

最高法院民事判決

108年度台上字第1429號

上訴人 安廷建設股份有限公司

法定代理人 莊盛豐

訴訟代理人 鍾永盛律師

上訴人 福和興建設有限公司

法定代理人 嚴健彰

被上訴人 吳峙璦

訴訟代理人 李逸文律師

上列當事人間請求確認土地買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國108年3月19日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第99號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於確認買賣關係不存在，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人請求確認上訴人安廷建設股份有限公司（下稱安廷公司）與福和興建設有限公司（下稱福和興公司）間就坐落台北市○○區○○段○○段○○地號土地（下稱系爭土地），權利範圍全部，於民國105年9月8日所為之買賣關係（下稱系爭買賣關係）不存在，其訴訟標的對於同造之各該公司必須合一確定，雖僅安廷公司對原判決提起第三審上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款之規定，其上訴之效力及於福和興公司，爰將該公司併列為上訴人，合先敘明。

其次，被上訴人主張：伊於103年9月間將所有之福和興公司股份新臺幣（下同）900萬元，借名登記在訴外人王龍名下，仍為該公司實質股東，且對福和興公司有債權3,360萬元。詎福和興公司負責人嚴健彰未經伊同意，於105年9月8日代理該公司與安廷公司簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將該公司僅有之系爭土地出賣與安廷公司，並於同年10月6日辦理所有權移轉登記。上訴人間所為系爭買賣係通謀虛偽意思表示，且違反公司法第108條第4項、第52條第1項、第113條準用第84條第2項但

書規定，應為無效。縱認有效，上訴人所為亦已害及伊對福和興公司之債權等情，先位之訴，依公司法第108條第4項準用第57條，及民法第170條規定，請求確認上訴人間就系爭土地所為之系爭買賣關係不存在。備位之訴，依民法第244條第1、2、4項規定，求為(一)撤銷上訴人間就系爭土地於105年9月8日所為買賣債權行為，及同年10月6日(以買賣為原因)所為之所有權移轉登記物權行為。(二)安廷公司應將(105年10月6日)所有權移轉登記予以塗銷，回復為福和興公司所有之判決(被上訴人其餘先位之訴，請求確認上訴人間移轉系爭土地所有權登記之物權關係不存在，及代位福和興公司請求安廷公司塗銷所有權移轉登記部分，經原審為敗訴之判決，未據其聲明不服)。

上訴人福和興公司則以：系爭買賣契約簽訂時，被上訴人未終止其與王龍間之(股份)借名登記關係，伊出售系爭土地予安廷公司，經全體(登記)股東同意，並無違反強制規定，亦非通謀虛偽意思表示。又伊出售之價格與市價相當，且可減少債務，未害及被上訴人之債權等語。上訴人安廷公司則以：被上訴人所提確認之訴，並無即受確認判決之法律上利益，無保護必要。伊不知被上訴人為福和興公司實質股東，因善意信賴該公司登記而簽訂系爭買賣契約，被上訴人不得對伊主張無效。伊以總價2億8,500萬元購買系爭土地及其上台北市○○區○○段00段0000○號建物(門牌號碼為台北市○○區○○路○○巷○○號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產)，與市價相當。伊負責人莊盛豐將對福和興公司借款債權1億8,500萬元中之8,500萬元讓與伊，用以抵付買賣價金之簽約款1,000萬元及尾款7,500萬元，其餘2億元價金由伊代福和興公司清償對訴外人中租迪和股份有限公司(下稱中租迪和公司)所負同額抵押貸款債務，福和興公司資產雖減少，但債務亦同時減少，難謂有害及被上訴人之債權等語，資為抗辯。

原審就被上訴人先位之訴，請求確認上訴人間就系爭土地買賣關係不存在部分，廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明(備位之訴部分則未予審論)，係以：被上訴人主張其為福

