7日
31 以101年○地字第19810、103年12月10日以103年○地字第

01 221720號登記申請書將系爭土地信託登記予被告林淑惠，
02 有土地登記第二類謄本、登記申請書在卷可參（本院卷一
03 第369、370頁；卷二第238至255頁）。

04 3. 原告自承於另案本院111年度訴字第2459號案件即原告向
05 被告陳海尼、林淑惠請求容忍通行時已知悉系爭土地有信
06 託情形，嗣該案於112年7月27日以112年度移調字第121號
07 案件調解成立（本院卷一第269至272頁），然原告遲至11
08 3年8月16日才起訴請求撤銷被告陳海尼與林淑惠間系爭土
09 地之信託行為（本院卷一第334頁；卷二第229、230
10 頁），已逾1年除斥期間，不得撤銷。

11 4. 又原告僅泛稱被告陳海尼與林淑惠為配偶關係，林淑惠明
12 知原告對被告陳海尼就系爭土地成立買賣關係，為規避履
13 約而成立信託云云，並未舉證證明被告陳海尼與林淑惠間
14 系爭土地之信託行為是通謀虛偽意思表示，故原告此部分
15 主張並不可採，則原告訴請確認被告陳海尼與林淑惠間就
16 系爭土地之信託債權行為及物權行為不存在，自屬無據。
17 被告陳海尼並無依民法第767條、第179條請求被告林淑惠
18 塗銷系爭土地信託登記之權利，原告自無從代位行使該權
19 利。

20 (四)原告並未證明被告陳海尼代理被告林淑惠出賣系爭土地予被
21 告玉堃公司之債權行為，及被告林淑惠移轉系爭土地予被告
22 玉堃公司之物權行為均屬通謀意思表示。

23 1. 被告陳海尼於111年5月30日代理被告林淑惠將系爭土地出
24 售予被告玉堃公司，並由被告林淑惠於111年12月15日以桃
25 園市○地政事務所111年○地字第126100號登記申請書辦理
26 所有權移轉登記予被告玉堃公司，有土地買賣契約書、登
27 記申請書附卷為憑（本院卷一第399至408頁；卷二第123至
28 138頁）。

29 2. 被告玉堃公司已依約給付1億3,800餘萬元之買賣價金予被
30 告陳海尼，有支票、匯款單、高雄市第三信用合作社函及
31 履約保證往來明細查詢等件在卷可佐（本院卷一第409、41

01 1頁；卷二第179、181頁），被告玉堇公司資金來源為被告
02 玉堇公司帳戶存款及向訴外人中租迪和股份有限公司（下
03 稱中租公司）以系爭土地抵押借款1億6,350萬元，亦有合
04 作金庫銀行存摺封面及內頁、中租公司函文等件在卷足稽
05 （本院卷二第165、168、175頁）。

06 3. 原告泛稱被告玉堇公司於111年4月14日設立登記，資本額1
07 00萬元，卻於111年5月30日與被告陳海尼訂立系爭土地之
08 買賣契約，價金高達1億3,800餘萬元，且被告玉堇公司於1
09 13年11月間僅有利息所得1萬餘元，名下無財產，顯為空殼
10 公司，為被告陳海尼所設立云云，並不足採。被告玉堇公
11 司購買系爭土地之資金來源已如上述，原告質疑其資金來
12 源並聲請傳喚被告陳海尼及被告玉堇公司法定代理人高正
13 穎行當事人訊問，無調查之必要。

14 4. 原告並未證明被告陳海尼代理被告林淑惠出賣系爭土地予
15 被告玉堇公司之債權行為，及被告林淑惠移轉系爭土地予
16 被告玉堇公司之物權行為均屬通謀意思表示，故原告訴請
17 確認上開債權行為及物權行為不存在，自屬無據。被告陳
18 海尼並無依民法第767條、第179條請求被告玉堇公司塗銷
19 系爭土地移轉登記之權利，原告自無從代位行使該權利。

20 (五)原告並未證明被告玉堇公司與四方公司間就系爭土地之信託
21 債權行為及物權行為屬通謀虛偽意思表示。

22 1. 被告玉堇公司於111年12月15日以桃園市○地政事務所111
23 年○地字第126120號登記申請書，將系爭土地信託予被告
24 四方公司，有土地建物查詢資料、登記申請書在卷可稽
25 （本院卷一第309至314頁；卷二第139至154頁）。

26 2. 被告玉堇公司稱因中租公司要求被告玉堇公司將系爭土地
27 信託予被告四方公司，中租公司才同意抵押借款等語，核
28 與中租公司將借款撥付予被告四方公司受託信託財產專戶
29 乙節相符（本院卷二第175頁）。原告並未舉證證明被告
30 玉堇公司與四方公司間就系爭土地之信託債權行為及物權
31 行為屬通謀虛偽意思表示，故原告訴請確認上開信託債權

01 行為及物權行為不存在，自屬無據。且承上三之(四)所述，
02 被告陳海尼並無依民法第767條、第179條請求被告玉堇公
03 司塗銷系爭土地移轉登記之權利，原告自無從代位行使該
04 權利。

05 3. 又原告及被告陳海尼對於委託人即被告玉堇公司均無債
06 權，不符合信託法第6條規定「信託行為有害於委託人之
07 債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。」之要件，故
08 原告訴請撤銷被告玉堇公司與四方公司間就系爭土地之信
09 託行為，為無理由。

10 四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經
11 駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
13 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

16 民事第三庭 法官 吳佩玲

17 附件（摘錄自本院卷二第20頁）

18 一、買賣標的物：桃園市○○區○○段00000○00000○00000地
19 號土地，面積合計7129.77平方公尺，合約2156.7554坪。

20 二、買賣價款：每坪新臺幣27,000元，總價金共計新臺幣58,23
21 2,396元。

22 三、付款方式及產權移轉：被告陳海尼應於原告給付新臺幣58,2
23 32,396元之同時，將買賣標的物所有權移轉登記予原告。

24 附表：一期、二期、三期土地歷來地號對照表（印自本院卷一第
25 39頁）

26 另補充說明：

27 83-26、83-27地號分割自83-10地號（本院卷二第121頁）。

28 83地號因分割增加：83-1至83-11地號（本院卷一第369頁）。

29 83地號合併自84至88、164至168、203地號（本院卷一第369
30 頁）。

01 83地號重測前為頭湖段136-49地號（本院卷一第369頁）。

02 以上正本係照原本作成。

03 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。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

06 書記官 龍明珠