

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第99號

上訴人 吳峙璦
訴訟代理人 李逸文律師
複代理人 王筱涵律師
被上訴人 福和興建設有限公司
法定代理人 嚴健彰
訴訟代理人 黃秀蘭律師
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
鍾佩潔律師

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106年12月21日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1205號第一審判決提起上訴，本院於108年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項先位之訴部分及備位之訴，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

確認被上訴人間就臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，權利範圍全部，於民國一百零五年九月八日所為之買賣關係不存在。

就先位之訴之其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人在原審備位之訴，主張依民法第244條第2項規定，請求撤銷被上訴人間就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，權利範圍全部（下稱系爭土地）於民國（下同）105年9月8日所為之買賣行為，及於105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。於本院另主張依民法

第244條第1項規定請求撤銷上開法律行為（見本院卷2第358頁），核屬法律上之補充，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於103年9月間將伊所有之被上訴人福和興建設有限公司（下稱福和興公司）股份900萬元，借名登記在訴外人王龍名下，伊仍為福和興公司之實質股東，伊另對福和興公司有債權新臺幣（下同）3,360萬元，而為福和興公司之債權人。福和興公司之負責人即訴外人嚴健彰未經伊同意，於105年9月8日代表福和興公司與被上訴人安廷建設股份有限公司（下稱安廷公司）簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），將福和興公司所有系爭土地出賣予安廷公司，並於同年10月6日將所有權移轉登記與安廷公司完畢。被上訴人間所為系爭買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，違反公司法第108條第4項準用同法第52條第1項；公司法第52條第1項法理；類推適用公司法第113條準用第84條第2項但書等強制規定，且係通謀虛偽意思表示，依民法第71條本文、第87條本文規定，應為無效。爰先位訴請確認系爭買賣契約及所有權移轉登記之物權關係不存在，另代位福和興公司依民法第767條第1項中段規定，請求安廷公司塗銷上開所有權移轉登記，回復登記為福和興公司所有。又系爭土地為福和興公司唯一財產，縱認被上訴人間所為上開行為有效，亦已害及伊之債權，備位依民法第244條第1、2、4項規定訴請撤銷之，安廷公司並應塗銷上開所有權移轉登記等語。聲明求為判決：（一）先位聲明：1.確認被上訴人間就系爭土地於105年9月8日所為買賣關係及於105年10月6日移轉所有權登記之物權關係不存在。2.安廷公司應將前項所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為福和興公司所有。3.願供擔保請准宣告假執行。（二）備位聲明：1.被上訴人間就系爭土地於105年9月8日所為買賣行為，及於105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，均應予撤銷。2.安廷公司應將前項所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為福和興公司所有

01 。3.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被上訴人答辯：

03 (一)福和興公司辯以：上訴人將對伊之股份600萬元借名登記在
04 王龍名下，於系爭買賣契約簽訂時，上訴人並未終止該借名
05 登記關係，伊出售系爭土地予安廷公司，業經全體登記股東
06 同意，嚴健彰有權代表伊與安廷公司簽訂系爭買賣契約及為
07 系爭所有權移轉登記，並無違反強制規定，亦非通謀虛偽意
08 思表示，自為有效。上訴人雖對伊有3,360萬元之債權存在
09 ，但伊出售系爭土地價格與市價相當，且可減少債務，並未
10 害及上訴人之債權，上訴人訴請撤銷詐害債權行為，亦無理
11 由等語。

12 (二)安廷公司則以：上訴人所提確認之訴並無確認利益，且欠缺
13 權利保護必要。福和興公司將系爭土地出售乙事，業經全體
14 登記股東同意，並未違反強制規定，伊與福和興公司間系爭
15 買賣契約及系爭所有權移轉登記，亦非通謀虛偽所為。伊並
16 不知悉上訴人為實質股東，因善意信賴公司登記而與福和興
17 公司簽訂系爭買賣契約，上訴人不得以其為實質股東而對伊
18 主張無效。且伊以總價2億8,500萬元購買系爭土地及其上臺
19 北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區
20 ○○路○○巷○○號建物（下合稱系爭不動產），與市價相當，
21 又伊之負責人莊盛豐將對福和興公司之借款債權其中8,500
22 萬元讓與伊，用以抵銷應付福和興公司之簽約款1,000萬元
23 及尾款7,500萬元，其餘2億元價金則由伊代福和興公司清償
24 其對訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）所
25 負同額抵押貸款債務完畢。福和興公司雖減少資產，同時亦
26 減少債務，難謂有何害及上訴人之債權等語，資為抗辯。

