

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第634號

原告 施中和

訴訟代理人 黃呈利律師

複代理人 陳怡婷律師

訴訟代理人 林尚瑜律師

被告 振鈞建設開發股份有限公司

法定代理人 蕭柏琪

訴訟代理人 劉建成律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國109年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款、第7款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判決意旨參照）。另所謂「因情事變更而以他項聲明代最初之聲明」，係指原告之訴因起訴後兩造間法律關係或事實狀態變動，致不能繼續為原來請求之情形而言。本件原告起訴原主張原告於民國（下同）104年11月17日與被告振鈞建設開發股份有限公司（下稱被告或被告振鈞公司）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），

01 出售原告所有如附表所示土地共36筆（下稱系爭36筆土地）
02 予被告振鈞公司，總價金為新台幣（下同）1億2805萬300
03 0元，惟系爭36筆土地已移轉登記於被告名下，惟被告卻未
04 支付尾款予原告，因而請求被告給付部分買賣價金等情；嗣
05 原告於107年11月28日之民事準備（續）狀以：倘認系爭買
06 賣契約書之簽訂因通謀虛偽意思表示而無效，則被告仍應將
07 系爭36筆土地回復原狀移轉登記予原告，惟系爭36筆土地現
08 已由被告移轉登記予第三人黃豐義而無從回復原狀為由，而
09 於原聲明不變下，追加備位訴訟標的，依民法第113條規定
10 請求被告負損害賠償責任，該損害賠償之範圍即為系爭36筆
11 土地之出售價額等情（見本院卷一第215頁）。核原告追加
12 備位之訴訟標的請求，係基於同一原因事實之情事變更而為
13 同一目的之主張，各請求之利益相同，原訴及訴之變更之證
14 據資料可相互援用，基於訴訟經濟，及使原告之請求在同一
15 程序加以解決，避免重複審理，且對於被告之防禦及訴訟之
16 終結均不甚妨礙。是依首揭法條規定及最高法院民事裁判意
17 旨，其變更即無不合，毋庸徵得被告同意，應予准許。

18 乙、實體方面

19 壹、原告起訴主張：

20 一、原告與被告於104年11月17日簽立系爭買賣契約書，出售原
21 告所有系爭36筆土地，價金交付方式於系爭買賣契約書第3
22 條約定：「1.於本立約日（即104年11月17日）再由甲方（
23 即被告）交付1600萬元整予乙方（即原告）。2.於104年11
24 月18日甲方再交付1500萬元整予乙方。3.尾款9205萬3000元
25 整，於辦妥移轉登記甲方名義，由甲方持向銀行辦妥貸款並
26 點交土地之日一次找清，但貸款金額如有不足支付尾款部分
27 ，乙方同意該不足部分，得俟甲方就本件買賣土地開發建設
28 完成結算日再行付清。」等語。嗣原告本於信任而將所有過
29 戶用資料放置於地政士處，然被告並未於104年11月17日交
30 付1600萬元予原告，亦未於104年11月18日交付1500萬元，
31 又原告嗣後發現被告已將系爭36筆土地移轉登記於被告名下

，且以系爭土地向銀行借款，卻未支付尾款與原告，故提起本件訴訟請求被告履行契約。

二、原告於105年6月6日簽立之同意書（下稱系爭同意書），

其內開宗明義記載：「施中和同意彰化縣○○鎮○○段○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號共36筆土地，總坪數1280.53坪

以權狀登記為準），權利歸蕭柏琪所有，如果施中和…，則土地權回復施，蕭兩人共同持有」等語，如被告認該同意書為施中和與蕭柏琪二人共同投資系爭土地之證明文書，則該同意書之法律關係應是由施中和以所有權人名義簽立同意書，且其所約定之回復對象為蕭柏琪、施中和兩名個人，並未有被告振鈞公司名義。易言之，系爭同意書屬系爭買賣契約簽立後，另外獨立簽立之同意書，與被告振鈞公司無關，更與系爭買賣契約無關，無從憑此推斷系爭36筆土地為兩造共有，更無從推論系爭買賣契約是否為通謀虛偽意思表示。且所有權變動屬物權行為，無從僅以一紙同意書，即視為所有權發生變動。又原告已證明在簽立系爭同意書後於105年9月6日前依約支付3200萬元予蕭柏琪，自不可能發生任何權利移轉之效果。

三、原告於93年間向訴外人祭祀公業陳瑞成即陳百年（管理人陳茂壬，以下稱祭祀公業）買受彰化縣○○鎮○○段20、21、

22、132、133、136、137、139、142、144、145地

號等11筆土地（下稱東源段11筆土地），係原告個人出資買

受，非與蕭柏琪共同買受。原告與上開祭祀公業訂立買賣契

約，總價款為1億2472萬1485元（1）定金4100萬元+（2）

土地增值稅2500萬元+（3）尾款5872萬1485元），此買賣價

金為原告以（1）中華銀行台中分行為付款人之支票；（2）以

電匯方式；（3）以中華銀行台中分行為付款人之支票交付出

賣人，而該中華銀行台中分行之帳戶為原告個人使用之帳戶

。原告購買東源段11筆土地之資金來源係：（1）原告所有坐

落南投縣○○鎮○○段○○○○○○號土地之抵押貸款4224萬元

（即最高限額抵押5280萬元之80%）。（2）原告自備之現金有

500 萬元（原告之友人張雯華匯入）、3800萬元（原告之友人許正確於93年9月21日匯入1500萬元、許進添於93年11月12日匯入2000萬元、許王○雲於93年11月26日匯入300萬元）、原告之兄弟施中正、施重光匯入500萬元。（3）原告向蕭柏琪借款4000萬元（由蕭柏琪之暗股投資人即證人黃豐義、林瑞宗分別匯入3000萬元、1000萬元）。又上開坐○○○鎮○○段13、14地號土地，分別於92年11月19日、93年6月10日由原告與振鈞公司共同以原告為設定義務人向土地銀行烏日分行設定最高限額抵押權貸款4200萬元、2400萬元，第二次貸款是因原告與被告振鈞公司之合建案「碧山富邑」於建築執照核准後之增貸，貸得款項撥入振鈞公司之帳戶，是該兩筆貸款金錢之實質所有權人應屬原告。

四、原告在土地銀行烏日分行開設之帳號000000000000號存款帳戶（下稱系爭原告之土銀帳戶）及被告振鈞公司在同分行開設之帳號000000000000號帳戶，均是在92年10月21日開戶，是為南投縣○○鎮○○段○○○○○○號土地之合建案向土地銀行烏日分行申請土地融資及建築融資之貸款用途同時開戶。上開原告之土銀帳戶，並非所謂「公帳戶」，只是原告提供予振鈞公司方便作帳之用，但該帳戶內存入之款項全為原告所有，自92年10月21日開戶至93年6月25日原告購買系爭36筆土地止，並無蕭柏琪或其家人之存款存入，而92年12月開始到93年1○○○鎮○○段13、14地號土地合建案開始預售，始有預售屋之簽約金、訂金之存入。上開帳戶於92年11月25日雖有1筆振鈞公司轉帳存入之3200萬元，但此筆款項亦為以原告所○○○鎮○○段13、14地號土地之抵押貸款而來（即前述貸款4224萬元之一部）。

五、於原告購入東源段11筆土地後，於94年2月間向土地銀行烏日分行申請抵押貸款1億5000萬元撥入振鈞公司之帳戶內，因兩造就該土地訂有合建契約書，依該契約第3條之約定，振鈞公司應給付原告保證金1億4000萬元，故由振鈞公司於94年2月15日轉帳入原告之上揭土地銀行之帳戶內，是該帳

戶完全為原告個人資金來源之帳戶，而非所謂「公帳戶」，且由該筆金額之註記之用途為「支田中地主（即指原告）存支保證金」，則原告既係因合建契約而受取該筆款項，該筆款項自為私有，而非公用之款項。

六、關於證人即蕭柏琪之暗股投資人黃豐義、林瑞宗二人所證稱其二人各投資3000萬元及1000萬元部分，其實是原告向蕭柏琪借款4000萬元，而由蕭柏琪之友人即證人黃豐義匯款3000萬元、林瑞宗匯款1000萬元。於購入東源段11筆土地，並於94年2月間向土地銀行烏日分行申請抵押貸款1億5000萬元而撥款之後。原告先於94年2月23日領出6315萬1721元，其中1000萬元匯入蕭柏琪在合作金庫南台中分行之帳戶，347萬6590元匯入蕭柏琪在聯邦銀行文心分行帳戶，88萬9863元匯入楊雅淳（即蕭柏琪之妻）中華商銀台中分行帳戶，1137萬5532元匯入蕭柏琪在彰化銀行台中分行帳戶，425萬8015元匯入楊雅淳在中華商銀台中分行帳戶；原告又於同年2月25日領出2000萬元，1000萬元匯入楊雅淳在上海銀行大里分行帳戶；於同年3月4日自原告在台灣土地銀行帳戶提領1000萬元轉存入蕭柏琪在同銀行之帳戶。故原告向蕭柏琪借款4000萬元部分，已經清償。

七、因本件買賣價金數額龐大，訴訟費用高，原告爰先就系爭買賣契約書第3條第1款及第2款部分請求被告履行交付買賣價金之義務。若依被告所抗辯認系爭買賣契約有通謀虛偽意思表示之情事而生契約無效；然系爭36筆土地已由被告移轉登記予第三人黃豐義而無從回復原狀登記予原告，故被告依民法第113條規定應負擔損害賠償責任。又施中和與蕭柏琪是否有共同投資系爭36筆土地，應屬其二人間之內部關係，不影響原告向被告振鈞公司請求損害賠償，原告爰依法追加備位訴訟標的為民法第113條之規定請求被告負損害賠償責任，該損害賠償之範圍即為系爭36筆土地之出售價額。

