

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2432號

原告 曹德發

鄭慶雲

上二人共同

訴訟代理人 游鈺添律師

被告 理城建設股份有限公司

法定代理人 李文雄

訴訟代理人 李哲賢律師

被告 林羅鈴子

訴訟代理人 林益弘

上列當事人間請求確認債權存在事件，本院於民國109年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔

事實及理由

一、本件原告起訴主張其債務人林羅鈴子與建商理城建設股份有限公司（下稱理城公司）合建建案，林羅鈴子於建案興建完成後可獲分配房地，乃以理城公司為被告，請求確認林羅鈴子對理城公司之債權在新臺幣（下同）800萬元及利息範圍內存在（見本院卷第9頁），嗣依同一基礎事實，追加林羅鈴子為被告，並追加請求撤銷理城公司與林羅鈴子間於民國108年1月24日所簽訂之放棄選屋同意書（下稱系爭同意書），同時變更聲明為請求撤銷系爭同意書、確認林羅鈴子對於理城公司除被告自承之538萬6295元債權外，尚有261萬3705元自107年7月26日起以800萬元計算至清償日止按年息20%計算之利息、與執行費用6萬4000元執行費用之債權存在（計算式：800萬元－538萬629元5＝261萬3705元，下稱系爭債權，見本院卷第113-115頁），依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、原告主張：伊與債務人林羅鈴子、訴外人林益弘間強制執行

事件（案列：本院108年度司執字第29058號，下稱系爭執行事件），本院以108年3月28日北院忠108司執戊字第00000號扣押命令，就林羅鈴子、理城公司間因合建建案所簽訂之104年10月10日選屋確認書（含附註，下合稱選屋確認書），林羅鈴子所得受領之分配利益及權利，在800萬元及利息與執行費6萬4000元範圍內予以扣押（下稱系爭執行命令）。理城公司則以其與林羅鈴子已簽立系爭同意書，扣除林羅鈴子應給付理城公司之保證金、借支等費用後，林羅鈴子對理城公司僅餘538萬6295元債權為由，聲明異議，然依選屋確認書所載內容，林羅鈴子為地主，與理城公司合建房屋，林羅鈴子可分得價值2290萬6500元之房地、車位，縱扣除應給付理城公司之保證金、借支等，林羅鈴子應不止僅得取回538萬6295元；又理城公司與林羅鈴子雖於108年1月24日簽訂系爭同意書，然為通謀虛偽意思表示，且林羅鈴子出具系爭同意書，係免除理城公司債務之無償行為，將致伊債權無從全部獲償，爰依民法第87條、第244條第2項、強制執行法第120條第2項規定請求撤銷系爭同意書、請求確認系爭債權存在等語，並聲明：（一）林羅鈴子於108年1月24日所為之同意書（即系爭同意書）應予撤銷。（二）請求確認林羅鈴子對理城公司除538萬6295元外，尚有261萬3705元自107年7月26日起以800萬元計算至清償日止按週年利率20%計算之利息、與執行費用6萬4000元執行費用之債權（即系爭債權）存在。

三、被告則以：

（一）理城公司以：伊為興建「安和苑」建案（下稱系爭建案），向地主羅古鐘之繼承人即林羅鈴子等人以價金8330萬8408元購入位於新北市土城區土地（下稱系爭土地），而於102年3月1日與林羅鈴子等繼承人簽訂協議書（下稱系爭協議書），依約林羅鈴子可分得價金1/8，扣除稅捐及費用後為861萬2641元。伊復於同年7月10日與林羅鈴子簽訂不動產買賣附買回協議書（含附件即可分配房屋坪數或

買賣價款明細表暨處理方式確認書，下合稱買回協議書），約定林羅鈴子得以出售土地所得價金，以較為優惠之價格，向伊購買系爭建案興建完成，面積為51.5坪之房屋及1.71個車位，倘林羅鈴子未購屋，則僅能取回出售土地之價款。伊並開立面額為222萬6346元之合建保證金支票予林羅鈴子（下稱系爭支票），林羅鈴子應於系爭建案完成後返還系爭支票予伊。嗣伊再於104年10月10日與林羅鈴子簽訂選屋確認書，林羅鈴子原本可向伊購買價值共計2290萬6500元之51.5坪房屋及1.71個車位，然林羅鈴子所選擇購買之2戶12樓房屋及3個車位，總價共計3421萬元，故林羅鈴子需找補1130萬3500元。因林羅鈴子遲未給付找補金額，而系爭建案已興建完成，為早日確定林羅鈴子是否購買其所選購之房屋及車位，伊即於108年1月24日與林羅鈴子簽訂系爭同意書，約定雙方應於108年2月1日前就林羅鈴子所選定之房屋、車位簽訂買賣契約書，逾期未簽約則視同林羅鈴子放棄權利，伊得出售房地予他人，林羅鈴子則取回出售系爭土地剩餘價金598萬6295元【計算式：861萬2641元-222萬6346元（林羅鈴子兌領之系爭支票票款222萬6346元）-40萬元（林羅鈴子借支款）=598萬6295元】，林羅鈴子復於簽訂系爭同意書當日另向伊借支60萬元；嗣林羅鈴子仍無法如期簽訂房屋買賣契約，故依系爭同意書約定，並扣除林羅鈴子另借支60萬元，伊僅需給付林羅鈴子土地剩餘價金538萬6295元（計算式：598萬6295元-60萬元=538萬6295元），伊與林羅鈴子簽訂系爭同意書並非通謀虛偽意思表示，亦非免除伊債務之無償行為，林羅鈴子對伊僅有538萬6295元價金債權，而無原告所指系爭債權存在等語為辯。