27 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲
28 明：(一)原判決廢棄。(二)先位：1.確認被上訴人間就系爭土地
29 於105年9月8日所為之買賣關係及於105年10月6日移轉所有
30 權登記之物權關係不存在。2.安廷公司應將前項所有權移轉
31 登記予以塗銷，並回復登記為福和興公司所有。(三)備位：1.

被上訴人間就系爭土地於105年9月8日所為之買賣行為，及於105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，應予撤銷。2.安廷公司應將前項所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為福和興公司所有。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、查福和興公司於104年3月12日以2億7,050萬元向社團法人中國青年救國團（下稱救國團）購入系爭不動產，嗣於105年9月8日與安廷公司簽訂系爭買賣契約，將系爭不動產以價金2億8,500萬元出售予安廷公司，並於同年10月6日將系爭不動產所有權移轉登記予安廷公司完畢，該建物嗣於106年5月9日因拆除而滅失等情，為兩造所不爭執（見原審卷1第163頁及反面），並有土地登記簿謄本、建築改良物登記簿謄本、土地第一類謄本、系爭不動產異動索引表可稽（見本院卷2第119至141頁）。又嚴健彰於105年1月2日將對福和興公司之借款債權3,000萬元讓與上訴人，並已通知福和興公司，上訴人另對福和興公司有借款債權360萬元，合計對福和興公司有債權3,360萬元存在之事實，為上訴人與福和興公司所是認（見本院卷1第154、155頁），並有結算切結書可佐（見原審卷1第200頁），均堪信為真實。

五、上訴人先位主張被上訴人間就系爭土地所為系爭買賣契約之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均屬通謀虛偽而無效，伊得代位福和興公司請求安廷公司塗銷所有權移轉登記等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭執論斷如下：

（一）上訴人所提先位之訴有確認利益：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文；又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判

決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。本件上訴人主張被上訴人間就系爭土地所為買賣行為及移轉所有權行為有無效之情形，為被上訴人所否認，則被上訴人間有無前揭債權及物權關係存在即非明確。又上訴人主張其為福和興公司之債權人，系爭土地為福和興公司之唯一財產，足見被上訴人間就系爭土地所為系爭買賣關係及所有權移轉登記之物權關係是否存在，將影響上訴人對福和興公司債權之受償，上訴人私法上之地位自有受侵害之危險，揆諸首揭說明，上訴人提起本件確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益。安廷公司辯稱上訴人所提先位之訴欠缺確認利益及權利保護必要，洵無足採。

(二)被上訴人間就系爭土地所為買賣契約為通謀虛偽意思表示而無效，上訴人先位請求確認被上訴人間系爭買賣關係不存在，為有理由：

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意为非真意之表示而言，第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。又所謂虛偽意思表示隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，係指為虛偽意思表示之當事人間，隱藏有他項真實之法律行為而言。再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，而真意何在，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求。

2.上訴人主張被上訴人間並無買賣系爭土地之真意，事實上為委建契約，故其等間所為系爭買賣契約應為通謀虛偽意思表示而無效等情，為安廷公司所否認，福和興公司則陳稱系爭買賣契約隱藏委建關係或為買賣及合建混合契約等

