

最高法院民事判決

110年度台上字第1690號

上訴人 吳峙璦

訴訟代理人 李逸文律師

被上訴人 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

被上訴人 福和興建設有限公司

法定代理人 嚴健彰

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109年10月21日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第35號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人先位之訴中請求（一）確認被上訴人福和興建設有限公司（下稱福和興公司）與安廷建設股份有限公司（下稱安廷公司）間於民國105年10月6日（以買賣為原因）移轉坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地應有部分全部（下稱系爭土地）所有權登記之物權關係不存在；（二）被上訴人安廷公司應塗銷系爭土地於105年10月6日（以買賣為原因）之所有權移轉登記，回復登記為被上訴人福和興公司所有之上訴及各該訴訟費用部分廢棄。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔；關於廢棄部分之第二、三審訴訟費用，由被上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：

（一）伊為福和興公司之實質股東及債權人。該公司法定代理人嚴健彰未經全體股東同意，與安廷公司（與福和興公司合稱被上訴人）基於通謀虛偽意思表示，於105年9月8日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），將該公司僅有之系爭土地及其上建物（以下合稱系爭房地），以新臺幣（下同）2億8,500萬元出賣予安廷公司（下稱系爭買賣）

，並以買賣為原因於同年10月6日辦理所有權移轉登記（下稱系爭所有權移轉登記，與系爭買賣合稱系爭法律行為），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、民法第71條、第87條規定，系爭法律行為均屬無效。縱認有效，亦屬詐害伊債權之行為等情。

(二)先位之訴求為確認被上訴人間就系爭買賣債權關係不存在；另依民法第244條第1項（於原審前審追加）、第2項、第4項規定，備位之訴求為撤銷被上訴人間系爭法律行為，及安廷公司應塗銷系爭所有權移轉登記，回復登記為福和興公司所有之判決（上訴人先位之訴中請求確認被上訴人間就系爭所有權移轉物權關係不存在；及安廷公司應塗銷系爭所有權移轉登記，回復登記為福和興公司所有部分，經原審前審判決敗訴，未據其聲明不服，詳如後述）。

二、被上訴人抗辯：

(一)福和興公司部分：被上訴人間就系爭房地之法律關係，應依系爭契約書及不動產買賣契約書補充協議書（下稱系爭協議書）合併觀察，雙方並非單純買賣系爭房地。

(二)安廷公司部分：伊信賴嚴健彰為福和興公司董事長，且提出全體股東出具之同意書，為善意第三人。伊購買系爭房地價格與市價相當，已付清買賣價金；福和興公司雖減少資產，但亦減少債務，難謂有何害及上訴人債權等語。

三、原審維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回其此部分上訴及追加之訴。理由如下：

(一)福和興公司購入系爭房地後，因資金週轉問題，遭中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）催款甚急，遂決定將先前以2億7,050萬元購入之系爭房地，以2億8,500萬元售予安廷公司，買賣價金與市價相當。且系爭契約書第1條約定買賣標的物為系爭房地；第3、4條約定價金及其付款方式。買賣價金第1期（簽約款）1,000萬元、第4期（尾款）7,500萬元，係由莊盛豐（安廷公司法定代理人）

01 將其對福和興公司債權1億8,500萬元中8,500萬元轉讓與
02 安廷公司，再由安廷公司抵銷前開二期價款，並經嚴健彰
03 代表福和興公司承認該公司對莊盛豐有1億8,500萬元借款
04 債務，於莊盛豐及安廷公司通知將其中8,500萬元債權轉
05 讓之文件上簽字及蓋用公司大小章，且經莊盛豐於第一審
06 到庭證述及證人呂康德律師於另案證述屬實。嗣因福和興
07 公司對前開以抵銷方式給付第1、4期價款有爭議，安廷公
08 司遂提起確認債權不存在之訴，獲勝訴判決確定，亦可證
09 其等間確有買賣行為。至於第3期價款2億元部分，係由安
10 廷公司以其股東為連帶保證人，向上海商業銀行貸款2億
11 元，另由該公司提供640萬6,446元，代為清償福和興公司
12 積欠中租迪和公司之貸款及費用，安廷公司亦已支付第3
13 期價金2億元（約定第2期毋庸繳交價金），且福和興公司
14 亦於105年10月6日辦理所有權移轉登記。