01 和興公司之債權人，系爭土地為該公司唯一財產，上訴人間所為
02 系爭買賣行為無效，既為上訴人所否認，足見該買賣關係存否，
03 影響被上訴人對福和興公司債權之受償，不利益得以確認判決除
04 去，其提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。福和
05 興公司於104年3月12日以2億7,050萬元向社團法人中國青年救國
06 團（下稱救國團）買受系爭不動產後，向中租迪和公司貸款，同
07 年8月27日以該不動產及起造之權利、建物等為信託財產，以本
08 人為委託人及受益人，中租迪和公司為關係人，與受託人即訴外
09 人香港商東亞銀行有限公司台北分行（下稱東亞銀行）訂立不動
10 產信託契約；同日由福和興公司、中租迪和公司、東亞銀行，三
11 方簽訂不動產信託受益權轉讓約定書，福和興公司將前揭信託契
12 約之受益權以2億4,350萬元轉讓與中租迪和公司。福和興公司於
13 救國團104年9月9日移轉系爭不動產所有權登記之同日，將該不
14 動產信託登記與東亞銀行，並為中租迪和公司設定最高限額2億
15 9,220萬元之抵押權。104年12月11日，福和興公司、中租迪和公
16 司、東亞銀行，及訴外人陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信
17 建經公司），簽訂不動產信託增補契約、不動產信託受益權轉讓
18 增補約定書，福和興公司將系爭不動產改信託登記與陽信建經公
19 司。105年9月8日，福和興公司將系爭不動產以價金2億8,500萬
20 元出賣與安廷公司，雙方簽訂系爭買賣契約，同年10月6日辦理
21 所有權移轉登記。系爭建物業於106年5月9日因拆除而滅失。被
22 上訴人對福和興公司有債權3,360萬元等情，為兩造所不爭。稽
23 之系爭買賣契約第4條第1項「買賣價款支付」之約定，及中租迪
24 和公司函、陳報狀、清償證明書，上海商業儲蓄銀行（下稱上海
25 商銀）存款憑條、信託專戶財產目錄、授信約定書、額度通知書
26 ，（莊榮源）客戶交易明細、安廷公司存摺、（莊盛豐與安廷公
27 司所立）105年9月5日及8日債權轉讓契約書等件，及（知悉系爭
28 買賣契約）證人呂康德律師在臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院
29 ）106年度重訴字第724號上訴人間確認債權不存在事件（下稱另
30 件）之證述，暨福和興公司之陳述，可知安廷公司由其股東莊榮
31 源以莊盛豐等人為連帶保證人向上海商銀貸款2億元，另提供640