01 語。經查：

02 (1) 福和興公司自前手救國團購得系爭不動產後，為拆除其
03 上建物及開發系爭土地進行住宅興建工程案，向中租迪
04 和公司貸款，並以系爭不動產及起造之權利、建物等為
05 信託之財產，以自己為委託人及受益人，中租迪和公司
06 為關係人，與受託人即訴外人香港商東亞銀行有限公司
07 台北分行（下稱東亞銀行）於104年8月27日訂立不動產
08 信託契約，另於同日由福和興公司、東亞銀行、中租迪
09 和公司三方簽訂不動產信託受益權轉讓約定書，由福和
10 興公司將前揭信託契約之受益權以2億4,350萬元轉讓與
11 中租迪和公司。又於104年9月9日救國團將系爭不動產
12 之所有權移轉登記予福和興公司同日，福和興公司將系
13 爭不動產信託登記予東亞銀行，並為中租迪和公司設定
14 最高限額2億9,220萬元之抵押權。其後於104年12月11
15 日，東亞銀行復經福和興公司同意，邀請訴外人陽信建
16 築經理股份有限公司（下稱陽信建經公司）加入前揭信
17 託為不動產與建照受託人，經福和興公司、中租迪和公
18 司、東亞銀行、陽信建經公司簽訂不動信託增補契約、
19 不動產信託受益權轉讓增補約定書，福和興公司將系爭
20 不動產改信託登記予陽信建經公司等事實，有不動產信
21 託契約（見本院卷2第250至261頁）、不動產信託受益
22 權轉讓約定書（見原審卷2第13頁反面至18頁）、不動
23 產信託增補契約（見本院卷1第387至401頁）、不動產
24 信託受益權轉讓增補約定書（見本院卷2第297至309頁
25 ）為證，復為兩造所不爭執，應堪信實。

26 (2) 次查，福和興公司陳稱與安廷公司簽訂系爭買賣契約之
27 緣由，係因上訴人違反與嚴健彰之合作約定，拒付對中
28 租迪和公司之貸款利息，致伊財務窘迫，於105年5月間
29 遭中租迪和公司定期催告給付投資孳息及違約金，否則
30 將依信託契約約定出售系爭土地及建照。因伊已無力負
31 擔利息、興建建案成本及管銷費用，且信用惡化，無法

以系爭土地轉貸以降低貸款利息，嚴健彰乃於105年9月初緊急聯繫上訴人解決伊之財務問題，惟遭上訴人拒絕，為免伊倒閉，並減少股東之財務損失，嚴健彰乃代表伊與安廷公司就系爭不動產簽訂系爭買賣契約及移轉所有權登記予安廷公司等情（見原審卷1第73頁及反面，本院卷2第194頁），業據提出中租迪和公司所發台北148支局內湖郵局存證號碼1469、2249、2899號存證信函（見原審卷1第81至88頁反面）、支票存款帳戶待補金額查詢、支票及退票理由單（見原審卷1第88、89頁）為證，應可採信。依系爭買賣契約約定買賣總價為2億8,500萬元，其中第4條第1項買賣付款條件約定：「**【第1期：簽約款】**簽訂本約時買方（即安廷公司，下均同）應支付1,000萬元正。本款項無須存匯入信託專戶。**【第2期：建築執照取得】**建築執照取得1年內，買賣雙方須準備過戶文件及完成所有權移轉用印文件交付買方指定之受任地政士。本期買方無須支付價金。**【第3期：產權登記完成款】**本期款2億元整應依下列方式辦理：1.若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付本期款，應於貸款核撥之當日（如因金融機構作業遲延，應於次1個金融營業日）將核貸之款項轉存匯入信託專戶（若有須代清償賣方《即福和興公司，下均同》就買賣標的設定負擔之債務者，亦須由買方貸款銀行將貸款金額匯入上海信託部）。2.產權移轉登記完成後因故發生金融機構撥之貸款不足支付尾款時，其差額應由買方以現金1次補足存匯入信託專戶。**【第4期：尾款】**7,500萬元，依下列方式支付1.買方取得使用執照日起1個月內支付與賣方。本期款項無須存匯入信託專戶。2.除有特別約定外，本約買賣標的完成產權移轉登記、手續無誤後，即由上海信託部就專戶內之價金代償賣方之第一順位抵押權，所收之買賣價金餘款結算後匯入賣方指定之帳戶。」（見原審卷1第64、65頁）。有關第3期