（二）林羅鈴子以：伊出售系爭土地予理城公司，雙方先後簽訂系爭協議書、買回協議書、選屋確認書及系爭同意書，並無原告所指通謀簽訂內容虛偽之系爭同意書之情等語為辯。

01 (三) 並均聲明：原告之訴駁回。

02 四、經查：(一)理城公司為興建系爭建案，向地主羅古鐘之繼承人
03 即林羅鈴子等人以價金8330萬8408元購入系爭土地，而於10
04 2年3月1日與林羅鈴子等繼承人簽訂系爭協議書，依約林
05 羅鈴子可分得價金1/8，扣除稅捐及費用後為861萬2641元
06 。理城公司復於同年7月10日與林羅鈴子簽訂買回協議書，
07 再於104年10月10日簽訂選屋確認書，復於108年1月24日
08 簽訂系爭同意書。(二)原告與林羅鈴子、林益弘間系爭執行事
09 件，執行債權額為800萬元及自107年7月26日起至清償日
10 止，按週年利率20%計算之利息，本院民事執行處發給系爭
11 執行命令，理城公司以林羅鈴子對其債權僅有538萬6295元
12 存在，聲明異議。上揭事實為兩造所不爭執（見本院卷第17
13 4頁、第330頁），並有系爭協議書、買回協議書、選屋確
14 認書、系爭同意書及民事強制執行聲明異議狀在卷可稽（見
15 本院卷第11-15頁、第91頁、第181-187頁、第323頁），
16 並據本院調取系爭執行事件卷宗核閱屬實，堪信為真。

17 五、原告主張理城公司與林羅鈴子間因系爭建案而先後簽訂系爭
18 協議書、買回協議書、選屋確認書及系爭同意書，然其等間
19 權利義務關係應以選屋確認書為據，而系爭同意書亦屬理城
20 公司與林羅鈴子間通謀虛偽意思表示，並屬有害原告債權之
21 無償行為，原告得依民法第244條第1項規定撤銷系爭同意
22 書，選屋確認書已載明林羅鈴子獲分配之房地、車位價值共
23 計為2290萬6500元，縱扣除理城公司所指合建保證金及借支
24 ，林羅鈴子對理城公司仍有債權1968萬0154元，而非被告所
25 自承之538萬6295元，故林羅鈴子對理城公司應有系爭債權
26 存在，被告則以前揭情詞置辯。經查：

27 (一)理城公司為興建系爭建案，與系爭土地地主羅古鐘之繼承
28 人即林羅鈴子等人於102年3月1日簽訂系爭協議，系爭
29 協議書載明林羅鈴子等繼承人以總價8330萬8408元出售系
30 爭土地予理城公司，林羅鈴子可分得價金1/8，由理城公
31 司開立支票交由見證律師保管，俟辦妥過戶後領回，此有

01 系爭協議書為憑（見本院卷第181-184頁），理城公司後
02 於同年7月1日與林羅鈴子簽訂買回協議書，載明：「…
03 於甲方（指林羅鈴子）出售前列土地持分及建物持分予乙
04 方（指理城公司）後，附買回乙方興建房屋事宜，經雙方
05 協議一致同意訂立下列各項條款，…一、甲方因出售土地
06 而得買回之建物面積…合計共51.5坪及平面車位1.71位，
07 並得優先選購新建建物位置，…本項選屋樓層及車位樓層
08 依銷售牌告價格…平均價找補。…三、第一條附買回標的
09 建物…總價款係依據乙方向甲方購買前列標示不動產，…
10 作為買回第一條標的之資金。四、甲方買回建物及基地之
11 契稅、土地增值稅、代書費等及營所稅等均由甲方支付…
12 另開立222萬6346元支票乙紙給付甲方…為保證金，本款
13 甲方至遲需於本建案興建完成領取使用執照時一次償還乙
14 方」，亦有買回協議書可證（見本院卷第185-186頁），
15 是以被告抗辯理城公司與林羅鈴子等系爭土地地主所為系
16 爭建案合建方式，係以買賣系爭土地為主，地主並得於建
17 案興建完成後，以出售土地所得價金，「買回」其所選購
18 之房地及車位，並依各樓層銷售牌告價格之平均價找補，
19 地主應負擔買賣契稅等稅捐及費用，而非地主得直接獲分
20 配系爭建案所興建完成之建物、車位，應為可採。

