臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第49號

原　　告　首富實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林建良

訴訟代理人　李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

李宏文律師

被　　告　張明正

追加被告　　李偉君

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　李榮唐律師

陳欣怡律師

吳啓源律師

上列當事人間確認所有權等事件，本院於民國112年9月19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

壹、程序部分：

㈠按法定代理人之代理權消滅者，其訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受訴訟時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。本件原告之法定代理人原為林韋鑫，於本院審理期間變更為林建良，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可憑(本院卷第187頁)，並經林建良以原告法定代理人身份具狀向本院聲明承受訴訟，合於前揭規定，應予准許。

㈡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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，為民事訴訟法第255條第1項第2、3、4款所分別明定。本件原告起訴時原聲明：㈠確認原告對被告張明正名下所有系爭2049建號建物具有用益權及處分權；㈡張明正應將系爭2049建號建物(即門牌號碼高雄市○○區○○○街000號建物，下稱系爭158號建物)所有權移轉登記予原告指定之人陳孟綺。嗣於本院民國111年12月6日言詞辯論程序，追加請求張明正應將高雄市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭845-1地號土地)所有權移轉登記予原告指定之人陳孟綺(本院卷第125頁)。後又因被告於本院審理期間將系爭845-1地號土地及系爭158號建物(下稱系爭158號房地)出賣移轉所有權予被告李偉君，原告遂於112年2月7日具狀追加被告李偉君，並變更聲明為：先位聲明：㈠確認張明正與李偉君間於111年10月20日就系爭158號房地所有權之調解移轉債權行為及於111年12月13日以調解移轉為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效，李偉君應將上開不動產移轉登記予以塗銷；㈡確認原告對系爭158號建物享有用益權及處分權；㈢張明正應將系爭158號房地所有權移轉登記予原告指定之人陳孟綺。備位聲明：張明正應給付原告新臺幣(下同)8,355,500元及自原告111年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(本院卷第189至190頁)。核原告所為上開追加請求系爭845-1地號土地所有權移轉登記，係基於同一賣賣契約爭議之同一基礎事實及擴張應受判決事項之聲明；所為追加被告李偉君及變更聲明為先備位聲明，係因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，均合於上開規定，亦應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與被告張明正於110年5月21日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，由原告以38,089,000元，買

受張明正所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱系爭地)及其上興建中未完成保存登記建物1棟(建築執照號碼為108高市建築字第02782號)；系爭845-1地號土地及其上興建中未完成保存登記建物1棟(建築執照號碼為108高市建築字第02781號)之所有權全部(下稱系爭興建中建物），並由原告出資繼續興建。系爭興建中建物既由原告出資興建，原告自屬「原始出資人」而原始取得系爭興建中建物之所有權，享有系爭興建中建物之用益權及處分權。兩造約定系爭興建中建物興建完成後先登記為張明正所有，再由原告逕以張明正之名義就興建完成之建物及其坐落基地辦理出售，俟過戶予買方後，由買方向銀行辦理購屋貸款，再由銀行逕將核貸之款項直接撥入張明正之帳戶，以受領買賣價金。兩造並約定俟興建完成之建物出售完成後，原告應給付張明正紅利5,000,000元，以作為酬金。系爭興建中建物於000年0月間由原告興建完成後，初編門牌號碼為高雄市○○區○○○街000號、160號(下稱系爭158號、160號建物)，並依約將系爭158號、160號建物所有權登記為張明正所有，所有權狀並由原告保管。原告依系爭買賣契約第2條及前揭約定，系爭158號房地以張明正為出賣人，與買受人即訴外人陳孟綺簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭代理買賣契約)，通知張明正依系爭契約第3條約定，出面辦理系爭158號房地所有權移轉登記，然張明正卻突以房地稅金金額過高為由，拒不繳付過戶所應納之稅金及辦理過戶事宜。其後，更於111年10月20日本院111年度橋司調字第342號調解程序，與追加被告李偉君通謀虛偽成立買賣關係之調解，再於111年12月13日以上開調解筆錄為原因，將系爭158號房地所有權移轉登記予李偉君。則原告自得訴請確認張明正與李偉君間通謀虛偽買賣系爭158號房地之債權行為及移轉所有權之物權行為均無效，李偉君並應塗銷上開移轉登記，及確認原告就系爭158號建物享有用益權及處分權，張明正並應將系爭158號房地所有權移轉登記予原告指定之人陳孟琦。退步言，縱認張明正與