八、聲明：

（一）被告應給付原告3100萬元正及自起訴狀繕本送達翌日起至

01 清償日止按年息百分之五計算之利息。

02 (二) 願供擔保請准宣告假執行。

03 貳、被告之答辯：

04 一、被告振鈞公司之負責人蕭柏琪個人與原告，自80年間起，即
05 開始合作投資購地興建房屋銷售，已陸續完成多案。嗣自93
06 年間起二人各出資50%（原告自有資金500萬元，其暗款投
07 資人之出資3800萬元，計4300萬元；蕭柏琪自有資金300萬
08 元，其暗款投資人即黃豐義、林瑞宗之出資4000萬元，合計
09 4300萬元。購買土地資金來源整理如109年2月13日被告提
10 出之民事補正綜合辯論意旨狀附表1所示，見本院卷四第13
11 0至131頁）向訴外人祭祀公業購買包含系爭36筆土地在內
12 之東源段11筆土地，登記原告之名下，其買賣資金，為蕭柏
13 琪及原告二人各提供50%，該東源段11筆土地原為蕭柏琪與
14 原告二人各享有50%權利之土地，並非原告個人享有全部權
15 利之土地。其後又陸續增購附近其他地號土地，登記蕭柏琪
16 之妻楊雅淳名下，準備興建房屋銷售，其間陸續有第三人林
17 瑞宗等人加入投資，其後陸續投資興建房屋銷售或轉售部分
18 東源段土地。

19 二、原告與蕭柏琪二人購得東源段11筆土地後，以該11筆土地為
20 抵押物，及以兩人共同經營享有各50%權利之被告振鈞公司
21 名義，向土地銀行烏日分行申請貸款，經該行於94年2月5
22 日將貸款1億5000萬元撥入被告振鈞公司之土地銀行烏日分
23 行帳戶，因原告與蕭柏琪共同經營之事業暫無需使用這麼多
24 款項，其二人隨後即決定於94年2月15日先將上開被告振鈞
25 公司之土地銀行烏日分行帳戶內之1億5000萬元領出1億40
26 00萬元，轉入原告與蕭柏琪二人為經營共同事業而以原告名
27 義於同一銀行所開設之「公帳戶」（即系爭原告之土銀帳戶
28 內），並再就該東源段11筆土地貸款所得1億4000萬元之一
29 部分款項暫時平均分配予原告與蕭柏琪二人，其餘部分款項
30 暫存於系爭原告之土銀公帳戶內（貸款款項分配使用情形如
31 109年2月13日被告提出之民事補正綜合辯論意旨狀附表2

所示，見本院卷四第132至134頁）。前揭以東源段11筆土地為抵押物而向土銀烏日分行之貸款債務，經原告與蕭柏琪二人陸續於上開購買之土地上興建房屋銷售房地獲利，並與土地銀行烏日分行協商陸續償還一部分貸款後即陸續塗銷前述一部分抵押土地上之抵押權，至102年間該貸款抵押物仍包含系爭36筆土地，且自102年至104年間，上開貸款債務係由原告與蕭柏琪以其二人共同經營而各享有50%權利之被告振鈞公司或禾生源實業股份有限公司（下稱禾生源公司）之售屋所得款項等，經輾轉進出最後從被告振鈞公司帳戶繳納清償被告振鈞公司在土地銀行烏日分行之貸款債務。由此事實可知，東源段11筆土地（包含系爭36筆土地）原係原告與蕭柏琪各享有50%權利之土地，並非原告個人享有全部權利之土地。

三、原告提出「碧山富邑」建案之南投縣○○鎮○○段00○○地號土地於92年11月19日第一次設定4200萬元最高限額抵押權登記、92年11月24日撥款3500萬元，及於93年6月10日第二次設定2400萬元最高限額抵押權、93年6月28日撥款1500萬元，兩次貸款合計5000萬元，於92年11月25日轉帳3200萬元存入原告之帳戶作為合建保證金，且由原告之帳戶內款項支援被告振鈞公司總計3005萬2955元，完成草屯光華段推案（「碧山富邑」）興建完成，而主張「碧山富邑」建案之光華段土地係原告個人所有之土地，並非蕭柏琪所指伊在每個投資案都占有50%之出資比例云云。惟查上開光華段土地兩次貸款實際金額分別為3500萬元及1900萬元，用途分別為「建築週轉金」及「建築融資」，均係以被告振鈞公司為貸款人（借款人），貸款撥入被告振鈞公司帳戶後，亦由被告振鈞公司出帳分期償還貸款，而被告振鈞公司被告公司為原告與蕭柏琪各享有50%權利之公司，足見上開光華段土地及其貸款所得均為原告與蕭柏琪各享有50%之權利，該3200萬元存入系爭原告之土銀帳戶，亦為原告與蕭柏琪二人共同事業之公帳戶，僅為形式上作被告振鈞公司支付地主合建保證金之

01 金流。又「碧山富邑」建案之光華段土地，其第一次設定42
02 00萬元最高限額抵押權登記日期為92年11月19日，於92年11
03 月24日撥款3500萬元，與東源段11筆土地買賣價金支付日期
04 係介於93年6月至94年1月間，兩者相隔6個月至1年2個
05 月以上，顯然上開光華段土地第一次抵押貸款與東源段11筆
06 土地買賣價金無涉。

07 四、原告與蕭柏琪二人購買東源段11筆土地後，原以原告之名義
08 登記系爭36筆土地，至104年間為改用被告振鈞公司名義向
09 銀行申請貸款，以及原告個人財務情況不佳等原因，而由原告
10 告與被告振鈞公司於104年11月17日形式上簽訂系爭買賣契
11 約書，並於104年11、12月間將系爭36筆土地移轉登記予被
12 告振鈞公司名下。故系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，隱
13 藏原告與被告振鈞公司之法定代理人蕭柏琪二位實際出資購
14 買系爭36筆土地之人，委任原告與蕭柏琪二人共同經營之事
15 業即被告振鈞公司以被告振鈞公司名義登記為系爭36筆土地
16 之所有權人，以便向金融業者申請貸款之法律行為。又於系
17 爭買賣契約簽訂後，原告建議蕭柏琪要作「資金流程」，而
18 由被告振鈞公司開立該形式上買賣契約記載之第一期款1600
19 萬元、第二期款1500萬元之支票各1紙，由原告形式上簽收
20 後，繼而由被告振鈞公司人員將上開兩紙支票存入原告與蕭
21 柏琪二人為投資建案而授權使用之「施中和」名義之合作金
22 庫銀行南台中分行帳戶（下稱系爭原告之合庫帳戶）提示，
23 並由蕭柏琪籌措提供資金，透過被告振鈞公司帳戶將款項轉
24 至系爭原告之合庫公帳戶。隨即由該合庫公帳戶將絕大部分
25 款項轉匯予蕭柏琪，或轉匯至蕭柏琪所指定之帳戶，或交付
26 予蕭柏琪所指定之人，將款項返還予蕭柏琪，僅留少部分款
27 項在系爭原告之合庫公帳戶內供應原告與蕭柏琪二人另以禾
28 生源公司名義投資開發土地之相關支出（其詳細金流情形，
29 如109年2月13日被告提出之民事補正綜合辯論意旨狀附表
30 3所示，見本院卷四第135至138頁）。可見系爭買賣契約
31 簽訂後，僅有形式上之所謂買賣價金金流，款項隨即又返還

給提供資金之蕭柏琪，足證兩造間之系爭買賣契約並非真正的買賣。

五、於105年5、6月間，原告向蕭柏琪表示其有個人資金需求，原告想要以登記被告振鈞公司名下之系爭36筆土地向民間金主借貸，蕭柏琪不同意，其後原告又與蕭柏琪商量低價出售先前於98年間原告與蕭柏琪二人以95年間共同設立之禾生源公司所開發推案「山泉映月」溫泉別墅餘屋11戶來取得資金，經原告同意蕭柏琪所要求：先前「山泉映月」溫泉別墅已售戶（有電梯者）售價約1000萬至1200萬元，若低於此價格出售，原告須補償蕭柏琪之損失，蕭柏琪才同意低價出售。其後，原告與蕭柏琪二人即將禾生源公司名下之「山泉映月」溫泉別墅餘屋11戶出售予第三人陳國賓，每戶以700萬元之低價出售，總價7700萬元，稅金由禾生源公司（即原告與蕭柏琪二人）負擔。上開售屋所得價金7700萬元，其中3800萬元由原告先行用以清償其個人債務，其餘3900萬元，其中之3800多萬元用以償還禾生源公司向台中商銀借貸之部分貸款債務，其餘款項用以繳納稅捐等公司營運費用。就上開由原告先行取用以清償其個人債務之3800萬元部分，原告因此積欠蕭柏琪合作投資分配款1900萬元（即3800萬元/2），加上上開「山泉映月」溫泉別墅餘屋售屋損失1300萬元，原告因此共積欠蕭柏琪3200萬元。蕭柏琪與原告二人因此協議，若原告於105年6月6日起之3個月內未能償還蕭柏琪上開3200萬元欠款，則前述登記被告振鈞公司名下之系爭36筆土地所有權全部歸由蕭柏琪所有，並於105年6月6日由原告親自簽名蓋印書立系爭同意書，載明：「施中和同意彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○土地，總坪數1280.53坪（以權狀登記為準），權利歸蕭柏琪所有，如果施中和於3個月內支付1900萬元及約1300萬元損失予蕭柏琪，則上述土地權回復施、蕭兩人共同持有…」等語。因原告嗣後未依上開同意書於3個月內（105年9月6日前）支付償還蕭柏琪3200萬元，致系爭同意書所約定「

01 權利歸蕭柏琪所有」之解除條件確定未成就（或所約定「土
02 地權回復施、蕭兩人共同持有」之停止條件確定未成就），
03 故系爭36筆土地之權利已於105年6月6日歸蕭柏琪一人所
04 有。