01 款2億元部分，係由安廷公司指示上海商業儲蓄銀行（
02 下稱上海商銀）就安廷公司代為清償回贖福和興公司於
03 系爭不動產之信託受益權，由上海商銀將中租迪和公司
04 於系爭不動產信託受益權投資之轉讓價金（含投資孳息
05 等）共計2億640萬6,446元之金額匯入安廷公司在上海
06 商銀開設之買賣價金信託專戶後，再自上海商銀信託專
07 戶匯入中租迪和公司指定帳戶，中租迪和公司即出具塗
08 銷抵押權設定等文件以辦理塗銷抵押權等情，有中租迪
09 和公司函、上海商銀存款憑條、上海商銀信託專戶財產
10 目錄、清償證明書（見本院卷1第275、277、279、281
11 頁）及中租迪和公司陳報狀（見本院卷2第313頁）可稽
12 ，福和興公司亦不爭執安廷公司有為福和興公司清償中
13 租迪和公司貸款及費用合計2億640萬6,446元乙事（見
14 本院卷1第326頁、卷2第360頁）。安廷公司復陳稱其代
15 償福和興公司對中租迪和公司欠款之款項來源，係由其
16 股東即莊盛豐之父莊榮源以莊盛豐等人為連帶保證人，
17 向上海商銀貸款2億元，另由安廷公司提供640萬6,446
18 元等情，並提出上海商銀授信約定書、額度通知書、莊
19 榮源之客戶交易明細、安廷公司存摺為佐（見本院卷2
20 第341至350頁）。綜上足證福和興公司確因向中租迪和
21 公司貸款利息過高，本身又無可向其他金融機構以較低
22 利率轉貸之信用資格，故與安廷公司簽訂系爭買賣契約
23 ，由安廷公司以前揭上海商銀貸款及自身款項代償對中
24 租迪和公司之貸款。又關於第1期款1,000萬元、第4期
25 款7,500萬元部分，安廷公司抗辯莊盛豐將對福和興公
26 司之債權1億8,500萬元其中8,500萬元轉讓與伊，伊再
27 以該債權抵銷應付予福和興公司之第1期及第4期價款等
28 語，並提出105年9月5日轉讓6,500萬元債權轉讓契約書
29 、同年9月8日轉讓2,000萬元債權轉讓契約書為證（見
30 本院卷2第351、352頁），福和興公司雖辯稱嚴健彰只
31 有簽收105年9月8日債權轉讓契約，未簽收105年9月5日

債權轉讓契約云云（見本院卷2第226頁），惟上開債權轉讓契約書均載有「茲收到上述債權轉讓通知」、「嚴9/8」等字句，並蓋用福和興公司大小章，參以證人呂康德律師於原審法院106年度重訴字第724號被上訴人間確認本票債權不存在事件（下稱另案）結證稱：嚴健彰說他有收到105年9月5日6,500萬元之債權轉讓通知，伊請他在上面簽名等語（見本院卷1第478頁），堪認嚴健彰代表福和興公司承認對莊盛豐有1億8,500萬元借款債務，且莊盛豐及安廷公司已將其中8,500萬元債權轉讓乙事通知福和興公司。至於福和興公司否認安廷公司於簽訂系爭買賣契約時，曾以前揭受讓之債權抵銷（見本院卷2第204、205頁），惟安廷公司一再表示以所受讓之債權抵銷系爭買賣契約所載之價金債權，如該價金債權確實存在，該意思表示復已到達福和興公司，當即生抵銷效果。徵上可知安廷公司就系爭買賣契約，外觀上已付價金共計2億8,500萬元（計算式：200,000,000+85,000,000=285,000,000），並溢付640萬6,446元。

- (3) 再依證人黃玉蘭於本院結證稱：系爭不動產買賣契約第6條有約定相關稅、費是由賣方福和興公司負擔，費用包括代書費1萬5,000元、塗銷陽信建經公司的信託登記費用8,000元，塗銷中租迪和公司的抵押權登記費用2,000元，付給地政事務所信託規費2萬6,249元，付給伊的信託代辦費1萬2,000元，設定抵押權給上海商銀的代辦費4,000元，付給地政事務所抵押權設定規費24萬80元，稅的部分包括土地增值稅12萬6,8947元、契稅3萬8,412元、印花稅11萬6,928元、640元、房屋稅5,372元。設定抵押權給上海商銀行的代辦費4,000元，付給地政事務所抵押權設定規費24萬80元，是安廷公司向上海商銀辦理貸款所生費用等語（見本院卷1第497、498、502、503頁），衡諸不動產買賣之交易常態，買方為支付購買不動產之價金而向銀行辦理貸款所生之費

