臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度原上更一字第1號

上　訴　人　鄭新福

訴訟代理人　吳育胤律師

被上訴人　　黃秀蘭

訴訟代理人　陳鈺林律師(法扶律師)

上列當事人間請求確認買賣契約不存在等事件，上訴人對於中華民國108年8月16日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第128號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決除確定部分外，關於確認兩造間於民國106年1月16日就附表所示建物及土地之買賣契約不存在，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落在花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地(面積：3,792.71平方公尺，下稱系爭土地)及其上門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○00-0、00-0建物(下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產)，係於民國94年間經由拍賣取得而為伊所有，於106年1月間，伊因積欠訴外人莊美惠、余昭雄款項，無法清償而須舉債借款，乃將此事告知伊胞弟即上訴人，上訴人表示其有公教身分，可借到較高本金，伊即委託上訴人以系爭不動產向第三人申辦貸款，而於106年1月16日與上訴人虛偽簽訂系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予上訴人名下，惟兩造間實無買賣之真意，系爭買賣契約關係不存在，此由系爭買賣契約價金為新臺幣(下同)320萬元，該款項係由上訴人先至玉山銀行辦理信用貸款180萬元，領出176萬元

與伊另貼入4萬元，合計180萬元，清償訴外人莊美惠、余昭雄之債務，兩造再於同日至代書處書寫系爭買賣契約，並向花蓮縣光豐地區農會(下稱光豐農會)貸款300萬元，上訴人以伊向光豐農會貸得款項清償其上開在玉山銀行之180萬元債務、伊在光豐農會之70萬元債務，其後均由伊按月匯款25,000元予上訴人，作為繳交光豐農會之貸款本息等情，即可明瞭，顯見本件確係伊委託上訴人辦理借款，並無出售系爭不動產之真意，兩造間所簽訂之系爭書面買賣契約，自始不存在；縱認系爭買賣契約存在，因上訴人屆期(106年2月20日)並未給付買賣尾款140萬元(縱扣除上訴人代伊清償光豐農會之70萬元債務，上訴人尚積欠伊70萬元買賣尾款)，伊以起訴狀催告限期上訴人於10日內履行，上訴人未依限履行，伊依系爭買賣契約第9條第1項規定解除契約，兩造間之系爭買賣契約關係亦不存在，因上訴人主張協助伊清償款項部分，屬於兩造間另外存在有委任契約或消費借貸契約，而否認伊之主張，爰訴請判決確認兩造間之系爭買賣契約（關係）不存在；並聲明：(一)確認兩造間系爭買賣契約不存在(下稱請求一部分)、(二)上訴人應將系爭不動產移轉為伊所有，並偕同辦理系爭建物稅籍變更登記為伊名義及系爭土地移轉登記為伊所有(下稱請求二部分)。

二、上訴人則以：伊胞姊即被上訴人因積欠他人債款，無法清償，向伊尋求協助，伊乃於106年1月12日先向玉山銀行信用貸款220萬元，並於同年月16日提領184萬元予被上訴人，供被上訴人清償債務，而被上訴人當日又告稱尚欠光豐農會70萬元，伊乃提議以320萬元向被上訴人購買系爭不動產，並於代書處簽訂系爭買賣契約，於106年4月13日再向光豐農會貸款300萬元，將其中2,897,424元匯予被上訴人(其中70萬元清償被上訴人積欠光豐農會之70萬元債務，其中2,197,424元則為清償伊於玉山銀行之信用貸款債務)，系爭買賣契約經兩造就買賣標的物、價金均已合意一致，並於代書處完成簽訂、繳付過戶及地政士規費，並非無效，被上訴人稱「並

無出售真意」等語，不足採信；又系爭買賣契約並未約定尾款給付期限，且伊已給付被上訴人184萬元(清償被上訴人積欠他人之借款)、70萬元(清償被上訴人積欠光豐農會之債務)，並以被上訴人於77年為投資美國房地產而向伊借貸80萬元相抵，扣除伊向被上訴人購買系爭不動產尚餘66萬元未清償，故伊僅須再給付被上訴人8萬元之買賣價金(若再扣除伊為購買系爭不動產所支出地政士等各項規費、房屋契稅等，已逾伊購買系爭不動產之價金320萬元)，則被上訴人未經催告逕依系爭買賣契約第9條第1項解除買賣契約，不生解除效力；況被上訴人係為擔保對伊在334萬元範圍內之債務(伊匯款184萬元、2,897,424元予被上訴人，以及被上訴人積欠伊上開80萬元之借款)，而將系爭土地移轉登記予伊名下作為擔保，兩造間亦存在讓與擔保契約關係，則被上訴人尚未清償債務，伊自無將系爭不動產移轉予被上訴人之必要等語，資為抗辯。