21 （二）原告雖主張理城公司與林羅鈴子間就系爭建案之權利義務
22 關係，應以其等嗣後於104年10月10日所簽訂之選屋確認
23 書所載內容為據，而選屋確認書記載分配房屋以每坪39萬
24 元計算，車位1個以165萬元計算，林羅鈴子可獲「分配」
25 51.5坪房屋及1.71個車位，價值共計2290萬6500元，並舉
26 選屋協議書為證（見本院卷第11-12頁、第323頁），理城
27 公司則抗辯此僅屬記載文字之出入，其與林羅鈴子間就系
28 爭建案之法律關係，仍應以先前所簽訂之系爭協議書、買
29 回協議書為準，林羅鈴子亦抗辯系爭建案自始至終都是地
30 主出售土地予建商理城公司，並無分配房屋，否則其也不
31 需要補那麼多錢，而系爭土地地主都是出售土地，部分地

01 主以價金購屋，部分地主則取回價金並未購屋，其向原告
02 借錢時亦係向原告表示是用土地價金800多萬元向建商理
03 城公司買房子等語（見本院卷第332頁）。查：

04 1、理城公司與林羅鈴子已合意由林羅鈴子出售系爭土地予理
05 城公司，並於系爭建案完成後得以優惠之條件「買回」興
06 建完成之51.5坪房地及1.71個車位，雙方並簽訂系爭協議
07 書、買回協議書，而雙方嗣後所簽訂之「選屋確認書」，
08 其名稱已明確標示為確認選屋，並且記載「…本人選擇分
09 配下列房屋，恐口說無憑，特立本確認書為證…」（見本
10 院卷第11頁、第323頁），可知理城公司與林羅鈴子簽訂
11 選屋確認書，目的係確認並載明林羅鈴子所選之房屋及車
12 位，並無解除、終止之前所為系爭協議書、買回協議書之
13 意，是以原告僅以選屋協議書記載林羅鈴子可獲「分配」
14 51.5坪房屋及1.71個車位，即謂理城公司、林羅鈴子另行
15 合意系爭建案合建方式係由林羅鈴子獲分配價值共計2290
16 萬6500元之51.5坪房屋及1.71個車位，選屋協議書已取代
17 系爭協議書、買回協議書云云，難認有據。

18 2、況且，理城公司抗辯系爭建案自始至終皆是以地主出售土
19 地予建商、地主得以所得價金及較優惠條件買回房屋、車
20 位之方式進行，系爭土地出售價金為8330萬8208元，林羅
21 鈴子可分得1/8價金，扣除稅捐等，林羅鈴子實際可取得
22 價金為861萬2641元。而以系爭土地之建地面積以1比2比
23 例換算，羅古鐘繼承人可買回之房屋面積共計412.05坪，
24 車位13.73個，以8房繼承人計算，林羅鈴子可以土地價金
25 優先買回51.5坪房屋及1.71個車位，以房屋1坪39萬元計
26 算，車位165萬元計算，價值共計2290萬6500元，惟林羅
27 鈴子仍須找補差額，林羅鈴子後以選屋確認書確認其選擇
28 B2棟12樓房屋及218號車位、B3棟12樓房屋及131、132號
29 車位，價值共計3421萬元，以2290萬6500元計算，林羅鈴
30 子應找補1130萬3500元。嗣因林羅鈴子遲遲未能給付找補
31 款1130萬3500元，且系爭建案已興建完成，理城公司即與

