

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第47號

01
02
03 上 訴 人 黃秀蘭
04 訴訟代理人 賴淳良律師
05 胡孟郁律師
06 被 上 訴 人 鄭新福
07 訴訟代理人 郝燮戈律師
08 複 代 理 人 陳克易

09 上列當事人間請求解除買賣契約等事件，上訴人對於中華民國11
10 2年9月27日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第147號第一審判決提
11 起上訴，並為訴之追加，本院於113年10月16日言詞辯論終結，
12 判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 被上訴人應於上訴人給付新臺幣貳佰貳拾捌萬玖仟壹佰貳拾捌元
16 之同時，將附表所示土地移轉予上訴人，並將附表所示建物之稅
17 籍名義變更為上訴人。

18 第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

19 事 實

20 壹、程序：

21 上訴人於原審主張兩造就附表所示土地及建物(下稱系爭不
22 動產)成立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，但被上訴人未依
23 約給付尾款新台幣(下同)70萬元，其已解除系爭買賣契約，
24 故請求返還系爭不動產。嗣於本審追加備位主張，若系爭買
25 賣契約為通謀虛偽意思表示而隱藏其他法律關係，伊亦得於
26 清償積欠被上訴人款項後，請求返還系爭不動產(本院卷第1
27 79-180頁)等情，其請求依據之基礎事實，同屬系爭買賣契
28 約所生系爭不動產產權之爭執，為合一解決系爭不動產所有
29 權歸屬之紛爭，核與民事訴訟法第446條第1項但書、同法第
30 255條第1項第2款之規定相符，應予准許。

31 貳、實體

01 一、上訴人主張：如附表所示系爭不動產原為伊所有，兩造於民
02 國106年1月16日簽訂系爭買賣契約，約定由被上訴人以320
03 萬元買受系爭不動產，但被上訴人僅支付250萬元，未於106
04 年2月20日原約定給付尾款日給付剩餘尾款，已陷於給付遲
05 延，伊催告未果，已於112年2月7日通知被上訴人解除系爭
06 買賣契約，系爭買賣契約既已解除，被上訴人應返還系爭不
07 動產予伊等情。爰依民法第259條求為命被上訴人將系爭土
08 地移轉予上訴人，並將系爭建物稅籍變更登記予上訴人之判
09 決。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，求為廢
10 棄原判決，其餘聲明同前。嗣追加如程序事項所示之備位請
11 求，主張其已清償被上訴人225,000元，僅尚欠2,275,000
12 元。求為被上訴人應於上訴人給付2,275,000元之同時，將
13 系爭土地移轉予上訴人，並將系爭建物稅籍變更登記予上訴
14 人之判決。

15 二、被上訴人則以：上訴人於臺灣花蓮地方法院107年度訴字第1
16 28號(下稱前案)以完全相同的基礎事實、訴之聲明，經判決
17 敗訴確定，本案與前案事實爭點同一，應受既判力或爭點效
18 之拘束，如認本案未受拘束，依照系爭買賣契約第7條，上
19 訴人未清空地上物並點交系爭不動產，伊並無給付尾款之義
20 務，上訴人不得解除系爭買賣契約；另上訴人追加請求所稱
21 已清償之款項係支付兩造父親扶養費等，與系爭不動產無關
22 等語資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

23 三、不爭執事項：

24 (一)附表所示系爭土地於94年2月22日經上訴人以拍賣為原因登
25 記取得所有權，嗣106年3月13日以買賣為原因，所有權人變
26 更登記為被上訴人。

27 (二)兩造於106年1月16日簽訂系爭買賣契約，標的為系爭不動
28 產，約定價金為320萬元，並於第12條特約事項註明「甲方
29 (被上訴人)需開立商業本票壹紙，面額新台幣壹佰肆拾萬元
30 正，置於代書處，俟甲方交付尾款時，同時歸還甲方」。