李偉君間上開行為並非無效，系爭買賣契約亦已構成可歸責於張明正之給付不能，原告亦得依民法第226條第1項規定，請求張明正賠償系爭代理買賣契約之買賣價金與原告依系爭買賣契約應給付被告之價金差額8,355,500元。因此，依法提起本件訴訟等語，並先位聲明：㈠確認張明正與李偉君間於111年10月20日就系爭158號房地所有權之調解移轉債權行為及於111年12月13日以調解移轉為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效，李偉君應將上開不動產移轉登記予以塗銷；㈡確認原告對系爭158號建物享有用益權及處分權；㈢張明正應將系爭158號房地所有權移轉登記予原告指定之人陳孟綺；㈣願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：張明正應給付原告8,355,500元及自原告111年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告張明正辯以：原告公司法定代理人林建良，於106年間累積積欠被告張明正近4,000,000元之借款債務，乃提議以17,500.000元出賣系爭土地予被告，扣除4,000,000元債務後，由張明正再給付13,500,000元予林建良。000年0月間，張明正發現系爭土地有設定抵押權予高雄市第三信用合作社及訴外人陳柏銓(下稱系爭抵押權)，始知受騙，林建良乃再提議由原告公司於系爭土地為張明正興建建物，以抵銷對張明正之債務。豈料，原告興建系爭建物不久後，竟向張明正諉稱無資力支付包商等工程款，乃協議原告以38,089,000元買回系爭興建中建物，且約定系爭抵押權內之債務金額不含入系爭買賣契約之買賣價金，由原告負責清償。另為避免原告藉故拖延，並於系爭買賣契約約定110年11月20日前原告須依約完成移轉登記、塗銷系爭抵押權登記並履行給付張明正38,089,000元買賣價金，否則張明正可解除契約。是原告並非系爭建物原始出資人，買受系爭土地及興建系爭興建中建物實際上均由張明正出資，張明正確為所有權人，原告對系爭158號建物並無任何用益權及處分權。再者，系爭代理

買賣契約，未經張明正同意，與張明正無關，原告自無任何權源得要求張明正移轉登記系爭158號房地予陳孟綺，且原告於110年11月20日前，依約完成移轉登記、塗銷系爭抵押權登記並履行給付張明正38,089,000元買賣價金，系爭買賣契約業經張明正解除而溯及失效，張明正自有權另行將系爭158號房地出售予李偉君，原告先位聲明之請求均無理由。退步言，縱認系爭買賣契約仍存在，原告得依債務不履行之法律關係請求損害賠償，原告得請求之金額亦應扣除依系爭買賣契約應給付之買賣價金及應負責清償之系爭抵押權債務金額，則原告之備位聲明亦無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、追加被告李偉君則以：當時系爭158號房地在市場上拍賣，伊想要購買，請房仲與地政確認權狀與謄本，銀行再跟聯徵確認有無設定抵押，簽約過程有提到權狀問題，伊經3次確認沒有問題後才作買賣的動作，另外，還有作履約保證付款，確認沒有問題才進行交易，且有給付房仲業者服務費及系爭158號建物之窗簾、燈具等裝潢費用，確係基於個人使用需求而購買系爭158號房地，並非出於通謀虛偽之買賣等語，作為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事實：(本院卷第341至342頁)

㈠原告與被告張明正於110年5月21日簽訂不動產買賣契約書(即系爭買賣契約)，由原告以38,089,000元，買受張明正所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上興建中未完成保存登記建物1棟(建築執照號碼為108高市建築字第02782號)；同段845-1地號土地及其上興建中未完成保存登記建物1棟(建築執照號碼為108高市建築字第02781號)之所有權全部（即系爭興建中建物）。

㈡系爭買賣契約約定之108高市建築字第02781、02782號興建中建物，建造完成後，門牌號碼分別為同區大景一街158、160號(即系爭158、160號建物)，並於110年9月13日為第一次登記，登記所有權人為張明正。