用，當係由買方自行負擔，被上訴人卻約定由福和興公司負擔，與交易常情顯然不同。安廷公司雖謂其業已支付該等費用云云，惟不影響系爭買賣契約上開稅費負擔之約定，且安廷公司仍得主張依約無此給付義務而得請求福和興公司返還。又系爭買賣契約固約定福和興公司以2億8,500萬元之價金，將系爭不動產出賣予安廷公司，買賣價款分4期給付，福和興公司並於105年10月6日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記予安廷公司（見原審卷1第18頁土地登記謄本），但安廷公司外觀上除支付價金2億8,500萬元，甚至溢付640萬6,446元業如前述。復查，被上訴人間於105年9月8日除簽訂系爭買賣契約外，另簽訂不動產買賣契約補充協議書（下稱系爭補充協議書，見本院卷1第351至355頁），以補充系爭買賣契約未盡事宜（系爭補充協議書前言參照），其中第5條約定：「賣方保證未與任何營造公司簽訂營造契約，且本約簽訂後，賣方已無權發包與本買賣標的有關之任何工程，若賣方越權發包，一切責任由賣方承擔，賣方並賠償買方因此造成之所有損害。」、第6條約定：「賣方保證於簽訂本買賣契約前，並無與第三人簽訂預售屋契約，亦即無任何購買房地預約之紅單，若有，賣方應自行負責理清，與買方無涉。」、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：(一)工地開工之後，每月10萬之管銷費。(二)營造之成本、為建案向銀行貸款之利息、銷售房屋之一切開支、買方支付之營業稅及與此相關之稅費。(三)除以上列舉之外，屬本建案之支出費用。」，文義表明福和興公司移轉系爭土地所有權予安廷公司後，安廷公司在其上興建銷售房屋及其基地之所得仍歸福和興公司所有，但福和興公司應以所得優先清償安廷公司因營建、銷售所支出之一切成本（包括安廷公司

01 以向上海商銀貸款代償福和興公司對中租迪和公司之借
02 款債務、費用及前項所示因轉貸、移轉所生費用，及營
03 建、管銷之稅費，甚至安廷公司所稱以抵銷方式支付之
04 價金等）。參諸上開第(2)項所述被上訴人簽訂系爭買賣
05 契約之緣由，及福和興公司自承系爭土地上建案建造執
06 照業由福和興公司申請取得，系爭買賣契約簽訂之後，
07 於105年10月25日變更起造人為安廷公司，已申報開工
08 等語（見本院卷2第228頁），另陳稱：系爭補充協議書
09 第7條所謂「為建案向銀行貸款之利息」，就是向上海
10 商銀貸款2億元清償中租迪和公司的借款利息，安廷公
11 司認為係其興建房屋的成本之一，必須扣除後始可跟福
12 和興公司分配盈餘。被上訴人間原約定安廷公司要轉向
13 另一家銀行申請貸款，於興建建案期間繼續支付貸款利
14 息，以補充協議書第7條第2項扣除貸款利息等語（見本
15 院卷2第227頁），及證人施議盛於另案結證稱：伊於
16 105年在福和興公司擔任副總經理，105年1月那時系爭
17 土地上「大安璞玉」建案建照核准下來，嚴健彰交代伊
18 去找營造廠，向建築師要圖檔及標單，本來於105年5月
19 左右要發包、開工，可是公司要做銀行轉貸，到105年7
20 月底建照展延完成後，嚴健彰說因為銀行轉貸的事還沒
21 完成，所以於105年8月找安廷公司莊盛豐到公司，嚴健
22 彰說有可能要跟他們合作興建，交代伊跟安廷公司的人
23 聯絡，福和興公司周先生、楊先生負責工務及起造人變
24 更，黃玉蘭代書負責土地移轉的事情。起造人變更為安
25 廷公司完成後，由安廷公司楊先生與林峰池建築師配合
26 申請報開工，之後伊將土木、結構、消防、營造廠申報
27 開工報價資料廠商、建築師圖檔（平面圖、立面圖、結
28 構圖、消防圖、水電圖等）、現場銷售資料、模型於
29 105年11月陸續交給楊先生、周先生，因為嚴健彰說由
30 安廷公司蓋「大安璞玉」建案，所以將資料交給安廷公
31 司整理、發包。後來系爭土地上的建物是安廷公司找人

