

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第841號

原告 江凱民
訴訟代理人 劉烱意律師
被告 林雅燕

王雅儷

上 二 人

訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國110年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王雅儷應將如附件印文之印章返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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）。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上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，始為存在。查原告主張其與被告王雅儷間如附表所示坐落嘉義市○區○段○○段0000○號，權利範圍：全部（門牌號碼：嘉義市○○街000號6樓3）、嘉義市○區○段○○段0000○號，權利範圍：10000分之300、嘉義市○區○段○○段0000○號，權利範圍：10000分之392、嘉義市○區○段○○段00地號，權利範圍：10000分之312（下稱系爭不動產）為假買賣真借貸法律關係，所有權移轉登記應予塗銷並為回復登記，進而本於系爭不動產所有權人地位主張被告林雅燕就該系爭不動產當中嘉義市○區○段○

○段0000○號、嘉義市○區○段○○段00地號所設定之最高限額抵押權，應予塗銷登記等情，均為被告所否認，則兩造間就系爭不動產是否為買賣關係、最高限額抵押權是否存在均有疑義，已使原告在私法上之地位有受侵害之危險，因而致原告在法律上之地位處於不安之狀態存在，而此不安之狀態，得以確認判決除去之，依前揭規定及說明，原告提起確認之訴，應有受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告因個人債務問題，經由廣告得知辦理債務整合業者，原告即與被告王雅儷聯絡，被告王雅儷稱可幫忙處理原告債務新台幣（下同）1,946,000元，即借款予原告，惟原告需將其所有之系爭不動產移轉登記於被告或被告指定之第三人，並承諾原告日後每月繳納租金8千元，於移轉登記兩年內可以380萬買回系爭不動產。兩造簽立買賣協議書後，原告將其所有之印鑑章交由被告王雅儷，由其負責處理原告之債務。

（二）買賣協議書之買受人為被告王雅儷，然而簽署買賣契約書當日，被告林雅燕又以出租人名義將系爭房地出租予原告。嗣後原告於105年4月29日將系爭不動產移轉登記予被告林雅燕。林雅燕於同日設定324萬元之最高限額抵押權予元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）。

（三）兩造之買賣應屬假買賣真借款，原告與王雅儷均明知原告無出售系爭不動產之意而為通謀虛偽意思表示，故系爭買賣協議及移轉登記皆屬無效，系爭不動產仍為原告所有。然系爭不動產登記為被告林雅燕所有，並有系爭抵押權之登記，自係對原告之所有權所有妨害，爰依民法第767條第1項中段、第179條之規定，請求被告林雅燕塗銷系爭不動產之移轉登記，以回復原告之所有權。並請求被告王雅儷、被告林雅燕塗銷其所設定之最高限額抵押權登記。又被告王雅儷已屬無權占有原告之印鑑章，原告自得依民法

第767條之規定請求被告王雅儷返還。

(四) 訴之聲明：

- 1、被告林雅燕應將如附表所示不動產於105年3月14日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。
- 2、確認原告與被告王雅儷於105年3月14日就附表所示土地所為之買賣契約及所有權移轉契約關係不存在。
- 3、被告林雅燕應塗銷就附表所示不動產設定之最高限額抵押權。
- 4、被告王雅儷應將原告所有之系爭印鑑章返還原告。
- 5、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

- (一) 105年3月14日原告欲將系爭不動產出售予王雅儷，約定價金為380萬元，並簽立買賣協議書，因原告嗣後又表示考量其家人身體狀況恐無法搬離系爭不動產，要求被告以低行情租金價格每月8千元租賃予伊，並要求被告於購買系爭不動產後，日後得由原告以約定價格優先買回等條件，幾經磋商後，就系爭不動產收回後屋況及折舊狀況等考量，再參考不動產行情波動，雙方同意價金折讓158萬元，同意價金更改為222萬元，被告亦如數給付完畢後，並辦理系爭不動產移轉過戶。
- (二) 兩造於同年5月訂立系爭不動產之租約，租金每月8千元，不足以支付按月所繳納14,000元房貸，且若原告並無出售系爭不動產之真意，自可於過戶期間提出異議，豈會於同年5月再北上至台灣台北民間公證人簽訂公證租賃契約，並按月繳納租金多年。況就買賣價金支付方式尚約定代償原告銀行房屋貸款及民間二胎借款等金額，苟原告僅係提供系爭不動產向被告借款擔保，被告何須償還系爭不動產上之銀行貸款。
- (三) 兩造並未簽立任何借貸契約，且借貸契約之成立必須立約之雙方於契約必要之點達成合意，況原告曾有二胎借貸經