萬 6,446 元，代福和興公司清償該公司對中租迪和公司之抵押貸款及費用共 2 億 0,640 萬 6,446 元（其中 2 億元抵付系爭買賣契約第 3 期價金），安廷公司另將受讓自莊盛豐對福和興公司借款債權（1 億 8,500 萬元）中之 8,500 萬元，抵付系爭買賣契約第 1 期（1,000 萬元）及第 4 期（7,500 萬元）價金。安廷公司就系爭買賣契約，外觀上已支付價金共計 2 億 8,500 萬元，且溢付 640 萬 6,446 元。參諸系爭買賣契約第 6 條「稅費負擔」之約定，及證人黃玉蘭（製作系爭買賣契約之代書）之證述，向上海商銀辦理抵押貸款之抵押權設定（地政事務所）規費 24 萬 0,080 元及代辦費 4,000 元，上訴人約定由福和興公司支付（安廷公司稱已支付該費用），與交易常情顯然不同。另依上訴人間 105 年 9 月 8 日簽訂之不動產買賣契約書補充協議書（下稱系爭補充協議）第 5、6、7 條及第 8 條之約定、證人莊盛豐於本件審理中之證述，證人施議盛（原福和興公司副總經理）、張宗幟（原福和興公司業務部副總）、呂康德於另件之證述，及嚴健彰於另件所陳，福和興公司於審理中自陳系爭土地上之建造執照業於系爭買賣契約簽訂後之同年 10 月 25 日變更起造人為安廷公司，且已申報開工，暨其於另件所提民事準備書(二)狀謂「本件兩造簽署系爭土地買賣契約及協議書之性質屬於合建契約等語」等各情，可見福和興公司因陷入財務危機，無資力負擔興建（系爭土地上）已取得建照之建案（下稱系爭建案）所需費用，乃以買賣名義，將系爭不動產所有權移轉登記與安廷公司，由安廷公司貸款興建銷售系爭建案，所得扣除安廷公司就該建案之管銷費、營造成本、（為建案）貸款之利息、相關稅費及其他為建案支出之費用、成本後，盈餘歸福和興公司所有，福和興公司則承諾以所得盈餘優先償還該公司積欠莊盛豐之 1 億元消費借貸，衡與一般買賣契約雙方成交履約後，買賣標的之利用及收益均歸買受人，截然不同，足見上訴人雙方之真意，係由福和興公司委由安廷公司轉貸，並辦理興建銷售系爭建案等事務，再以銷售所得，扣除系爭補充協議第 7 條約定之費用、成本後，盈餘歸福和興公司，優先償還積欠（安廷公司負責人）莊盛豐之借款 1 億元。上訴人間並無買賣系爭土地之真意，實係隱

01 藏於系爭土地合建房屋，及擔保莊盛豐對福和興公司借款債權之
02 法律行為。從而，被上訴人先位之訴，請求確認上訴人間就系爭
03 土地所為之系爭買賣關係不存在，為有理由，應予准許，備位之
04 訴，應將第一審之判決廢棄，然毋庸審究等情，為其判斷之基礎
05 。

06 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價
07 金之契約，民法第345條第1項定有明文。上訴人間簽立之系爭買
08 賣契約，第1條約定「買賣」標的物（系爭土地），第3、4條約
09 定「價金」及付款方式（見第一審卷(一)第64頁）。安廷公司業以
10 代福和興公司清償對中租迪和公司之抵押債務及費用等共2億0,6
11 40萬6,446元（其中2億元用以支付第3期價金），及以受讓自莊
12 盛豐對福和興公司之借款債權8,500萬元抵付系爭買賣契約第1期
13 （1,000萬元）、第4期（7,500萬元）價金，共給付價金2億8,50
14 0萬元，福和興公司亦已移轉系爭土地所有權與安廷公司，為原
15 審認定之事實（見原判決第4、7、8、9頁），足見福和興公司、
16 安廷公司已依系爭買賣契約履行。又安廷公司、福和興公司與上
17 海商銀於105年9月14日訂立不動產買賣價金信託申請書，辦理買
18 賣價金信託，將第3期款匯入信託專戶（見原審卷(一)第267頁、原
19 判決第7頁）。而福和興公司於原審既陳述「土地是賣斷，但福
20 和興公司可以分享建屋銷售的盈餘，…如果盈餘分配不足7,500
21 萬元，安廷公司要補足價金。…」等語（見原審卷(二)第226頁）
22 ，倘上訴人間系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示，無買賣之真意
23 ，上訴人何需另委託上海商銀辦理價金信託，以確保價金之支付
24 ？安廷公司又何以要補足價金？均滋疑義。原審未詳予調查審認
25 ，即為上訴人不利之判決，已屬速斷。另系爭買賣契約第14條特
26 約事項第4項約定「本買賣契約一經簽訂後，賣方（福和興公司
27 ）無權發包營建工程，亦不得預售本未興建完成之建築物。」（
28 見第一審卷(一)第68頁）；系爭補充協議第5條約定，福和興公司
29 保證未簽訂任何營造契約，第6條約定，未與第三人簽訂預售屋
30 契約（見原審卷(一)第351-353頁），似均係為確保安廷公司取得
31 之系爭土地上，除中租迪和公司之抵押權（另由安廷公司代福和