31 (三)上訴人曾於107年4月19日以前案起訴狀向被上訴人催告，限

01 期10日內履行給付尾款，逾期仍不履行，即沒收已收受價金
02 百分之15為違約金並解除契約。

03 (四)上訴人曾於112年2月7日以律師函通知被上訴人系爭買賣契
04 約已合法解除，其應限期將系爭土地所有權及房屋稅籍變更
05 登記為上訴人所有。

06 (五)被上訴人於106年1月16日自其○○銀行0000-000-000000帳
07 戶提領184萬元，上訴人所有之中華郵政帳戶於同日有184萬
08 元之存款紀錄。

09 (六)被上訴人於106年4月13日向花蓮縣○○地區農會(下稱○○
10 農會)借款300萬元，並於同日轉帳289萬7,424元，其上註明
11 「匯款.秀蘭」。

12 (七)上訴人於103年7月8日向○○農會借款70萬元，並於106年4
13 月13日清償完畢。

14 (八)上訴人在106年11月24日以後，並未清償○○農會之貸款。

15 四、本院判斷：上訴人先位主張被上訴人未依約給付系爭不動產
16 之尾款，經其合法解除系爭買賣契約；備位主張若系爭買賣
17 契約無效，其得於給付尚欠被上訴人之2,275,000元後請求
18 返還系爭不動產，為被上訴人否認，並以本件應受前案確定
19 判決拘束、上訴人未依系爭買賣契約點交，不得解除系爭買
20 賣契約，其登記為系爭不動產之所有人有法律原因等語抗
21 辯，經查：

22 (一)先位主張部分：

23 1. 按民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟於判
24 決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事
25 項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由
26 中對之有所判斷，除同條第2項所定情形外，尚不能因該判
27 決已經確定而認此項判斷有既判力(最高法院107年度台再字
28 第5號民事判決參照)，準此，若未經確定判決於理由判斷之
29 訴訟標的，即不得認有既判力。

30 2. 查，上訴人於前案主張，系爭不動產原係伊所有，伊因有資
31 金需求，委託被上訴人以系爭土地向第三人申辦貸款，而於

01 106年1月16日與被上訴人虛偽簽訂系爭買賣契約，將系爭不
02 動產以買賣為原因移轉登記予被上訴人名下，惟兩造間無買
03 賣之真意，系爭買賣契約關係不存在(主張1)。縱認系爭買
04 賣契約存在，因被上訴人屆期並未給付買賣尾款，經伊依系
05 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
06 約不存在(主張2)。因被上訴人否認之，爰請判決確認兩造
07 間之系爭買賣契約(關係)不存在(原審判決駁回上訴人請求
08 被上訴人將系爭不動產移轉為其所有，並偕同其辦理系爭建
09 物之稅籍登記為其名義，系爭土地移轉予其所有之附帶上訴
10 部分[即主張2]，未據上訴人聲明不服)，此觀前案最高法院
11 110年度台上字第1179號判決理由一記載甚明。嗣最高法院
12 就確認系爭買賣契約關係不存在部分發回後，本院更一審認
13 上訴人係主張兩造通謀虛偽意思表示成立系爭買賣契約，隱
14 藏委任等法律關係，依民法第87條第2項規定，應適用隱藏
15 之法律關係，上訴人不得以確認系爭買賣契約不存在之訴以
16 除去法律上之不安狀態，其此部分之訴無確認利益(前案本
17 院更一卷第173-174頁)，廢棄原審有利於上訴人之認定，駁
18 回上訴人之訴，經上訴人提起上訴，最高法院裁定駁回上訴
19 人確認之訴確定，並於裁定中敘明本院更一審判決贅述兩造
20 就系爭買賣契約確有成立(最高法院111年度台上字第1888號
21 卷第68頁)。依上，前案確定判決，僅就兩造係通謀虛偽意
22 思表示成立系爭買賣契約，隱藏買賣契約以外之法律關係，
23 依民法第87條第2項規定，應適用隱藏之法律關係，上訴人
24 不得以確認系爭買賣契約(關係)不存在之訴以除去法律上之
25 不安狀態等部分之訴訟標的部分，有既判力，尚不及於被上
26 訴人有無給付系爭買賣契約約定尾款等部分。