01 驗，理應知悉借款應簽立借據、約訂利息、還款時間，豈
02 會均未與被告約定之理。

03 (四) 倘原告並無出售系爭不動產之真意，然竟對外為出售不動
04 產之意思表示，又親自辦理系爭移轉登記，其所為之意思
05 表示應屬民法第86條所規定之心中保留，非通謀虛偽意思
06 表示。

07 (五) 原告以系爭不動產買賣約定有「買回權」，及買賣協議書
08 有與一般買賣不動產交易常情不合為由，而認買賣協議
09 書為通謀虛偽意思表示，顯屬主觀臆測。

10 (六) 綜上足證雙方確實具簽立系爭不動產買賣契約之真意，並
11 非借貸關係。

12 (七) 聲明：

13 1、原告之訴駁回。

14 2、訴訟費用由原告負擔。

15 三、爭點事項：

16 (一) 不爭執事項：

17 1、系爭不動產原為原告所有。

18 2、原告於105年3月14日就系爭不動產與被告王雅儷簽立買賣
19 協議書，並於105年4月29日移轉登記予被告林雅燕。

20 3、系爭不動產登記予被告林雅燕後，於105年4月29日向元大
21 銀行設定最高限抵押貸款324萬元

22 (二) 爭執事項：

23 1、系爭不動產之買賣是否為通謀虛偽意思表示？

24 2、原告之請求是否有理由？

25 四、本院判斷：

26 (一) 系爭不動產之買賣是否為通謀虛偽意思表示？

27 1、系爭不動產原為原告所有，原告於105年3月14日就系爭不
28 動產與被告王雅儷簽立買賣協議書，並經公證，且於105
29 年4月29日移轉登記予被告林雅燕之事實，為兩造所不爭
30 執，並有系爭不動產謄本、買賣協議書、公證書、異動索
31 引、嘉義市地政事務所109年12月22日嘉地一字第1090054

666號函及所附移轉登記資料可證（本院卷第17-53、101-211、288頁），以上事實核屬為真。

2、原告主張系爭買賣協議書有如下與常情不合之處，而認買賣協議書與一般買賣不動產交易情形不符，而認原告與被告王雅儷係通謀虛偽意思表示。

(1)依買賣協議書第六條第一項之「特約事項」約定「雙方約定自前述不動產登記於甲方（指被告）或甲方指定之登記名義人之日起二年為期，於該二年期間屆滿之日起算一個月內，乙方（指原告）對甲有買回權。

(2)該特約事項亦規定「買方同意該期間以每月租金新台幣捌千元整等相關條件出租與賣方繼續使用本買賣標的，並賣方於租用本買賣標的之期間所應繳納之地價稅、房屋稅等相關費用應由賣方負擔並繳納」。且被告王雅儷與原告之LINE對話，亦有要求原告繳納地價稅、房屋稅之對話，此有LINE對話可證（本院卷第341頁）。

(3)買賣協議書約定：「買賣總價由雙方自行確認，謹確認下列款項之交付方式」；而關於「點交及過戶」之約定亦為：「由雙方自行約定之」。

(4)系爭105年3月14日買賣協議書第1條雖約定：「房屋現況除水電、門窗及固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為確認。」，然遍觀全卷並無上開「建物現況確認書」或類此之資料。

(5)以上事實，固有買賣協議書可證。然此雖可證明系爭不動產之買賣，確與一般買賣常情不同，但本契約之自由，在不違反法令或禁止之規定，當事人可自由約定，且依民法第379條之規定，本得約定保留買回之權利，而在買回之期間屆滿前，約定稅款由出賣人繳納，雖與稅法上所規定應由所有人繳納之規定不同，但不得即可推論被告王雅儷並無要買受系爭不動產之意思。