05 六、本件依原告與蕭柏琪歷來之合作關係，可知其二人於系爭36
06 筆土地所享有之權利，係屬所有權以外之財產權的準共有關
07 係，每人原持分50%。系爭36筆土地原以施中和名義登記，
08 後改以振鈞公司名義登記，均在系爭36筆土地原實質權利人
09 蕭柏琪與原告之合作關係存續期間，陸續借用原告與被告振
10 鈞公司登記之法律關係。惟原告已依105年6月6日簽立之
11 系爭同意書，將持有系爭36筆土地享有之50%準共有財產權
12 利之持分轉讓予蕭柏琪，該準共有權利之權利標的為原告與
13 蕭柏琪二人以被告振鈞公司名義登記系爭36筆土地所有權人
14 ，並委託被告振鈞公司以振鈞公司名義申請貸款，享有日後
15 得請求被告振鈞公司按原告與蕭柏琪二人之權利比例回復登
16 記系爭36筆土地至其二人或其二人指定之人之下，以及辦
17 理貸款事項之權利，其權利之性質係屬「債權」，並非「物
18 權」，並無原告所述民法第758條第1項「非經登記不生效
19 力」規定之適用，故系爭36筆土地共有財產權利之持分，已
20 於同年9月6日在原告與蕭柏琪人間合法發生轉讓之效力，
21 系爭36筆土地之實質權利依法確已全部歸屬於蕭柏琪。至於
22 系爭土地權利全部歸屬於蕭柏琪以後，仍繼續以被告振鈞公
23 司名義登記，應為蕭柏琪同意繼續以被告振鈞公司登記土地
24 之法律關係，其後陸續設定第二順位抵押予林瑞宗、黃豐義
25 及移轉登記予林瑞宗、黃豐義並塗銷該第二順位抵押、申請
26 其他金融業者轉貸（轉設定第一順位抵押貸款），則為蕭柏
27 琪取得系爭土地權利之全部後，處理其與林瑞宗、黃豐義二
28 人間之暗股投資關係，及其後林瑞宗、黃豐義二人取得系爭
29 土地權利後之處分行為，是另一法律關係，不影響上述原告
30 與蕭柏琪間之權利轉讓結果。

31 七、系爭買賣契約並非真正之買賣，而為通謀虛偽之意思表示，

01 依民法第87條第1項前段規定，其意思表示無效，原告以無
02 效之買賣契約請求被告履行，自無理由。又系爭買賣契約隱
03 藏委任被告振鈞公司以其名義登記為系爭36筆土地所有權人
04 及申辦貸款之法律關係，並非無效，本無依民法第113條回
05 復原狀可言。況且蕭柏琪已依系爭同意書之約定，於105年
06 6月6日取得系爭36筆土地投資權利之全部，原告施已無要
07 求被告振鈞公司回復登記系爭36筆土地50%之權利，自更無
08 依民法第113條要求被告振鈞公司回復原狀或損害賠償之權
09 利。

10 八、聲明：

11 （一）原告之訴駁回。

12 （二）如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。
13 參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
14 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
15 ），其結果如下：

16 一、兩造不爭執事項：

17 （一）兩造曾於104年11月17日簽訂系爭買賣契約書。

18 （二）系爭買賣契約書之正本2份，1份由第三人蕭柏琪（被告
19 公司負責人）保管，1份由代書吳鳳旗保管。

20 （三）系爭36筆土地於104年12月10日移轉登記至被告名下。

21 （四）系爭買賣契約書簽訂及系爭36筆土地移轉登記至被告名下
22 後，被告曾陸續以其名義及系爭36筆土地為抵押物向台中
23 商業銀行、彰化第五信用合作社等金融業者申請貸款，但
24 未獲各該金融業者同意貸款。

25 （五）卷附兩造所提文書證據，形式上真正均不爭執。

26 （六）系爭同意書為原告所親筆書寫、簽名並用印。

27 （七）於合作金庫銀行以原告名義開戶之存摺係由第三人蕭柏琪
28 保管。

29 （八）被告於105年6月29日以系爭36筆土地向台中市第二信用
30 合作社設定最高限額抵押，擔保債權總金額為4800萬元。

31 （九）被告復於106年1月4日以系爭36筆土地向訴外人黃某及

01 林某設定普通抵押，擔保債權總金額4000萬元。

02 二、兩造爭執事項：

03 (一) 系爭36筆土地之買賣行為是否為通謀虛偽而隱藏原告委任
04 被告以系爭36筆土地向金融業者申請貸款之行為？

05 (二) 系爭36筆土地之實質所有權人是否為第三人蕭柏琪與原告
06 ？

07 (三) 系爭同意書真義為何？

08 (四) 原告是否已依系爭同意書之約定於105年9月6日前支付
09 被告法定代理人蕭柏琪3200萬元？系爭36筆土地是否已依
10 該同意書之約定於105年9月6日即確定歸第三人蕭柏琪
11 所有？

12 (五) 原告請求被告履行交付部分買賣價金之義務，有無理由？
13 備位請求被告回復登記系爭36筆土地50%之權利或損害賠
14 償，有無理由？

15 肆、法院之判斷：

16 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
18 訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者
19 ，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
20 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
21 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年
22 上字第917號判例要旨參照）。

23 二、系爭36筆土地之所有權變動由來及相關土地買賣契約之簽訂
24 情形：

25 (一) 93年6月25日，買受人即原告向出賣人即訴外人祭祀公業
26 陳瑞成即陳百年買受坐落彰化縣○○鎮○○段20、21、22
27 、132、133、136、137、139、142、144、145地
28 號等11筆土地，並於同年11月19日完成所有權移轉登記為
29 原告名下所有，此有原告提出之不動產買賣契約書、系爭
30 36筆土地之彰化縣地籍異動索引可憑（見本院卷二第112
31 至116頁原證七、卷三第184至230頁）。

01 (二) 系爭36筆土地係由上開東源段11筆土地之分割、合併而來
02 :

- 03 1、東源段21地號土地於99年11月2日因分割增加同段21-1、
04 21-2地號土地(見本院卷三第267頁被證37-1土地登記第
05 一類謄本及上揭彰化縣地籍異動索引)。
- 06 2、東源段21-1地號土地於100年5月11日與同段136、144
07 地號土地再合併並分割為同段136、136-1至136-31地號
08 土地(見本院卷三第268頁被證37-2土地登記第一類謄本
09 及上揭彰化縣地籍異動索引)。
- 10 3、東源段136-28地號土地於105年5月11日分割增加同段13
11 6-32地號土地(見本院卷三第269頁被證37-3土地登記第
12 一類謄本及上揭彰化縣地籍異動索引)。
- 13 4、東源段136-29地號土地於105年5月11日分割增加同段13
14 6-33地號(見本院卷三第270頁被證374土地登記第一類
15 謄本及上揭彰化縣地籍異動索引)。
- 16 5、東源段136-30地號於103年4月15日分割增加同段136-34
17 地號(見本院卷三第271頁被證37-5土地登記第一類謄本
18 及上揭彰化縣地籍異動索引)。
- 19 6、以上土地分割合併後,最終成為東源段136地號、136-1
20 至136-34地號等35筆土地,連同前揭東源段11筆土地中之
21 145地號土地,共計36筆土地,即為系爭36筆土地;在原
22 告與被告振鈞公司於104年11月17日簽訂系爭買賣契約書
23 (見本院卷一第113至115頁原證二),並於104年12月
24 10日完成移轉登記予被告振鈞公司名下所有(見本院卷一
25 第6至112頁原證一土地登記第二類謄本)前,均登記原
26 告名義為所有權人(前上揭彰化縣地籍異動索引)。

27 三、購買東源段11筆土地之資金及給付情形:

28 如前述,系爭36筆土地既係由東源段11筆土地分割、合併而
29 來,則系爭36筆土地究係實際由何人購買及給付買賣價金?
30 溯本追源,自應以東源段11筆土地究係實際由何人購買及給
31 付買賣價金為準。

01 (一) 原告主張：原告與上開祭祀公業訂立買賣契約，總價款為
02 1 億 2472 萬 1485 元，付款方式為：(1) 定金 4100 萬元、(2
03) 土地增值稅 2500 萬元、(3) 尾款 5872 萬 1485 元。買賣價
04 金原告係以下列三方式給付：(1) 中華銀行台中分行為付
05 款人之支票給付、(2) 以電匯方式給付、(3) 以中華銀行
06 台中分行為付款人之支票給付。而該中華銀行台中分行之
07 帳戶為原告個人使用之帳戶。又原告購買東源段 11 筆土地
08 之資金來源係：(1) 原告所有坐落南投縣○○鎮○○段○○
09 ○○○○號土地之抵押貸款 4224 萬元（即最高限額抵押 5280
10 萬元之 80%）。(2) 原告自備之現金有 500 萬元（原告之友
11 人張雯華匯入）、3800 萬元（原告之友人許正確於 93 年 9
12 月 21 日匯入 1500 萬元、許進添於 93 年 11 月 12 日匯入 2000 萬
13 元、許王○雲於 93 年 11 月 26 日匯入 300 萬元）、原告之兄
14 弟施中正、施重光匯入 500 萬元。(3) 原告向蕭柏琪借款
15 4000 萬元（由蕭柏琪之暗股投資人即證人黃豐義、林瑞宗
16 分別匯入 3000 萬元、1000 萬元）。又上開坐○○○鎮○○
17 段 13、14 地號土地，分別於 92 年 11 月 19 日、93 年 6 月 10 日
18 由原告與被告振鈞公司共同以原告為設定義務人向土地銀
19 行烏日分行設定最高限額抵押權貸款 4200 萬元、2400 萬元
20 ，其第二次貸款是因原告與被告振鈞公司之合建案「碧山
21 富邑」於建築執照核准後之增貸，貸得款項撥入振鈞公司
22 之帳戶，是該兩筆貸款金錢之實質所有權人應屬原告等語
23 。