興公司清償抵押貸款後塗銷，見原判決第8頁）外，無其他負擔。果爾，該補充協議第5、6條之約定，是否與買賣契約性質有違？即值研求。再者，福和興公司因向中租迪和公司貸款利息過高，又無向其他金融機構以較低利率轉貸之信用資格，故與安廷公司簽訂系爭買賣契約，由安廷公司代償其對中租迪和公司之貸款，福和興公司於訂立系爭買賣契約後之105年10月25日將已取得之系爭土地上建照執照之起造人名義變更為安廷公司，復為原審認定之事實（見原判決第8、11頁）。參諸福和興公司法定代理人嚴健彰於另案（被上訴人提告）被訴偽造文書案件，陳稱「（為何會賣給莊盛豐）他出的錢比較高，告發人（本件被上訴人）當時也有對外出售，但是他用2億7千萬賣不掉」等語（見第一審卷(一)第194頁），則上訴人於事實審抗辯：系爭補充協議第7條約定之真意，在系爭土地能順利辦理所有權移轉登記（福和興公司配合提供過戶所需文件及用印）（見原審卷(二)第332-333頁），是否無可採？亦值斟酌。系爭補充協議第7條約定「買賣雙方就本買賣標的順利完成買賣手續後，雙方約定：買方於扣除下列費用及成本後，若建案順利銷售有盈餘，買方願將盈餘歸賣方」（見原審卷(一)第353頁），乃原判決先認福和興公司委由安廷公司興建建案，又認福和興公司係與安廷公司合建房屋（見原判決第14頁），前後不一，仍有可議。倘福和興公司係委託安廷公司興建系爭建案，建物所有權似應歸福和興公司；倘係合建房屋，既由安廷公司出資興建，則福和興公司似應提供土地。乃安廷公司已支付系爭土地買賣價金2億8,500萬元，福和興公司業將土地所有權移轉登記予安廷公司，福和興公司得以何標的與安廷公司合建房屋？均有疑義，自應釐清。此外，原審認定莊盛豐對福和興公司有借款債權1億8,500萬元，除將其中之8,500萬元讓與安廷公司（藉以抵付對福和興公司之價金債務）外，尚有1億元債權（見原判決第9、14頁），則系爭補充協議第8條約定，福和興公司將所取得之盈餘，優先用以清償對莊盛豐之借款債務1億元，是否與經驗、論理法則有違？原判決均未予釐清，遽以系爭補充協議第5、6、7、8條之約定，認上訴人間無買賣系爭土地之真意

，而為上訴人不利之判決，尤嫌速斷。此外，福和興公司於另件上訴人間確認債權不存在事件，或稱其已將系爭買賣契約尾款債權（7,500萬元）讓與訴外人周文保，或抗辯其為該尾款債權之債權人，經另件（臺北地院106年度重訴字第724號）判決確認上訴人簽訂之系爭買賣契約，福和興公司對安廷公司之7,500萬元尾款（第4期）債權（因安廷公司以受讓之借款債權抵銷消滅）不存在，福和興公司對之提起第二審上訴，未依規定繳納裁判費，經原法院以108年度重上字第159號裁定駁回，有上開裁判可稽（參見原審卷(二)第375頁）。安廷公司據此於原審提出該判決，抗辯：上訴人間系爭土地為真實買賣，無隱藏任何其他委建或合建契約之情形（見原審卷(二)第373、376頁），自屬重要之攻擊防禦方法，原審未於判決理由項下說明其取捨之意見，即為上訴人敗訴之判決，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查原審就先位之訴，關此上訴人不利之判決部分，既有可議，應予廢棄發回，關於備位之訴即應併予發回，附此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 2 月 12 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 王 仁 貴

法官 魏 大 曉

法官 林 金 吾

法官 李 瑜 娟

法官 滕 允 潔

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 2 月 18 日