㈢林建良於110年5月24日以張明正代理人名義代理(張明正主張係無權代理)張明正與陳孟綺簽訂不動產買賣契約書(即系爭代理買賣契約)，由陳孟綺以27,400,000元，買受張明正所有坐落高雄市○○區○○段000○0地號土地(即系爭845之1地號土地)及其上系爭158號建物。

㈣系爭建物建造完成後，於110年11月20日前，張明正未完成產權移轉及抵押權塗銷登記，原告亦未完成聯號辦理貸款給付買賣價金。

㈤張明正於110年12月1日寄發律師函予原告，以原告未於110年11月20日屆滿前完成塗銷抵押權及給付買賣價款為由，解除系爭買賣契約，並於同年12月2日送達原告。

㈥張明正於111年12月13日以本院111年10月20日111年度橋司調字第342號調解筆錄為原因，將系爭845之1地號土地及系爭158號建物所有權移轉登記予被告李偉君。

㈦系買賣契約第三條約定之抵押權(即系爭抵押權)所擔保之債權為陳柏銓之17,000,000元債權，張明正已於111年3月25日清償完畢。

五、本件之爭點：(本院卷第342頁)

㈠原告請求確認張明正與李偉君間於111年10月20日就系爭845之1地號土地及系爭158號建物所有權之調解移轉債權行為及於111年12月13日以調解移轉為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效，李偉君應將上開不動產移轉登記予以塗銷，有無理由？

㈡原告主張買受興建中建物並受點交興建完成之建物，請求確認對系爭158號建物有用益權及處分權，有無理由？

㈢系爭買賣契約是否已生解約之效力？張明正未完成系爭158號建物所有權移轉登記，是否有可歸責事由？原告依系爭買賣契約請求張明正將系爭158號建物及其座落之系爭845-1地號土地所有權移轉登記予原告指定之人陳孟綺，有無理由？

㈣原告備位依民法第226條第1項規定，請求被告賠償8,355,500元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠先位之訴部分：

1.原告有無提起確認之訴之確認利益？

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。而民事訴訟法第247條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，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起，最高法院42年台上字第1031號判決要旨可資參照。本件原告主張依其與張明正不爭執為真正之系爭買賣契約，其對張明正有請求移轉系爭158號房地所有權之債權，則其主張被告間就系爭158號房地之買賣為通謀虛偽意思表示乙節，攸關原告得否代位張明正行使回復原狀之權利，及其得否就系爭158號房地請求張明正為所有權移轉登記以使其前揭債權獲得滿足，被告間就系爭158號房地所為之買賣關係是否為真實，勢必影響原告取得上開系爭158號房地權利之可能性，此自足令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，揆諸前揭判決意旨，原告提起本件訴訟自有即受確認判決之法律上利益存在。

2.被告間就系爭158號房地之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為，是否係通謀虛偽意思表示而無效？原告請求確認被告間上開債權行為及物權行為均無效，李偉君應將所有權移轉登記予以塗銷，有無理由？

⑴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，為民法第87條第1項本文所明定；而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（最高法院48年台上字第29號判決要旨參照）。本件原告主張被告間就系爭158號房地之買賣及所有權移轉登記為通謀虛