24 (二) 經查：

- 25 1、依據東源段 11 筆土地之買賣契約書所載，其付款約定（原
26 於契約書第 2 條、第 3 條約定付款方式及金額，嗣經協議
27 以附記方式修正約定）為：(1) 於契約成立（93 年 6 月 25
28 日）同時由買受人交付合計 4100 萬元之支票 2 張（中華商
29 業銀行台中分行帳號 000000000 號，票號 AE0000000、AE
30 0000000 號，發票日均為 93 年 6 月 25 日，面額分別為 600
31 萬元、3500 萬元）給付；(2) 土地增值稅 2500 萬元，由買

01 受人於93年10月27日電匯至出賣人指定之台中銀行帳戶內
02 ；（3）尾款5872萬1485元，由買受人交付合計5872萬1485
03 元之支票2張（中華商業銀行台中分行帳號000000000號
04 ，票號AE00000000、AE00000000號，發票日均為93年12月
05 31日，面額分別為4000萬元、1872萬1485元）給付（見本
06 院卷二第113頁、第116頁附記事項）。

07 2、依被告所舉證原告給付購買東源段11筆土地價金之金流及
08 其證據如下：

09 （1）定金4100萬元部分（以原告之中華商業銀行台中分行發
10 票日93年6月25日之支票2張，票號AE00000000號600
11 萬元、票號AE00000000號3500萬元給付）：

12 ①票號AE00000000號之600萬元支票於93年6月30日提
13 示交換兌現；被告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶於93
14 年6月29日轉帳600萬元存入原告之票據甲存帳戶（
15 見本院卷三第18頁、第26頁、第65頁，票據提示、被
16 告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶查詢資料及交易明細
17 等資料）。

18 ②票號AE00000000號之3500萬元支票於93年9月27日提
19 示交換兌現；系爭原告之土銀帳戶帳戶於93年9月24
20 日轉帳3500萬元（分兩筆各1500萬元及2000萬元）存
21 入原告之票據甲存帳戶（見本院卷二第173頁、卷三
22 第19頁、第25頁，票據提示、系爭原告之土銀帳戶分
23 行帳戶查詢資料及存摺明細等資料）。

24 （2）土地增值稅2500萬元部分（由原告於93年10月27日電匯
25 至出賣人指定之台中銀行帳戶內）：

26 系爭原告之土銀帳戶於93年10月27日轉帳2500萬元至買
27 受人祀公業指定之台中銀行000000000000號帳戶（見本
28 院卷二116頁契約加註條款、卷二第174頁系爭原告之
29 土銀帳戶分行帳戶存摺明細）。

30 （3）尾款5872萬1485元部分（以原告之中華商業銀行台中分
31 行發票日93年12月31日之支票2張，票號AE00000000號

4000萬元、票號AE0000000 號1872萬1485元給付)：

①票號AE0000000 號之4000萬元支票於94年1月13日提示交換兌現；被告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶於94年1月13日轉帳4644萬元存入系爭原告之土銀帳戶，同日由系爭原告之土銀帳戶轉帳其中4000萬元（分兩筆各2000萬元）存入原告之票據甲存帳戶（見本院卷二第175頁系爭原告之土銀帳戶分行帳戶存摺明細，卷三第20頁、第23頁、第65頁，票據提示、被告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶查詢資料及交易明細等資料）。

②票號AE0000000 號之1872萬1485元支票於94年1月18日提示交換兌現；被告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶於94年1月13日轉帳4644萬元存入系爭原告之土銀帳戶，被告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶於94年1月18日轉帳1158萬元存入系爭原告之土銀帳戶（4644萬扣除4000萬元所剩644萬元+1158萬元=1802萬元），系爭原告之土銀帳戶帳戶於94年1月18日轉帳1800萬元存入原告之票據甲存帳戶，另系爭原告之合庫帳戶於94年1月18日轉帳72萬1485元至原告之票據甲存帳戶（1800萬元+72萬1485元=1872萬1485元）（見本院卷二第175頁、180頁系爭原告、被告振鈞公司之土銀帳戶分行帳戶存摺明細，卷三第21頁、第23頁、第73頁，票據提示、系爭原告之土銀帳戶、被告振鈞公司之土銀烏日分行帳戶查詢資料及交易明細、系爭原告之合庫帳戶存摺明細等資料）。

3、原告自認：兩造於原告名義所有之南投縣○○鎮○○段○○○○號土地訂有合建契約，銷售案名為「碧山富邑」建案，並以預售屋之方式銷售，建物部分以被告振鈞公司為出賣人，土地部分以原告為出賣人，分別與購屋戶簽約，因為預售剛開始，被告振鈞公司尚未起造房屋，簽約金、訂金存入系爭原告之土銀帳戶，之後即開工後之期款則均

01 入被告振鈞公司帳戶內，待完工後辦理分戶貸款，再彙整
02 定金、簽約金、開工款、工程期款總合計算原告與被告振
03 鈞公司應分配比例，至94年元月初起，合建工程完成交屋
04 分戶貸款放款，資金回收後，結算並分配合建之利潤及返
05 還投資本金等情（見本院卷二第189頁民事辯論意旨續一
06 暨更正狀載）。而按合建契約是我國民間常見之無名契約
07 ，通常存在於地主和建商之間，由地主提供土地，「建商
08 出資興建」合作建屋（最高法院91年度台上字第1559號判
09 決意旨參照）。經查，○○○鎮○○段13、14地號土地，
10 先後兩次由被告振鈞公司為借款人，原告為擔保提供人兼
11 連帶保證債務人，向土地銀行烏日分行貸款，先於92年11
12 月19日貸款建築週轉金3500萬元，並設定最高限額抵押權
13 4200萬元登記予土地銀行，於92年11月24日撥款3500萬元
14 至被告振鈞公司於該行開設之帳戶，再於93年6月10日貸
15 款建築融資1900萬元，並設定最高限額抵押權2400萬元登
16 記予土地銀行，於93年6月28日撥款1900萬元至被告振鈞
17 公司於該行開設之帳戶；上開兩筆貸款債務之扣繳均由被
18 告振鈞公司於該行開設之帳戶處理（見本院卷二第191至
19 208頁南投縣土地建物異動清冊；本院卷二第59至69頁臺
20 灣土地銀行烏日分行108年12月24日烏日字第1080001580
21 號函覆本院之函文及其附件之被告公司帳戶歷史交易明細
22 查詢資料）。則該兩筆向土地銀行烏日分行之貸款，既均
23 為被告振鈞公司所借用，此合於合建契約應由「建商出資
24 興建」之契約性質，是其借款之主債務人自為被告振鈞公
25 司，而撥款及扣繳還款亦均係於被告振鈞公司之帳戶處理
26 ，則顯而易見，原告不過係物上擔保人及連帶保證人，並
27 非借款人，故原告上揭主張該兩筆貸款均為原告個人所有
28 之資金云云，顯難遽採。又該兩筆借款，分別為原告與被
29 告振鈞公司之合建案「碧山富邑」所申貸之建築週轉金及
30 建築融資，撥款入帳分別為92年11月24日3500萬元、93年
31 6月28日1900萬元，此與東源段11筆土地買賣之付款日期

（定金4100萬元以發票日93年6月25日之支票給付，實際上分別於93年6月30日提示兌現600萬元，93年9月27日提示兌現3500萬元；土地增值稅2500萬元於93年10月27日電匯；尾款5872萬1485元以發票日93年12月31日之支票給付，實際上分別於94年1月13日提示兌現4000萬元，94年1月18日提示兌現1872萬1485元），顯然有別，有相當期間之差距；且「碧山富邑」合建案為真實推案銷售之建案，身為建商之被告振鈞公司需要營建費用，衡情「碧山富邑」合建案所坐落之土地既因需要建築資金之週轉而貸款，則所貸款項理當用於「碧山富邑」建築之用，是原告主張其購買東源段11筆土地之部分價款係○○○鎮○○段13、14地號土地之銀行貸款給付云云，並非合理，亦難信實。

4、關於原告主張其向蕭柏琪借款4000萬元（由蕭柏琪之暗股投資人即證人黃豐義、林瑞宗分別匯入3000萬元、1000萬元）乙節，為被告所否認係借款，並辯稱：自93年間起，原告與蕭柏琪二人各出資50%，即原告方自有資金500萬元，其暗款投資人之出資3800萬元，計4300萬元，蕭柏琪方自有資金300萬元，其暗款投資人即黃豐義、林瑞宗分別出資3000萬、1000萬元，合計4300萬元，原告與蕭柏琪二人共同向祭祀公業購買東源段11筆土地，登記原告之名下等語。查：

(1)按稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明有金錢之交付，未能證明借貸意思表示合致者，仍不能認為有該借貸關係存在（最高法院98年度台上字第1045號民事裁判意旨參照）。原告

01 既承認4000萬元既係由黃豐義、林瑞宗分別提供，倘該
02 4000萬元屬於消費借貸，則消費借貸關係究係存在於何
03 人間？雙方於何時為借貸之意思表示合致？如何約定借
04 款期限、利息、利率及清償期等節，原告均無法舉證以
05 實其說（見本院卷四第34頁言詞辯論期日之陳述），難
06 謂已盡舉證之責，是其主張消費借貸云云，自難信實。