- 27 3. 次查，上訴人原審主張被上訴人未於106年2月20日約定給付
28 尾款日給付，其曾於前案以起訴狀催告被上訴人應於10日內
29 給付但未給付，且於112年2月7日通知被上訴人解除系爭買
30 賣契約，依民法第259條規定起訴(原審卷第14頁)，因此部
31 分未曾經前案確定判決認定，依上說明，自不受既判力之拘

01 束，被上訴人雖抗辯上訴人本件起訴不合法，尚難採取。

02 4. 第查，兩造間就系爭不動產的買賣契約係通謀虛偽意思表
03 示，已經前案確定判決認定如上，本院應受拘束，亦即，系
04 爭買賣契約非屬民法第345條至第397條所規定之買賣契約類
05 型，應適用兩造間隱藏之法律關係，準此，上訴人非依兩造
06 間隱藏之法律關係行使權利，而仍依系爭買賣契約之法律關
07 係主張權利，即有誤會，而難採取。

08 5. 原審雖認被上訴人已給付尾款，上訴人不得以被上訴人未給
09 付尾款解除系爭買賣契約，而駁回上訴人之訴，但被上訴人
10 抗辯其已給付70萬元，並未提出任何已給付該70萬元予上訴
11 人之相關匯款等客觀證據。而證人即代書李麗娟於另案之證
12 言，僅能證明尾款是由銀行的錢付，至於是何筆銀行的錢，
13 被上訴人並無法明確指明，並不能僅以該證言遽認被上訴人
14 已給付尾款。至被上訴人於前案辯稱係以上訴人於77年間向
15 其借款80萬元之債權作為抵銷，亦無何客觀之借據等可以證
16 明上訴人曾向被上訴人借用80萬元，是被上訴人抗辯其已給
17 付尾款，已堪存疑，而無法遽採。惟因系爭買賣契約之真意
18 非買賣，應適用兩造間隱藏之法律關係已如前述，故即使被
19 上訴人未實際給付70萬元，上訴人亦不得以被上訴人未給付
20 70萬元為由解除系爭買賣契約，並請求返還系爭不動產。

21 (二)備位主張部分：

22 1. 被上訴人雖抗辯，上訴人於本審追加主張，若系爭買賣契約
23 為通謀虛偽意思表示而隱藏其他法律關係，其得於清償積欠
24 被上訴人款項後，請求返還系爭不動產，屬逾時提出攻擊防
25 禦方法，違反民事訴訟法第447條第1項規定云云，但系爭買
26 賣契約，經前案判決確定隱藏其他的法律關係等情，已如前
27 述，上訴人於本審以前案確定判決認定之事實，追加備位之
28 訴，核與同條第1項第4款之規定相符，被上訴人上項抗辯尚
29 難採取。

30 2. 查，依系爭買賣契約於106年1月16日簽訂後，系爭土地上原
31 登記他項權利人余昭雄、莊美惠之債權即獲清償且塗銷他項

01 權利登記(原審卷第65頁), 及被上訴人於同年3月13日以系
02 爭土地向○○農會申請貸款, 設定他項權利, 及於同年4
03 月18日清償該筆貸款(同上卷頁)之過程, 可認系爭買賣契約
04 隱藏之意思表示真意, 係上訴人委任被上訴人以被上訴人名
05 義及系爭土地辦理貸款, 以清償上訴人原向他人之借款, 並
06 由上訴人負擔清償系爭土地貸款之責任, 且以上訴人清償被
07 上訴人替上訴人所申請之貸款債務, 為返還系爭不動產之條
08 件。若被上訴人未經上訴人同意, 逕自清償以其名義及系爭
09 土地所借之○○農會貸款時, 即令上訴人陷於無法履行兩造
10 間隱藏法律關係清償貸款義務之狀況, 並使上訴人全無依兩
11 造間隱藏法律關係請求返還系爭不動產之可能, 依此, 即應
12 認上訴人於結清依兩造間隱藏法律關係所生尚欠被上訴人債
13 務之同時, 被上訴人即應負返還系爭不動產之義務。