01 去拆等語（見本院卷2第22至24頁），暨證人張宗幟於
02 另案具結證以：伊於105年間任職福和興公司業務部副
03 總，福和興公司購入系爭土地後，伊負責系爭土地規劃
04 興建房屋後之銷售、與建築師接洽，該「大安璞玉」建
05 案是由林峰池建築師負責規劃、設計，申請建照是伊處
06 理，業務銷售編定、執行、文宣品的設計、製作都是由
07 伊委託廠商發包。有設置接待中心進行預售屋的銷售，
08 有人來購買。於105年8月嚴健彰告訴伊系爭土地賣給安
09 廷公司，有開會討論出售的目的最主要是福和興公司向
10 中租迪和公司的借款利息過高，福和興公司要轉貸，另
11 外希望讓安廷公司來幫福和興公司把房子興建完成。系
12 爭土地出售後，於105年9月時伊與嚴健彰、莊盛豐一起
13 到建築師事務所就建案相關業務做交接等語（見本院卷
14 2第25至27頁），又嚴健彰於另案107年5月31日言詞辯
15 論期日陳稱：兩造間的契約性質為合建非單純買賣等語
16 （見本院卷1第535頁），福和興公司於另案所提107年7
17 月6日準備書二狀亦表示被上訴人間簽署系爭買賣契約
18 及系爭補充協議書之性質屬於合建契約等語（見本院卷
19 1第542頁），互核以觀，可知福和興公司係因不堪負荷
20 購入系爭不動產之貸款還款壓力而陷入財務危機，且無
21 資力再負擔興建已取得建照之系爭土地建案所需費用，
22 乃以買賣之名義將系爭不動產之所有權移轉予安廷公司
23 ，實際係委由安廷公司轉貸並辦理興建銷售系爭土地建
24 案等事務，再以銷售所得，於扣除安廷公司就建案工地
25 之管銷費、營造成本、為建案貸款之利息、相關稅費及
26 其他為建案支出之費用、成本後，盈餘始歸福和興公司
27 所有。此與一般買賣關係，買賣雙方成交履約後，買賣
28 標的之利用及收益均歸買受人，出賣人已無任何權利，
29 且買方貸款支付價金，應自負繳納貸款本息之責等節，
30 截然不同。足見福和興公司雖以買賣名義移轉系爭不動
31 產所有權予安廷公司，但被上訴人間之真意實係福和興

01 公司委由安廷公司出資（包括安廷公司代償福和興公司
02 對中租迪和公司之貸款債務），在系爭土地上興建房屋
03 並銷售，所得按上開約款分配。換言之，被上訴人間不
04 存在買賣之真意。

- 05 (4) 另依系爭補充協議書第8條約定：「賣方依前條得分配
06 之盈餘，賣方承諾優先償還積欠莊盛豐之壹億元消費借
07 貸，賣方並同意買方得直接從盈餘中扣除此債務額，扣
08 除債務額後之餘額歸賣方。」（見本院卷1第363頁），
09 參諸證人莊盛豐於原審具結證述：嚴健彰因福和興公司
10 要標售系爭土地（李煥故居）、興建建案（原名「大安
11 仁哲」，後改名「大安璞玉」）陸續向伊週轉，於104
12 年7月9日簽署借款契約書（見原審卷1第220頁）、合作
13 契約（見原審卷2第6、7頁），前後借款給福和興公司
14 總金額為1億8,500萬元。伊用安廷公司名義以2億8,500
15 萬元購買系爭土地，安廷公司清償福和興公司之貸款2
16 億元，剩下8,500萬元債權伊移轉給安廷公司，結算後
17 福和興公司還欠伊1億元，故福和興公司簽發同面額本
18 票1紙予伊等語（見原審卷2第80至83頁），安廷公司並
19 提出由福和興公司及嚴健彰共同簽發之號碼CH0000000
20 、面額1億元本票為證（見本院卷1第245頁），福和興
21 公司雖不爭執該本票為真正（見本院卷1第495頁），惟
22 辯稱：莊盛豐對伊並無1億元借款債權，是嚴健彰個人
23 對莊盛豐欠款，福和興公司及莊盛豐簽發上開面額1億
24 元本票，其中5,000萬元是擔保系爭土地建屋後銷售所
25 得之分潤，另5,000萬元是安廷公司之前本於與福和興
26 公司間合建關係支出營建費用7,000萬元之利息，及安
27 廷公司為福和興公司清償中租迪合公司貸款2億餘元之
28 利息等語（見本院卷1第325、495頁，卷2第215頁）。
29 然福和興公司所簽署系爭補充協議書第8條已載明福和
30 興公司承諾以系爭土地建案銷售後之盈餘，優先償還積
31 欠莊盛豐之1億元消費借貸，且前述經嚴健彰代表簽收