07 (2) 證人黃豐義於93年9月14日匯款2000萬元及1000萬元共
08 3000萬元至系爭原告之土銀帳戶，林瑞宗則於93年10月
09 6日匯款1000萬元至系爭原告之土銀帳戶（見本院卷二
10 173頁系爭原告之土銀帳戶交易明細），此與東源段11
11 筆土地買賣之付款日期（定金4100萬元，實際上分別於
12 93年6月30日提示兌現600萬元，93年9月27日提示兌
13 現3500萬元；土地增值稅2500萬元於93年10月27日電匯
14 ；尾款5872萬1485元，實際上分別於94年1月13日提示
15 兌現4000萬元，94年1月18日提示兌現1872萬1485元）
16 中之93年9月27日兌現定金3500萬元支票及土地增值稅
17 2500萬元於93年10月27日電匯日期相近。又證人林瑞宗
18 於本院證稱：「…我知道蕭柏琪跟原告有投資關係，各
19 50%。」、「（你剛提到你參與蕭柏琪的投資，請說明
20 知道及參與該投資合作關係之經過。）蕭柏琪有說田中
21 那邊有土地、要買土地，問我有無投資意願，我想說可
22 以，蕭柏琪說決定要買土地，說蕭柏琪這邊是50%，另
23 一方施中和也是50%…我就投資蕭柏琪這邊，公司就只
24 有施中和、蕭柏琪二個股東。」、「（〈提示被證2投
25 資憑證〉是否為你參與蕭柏琪及施中和間之投資購買土
26 地合作開發關係時，蕭柏琪提供給你投資憑證？）是，
27 我持有以振鈞公司名義及負責人蕭柏琪、土地所有權人
28 施中和所出具的投資憑證正本（當庭提出，核與卷內被
29 證2影本相符，法官閱後發還）。」、「（後來投資土
30 地是否有部分土地移轉登記給你和黃豐義二人？）這是
31 到最後剩下這筆，投資我1000萬元、黃豐義3000萬元…

，我們去的時候蕭柏琪說他跟施中和講好如何弄我們也不清楚，他們還有1塊1280坪土地（即系爭36筆土地）還留著，蕭柏琪已經拿土地去銀行借4000萬元，我跟黃豐義想說我們投資的4000萬元已經沒有了，只剩這塊土地，希望保有一點本錢，我們跟蕭柏琪要將土地過戶給我跟黃豐義，我跟黃豐義拿4000萬元去幫他們還振鈞公司的貸款，變成土地是我們自己買的，之後土地也已經過戶給我和黃豐義。」、「（前述1280坪土地是否在過戶給你、黃豐義前，曾經於106年1月間設定4千萬元的抵押權給你和黃豐義二人？原因為何？）對，因為我們什麼都沒有了，我們希望保有投資本，要求設定抵押給我（們）。」、「（後來上開4000萬元抵押權是否在土地過戶後塗銷了？）是。」、「（剛說4000萬元抵押權是否是第二順位？）是。」、「（抵押權設定時施中和是否知道？）後來他們知道，在那邊喝茶聊天時都有講，施中和就知道我們有抵押權，當時他們也都沒有講什麼。」、「（1280坪土地就是你們當初投資買土地的一部分？）是，其中一部分。」等語（見本院卷二第3頁、第5頁正面至反面、第5頁反面至第6頁反面）。參以被證2即由被告振鈞公司與原告共同出具予林瑞宗之「投資憑證」上明確記載「土地所有權人：施中和」，以及系爭36筆土地坪數確實約為1280坪（對照系爭同意書係記載為1280.53坪），及於105年6月間提供設定最高限額抵押權擔保總金額4800萬元予台中市第二信用合作社（下稱台中二信）、106年1月間提供設定第二順位抵押權擔保總金額4000萬元予林瑞宗、黃豐義二人（見本院卷一第6至112頁原證一土地登記謄本），其後並於107年8月間移轉登記予林瑞宗、黃豐義二人持分比例各1/4、3/4，並辦理第一順位貸款銀行變更、第二順位抵押權塗銷（見本院卷三第81至152頁108年10月22日申請之土地登記謄本）等情，可證明證人林

01 瑞宗上開證述屬實。是依證人林瑞宗之證述，足認黃豐
02 義、林瑞宗確為蕭柏琪之暗股投資人，其等分別出資30
03 00萬、1000萬元，並非係原告之借貸，而係投資原告與
04 蕭柏琪之購地建屋銷售事業。且原告亦自認黃豐義、林
05 瑞宗所匯款3000萬、1000萬元係作為支付購買東源段11
06 筆土地之價金之一部分，則被告振鈞公司所辯稱：自93
07 年間起，原告與蕭柏琪二人各出資50%，原告方自有資
08 金500萬元，其暗款投資人之出資3800萬元，計4300萬
09 元，蕭柏琪方自有資金300萬元，其暗款投資人即黃豐
10 義、林瑞宗分別出資3000萬、1000萬元，合計4300萬元
11 ，原告與蕭柏琪二人共同向祭祀公業購買東源段11筆土
12 地等語，應非虛妄。是原告主張其向蕭柏琪借款4000萬
13 元，並由其個人獨資購買東源段11筆土地云云，要難信
14 實。

- 15 5、東源段11筆土地購入後，由被告振鈞公司於94年2月5日
16 持以向土地銀行烏日分行申請貸款，經該行於94年2月5
17 日核准將貸款1億5000萬元撥入被告振鈞公司於該行開設
18 之帳戶（見本卷二第181頁），嗣於94年2月15日由被告
19 振鈞公司帳戶提領1億4000萬元，轉入系爭原告之土銀烏
20 日分行開設之帳戶（見本院卷二第181頁、175頁）。上
21 開94年2月間之申貸、撥款及轉存等節，均發生在東源段
22 11筆土地購入（尾款以發票日93年12月31日之支票給付，
23 實際上分別於94年1月13日提示兌現4000萬元，94年1月
24 18日提示兌現1872萬1485元）之後，自無從倒推為原告或
25 被告振鈞公司、蕭柏琪購買東源段11筆土地所給付之買賣
26 價金。但參以原告自認：其在土地銀行烏日分行開設之帳
27 戶及被告振鈞公司在同分行開設之帳戶，均是在92年10月
28 21日開戶，是為南投縣○○鎮○○段○○○○○○號土地之合
29 建案向土地銀行烏日分行申請土地融資及建築融資之貸款
30 用途同時開戶等情，該兩帳戶仍供後來之東源段11筆土地
31 貸款撥款及原告與被告振鈞公司內部間轉帳使用，由此適

01 可見被告振鈞公司在土地銀行烏日分行之貸款帳戶，與系
02 爭原告之土地銀行烏日分行之帳戶間，具有一定之財務流
03 通關係。

04 6、據上調查，原告所主張其購買東源段11筆土地之3項資金
05 來源，僅第2項即原告自有及其友人、家人出資合計4800
06 萬元部分，可以明確認定屬於原告方之出資外，其餘之資
07 金均無法直接逕認係原告一方之資金；反而由被告振鈞公
08 司之土地銀行烏日分行帳戶轉帳至系爭原告之土銀帳戶再
09 轉帳至原告之中華銀行之票據甲存帳戶以供兌現票款者，
10 其金額多達6402萬元（600萬元＋4644萬元＋1158萬元）
11 ，約為總價款1億2472萬1485元之半數。

12 三、由下列之事證得以證明原告與蕭柏琪共同經營購地建屋銷售
13 事業之關係：

14 （一）原告自認其與被告振鈞公司合建推案銷售，除上揭92至94
15 年間○○○鎮○○段13、14地號土地上興建之「碧山富邑
16 」合建案外，於81年1月20日即與蕭柏琪共同出資購買臺
17 中市○○區○○○段○○○○段00000地號土地，並登記
18 各共有人應有部分施中和4/10、柯俊佑3/10、蕭柏琪3/10
19 ；於83年6月29日向祭祀公業陳清楊購買彰化縣○○鎮○
20 ○段○○○ ○號土地，並於83年8月19日登記各共有人應有
21 部分蕭柏琪1/2、黃柔章（即原告之配偶）1/2等情。由
22 此可見原告與蕭柏琪之合作投資關係維繫久遠。

23 （二）被告振鈞公司係由蕭柏琪為負責人於91年2月6日核准申
24 請設立登記，以經營住宅及大樓開發租售等業務迄今；禾
25 生源公司原為原告為負責人於95年9月22日核准申請設立
26 登記，以經營不動產買賣、住宅及大樓開發租售等業務，
27 迨至106年1月24日申請變更負責人為蕭柏琪等情，此有
28 本院函調振鈞公司及禾生源公司之公司登記事項案卷附卷
29 可憑。被告振鈞公司與禾生源公司之設立均在上揭原告與
30 蕭柏琪於81、83年間各自出資合作購買土地之後，且係主
31 要出資人原告與蕭柏琪各自為公司負責人而分別設立，可

見此兩公司之設立經營，應與原告與蕭柏琪間共同經營合作購地建屋銷售之事業有關。

(三) 原告與蕭柏琪均曾同時在被告振鈞公司、禾生源公司任職，原告任職董事長，蕭柏琪任職總經理（見本院卷二第84至86頁被證19-1、19-2、20等由原告在董事長欄與蕭柏琪在總經理欄簽名之105年5月6日及105年12月13日之付款憑單，支付行庫分別為被告振鈞公司、禾生源公司）。依被告振鈞公司105年5月6日及105年12月13日付款憑單（見本院卷二第84至85頁被證19-1、19-2）所示，可見被告振鈞公司支付代書代辦系爭土地有關事項之稅費支出，及支付會計事務所105年1至12月記帳等費用，係由原告（董事長）、蕭柏琪（總經理）二人共同簽名核准支出；依禾生源公司105年12月13日付款憑單（見本院卷二第86頁被證20）所示，可見禾生源公司支付會計事務所105年1至12月服務費等，亦由原告（董事長）、蕭柏琪（總經理）二人共同簽名核准支出。又蕭柏琪於105年10至12月間列出以禾生源公司名義推出建案之各項支出及「振鈞105年記帳費」（即被告振鈞公司105年支出記帳費）之該兩家公司支出明細表，原告於其上親筆書寫：「以上表列…已開立之支票付款額，每月不動產土、建融、公司、工地開銷、會計記帳支出等所有費用款項之支付，責任、權利、義務，實際責任、權利及義務為施中和及蕭柏琪各佔1/2。」等字（見本院卷二第87頁被證21-1）；蕭柏琪於105年10至12月間所列另一份以禾生源公司名義推出建案之各項支出明細表，原告亦於其上親筆書寫：「以上表列應付款項（包含支票已開立及未開立之全部），施中和及蕭柏琪責任、權利及義務各佔1/2」等字（見本院卷二第88頁被證21-2）；蕭柏琪於105年10至12月間列出現以或擬以禾生源公司名義開發之土地等財產（登記於禾生源公司、原告與蕭柏琪之妻楊雅淳名下）明細表，原告於該明細表正面親筆書寫：「以上表列施中和蕭柏琪責任、