(6)原告主張：被告王雅儷為若雅不動產顧問有限公司之負責人，亦為若雅資產管理有限公司負責人，由司法院查詢系

01 統資料所示，以「王雅儷」查詢，有183筆，以「王雅儷&
02 若雅」查詢，亦有37筆，且繫屬之地方法院遍及全台，而
03 上開查詢之案由，有塗銷不動產所有權登記、拍賣抵押
04 物、分配表異議之訴、支付命令、返還提存物、偽造有價
05 證券、確認債權不存在等，皆屬金錢糾紛等情，以上事實
06 有被告若雅、芳舟不動產顧問公司網頁、若雅不動產顧問
07 公司基本資料、司法院法學資料檢索系統可證（本院卷第
08 373-389頁）。由此固可認被告王雅儷以債務整合為業，
09 但不能以此即推論被告王雅儷無買受系爭不動產之意思。

10 3、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
11 無效。但不得以其無效對抗善意第三人（民法第87條）。
12 是通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為
13 非真意之表示而言。故相對人不僅須知表意人非真意，並
14 須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相
15 當。若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意而表示與真意
16 不符之意思者，即難指為通謀而為虛偽意思表示。經查：

17 (1)系爭不動產之買賣價金為380萬元，被告於105年3月14日
18 當日交簽約款10萬元，於105年3月14日交第二期備證款18
19 4萬元，並有原告之用印簽名。以上有不動產買賣契約書
20 可證（本院卷第300頁）。又被告王雅儷曾於105年3月15
21 日匯37,000元予原告、105年3月15日匯3,990元、3,040元
22 予原告、105年3月29日匯2萬元予原告、105年4月6日匯6
23 千元予原告、105年4月28日匯3萬元予原告、105年5月1
24 2日匯2萬元予原告、105年5月16日匯1,232,732元予原
25 告，以上有匯款單可佐（本院卷第309-319頁）。依此可
26 證被告王雅儷確有因系爭不動產買賣而支付價金予原告之
27 事實。是若被告王雅儷與原告僅係單純借款，被告王雅儷
28 理應一次給付原告借款之金額，無須分次給付相關費用。

29 (2)買賣協議書及房租賃契約均經公證，有公證書可證（本院
30 卷第43-51、57-60頁）。又系爭不動產於105年4月29日已
31 移轉登記予被告林雅燕，是若原告並無出售系爭不動產之

01 真意，自可於過戶期間提出異議，豈會於同年5月再北上
02 至台灣台北民間公證人楊昭國盧榮輝聯合事務所簽訂公證
03 租賃契約，並按月繳納租金多年。且時隔3年多才主張系
04 爭不動產買賣係假買賣真借款而提起本訴。

05 (3)被告王雅儷於105年4月21日繳納系爭不動產移轉登記之相
06 關稅款54,543元、105年4月28日繳地政規費3,320元、1,2
07 29元，此有土地增值稅繳款書、華南商業銀行收款證明書
08 可證（本院卷第313、325頁）。且其後之房屋稅、地價稅
09 亦係由被告王雅儷繳納，此有繳款書可證（本院卷第421-
10 429頁）。依此可證被告王雅儷確有因系爭不動產買賣而
11 支付相關稅款之事實。

12 (4)被告除105年3月14日當日簽約款10萬元外，並有陸續支付
13 相關費用，代償原告之民間貸款48萬元、房貸1,232,76
14 2、相關稅費、過戶之代辦費公證費等，剩餘尾款為161,6
15 09元，並約定日後優先買回之價格308萬，經原告與被告
16 王雅儷確認無誤後，原告收受尾款161,609元並簽名於明
17 細表，以上有支付明細表可憑（本院卷第419頁）。是若
18 被告王雅儷與原告僅係單純借款，則被告王雅儷無須代償
19 原告之民間及銀行借款。

20 (5)系爭不動產登記予被告林雅燕後，於105年4月29日向元大
21 銀行貸得270萬元，並有按月繳納還款本金及利息，每月
22 約1萬3千多元，此有元大銀行110年2月26日銀字第110000
23 2051號函及相關貸款資料、放款往來交易明細表可證（本
24 院卷第391-406頁）。而系爭不動產所約定租金僅為8千
25 元，並不足以支付房貸。是苟被告王雅儷並無買受系爭不
26 動產之真意，而由原告以系爭不動產之買賣作為擔保借
27 款，向被告王雅儷借款，應以系爭不動產設定抵押權即可
28 獲得保障，何以要以系爭不動產向銀行抵押借款，而再自
29 己負擔繳納貸款本息之理。