14 3. 次查, 兩造並不爭執上訴人於簽訂系爭買賣契約後, 被上訴
15 人代上訴人清償債務後, 上訴人尚積欠被上訴人250萬元(本
16 院卷第298頁), 依上, 足認上訴人因系爭買賣契約所隱藏之
17 法律關係, 尚欠被上訴人250萬元。

18 4. 另查, 被上訴人雖不否認上訴人於其代清償250萬元後, 曾
19 再陸續清償19萬元, 但辯稱該19萬元係上訴人分擔兩造之父
20 之安養費及喪葬費, 並提出分擔款存摺影本、分擔明細、火
21 化費單據、存證信函及回執(本院卷第315-333頁、第461-46
22 9頁)為證, 但上述單據及存證信函, 僅得認被上訴人確實曾
23 為支付相關之安養費等費用, 並無上訴人同意與被上訴人分
24 擔上述支出之任何承諾或文字, 無法認定上訴人係以該19萬
25 元做為分擔被上訴人支付上述費用之用, 並不得僅以上述單
26 據及存證信函, 逕認該19萬元非上訴人為清償積欠被上訴人
27 250萬元之用。

28 5. 又查, 依上訴人所提訴外人曾一峰之交易明細等(本院卷第4
29 05-419頁), 曾一峰曾自106年11月10日起至107年5月12日
30 止, 總計匯款35,000元至被上訴人名下之(000)0000000000
31 000號帳戶內, 在曾一峰別無其他匯款予被上訴人義務之情

01 形下，上訴人主張該35,000元匯款，係其委託曾一峰代清償
02 250萬元之一部，亦屬可採。

03 6. 再就被上訴人為系爭不動產所支付之電費5,660元、房屋稅
04 1,608元、6,860元(本院卷第311頁)，既經上訴人表示同意
05 支付(本院卷第478頁)，則應計入上訴人應清償之金額內，
06 由本院一併計入審酌。

07 7. 依上，上訴人尚欠被上訴人之債務應為2,289,128(計算式：
08 2,500,000-190,000-35,000+5,660+1,608+6,860=2,289,12
09 8)元，則上訴人依系爭買賣契約隱藏之法律關係，主張於其
10 給付2,289,128元之同時，被上訴人應返還系爭不動產，即
11 非無據，而可採認。

12 8. 至被上訴人依系爭買賣契約抗辯上訴人未點交，其得為同時
13 履行抗辯云云，因系爭買賣契約之真意非買賣已迭如前述，
14 故交付占有，即非系爭買賣契約隱藏法律關係中上訴人所應
15 負之給付義務，故被上訴人以上情抗辯，亦非可採。

16 五、綜上所述，本件上訴人先位主張系爭買賣契約已合法解除，
17 並不可採，原審駁回上訴人原審之訴，理由雖有不同，結論
18 並無二致，仍應予維持，上訴人請求廢棄原判決並命被上訴
19 人將系爭不動產登記予上訴人，並無理由，應駁回上訴。至
20 上訴人備位主張被上訴人應於其清償對被上訴人債務之同
21 時，移轉系爭不動產予上訴人所有，則非無據，從而，上訴
22 人依系爭買賣契約隱藏之法律關係，請求被上訴人於上訴人
23 給付2,289,128元之同時，將附表土地移轉予上訴人，並將
24 附表建物之稅籍，登記為上訴人名義，為有理由，應予准
25 許，並由本院判決如主文第2項所示。

26 六、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
27 據，經本院斟酌後，均不足以影響本判決之結果，故不逐一
28 說明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，爰判決
30 如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

民事第二庭審判長法官 陳真真
 法官 劉雪惠
 法官 詹駿鴻

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 11 月 6 日
 書記官 徐錦純

附表：

土地：花蓮縣○○鄉○○段0000地號						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	花蓮縣	○○	○○	0000	3792.71	全部

建物標示：花蓮縣○○鄉○○村0000號、0000號							
編號	門牌坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	村里	路街	號	平方公尺	
1	花蓮縣	○○	○○	○○	0000	37.5	全部
2	花蓮縣	○○	○○	○○	0000	223.3	全部

附註：

01 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
02 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
03 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
04 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
05 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
06 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。