職」等字，並於該明細表反面親筆書寫：「以上表列施中和、楊雅淳、禾生源實業（股）公司之名義下所有之不動產及水權狀之權利及義務施中和及蕭柏琪各有1/2。」等字（見本院卷二第89頁被證21-3）。顯見原告與蕭柏琪二人就其等共同經營購地建屋銷售事業之權利義務關係，彼此均有各佔1/2之共識。則被告抗辯原告與蕭柏琪二人自93年間起二人各出資50%之資金購買土地等情，應非無的放矢。

（四）除前開證人林瑞宗於本院證稱：原告與蕭柏琪投資買地各出資50%，其與黃豐義是蕭柏琪之暗股等情外，尚有下列之證人可證原告與蕭柏琪與共同經營事業，被告振鈞公司與禾生源公司為原告與蕭柏琪共同經營事業之公司，兩人各投資50%：

1. 曾任職於被告振鈞公司與禾生源公司之職員林俊宏於本院證稱：「我是蕭柏琪遠親，91年在被告振鈞公司任職，當時董事長是蕭柏琪，總經理是施中和，我是受僱於他們。」、「（有關禾生源公司、振鈞公司二家公司的投資比例施中和、蕭柏琪各占多少？）各都是50%，他們兩個都是老闆，我的認知就是他們二人各出50%，他們私下都有跟我講過投資是他們一起創業的。」等語（見本院卷二第3頁、第4頁反面）。
2. 前任職被告振鈞公司之會計林淑梅於本院證稱：「我任職於振鈞公司，從88年1月3日至106年10月31日，起初振鈞公司名稱叫煒城公司，後來改為振鈞公司，職務是會計人員。」、「（振鈞公司及禾生源公司是否在同一辦公室辦公？辦公室地點為何？）是一起辦公，地點在台中市○○路○○○○號，振鈞公司跟禾生源公司登記的營業地點不同。」、「（你任職前述公司期間，是否會同時處理振鈞公司及禾生源公司的事情？是由何人指示你處理該兩家公司的事情？〈請提示被證22之健保費帳簿〉這個帳簿是否你任職前述公司期間所登錄製作？是否從100年11月開始即

01 將振鈞公司及禾生源公司支出的健保費、補充保費登錄在
02 上開同一本帳簿裡面？) 我會同時處理到振鈞公司、禾生
03 源公司的事務，是施中和、蕭柏琪指示我處理事務。健保
04 費帳簿是我登錄製做的，我從100年11月開始即將振鈞公
05 司及禾生源公司支出的健保費、補充保費登錄在上開同一
06 本帳簿裡面，因為兩家公司帳都做在一起。」、「兩家公
07 司重要的事項是由施中和、蕭柏琪兩位決定…。」、「(
08 振鈞公司及禾生源公司款項支出係經由何人事前同意或事
09 後認列？是否經由蕭柏琪及施中和共同事前同意或事後認
10 列？…) 是施中和、蕭柏琪共同同意，事前或事後都有可
11 能，都要他們兩位同意確認。」、「(你有無親耳聽到、
12 看到施中和、蕭柏琪約定就禾生源、振鈞公司經營股份佔
13 有比例？) 不清楚，因為他們背後都還有一些股東。」、「
14 「(你所謂股東是施中和、蕭柏琪個人股東或是公司股東
15 ？) 他們都有投資他們個人的股東。」、「(你如何知道
16 他們有個人的股東？) 他們個人都會講。」等語(見本院
17 卷二第94頁正、反面、第96頁反面) 。

18 3. 前任職被告振鈞公司與禾生源公司之職員廖秀峯於本院證
19 述：「93年到振鈞公司任職，100年11月轉出到禾生源公
20 司任職，離職是106年2月2日。」、「(振鈞公司與禾
21 生源公司是否在同一辦公室辦公？辦公室地點為何？) 二
22 公司在同一辦公室辦公，地址是台中市○區○○路○○○號
23 。」、「(你任職前述公司期間，是否會同時處理振鈞公
24 司及禾生源公司的事情？是由何人指示你處理該兩家公司
25 的事情？) 我會同時處理振鈞公司、禾生源公司事務，是
26 蕭柏琪、施中和指示我工作內容。」、「(施中和、蕭柏
27 琪二位就禾生源、振鈞之經營，具體約定內容為何？持股
28 比例為何？) 只知道他們是一人一半，因為有聽到施中和
29 、蕭柏琪講過。」等語(見本院卷二第98至99頁) 。

30 (五) 被告抗辯：原告於106年元月間仍有資金需求，乃將前述
31 現以或擬以禾生源公司名義開發之土地等財產權利，包含

禾生源公司之股權，其中原屬於施自己所有之50%部分轉讓予第三人林俊宏、陳國賓，而將其自己所有之禾生源公司股權50%轉讓予第三人林俊宏25%（3000股）及第三人陳國賓指定之張萱榕25%（3000股）；同時將上開禾生源公司之開發權利其中原屬於蕭柏琪之50%部分返還予蕭柏琪，而將禾生源公司股權之50%（6000股）移轉登記予蕭柏琪等情，此與前揭本院函調之禾生源公司（現已更名為八卦山實業股份有限公司）之公司登記案卷所顯示股東及股權異動資料相符，堪予信實。由此亦可佐證禾生源公司為原告與蕭柏琪二人享有各50%權利之公司，否則原告何須於出賣禾生源公司開發權利（含股權）50%之同時，將其餘禾生源公司開發權利（含股權）之50%移轉予蕭柏琪？

（六）如前述，被告振鈞公司在土地銀行烏日分行之貸款帳戶，與系爭原告之土地銀行烏日分行之帳戶間，具有一定之財務流通關係。再參照證人即前任職被告振鈞公司之會計林淑梅於本院結證稱：「（〈請提示庭呈之答辯（七）狀附件1、附件2及被證23即被證12之施中和合庫南台中分行帳戶存摺正本、被證24-1、24-2之被告公司合庫南台中分行帳戶存摺正本、被證25之被告公司土銀烏日分行帳戶存摺正本〉上開各帳戶存摺顯示蕭柏琪、施中和或振鈞公司的客戶、禾生源公司等將款項存入被證23之施中和帳戶，再從該被證23的帳戶將款項轉至振鈞公司帳戶，最後再從振鈞公司帳戶繳納振鈞公司在土地銀行烏日分行的貸款，妳任職振鈞公司或禾生源公司期間是否曾經手處理這些事情？上開被證23、被證24-1、24-2存摺上面登載款項進出記錄的後面，另外有一些鉛筆註記的文字，是不是你註記的？）我有經手處理這些事務，款項先從施中和帳戶進來轉到振鈞公司帳戶，再轉到土銀帳戶部分我有印象有處理到。上開被證23、被證24-1、24-2存摺上面登載款項進出記錄的後面鉛筆註記的文字，是我註記的…」、「（被證

01 23即被證12存摺所示帳戶，是否為蕭柏琪及施中和因共同
02 投資購地開發等事業（包含振鈞公司、禾生源公司等）的
03 一部分款項要進出時，所使用的公帳戶？）是。」、「（
04 你剛提到土銀烏日分行貸款，貸款的抵押品土地你是否知
05 道是哪些土地？）忘記了。」、「（土地是施中和、蕭柏
06 琪共同享有權利的土地？）是。」、「（貸款的錢也是他
07 們二人要共同去張羅？）是。」、「（剛剛我跟被告問你
08 ，你說具體約定跟資金來源都不知道，那為何你會知道土
09 地是施中和、蕭柏琪共享權利的土地？）是他們自己說的
10 。」等語（見卷二95頁反面至96頁、97頁）以觀，顯見系
11 爭原告個人名義之土銀帳戶及合庫帳戶，與被告振鈞公司
12 在該兩銀行所設立之帳戶，均係作為原告與蕭柏琪共同合
13 作經營購地建屋銷售事業之財務流通使用，故該等帳戶所
14 流通之金錢，無法逕認係某一個人單獨所有。

15 （七）按契約之成立，除要式契約外，本無一定之方式，契約之
16 要約或承諾之意思表示不以書面行之為必要，於雙方當事
17 人意思表示（要約與承諾）一致時，無論其為明示或默示
18 ，亦不拘形式，契約即告成立。又債權契約當事人一方所
19 書立而交付他方收執之同意書，形式上固可能僅呈現一方
20 為意思表示之外觀，但在通常交易行為上，實際上必存在
21 相對之他方，不論係己方主動提議或應他方之要求而被動
22 書立同意書並交付對方收執，雙方自必互有要約與承諾之
23 意思表示提出，書立同意書並交付之行為則為雙方意思表
24 示合致之呈現，雙方之債權契約行為於焉成立。查系爭同
25 意書（見本院卷一第167頁被證8）係原告個人單方簽立
26 交予蕭柏琪收執，此為兩造所不爭執。而系爭同意書依其
27 內容所載，係在處理原告支付因經營共同事業而對蕭柏琪
28 所生之損失，及系爭36筆土地權利原則上歸屬蕭柏琪所有
29 ，僅於原告於105年9月6日前內支付3200萬元之條件下
30 始回復為「原告與蕭柏琪共同持有」等事宜，其間所涉權
31 利義務乃原告與蕭柏琪二人間彼此居於對立面之法律關係