30 (6)況自兩造對話紀錄中，亦有多次主動提及買回、繳納租金
31 等用語，再觀諸支付明細表之內容，均記載買賣價金、房

01 屋貸款、租金、押租金等文字，並無任何借貸相關用詞，
02 此有LINE對話、支付明細表可證（本院卷第303-307、319
03 頁）。足證兩造並無認知本件係借貸行為。

04 (7)按借貸契約之成立必須立約雙方於契約必要之點達成合
05 意，然兩造並未簽立任何借貸契約，且原告曾有二胎借貸
06 經驗，理應知悉借款應簽立借據、約訂利息、還款時間，
07 豈會未與被告約定之理，故難以認定原告與被告王雅儷有
08 達成借貸之合意。

09 (8)綜上所述，被告王雅儷確有買受系爭不動產之真意，其與
10 原告簽訂之買賣協議，並非通謀虛偽而為意思表示，客觀
11 上亦有依買賣協議書約定之內容履行。縱原告係單方基於
12 虛偽意思表示，而與被告王雅儷簽訂買賣協議，及與被告
13 林雅燕為系爭不動產之移轉登記，惟被告王雅儷並無不受
14 買賣協議拘束之意，且無表示與真意不符之意思，故難認
15 被告王雅儷與原告就系爭不動產之買賣，係為通謀虛偽之
16 意思表示。是原告主張買賣協議及系爭不動產之移轉登
17 記，均為通謀意思表示而無效等語，即非可採，

18 (二) 原告之請求是否有理由？

19 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
21 權之虞者，得請求防止之（民法第767條第1項）。如前所
22 述，原告主張買賣協議及系爭不動產之移轉登記均為通謀
23 意思表示而無效，並無可採，故其依民法第767條第1項中
24 段、第179條規定請求現登記所有人即被告林雅燕塗銷系
25 爭移轉登記，回復登記為原告所有，自屬無據。又被告林
26 雅燕既合法登記為系爭不動產所有人，原告並非系爭不動
27 產所有人，對於系爭不動產並無任何處分權，無權干涉被
28 告林雅燕以系爭不動產為設定系爭抵押權。是原告依民法
29 第767條第1項中段、第179條之規定，請求「1、被告林雅
30 燕應將如附表所示不動產於105年3月14日以買賣為原因
31 所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所

有。2、確認原告與被告王雅儷於105年3月14日就附表所示土地所為之買賣契約及所有權移轉契約關係不存在。

3、被告林雅燕應塗銷就附表所示不動產設定之最高限額抵押權」，均無理由，應予駁回。

2、如附件印文之印章為原告所有，系爭不動產已移轉登記並辦理抵押權完畢，被告王雅儷已屬無權占有原告之印章，故原告依民法第767條第1項之規定，請求被告王雅儷返印章，為有理由。

(三) 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。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日

民事第一庭法 官 馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 110 年 3 月 24 日

書記官 蔡沛圻

附表：

編號	建物/土地	權利範圍	抵押權設定內容
1	嘉義市○段○ ○段0000○號	全部	(0001)登記次序：0006- -000 權利種類：最高限額抵押權 收件年期：民國105年 字號：嘉地字第038400號 登記日期：民國105年04月29 日 登記原因：設定

			權利人：元大商業銀行股份有限公司 債權額比例：全部 擔保債權總金額：新台幣3,240,000元正 擔保債權確定期日：135年4月24日
2	嘉義市○段○ ○段0000○號	300/10000	
3	嘉義市○段○ ○段0000○號	392/10000	
4	嘉義市○段○ ○段00地號	392/10000	(0017)登記次序：0000-000 權利種類：最高限額抵押權 收件年期：民國105年 字號：嘉地字第038400號 登記日期：民國105年04月29日 登記原因：設定 權利人：元大商業銀行股份有限公司 債權額比例：全部 擔保債權總金額：新台幣3,240,000元正 擔保債權確定期日：135年4月24日