01 之105年9月5日、同年9月8日債權轉讓契約書，均記載
02 莊盛豐對福和興公司有消費借貸債權1億8,500萬元等語
03 ，證人呂康德律師復於另案結證稱：被上訴人於伊之事
04 務所簽署系爭買賣契約、系爭補充協議書。莊盛豐轉讓
05 8,500萬元債權給原告後，福和興公司還欠莊盛豐1億元
06 借款，系爭不動產之利潤如果有超過，優先償還莊盛豐
07 ，系爭補充協議書第8條約定之1億元，就是福和興公司
08 欠莊盛豐之借款等語（見本院卷1第483頁）。福和興公
09 司空言否認莊盛豐對伊有1億元債權，尚非足採。由上
10 堪認被上訴人就系爭不動產簽署系爭買賣契約，除由福
11 和興公司委由安廷公司在系爭土地興建銷售建案，所得
12 扣除系爭補充協議書第7條之費用後之盈餘，福和興公
13 司同意優先償還積欠安廷公司負責人莊盛豐之借款1億
14 元，此約款內容實寓有將系爭土地所有權移轉登記予安
15 廷公司在其上興建建案之收益，擔保福和興公司對莊盛
16 豐所負債務之目的，足見被上訴人間事實上並無買賣系
17 爭土地之意。

18 (5)綜合系爭買賣契約及系爭補充協議書前開約款之文義、
19 被上訴人間訂約之緣由及經濟目的、欲藉以達到之法律
20 效果，足認系爭土地形式上雖由福和興公司出賣予安廷
21 公司，惟被上訴人間並無買賣之真意，而隱藏福和興公
22 司與安廷公司在系爭土地合建房屋，及擔保莊盛豐對福
23 和興公司借款債權之法律行為。

24 3.據上，上訴人主張被上訴人間就系爭土地所為買賣行為，
25 為通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，應為無
26 效，洵屬有據。上訴人另主張該買賣行為違反公司法第
27 108條第4項準用第52條第1項；公司法第52條第1項法理；
28 類推適用公司法第113條準用第84條2項但書等規定，依民
29 法第71條本文規定而無效，無須再予審論，附此敘明。從
30 而，上訴人請求確認被上訴人間就系爭土地於105年9月8
31 日所為之買賣關係不存在，為有理由。

01 (三)被上訴人間就系爭土地所為移轉所有權登記之物權行為為有
02 效，上訴人先位請求確認被上訴人間移轉所有權登記之物權
03 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
04 轉登記，回復登記為福和興公司所有，均為無理由：