事務，故系爭同意書雖僅由原告以「立同意書人」名義一方為之，然實則應係原告出具其同意在一定條件下系爭36筆土地權利歸屬予蕭柏琪之意，就此原告與蕭柏琪間具有筆債權債務關係之相對性甚明，由是足認原告書立系同意書，係經原告與蕭柏琪雙方意思表示合致之協議而為，其契約關係因而成立，系爭同意書係屬有契約相對人之書面契約，已非原告一人之單方意思表示而已，不因蕭柏琪未在立其上簽名而異其契約效力。又系爭同意書既係由原告簽立並載明原告與蕭柏琪處理其二人「共同持有」系爭36筆土地之權利，足見原告本人在當時亦自認系爭36筆土地並非其個人所獨有；況倘系爭36筆土地為原告個人獨有，而於原告與被告振鈞公司簽訂系爭買賣契約書，並由被告振鈞公司取得所有權後，即使有必要解決系爭36筆土地「共同持有權利」之回復問題，亦應當由原告簽立同意書予被告振鈞公司，而非由原告單獨簽立同意書予蕭柏琪個人，由此益證系爭36筆土地並非原告個人獨有。從而足證原告與蕭柏琪間確有共同合作經營購地建屋銷售事業，而非原告與被告振鈞公司間共同合作經營購地建屋銷售事業。至於原告與蕭柏琪之實際出資各為何？由於原告與蕭柏琪之合作關係淵源流長，其間購地建屋銷售分紅繁雜，已無法絕對無訛地釐清，僅能依上開調查之事證所顯現者，原告與蕭柏琪二人就其等共同經營購地建屋銷售事業之權利義務關係，彼此均有各佔1/2之共識。

四、按在房地產興建銷售市場有所謂「合建分售」之銷售型態，係指地主與建商簽訂契約，由地主提供土地予建商興建房屋，雙方依約定之銷售收益分配比例，各自出售其土地與房屋。即建商出售房屋時，地主配合出售該房屋之持分土地，由地主與建商分別以其各自之名義與購買者簽訂土地與房屋買賣契約書，並個別向購買戶收取土地款與房屋款（最高法院108年台上字第2567號刑事判決參照）。坊間亦有建設公司製造「合建分售」之假相外觀，即由公司股東（或合夥人）

01 以個人名義購地，再與建設公司（或因合夥而經營之建設公
02 司）合作建屋銷售，形式上為「合建分售」，實質上為「自
03 建自售」，藉此規避繳納營業稅、所得稅及盈餘分配稅，此
04 乃公眾周知之事，並為稅務機關之查察重點（以Google搜尋
05 引擎即得查閱相關資料，不待舉證）。查原告與蕭柏琪早於
06 81年間即有合資購買土地共同合作經營投資事業之情事，為
07 原告所自認，已如前述。之後兩位主要出資投資人蕭柏琪、
08 原告，分別於91年間、95年間各為負責人申請設立被告振鈞
09 公司、禾生源公司，且均是從事不動產開發租售事業，顯然
10 是以自然人名義購買土地，再另自組建設公司申請建屋銷售
11 獲利。而上○○○鎮○○段13、14地號土地上之「碧山富邑
12 」合建案，地主為原告個人名義，興建者為被告振鈞公司，
13 即是典型之「合建分售」銷售型態。是以系爭36筆土地之來
14 源即東源段11筆土地，雖係以原告名義登記為自然人個人所
15 有，但考諸前揭事證所顯現原告與蕭柏琪間共同合作投資事
16 業之經營情形，及原告無法證明東源段11筆土地係悉由其一
17 方出資所購買等情以觀，無論是東源段11筆土地或系爭36筆
18 土地，均無法僅以形式上之登記即遽認係原告一人獨自出資
19 所購（單就原告一方而言，其背後尚有其他隱名投資人一同
20 出資購買，故即使登記原告一人所有，亦非真實）。而被告
21 振鈞公司抗辯係原告與蕭柏琪各出資50%共同購買等情，反
22 較可信。

23 五、系爭36筆土地為東源段11筆土地分割、合併而來，而東源段
24 11筆土地復可認係原告與蕭柏琪共同合作經營購地建屋銷售
25 事業所合資購買，且被告振鈞公司、禾生源公司亦堪認係原
26 告與蕭柏琪為共同合作經營購地建屋銷售事業而設立之公司
27 ，則系爭36筆土地應為原告與蕭柏琪二位實質所有權人所共
28 有，此與系爭同意書記載之內容所表彰者相符。而系爭36筆
29 土地以系爭買賣契約書由原告出售於原告與蕭柏琪所共同經
30 營之被告振鈞公司，卻完全忽略另一實質共有權人蕭柏琪之
31 權益，堪認其中應另有隱情。茲分析如下：

01 (一) 系爭36筆土地中之136、136-1至136-31地號土地，曾於
02 102年5月18日由原告名義出售予嘉陞公司（見本院卷一
03 第131至132頁被證3-1不動產買賣契約書）；另系爭36
04 筆土地中之136、136-1至136-34地號土地，又於104年
05 7月17日由原告名義出售予嘉陞公司（見本院卷一第133
06 至139頁被證3-2不動產買賣契約書）。參以證人即102
07 年5月18日以嘉陞公司法定代理人身分簽立不動產買賣契
08 約之林俊宏於本院到庭證述：「（〈請求提示被證3-1即
09 本院卷一第131頁至132頁不動產買賣契約書〉，該契約
10 書買受人嘉陞公司負責人，簽兩個林俊宏，其中一個是否
11 你所簽？）兩個簽名都不是我簽的，我也不知道這個事情
12 。」、「（你剛才不是說土地要用另一家公司名義貸款？
13 ）是有跟我說要用另一家嘉陞公司名義申辦貸款這件事，
14 我有同意這件事，但是實際簽約的事情沒有告訴我。」、「
15 （嘉陞公司要用你當登記負責人你是否知道？）知道，
16 是施中和、蕭柏琪都要我幫忙。」、「（買賣契約的目的
17 是要去辦貸款用的，不是真的要買賣？）是。」等語（見
18 本院卷二第4頁正、反面）。可見被告振鈞公司辯稱當時
19 是欲以嘉陞公司名義申請貸款而簽立形式上不動產買賣契
20 約書，但因申貸未能獲准，而撤銷增值稅之申報，土地亦
21 未辦理過戶乙節（見本院卷二第4頁背面至第46頁），應
22 堪信實。再參以系爭36筆土地以被告振鈞公司名義登記後
23 ，被告振鈞公司亦曾陸續以其名義及系爭36筆土地為抵押
24 物向數家金融業者申請貸款，但未獲各該金融業者同意貸
25 款，另被告振鈞公司於105年6月29日以系爭36筆土地向
26 台中二信設定最高限額抵押，擔保債權總金額為4800萬元
27 之事實，亦為兩造所不爭執（見卷一203頁反面不爭執事
28 項（三））。由是足徵前述原告與嘉陞公司間及原告與被
29 告振鈞公司間買賣包含全部或部分系爭36筆土地在內之土
30 地，應均是為了原告與蕭柏琪兩位主要投資權利人欲申請
31 貸款以建屋之需，目的並非在於真實買賣，否則原告為何

多次重複買賣系爭36筆土地之全部或大部分，並多次嘗試以該等買賣之土地申請貸款？由此而論，被告辯以系爭買賣契約書係以相同方法為申辦貸款而為形式上簽立乙節，自非不可信。

(二) 系爭買賣契約書所約定之第一期款1600萬元，第二期款1500萬元，係以被告振鈞公司所簽發票號0000000 號發票日104年11月17日、票號0000000 號發票日104年11月18日之公司支票2張（見本院卷二第26至27頁被證12-2、被證12-3）給付，並已存入系爭原告之合庫帳戶兌現等情，此有被告振鈞公司合作金庫銀行南台中分行00000000000000號甲存戶被提示前開兩紙票號0000000、0000000之支票兌現而支出各1600萬元及1500萬元之往來存款對帳單、歷史交易查詢結果可證（見本院卷第245頁被證32-4），並有本院函調該兩紙支票正、反面影本在卷可稽（見本院卷四第56至58頁）。其中1600萬元部分，於104年11月17日兌現存入系爭原告之合庫帳戶後，於同日立即（該帳戶中間無交易往來紀錄）由系爭原告之合庫帳戶轉帳支出800萬元至蕭柏琪於同銀行開設之帳戶（見本院卷二第21至22頁、第32至33頁，被證12、被證14），轉帳支出350萬元至蕭柏琪之妻楊雅淳於同銀行開設之號帳戶（見本院卷二第21至22頁、第30至31頁，被證12、被證13）及提領現金支出350萬元（見本院卷二第21至22頁被證12）交還於蕭柏琪，合計1500萬元。另1500萬元部分，於104年11月18日兌現存入系爭原告之合庫帳戶後，立即（該帳戶中間無交易往來紀錄）於翌（19）日由系爭原告之合庫帳戶轉帳支出500萬元至蕭柏琪之新光銀行南台中分行0000000000000000號帳戶（見本院卷二第21至22頁、第34至36頁，被證12、被證15），提領現金支出600萬元（見本院卷二第21至22頁被證12）交還於蕭柏琪，於同年月23日提領現金支出48萬元（見本院卷二第21至22頁被證12）交還於蕭柏琪，於同年月30日轉帳支出297萬元至楊林玉壺上海商業儲

01 蓄銀行大里分行00000000000000號帳戶（見本院卷二第21
02 至22頁、第37至38頁，被證12、被證16），及於同年月30
03 日提領現金支出10萬元（見本院卷二第21至22頁被證12）
04 交還於蕭柏琪，合計1455萬元。由是堪信被告所抗辯：上
05 開第一期款及第二期款之給付均僅是為製作形式上之付款
06 金流外觀等情，應非虛妄。