01 林羅鈴子簽訂系爭同意書，載明林羅鈴子同意僅選擇B3棟
02 12樓房屋及131、132號車位，價金為1224萬1041元，並約
03 定應於108年2月1日前簽訂買賣契約書，逾期未簽約視同
04 放棄選屋權利，得由理城公司出售予他人，且因林羅鈴子
05 並未買回興建完成之房屋、車位，扣除林羅鈴子已經兌領
06 之合建保證金支票票款222萬6346元及借支40萬元，林羅
07 鈴子僅得取回價金598萬6295元等情，有系爭協議書、買
08 回協議書、選屋確認書系爭同意書、系爭支票、存摺內頁
09 紀錄在卷為證（見本院卷第11頁、91-92頁、第181-187頁
10 、第225頁、第235頁、第323-325頁），堪信為真。況且
11 ，倘林羅鈴子、理城公司間就系爭建案之合作方式，係由
12 林羅鈴子獲分配價值共計2290萬6500元之房地、車位，雙
13 方因而簽訂選屋確認書，則林羅鈴子、理城公司何需於簽
14 訂選屋確認書之後，再行簽訂系爭同意書，載明倘林羅鈴
15 子未能如期簽約，其僅可取回出售系爭土地價金可得款項
16 861萬2641元，扣除林羅鈴子兌領之合建保證金支票票款
17 222萬6346元及借支40萬元，餘款598萬6295元？亦徵林羅
18 鈴子僅係出售系爭土地予理城公司以興建系爭建案，雖可
19 以優惠條件購屋，但並非可據認系爭建案興建完成後即可
20 獲分配價值2290萬6500元之房地、車位。又理城公司另抗
21 辯林羅鈴子於簽訂系爭同意書後，仍未能如期簽訂買賣契
22 約書，且再行借支60萬元乙節，有理城公司所提出之借據
23 、匯款申請書為證（見本院卷第97頁、第225頁），堪信
24 為真。是被告抗辯林羅鈴子對理城公司之債權僅有538萬
25 6295元，而非原告所指至少800萬元，應屬有據。

26 （三）至原告主張林羅鈴子可獲分配之房地、車位價值共計2290
27 萬6500元，縱扣除理城公司所指合建保證金、借支等款項
28 ，亦不止系爭同意書所載之餘款598萬6295元，且依買回
29 協議書所載，林羅鈴子應於系爭建案完成後返還系爭支票
30 ，可見林羅鈴子並未收取合建保證金，然系爭同意書竟記
31 載土地價金餘款應扣除合建保證金222萬6346元，故系爭

01 同意書記載理城公司給付林羅鈴子598萬6295元，顯屬理
02 城公司、林羅鈴子通謀虛偽意思表示，且原告可依民法第
03 244條第1項規定撤銷林羅鈴子所為之債務免除之無償行為
04 云云，查：

- 05 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
06 　，民事訴訟法第277條第1項定有明文，第三人主張表意
07 人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證
08 之責（最高法院48年度台上字第29號裁判要旨可資參照）
09 　，原告主張理城公司、林羅鈴子簽訂系爭同意書屬通謀虛
10 偽意思表示，然未能提出證據證明，即難認可取。
- 11 2、況且，理城公司與林羅鈴子簽訂系爭同意書之前因後果及
12 經過情形，已如前所述，林羅鈴子並未獲分配價值2290萬
13 6500元之房地、車位，原告主張林羅鈴子對理城公司得請
14 求給付之金錢應以2290萬6500元為計算基準，縱使扣除合
15 建保證金、借支等款項後應不只系爭同意書所載之餘款59
16 8萬6295元云云，即不足採。而買回協議書第6條第4項固
17 約定林羅鈴子應於系爭建案完成後返還系爭支票（見本院
18 卷第186頁），惟林羅鈴子已經兌領系爭支票票款222萬
19 6346元乙節，有系爭支票其提示紀錄在卷可參（見本院卷
20 第235頁），林羅鈴子既已無從依約返還系爭支票，其與
21 理城公司於系爭同意書載明該筆款項應自理城公司應給付
22 之土地價金餘款中予以扣除，實屬正當，原告執買回協議
23 書第6條第4項約定林羅鈴子應返還系爭支票為由，無視林
24 羅鈴子已經兌領系爭支票票款、因而無從返還系爭支票之
25 情，即遽謂系爭同意書記載土地價金扣除系爭支票票款係
26 與買回協議書第6條第4項約定不符，系爭同意書為通謀虛
27 偽意思表示、林羅鈴子所為免除理城公司債務之無償行為
28 　，殊不可採。

29 （四）據此，原告主張理城公司與林羅鈴子間關於系爭建案之權
30 利義務關係應以買回協議書為依據，而依該協議書所載，
31 林羅鈴子可獲分配價值2290萬6500元之房地、車位，除被

告自承林羅鈴子對理城公司之538萬6295元債權以外，縱扣除合建保證金、借支，尚有系爭債權存在，以及系爭同意書為理城公司、林羅鈴子間通謀虛偽意思表示，應屬無效，或屬林羅鈴子所為免除理城公司債務之無償行為，原告得依民法第244條第1項規定撤銷，皆為無理由。

六、綜上所述，原告主張林羅鈴子於108年1月24日所為之系爭同意書應予撤銷，並請求確認林羅鈴子對於理城公司之系爭債權存在，均為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論節，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 2 月 14 日

民事第五庭 審判長法官 匡 偉

法官 楊承翰

法官 陳乃翊

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 109 年 2 月 14 日

書記官 林玗倩