15 (二)被上訴人雖另簽訂系爭協議書，約定系爭土地興建建物及
16 盈餘分配等事項，福和興公司嗣後改稱係委託安廷公司興
17 建云云。惟系爭契約書與系爭協議書為不同之契約關係；
18 且福和興公司於第一審時即自陳：土地貸款每月要繳124
19 萬元，因公司財務問題才出售系爭土地，買賣價金高於當
20 時市價，無詐害行為等語，足認系爭契約為買賣契約無訛
21 。雖證人黃玉蘭證述相關規費由福和興公司負擔，亦不影
22 響系爭契約之性質；至於嚴健彰提出之自白書與切結書，
23 與系爭契約書內容不符，被上訴人不同意其於法院外以書
24 狀為陳述，亦不得採為有利於上訴人之判斷。

25 (三)因嚴健彰為福和興公司之董事，有權對外代表公司，其又
26 提出形式上經全體股東（其及訴外人王龍）簽名之同意書
27 ，安廷公司為善意之相對人，上訴人尚不得以系爭契約無
28 效為由，對抗安廷公司。且福和興公司出售系爭房地雖減
29 少財產，但亦獲取相當對價，難謂係詐害債權行為。

30 (四)從而，上訴人先位之訴求為確認被上訴人間就系爭買賣債
31 權關係不存在；另依民法第244條第1項（追加）、第2項

01 、第4項規定，備位之訴求為撤銷被上訴人間系爭法律行
02 為，及安廷公司應塗銷系爭所有權移轉登記，回復登記為
03 福和興公司所有，均無理由，不應准許。並敘明兩造其餘
04 之攻擊或防禦方法及所用之證據，於判決結果不生影響，
05 爰不逐一論列。

06 四、本院之判斷：

07 (一)關於廢棄部分（即上訴人先位之訴中請求確認被上訴人間
08 就系爭所有權移轉物權關係不存在；及安廷公司應塗銷系
09 爭所有權移轉登記，回復登記為福和興公司所有部分）：
10 查上訴人此部分經原審前審為敗訴判決，未據其聲明不服
11 。本院前次僅就原審前審判決關於確認買賣關係不存在，
12 及該訴訟費用部分廢棄，發回原審（備位之訴併予發回）
13 ，原審誤認此部分亦受發回，予以審理，並認上訴人之上
14 訴為無理由而駁回其上訴，自屬訴外裁判。應將原判決此
15 部分廢棄，以臻適法。上訴論旨，雖未指摘原判決此部分
16 違背法令，仍應予廢棄。

17 (二)關於駁回其他上訴部分（即上訴人先位之訴中請求確認被
18 上訴人間就系爭買賣債權關係不存在及備位之訴部分）：

19 1.按證人須依據文書、資料為陳述，或依事件之性質、證
20 人之狀況，經法院認為適當者，得命兩造會同證人於公
21 證人前作成陳述書狀。又經兩造同意者，證人亦得於法
22 院外以書狀為陳述。另證人以書狀為陳述者，仍應具結
23 ，並將結文附於書狀，經公證人認證後提出。民事訴訟
24 法第305條第2項、第3項、第6項定有明文。查嚴健彰係
25 以個人名義提出自白書及切結書，且福和興公司亦具狀
26 請求無需審酌該自白書內容等語（見原審卷第61-65、1
27 13-115頁）。因前開自白書及切結書與上開民事訴訟法
28 之規定不符，尚不得作為裁判之基礎。

29 2.原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：被上訴人
30 間確有成立買賣系爭房地之合意，價金亦高於市價，難
31 認有詐害債權之行為，且亦已支付全部價金及移轉登記

完畢，安廷公司為善意第三人應受保護，上訴人之請求，尚屬無據，因而維持第一審所為上訴人此部分敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，經核於法洵無違誤。上訴論旨，徒就原審取捨證據、認定事實及契約解釋之職權行使，並就原審命為辯論及已論斷或其他與判決結果無礙事項，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。末查，原審曾向臺灣臺北地方檢察署函調 109 年度偵字第 316 號等偵查卷宗，經回復尚在偵查中，請俟結案後調閱等語，上訴人乃於準備程序捨棄此部分聲請（見原審卷第 267、271、283、287 頁），其指摘原審有證據未調查之違法，即有未合。另上訴人援引本院 21 年上字第 1486 號判例，主張董事無權限之行為，不問第三人是否為善意，非經公司承認，不能對公司發生效力乙節，上開判例因無全文可資參考，依法院組織法第 57 條之 1 第 1 項規定，已停止適用；至其援引本院 87 年度台上字第 1998 號、98 年度台上字第 1981 號、100 年度台上字第 717 號、101 年度台上字第 280 號判決，因與本件事實不同，不能比附援引，均附此敘明。

五、結論：本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第 477 條第 1 項、第 478 條第 1 項第 2 款、第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

最高法院民事第六庭

審判長	法官	魏	大	曉
	法官	李	寶	堂
	法官	李	文	賢
	法官	林	玉	珮
	法官	邱	瑞	祥

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 11 月 16 日