07 （三）徵諸原告與蕭柏琪經協議，由原告於105年6月6日簽立
08 系爭同意書交付蕭柏琪，載明系爭36筆土地原為原告與蕭
09 柏琪共同持有，除非原告於105年9月6日前支付蕭柏琪
10 之損失3200萬元，系爭36筆土地之權利始回復由原告與蕭
11 柏琪共同持有外，否則系爭36筆土地之權利即歸屬蕭柏琪
12 一人所有等情以觀，上開本院存疑之隱情即呼之欲出，即
13 如被告所抗辯：系爭買賣契約書之簽訂，為通謀虛偽意思
14 表示，隱藏原告與被告振鈞公司之法定代理人蕭柏琪二位
15 主要出資購買系爭36筆土地之人，委任原告與蕭柏琪二人
16 共同經營之事業即被告振鈞公司以被告振鈞公司名義登記
17 為系爭36筆土地之所有權人，以便向金融業者申請貸款之
18 法律行為。

19 六、關於原告先位主張依系爭買賣契約書之約定，請求被告振鈞
20 公司給付尚未給付之尾款部分：

21 （一）按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
22 無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，
23 隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民
24 法第87條第1項、第2項定有明文。

25 （二）查系爭36筆土地之來源即東源段11筆土地，既為原告與蕭
26 柏琪為經營共同合作事業而各自出資購買，原為原告與蕭
27 柏琪所共同持有，不過係借用原告一人名義登記為所有，
28 被告振鈞公司復為原告與蕭柏琪為經營共同事業所成立之
29 公司，則原告與被告振鈞公司簽訂系爭買賣契約書，顯為
30 通謀虛偽意思表示，並非真實買賣系爭36筆土地，此為兩
31 造所明知，則系爭買賣契約之簽訂（意思表示）就其買賣

之法律行為而言，自屬無效，故原告先位請求，主張依系爭買賣契約書之約定，請求被告振鈞公司給付尚未給付之尾款中之一部分3100萬元及其法定遲延利息，為無理由，其請求應予駁回。

七、關於原告備位主張依民法第113條規定，請求被告振鈞公司回復原狀將系爭36筆土地登記回原告或損害賠償部分：

（一）按民事訴訟本諸當事人處分權主義，除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，此觀民事訴訟法第388條之規定自明（最高法院102年度台上字第269號民事裁判要旨參照）。至於適用法律，係法官之職責，不受當事人所主張法律見解之拘束。因此，辯論主義之範圍僅為判決基礎之事實及其所憑之證據，而不及於法律之適用。而關於契約之定性即契約之性質在法律上應如何評價，係屬於法律適用之範圍。法院依辯論主義之審理原則就當事人事實上之陳述，依調查證據之結果確定契約之內容後，應依職權判斷該契約在法律上之性質，不受當事人所陳述法律意見之拘束（最高法院99年度台上字第1422號民事裁判要旨參照）。復按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年台上字第990號判決意旨參照）。不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決議參照）。再按債權人得將債權讓與於第三人。債權之

讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債務人者，與通知有同一之效力。民法第294條第1項本文、第297條分別定有明文。

(二) 系爭36筆土地之來源即東源段11筆土地，為原告與蕭柏琪為經營共同合作事業而各自出資購買，乃原告與蕭柏琪所共同持有，不過係借用原告一人名義登記為所有，則原告與蕭柏琪間就系爭36筆土地之所有權歸屬，應存在借名登記（即蕭柏琪就其持有部分借用原告名義登記，第一次借名登記）之債權契約法律關係。

(三) 蕭柏琪以被告振鈞公司之法定代理人身分與原告簽訂系爭買賣契約書，及原告與蕭柏琪事後簽訂系爭同意書處理其二人關於共同持有系爭36筆土地權利之事，顯然原告與蕭柏琪二人均知悉其間存有上開借名登記之法律關係存在，則蕭柏琪以被告振鈞公司之法定代理人身分，於104年11月17日，與原告簽訂系爭買賣契約書，其間發生之法律效果，除如被告振鈞公司所抗辯隱藏原告與被告振鈞公司之法定代理人蕭柏琪二位實際出資購買系爭36筆土地之人，委任原告與蕭柏琪二人共同經營之事業即被告振鈞公司以被告振鈞公司名義登記系爭36筆土地之所有權人，以便向金融業者申請貸款之法律行為外，亦同時俱有原告與蕭柏琪二人就系爭36筆土地所有權之歸屬，變更（或終止）先前（第一次）借名登記法律關係之契約內容，而改為共同借用被告振鈞公司之名義登記為系爭36筆土地之所有權人，原告與蕭柏琪和被告振鈞公司間成立另一新借名登記法律關係（第二次借名登記），原告與蕭柏琪二人對被告振鈞公司因此而共同取得及負擔借名登記契約關係所生之債權債務。

(四) 原告事後於105年6月6日簽訂系爭同意書交予蕭柏琪，如前述，係處理原告與蕭柏琪二人「共同持有」系爭36筆土地之權利歸屬，系爭同意書之簽立及交付，並未具備物

01 權行為要件，僅發生成立債權行為之契約效力，其約定內
02 容，除在形式上表彰，倘原告於105年9月6日前支付蕭
03 柏琪之損失3200萬元，系爭36筆土地之權利即回復由原告
04 與蕭柏琪共同持有，否則系爭36筆土地之權利即歸屬蕭柏
05 琪一人所有外，在法律關係之定性，實質上亦同時兼有原
06 告將其對於被告振鈞公司之借名登記契約之債權（即得終
07 止借名登記契約並請求返還土地之請求權）讓與蕭柏琪之
08 內涵及契約效力。又原告並不能證明已約定給付3200萬元
09 予蕭柏琪，系爭同意書所約定債權讓與之條件已成就。雖
10 簽訂系爭同意書（債權讓與契約）僅原告與蕭柏琪二人，
11 出名登記為系爭36筆土地所有權人之被告振鈞公司未參與
12 其間，但蕭柏琪為被告振鈞公司之法定代理人，於原告簽
13 立系爭同意書時，身為被告振鈞公司法定代理人之蕭柏琪
14 即已知悉原告讓與債權於蕭柏琪個人之事實，至遲於原告
15 提起本件訴訟，兩造引用系爭同意書為證據並為訴訟攻防
16 時，被告振鈞公司亦得知此債權讓與之事，對被告振鈞公
17 司而言，已然發生通知債權讓與事實之效力，則原告就其
18 對於被告振鈞公司之借名登記契約之債權讓與蕭柏琪之舉
19 ，已然生效。

20 （五）系爭買賣契約，雖就買賣關係而言，因通謀虛偽意思表示
21 而無效，但其間既隱藏委任被告振鈞公司以其名義登記為
22 土地所有權人及以其名義申辦貸款之法律關係，此部分依
23 民法第87條第2項規定，自非無效，要無依民法第113條
24 適用之餘地。況且，蕭柏琪已依系爭同意書之約定，因原
25 告之債權讓與而於105年9月6日取得系爭36筆土地權利
26 之全部，原告自不得再備位依民法第113條規定，對被告
27 振鈞公司請求回復登記系爭36筆土地之權利或損害賠償，
28 是原告此部分之備位請求，亦屬無理由，其請求亦應駁回
29 。

30 八、原告之先位及備位請求既均無理由，而均應予駁回，則其假
31 執行之聲請，亦失所依據，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各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結：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 109 年 4 月 24 日
民 事 第 一 庭 法 官 賴 恭 利

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（須附繕本）。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 109 年 4 月 24 日
書 記 官 陳 怡 臻

附表：

編號	土 地 坐 落					面 積	權 利 範 圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○○段	地號	平方公尺	
1	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136	178.36	全部
2	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-1	107.11	全部
3	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-2	107.11	全部
4	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-3	107.1	全部
5	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-4	107.1	全部
6	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-5	107.11	全部
7	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-6	108.05	全部
8	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-7	188.71	全部
9	彰化縣	○○○鎮	○○○段		136-8	116.45	全部

(續上頁)

10	彰化縣○○○鎮○○○段		136-9	112.2	全部
11	彰化縣○○○鎮○○○段		136-10	112.2	全部
12	彰化縣○○○鎮○○○段		136-11	112.2	全部
13	彰化縣○○○鎮○○○段		136-12	112.2	全部
14	彰化縣○○○鎮○○○段		136-13	112.2	全部
15	彰化縣○○○鎮○○○段		136-14	112.2	全部
16	彰化縣○○○鎮○○○段		136-15	112.2	全部
17	彰化縣○○○鎮○○○段		136-16	112.2	全部
18	彰化縣○○○鎮○○○段		136-17	159.32	全部
19	彰化縣○○○鎮○○○段		136-18	141.46	全部
20	彰化縣○○○鎮○○○段		136-19	119.93	全部
21	彰化縣○○○鎮○○○段		136-20	156.84	全部
22	彰化縣○○○鎮○○○段		136-21	120.02	全部
23	彰化縣○○○鎮○○○段		136-22	90.9	全部
24	彰化縣○○○鎮○○○段		136-23	108.93	全部
25	彰化縣○○○鎮○○○段		136-24	126.83	全部
26	彰化縣○○○鎮○○○段		136-25	130.68	全部
27	彰化縣○○○鎮○○○段		136-26	105.31	全部
28	彰化縣○○○鎮○○○段		136-27	129.66	全部
29	彰化縣○○○鎮○○○段		136-28	141.42	全部

(續上頁)

30	彰化縣○○○鎮○○○段		136-29	177.63	全部
31	彰化縣○○○鎮○○○段		136-30	146.14	全部
32	彰化縣○○○鎮○○○段		136-31	78.92	全部
33	彰化縣○○○鎮○○○段		136-32	19.8	全部
34	彰化縣○○○鎮○○○段		136-33	20.55	全部
35	彰化縣○○○鎮○○○段		136-34	13.22	全部
36	彰化縣○○○鎮○○○段		145	220.89	全部
合計				4233.15	