偽意思表示，自應由原告負舉證之責。經查，被告間買賣系爭158號房地，曾於111年5月27日簽訂不動產買賣契約書，約定買賣總價款29,800,000元，價款支付方法為：簽約款2,980,000元，於111年6月8日給付；完稅款2,980,000元，於111年12月6日前給付；尾款23,840,000元，於111年12月23日前給付等情，有不動產買賣契約書1份附卷可憑(本院卷第229至238頁)。其買賣價金高於原告與陳孟綺間簽立之系爭代理買賣契約之買賣價金(審重訴卷第35至45頁)，應未低於系爭158號房地與鄰近房地客觀價值。又實際買賣價金之支付，係由張明正、李偉君及仲介公司三方簽立不動產買賣價金履約保證契約，委任僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)將收受之價金信託存放於中國信託商業銀行，且全部買賣價金均已依約存入信託專戶，並已完成結案出款，亦有不動產買賣價金履約保證申請書及僑馥公司通知出入款訊息截圖在卷可佐(本院卷第239至255頁)。而李偉君購買系爭158號房地後，另給付仲介公司仲介服務費及系爭158號建物之窗簾、燈具等裝潢費用，亦有仲介公司統一發票、裝潢報價單、訂購單、發票等附卷可參(本院卷第295至307頁)，堪認被告間確有就系爭158號房地進行買賣之真意，並信守契約之約定履約完畢，尚難認係通謀虛偽而為意思表示。另張明正於取得上開買賣價金後，其中17,000,000元用以償還系爭抵押權所擔保之債務，為原告所不爭執，且未見資金回流進入李偉君帳戶。據此，李偉君支出價格相當之自有資金因而取得系爭158號房地之所有權，堪認有購買系爭158號房地之意；而張明正於轉讓系爭158號房地後，即以取得之價款其中17,000,000元用以清償系爭抵押權所擔保之債務，亦堪認其確有出售系爭158號房地以求變現之意，則被告等辯稱其等就系爭158號房地之買賣並非基於通謀虛偽意思表示等語，堪認有據，應可採信。

⑵又原告就其主張被告間就系爭158號房地通謀而為虛偽買賣之意思表示，僅空言主張買賣標尚有第三人抵押權，且以調

解原因完成所有權移轉登記，非循正當買賣方式為推論依據。惟被告間買賣系爭158號房地之買賣價金之交付，係以委任僑馥公司為履約保證方式為之，對買賣雙方均有相當保障，且張明正已依約以部分買賣價金清償系爭抵押權所擔保債權，有如前述，難認係非正當之買賣方式，此外，原告未為其他舉證以實其說，其主張應不足採。從而，原告依民法第87條、第242條、第179條規定，以系爭158號房地買賣及所有權移轉出於通謀虛偽係屬無效為由，請求確認被告間就系爭158號房地之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為均無效，並代位張明正請求李偉君應塗銷系爭158號房地所有權移轉登記，回復登記為張明正所有，難認有據。被告間系爭158號房地買賣及所有權移轉登記既屬有效，李偉君已取得系爭158號房地所有權，則原告請求確認原告對系爭158號建物享有用益權及處分權；及請求張明正應將系爭158號房地所有權移轉登記予原告指定之人陳孟綺，亦均屬無據。

㈡備位之訴部分：

1.系爭買賣契約是否已生解約之效力?

⑴按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第264條第1項前段、第235條分別定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯。又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權前，仍可發生遲延責任之關係，必須行使以後始可免責，且於合法提出同時履行抗辯後，其遲延責任即溯及免除。

⑵本件原告與張明正間系爭買賣契約(審重訴卷第19至21頁)第

九條固約定：「本契約須於民國110年11月20日前完成，若未完成，得解除契約」，惟依系爭買賣契約第五條：「乙方(即張明正)同意有關買賣價金之給付方式，由甲方(即原告)以取得買賣標的物所有權後辦理銀行貸款所得金額給付(送件須以連件處理，不得單件處理)，如有不足者，應由甲方於銀行核撥貸款金額確定後另為補足。乙方印鑑證明於送地政時間交付，貸款金額不足部分需於送地政機關辦理過戶登記之前完成補足」及第三條：「乙方同意依甲方通知，無條件於甲方指定時間，提出配合辦理買賣標的房屋與土地部分之所有權移轉登記但房屋須辦理保存登記、抵押權塗銷程序所需一切相關文件、證件及用印程序」之約定。可知，張明正負有先行移轉買賣標的物、配合辦理抵押權塗銷登記之給付義務，但原告應於過戶登記前確認銀行貸款金額，補足貸款不足部分，並將銀行貸款抵押權設定登記與過戶登記連件送請地政機關辦理，此二者負有對待給付關係。又系爭買賣契約第二條約定：「甲方有權指定第三人為買賣標的所有權移轉登記名義人」，係指原告有權指定第三人為系爭買賣契約買賣標的物所有權移轉之登記名義人，而非指原告有權代理被告與第三人另行簽立買賣契約，並指定該第三人為另立之買賣契約買賣標的物所有權移轉之登記名義人。查張明正於110年11月20日前，並未完成系爭買賣契約買賣標的之產權移轉及系爭抵押權塗銷登記之給付義務，原告亦未完成連件辦理銀行抵押貸款給付買賣價金之給付義務，為兩造所不爭執。雖張明正未能於期限前完成買賣標的所有權移轉登記義務，係因原告與第三人陳孟綺另行簽立系爭代理買賣契約，且請求代書依系爭代理買賣契約辦理移轉系爭158號房地所有權予陳孟綺(此經代書王英才證述屬實，本院卷第96頁)，核與前揭系爭買賣契約第二條約定不符，張明正拒絕配合辦理此次產權移轉登記，固屬不可歸責。惟此至多僅不負給付遲延責任，張明正既不爭執未曾完成履行買賣標的所有權移轉登記義務之準備並通知原告準備履行，以代給付之