三、原審以兩造間所訂之契約性質應為信託讓與擔保契約，無移轉系爭不動產之真意，判決確認系爭買賣契約不存在(即請求一部分)，惟認上訴人係本於信託讓與擔保契約而取得系爭不動產所有權，為有法律上之原因，非屬不當得利，駁回請求二部分。上訴人提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄、(二)上開廢棄部分，請求一部分駁回；就被上訴人附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。被上訴人提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判決不利於被上訴人部分廢棄、(二)上開廢棄部分，請判准請求二部分；就上訴人上訴之答辯聲明：上訴駁回。本院前審以108年度原上字第9號判決駁回上訴及附帶上訴，上訴人就請求一部分提起第三審上訴，被上訴人則未就請求二部分提起第三審上訴而告確定。是本件審理範圍為請求一部分是否有理由。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第150至152頁)：

(一)兩造於106年1月16日簽訂之系爭不動產買賣契約（見原審卷第58頁），記載買賣總價金為320萬元，於106年1月16日

簽約金額為180萬元，106年2月20日貸款尾款金額為140萬元（見原審卷第12至15頁）。

(二)被上訴人於103年7月8日向光豐農會借款70萬元，借款期限為103年7月8日至106年7月8日，並於106年4月13日上開借據蓋有清償字樣，有擔保放款借據、借據附卷可證（見原審卷第79、80頁）。

(三)上訴人於106年1月12日取得玉山銀行220萬元之信用貸款後，同年月16日提領現金184萬元，存入4萬元，並以該帳戶分別於106年2月13日扣款本金23,002元、利息6,747元；於106年3月13日扣款本金23,072元、利息6,747元；於106年4月12日扣款本金23,143元、利息6,605元，有上訴人所有玉山銀行存摺附卷可證（見原審卷第39、40頁）。

(四)被上訴人所有中華郵政帳戶於106年1月16日有184萬元之存款紀錄，並於同日同金額現金有提款紀錄，有中華郵政帳戶客戶歷史交易清單附卷可證（見原審卷第104頁）。

(五)系爭不動產於94年2月22日所有權人為被上訴人，於106年3月13日以106年1月18日之買賣為原因，所有權人更改為上訴人，並於同日設定登記最高限額抵押權，抵押權人為光豐農會，擔保金額為390萬元（見原審卷第7、8頁），擔保確定日期為136年2月15日（見原審卷第116頁）。

(六)依原審卷第78頁擔保放款借據，上訴人於106年4月13日向光豐農會借款300萬元，借款期限為106年4月13日至116年4月13日，有擔保放款借據、借據附卷可證（見原審卷第78頁）。上訴人並於106年4月13日取得上開300萬元之貸款，並於同日轉帳2,897,424元，有上訴人所有光豐農會帳戶及光豐農會信用部放款歷史交易明細查詢附卷可證（見原審卷第50、51頁），被上訴人為該借款之連帶保證人（見原審卷第78頁背面）。

(七)上訴人上開300萬元之擔保放款借據上於107年12月21日蓋有清償字樣（見原審卷第125頁），亦於107年12月22日光豐農會以花光農信字第1070005661號抵押權塗銷同意書，

將系爭不動產上最高限額抵押權390萬元登記全部塗銷（見原審卷第126頁背面）。

(八)被上訴人分別於106年3月10日匯入上訴人戶頭30,000元；於106年4月11日匯入上訴人戶頭19,000元；於106年4月21日匯入上訴人戶頭11,000元；於106年6月12日匯入上訴人戶頭65,000元；於106年11月24日匯入上訴人戶頭25,000元，有匯款紀錄附卷可證（見原審卷第18至22頁）。

五、本院之判斷：

(一)被上訴人提起本件訴訟(即請求一部分)，有無即受確認判決之法律上利益？

1、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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。民事訴訟法(下稱民訴法)第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院110年度臺上字第1179號、109年度臺上字第3164號判決參照)。次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條第1、2項亦分別定有明文。

2、被上訴人主張：其係委託上訴人辦理借款，並無出售系爭不動產之真意，兩造所簽訂之系爭買賣契約，自屬不存在，請求確認系爭買賣契約關係不存在等語(見原審卷第5頁背面)，復於原審言詞辯論時陳稱：「我們主張係為了辦理借款而通謀為買賣契約。系爭登記隱藏委任關係。」、「代書知道本件是假買賣」等語(見原審卷第58頁背面、第59頁正面)，又於本院前審行準備程序時陳稱：「我從來沒有說要買賣，只是借用我弟弟的名義貸款而已。」等語(見