05 1.按當事人透過買賣之債權行為及移轉所有登記之物權行為
06 而完成其交易行為者，該債權行為雖成為物權行為之原因
07 ，惟基於物權行為之無因性，該債權行為於物權行為完成
08 後，即自物權行為中抽離，移轉所有權之物權行為不受其
09 原因即買賣之債權行為效力之影響，故買賣行為縱有瑕疵
10 而無效或經撤銷，買受人取得所有權之物權行為尚不因而
11 無效或失其存在（最高法院104年度台上字第473號、101
12 年度台上字第280號判決要旨參照）。又民法第87條第1項
13 所定之通謀意思表示之行為為無效，與同條第2項所定「
14 虛偽意思表示隱藏他項法律行為」之隱藏行為，當事人雙
15 方仍須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為無效之行為
16 ，後者所隱藏之他項行為仍屬有效，兩者在法律上之效果
17 截然不同（最高法院101年度台上第1722號判決要旨參照
18 ）。經查，被上訴人間就系爭土地所為系爭買賣契約之債
19 權行為，固屬通謀虛偽意思表示而為無效，惟福和興公司
20 將系爭土地所有權移轉登記予安廷公司之物權行為，並非
21 當然無效。且該通謀意思表示隱藏有他項法律行為業如前
22 述，該隱藏法律行為係屬有效，福和興公司本於該有效之
23 隱藏行為，將系爭土地所有權移轉登記予安廷公司，自亦
24 為有效。此外，上訴人未提出其他證據證明被上訴人間移
25 轉系爭土地所有權之物權行為乃通謀虛偽意思表示所為，
26 依上開說明，上訴人依民法第87條第1項規定主張該物權
27 行為無效，難認可採。

28 2.上訴人另主張福和興公司出售系爭土地予安廷公司，乃讓
29 與主要部分之營業或財產，卻未經福和興公司全體股東同
30 意，是被上訴人間就系爭土地所為移轉所有權之物權行為
31 ，違反公司法第108條第4項準用第52條第1項；公司法第

52條第1項法理；類推適用公司法第113條準用第84條2項但書等規定，依民法第71條本文規定應為無效等語。經查，福和興公司與安廷公司就系爭土地簽訂系爭買賣契約雖為通謀虛偽意思表示，但隱藏被上訴人在系爭土地合作興建建案，及擔保莊盛豐對福和興公司借款債權之法律行為，故福和興公司基於該隱藏法律行為將系爭土地移轉登記予安廷公司，目的係續行福和興公司在系爭土地開發興建之業務，非屬讓與主要部分之營業或財產，自不生應按公司法第108條第4項準用同法第52條第1項規定，經全體股東同意後，董事長始得代表公司為之之問題。又公司法第113條規定準用同法第84條第2項，係規定有限公司之清算人將公司營業包括資產負債轉讓於他人時，應得全體股東之同意，而清算係為了結已解散公司之法律關係及分配其財產，與本件福和興公司基於隱藏法律行為移轉系爭土地所有權予安廷公司之性質不同，並無類推適用該條規定之餘地。準此，上訴人主張被上訴人間就系爭土地所為移轉所有權之物權行為，違反強制或禁止規定，依民法第71條本文規定應為無效，洵無足採。

- 3.承前，上訴人請求確認被上訴人間就系爭土地於105年10月6日移轉所有權登記之物權關係不存在，另代位福和興公司請求安廷公司將系爭土地於105年10月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為福和興公司所有，均屬無據。又上訴人備位之訴係主張被上訴人間就系爭土地所為買賣行為及基於系爭買賣契約所為移轉系爭土地所有權之物權行為如認為有效，亦均屬詐害債權之行為應予撤銷，安廷公司並應塗銷所有權移轉登記，上訴人先位之訴既經本院認定系爭買賣契約無效，上訴人備位之訴請求撤銷被上訴人間就系爭土地所為買賣行為及移轉所有權登記之物權行為，並請求安廷公司塗銷所有權移轉登記，其前提即不存在，自毋庸審究，併予敘明。

六、綜上所述，上訴人先位之訴請求確認被上訴人間就系爭土地

於105年9月8日所為之買賣關係不存在部分，為有理由，應予准許；至上訴人其餘先位之訴請求確認被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，回復登記為福和興公司所有部分，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人先位請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又先位之訴一部有理由，備位之訴即不應裁判，是上訴人就原審關於備位之訴之判決，聲明不服，提起上訴，為有理由，應予廢棄，惟毋庸改判。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 19 日
民 事 第 二 十 一 庭

審判長法官 翁昭蓉
法官 賴惠慈
法官 劉又菁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日
02 書記官 林吟玲

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。