提出(本院卷第126頁127頁)，自難免除前揭所負先行移轉買賣標的物之給付義務，逕行請求原告給付買賣價金。是系爭買賣契約未能於約定之110年11月20日前完成，係因張明正未能遵期完成先行移轉買賣標的物之給付義務所致，張明正自不得據此解除系爭買賣契約。故張明正於110年12月2日送達律師函，依系爭買賣契約第九條約定向原告表示解除系爭買賣契約，並不生解除系爭買賣契約之效力，堪以認定。

2. 原告依民法第226條第1項規定，請求張明正賠償8,355,500元，有無理由？

⑴按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，為民法第226條第1項所明定。本件系爭買賣契約，未因張明正於110年12月2日表示解約而失其效力，系爭買賣契約仍有效存在，張明正仍負先行移轉買賣標的物之給付義務，已如前述。然張明正於111年12月13日以本院111年10月20日111年度橋司調字第342號調解筆錄為原因，將系爭158號房地所有權移轉登記予李偉君，為兩造所不爭執，而張明正與李偉君買賣系爭158號房地及移轉所有權之行為並非無效，李偉君已取得系爭158號房地所有權，亦經本院認定如前，則張明正依系爭買賣契約所負之移轉買賣標的物其中系爭158號房地部分之給付義務，顯已給付不能，則原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償其因此所生之損害，尚屬有據。

⑵查張明正與李偉君買賣系爭158號房地之買賣價金為29,800,000元，有前揭被告間不動產買賣契約書附卷可考，此價格高於原告主張依系爭代理買賣契約以27,400,000元出售系爭158號房地予陳孟綺之買賣價金為高，以之作為系爭158號房地之客觀價值標準，應屬合理。而系爭買賣契約買賣標的包含系爭158、160號2部分面積價值約略相當之房地，原告主張扣除系爭買賣契約買賣價金38,089,000元之2分之1即19,044,500元以計算其因此所受損害金額亦屬合理。是原告因張明正前揭給付不能所受損害金額應為10,755,500元(計算

式：29,800,000元－19,044,500元＝10,755,500元）。又依系爭買賣契約三條：系爭抵押權內之債務金額不含於買賣價金內，於系爭買賣契約簽立後，由原告負責清償之約定，兩造既不爭執系爭抵押權所擔保之債權為陳柏銓之17,000,000元債權，張明正已於111年3月25日清償完畢等情，則張明正代償之17,000,000元，自得依民法第312條規定請求原告償還。故張明正抗辯以此代償取得之債權與前揭原告對其之務不履行損害賠償債權為抵銷，於法應屬有據。抵銷後，原告對張明正已無剩餘之損害賠償債權存在(計算式：10,755,500元－17,000,000元< 0)，則原告請求張明正賠償8,355,500元，即屬無據。

七、綜上所述，原告先位依民法第87條、第242條、第179條規定，請求確認被告間就系爭158號房地所為之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為均無效，並代位張明正請求李偉君塗銷系爭158號房地所有權移轉登記，回復登記為張明正所有；暨備位依民法第226條第1項規定，請求張明正給付8,355,500元及自原告111年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之請求既經駁回，其假執行之聲請即失去依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，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　　112　　年　　10　　月　　23　　日

民事第三庭　法　官　陳景裕

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　　112　　年　　10　　月　　25　　日

書記官　王智嫻