本院前審卷第182頁)，再具狀陳稱：「上訴人並沒有給付任何款項給被上訴人，既然沒有付款之事實，可見兩造間簽訂買賣契約只是被上訴人為了借用上訴人之信用辦理貸款而已。」等語(見本院前審卷第242頁)，顯見被上訴人係主張兩造通謀虛偽成立系爭買賣契約，但隱藏委任、借名登記等法律關係存在，然依民法第87條第2項規定，兩造間就系爭不動產所為之法律行為，自應適用關於委任、借名登記等法律關係之規定。縱被上訴人主張屬實，並經本院判決確認兩造間之系爭買賣契約關係不存在，惟依被上訴人主張因兩造間就系爭不動產所為之法律行為，存有委任、借名登記等法律關係，依前揭規定及說明，顯無法除去本件被上訴人以買賣為原因移轉系爭不動產所有權予上訴人名下之不安狀態。

(二)況查，依被上訴人所提證據尚難認為系爭買賣契約不存在：

1、證人即辦理系爭不動產過戶事務之地政士李麗娟於原審107年10月3日言詞辯論時結證稱：「(問：提示卷第12頁，不動產買賣契約書，這份是你製作的嗎？)是。是原被告兩位一起來事務所，是被告(即上訴人)先連絡的，他說他跟姐姐有土地買賣要我協助處理買賣事宜。後來兩位是一起來的，訂立買賣契約書，他們當場有訂立契約書，契約書上的字跡是我的，內容是依雙方的意思訂立的」、「(問：當時說買方要開立一張本票，〈提示卷第14頁背面〉？)字跡是我寫的，雙方對系爭約定沒有意見。過戶手續也是我處理的，貸款是我幫買方找銀行的。過程中間，尾款是用銀行的錢付，買方撥款幫賣方清償剩餘的銀行貸款。本票是由我保管，後來我有還給被告」（見原審卷第65、66頁）。

2、基於以下理由，應認證人李麗娟之上開證詞應有信用性：

(1)有系爭買賣契約書可資佐證(見原審卷第12至15頁)。

(2)系爭不動產於106年3月13日以「買賣」為原因移轉登記

予上訴人乙節，亦有土地登記第一類謄本附卷可憑(見原審卷第8、9頁)。

(3)系爭建物納稅義務人業經變更為上訴人乙節，亦有房屋稅繳款書可按(見原審卷第10至11頁)。

(4)上訴人於106年1月12日有向玉山銀行借貸220萬元，嗣於106年1月16日匯款184萬元至被上訴人的郵局帳戶乙節，有玉山銀行0000-000-000000帳戶明細影本乙件(見原審卷第38至40頁)、中華郵政股份有限公司行政院郵局查詢回復簡函、客戶歷史交易清單存卷可稽（見原審卷第103、104頁），與系爭買賣契約第3條約定，上訴人應於106年1月16日付款180萬元乙情，具有相容性。

(5)綜前說明，可知證人李麗娟之證述不僅有上開客觀證據證明，足以擔保其信用性，亦與客觀事實具有整合性、一致性，加以無積極證據足認證人李麗娟與兩造有何利害關係，應無偏頗之情，應認兩造就系爭不動產確有成立買賣關係無疑。

3、參以上訴人之光豐農會帳戶，上訴人確有於106年4月13日匯款289萬餘元至「秀蘭」名下，有上訴人之光豐農會000-000-00000000帳戶明細可佐(見原審卷第49至50頁)，另酌以系爭買賣契約第12條約定：上訴人另開立本票面額140萬元，置於代書(即證人李麗娟)處，俟上訴人交付尾款時，同時歸還上訴人（見審卷第14頁反面），且查證人李麗娟業已將本票歸還予上訴人乙節，業據其證述在卷（見原審卷第65頁背面），依此相互勾稽，上訴人既有於106年1月16日交付首款180萬元（見原審卷第13頁背面），復已交付尾款，豈能率認系爭買賣契約為無效？

4、至被上訴人於不爭執事項(八)所載時間，固有分別匯款數萬元予上訴人，惟考量被上訴人匯款時間及金額均不固定，且僅匯款5次，106年11月24日之後即未再匯款（見原審卷第18至22頁），與上訴人先後匯款予被上訴人之金額，有明顯差距，可見上開數紙匯款單之證明力相當低

下，尚無法澄清本件待證事實，亦無法削弱證人李麗娟證述之信用性，顯無法憑此為被上訴人有利之認定。

5、再被上訴人所提另紙租約（見本院前審卷第313至323頁），亦僅足證明系爭不動產於106年3月移轉過戶給上訴人前，被上訴人曾於104年6月間出租予他人（104年當時系爭不動產之所有權人為被上訴人），另審酌系爭租約租賃期限至114年4月22日止及買賣不破租賃關係，亦難憑系爭租約削弱證人李麗娟證述之信用性。

(三)綜前，被上訴人請求確認系爭買賣契約關係不存在，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，被上訴人請求確認系爭買賣契約(關係)不存在，欠缺權利保護之必要，應予駁回。原審就請求一部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

法　官　顏維助

以上正本係照原本作成。

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，就發回後如有訴之變更（追加、擴張）部分，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　秦巧穎

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。