臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1025號

原　　告　易作嘉

訴訟代理人　陳正男律師

被　　告　戴慧珍

訴訟代理人　陳宣至律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告訴之聲明㈠部分原為確認兩造間於民國99年4月23日所為買賣之債權行為不存在，嗣追加確認兩造間於99年6月4日所為所有權移轉之物權行為不存在（追加後訴之聲明詳如後述），核其追加之訴與原訴之基礎事實，均為被告有無出售系爭不動產（詳如後述）之事實，足認請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款等規定，應予准許。

二、原告主張：原告從未將其所有坐落高雄市○○區○○○段000○000地號土地（權利範圍二分之一），及其上4842建號房屋（權利範圍二分之一，下合稱系爭不動產）售予被告，系爭不動產異動索引所載兩造於99年4月23日所為買賣之債權行為、99年6月4日所為所有權移轉之物權行為均不存在，爰依買賣及所有權移轉（存否）之法律關係、民法第767條之規定提起本訴，並聲明：㈠確認兩造間就系爭不動產於99年4月23日所為買賣之債權行為，及於99年6月4日所為所有權移轉之物權行為均不存在；㈡被告就系爭不動產於99年6月4日以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷。

三、被告則以：兩造之間的債權行為與物權行為均屬合法有效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（訴字卷第114頁）：

系爭不動產之所有權於99年6月4日以買賣為原因而移轉登記予被告。

五、本院得心證之理由：

㈠當事人已承認私文書上之印文為真正，僅否認係其本人或代理人所蓋時，依舉證責任分配原則，應由為此爭執之當事人負舉證責任，最高法院95年度台上字第1786號判決可資參照。

㈡經查：

1.原告於99年4月23日將系爭不動產售予被告，並於99年6月4日為所有權移轉登記等節，有系爭不動產異動索引（審訴字卷第23頁）、登記申請資料（審訴字卷第117至133頁）、買賣契約書（訴字卷第79至83頁）附卷可稽，且原告於最後一次言詞辯論時自承於99年4月14日有親自申請印鑑登記（訴字卷第115頁、審訴字卷第111至112頁），而證人即地政士徐珮珊亦於言詞辯論時證稱：「（這件是否你代理辦理？）是」、「銀行把這些相關的文件……權狀正本、身分證影本、印鑑證明及印鑑章、普通印章，還有設定契約書一起給我，因為當時這間房子有貸款，我印象中買賣雙方就是把貸款餘額交由買受人即被告承受」、「就是一般家人的買賣」、「因為當時買方有在該家銀行貸款，所以相關的案件就會由那家銀行直接寄給我，因為要做相關過戶、設定、塗銷」、「（收到銀行寄來的資料時，是否曾經確認過印章與印鑑證明的一致性？）一定有，因為當時都會寄給我，如果不一致，我不會用印，地政事務所也不會通過」、「（收件之後，是否有印象在辦理過程中或是結束時，有收到第三人或是當事人寄信給你說要撤銷？）之前都沒有，直到現在收到法院通知」等語（訴字卷第111至114頁），足認兩造間就系爭不動產確有買賣及所有權移轉之合意無訛。

2.原告固主張：該契約書上「易作嘉」之印文係遭盜蓋云云。然原告就該買賣契約書上「易作嘉」印文（訴字卷第83頁）

之真正既不爭執（訴字卷第109之1頁），揆諸前揭判決意旨，自應由原告就盜蓋印章之事實負舉證責任，則原告既不能舉證以實其說，自難遽論該印文係遭盜蓋。原告雖又主張：伊在該契約書上簽名時，該契約書手寫部分（如地號、建號、買賣價金、清償期等）均為空白云云。惟系爭契約書為單張三折式、雙面印刷之文書乙節，業經本院於112年1月10日言詞辯論時勘驗屬實（訴字卷第110頁），並有該買賣契約書翻拍照片（訴字卷第119至121頁）在卷足憑，原告就該買賣契約書上「易作嘉」簽名（訴字卷第83頁）之真正亦不爭執（訴字卷第109之1頁），是原告於簽名之際，顯已知悉該文書為「土地房屋買賣契約書」（訴字卷第79頁），自己則為「乙方（賣主）」（訴字卷第83頁），並「願將所有前開不動產所有權出賣與甲方」（訴字卷第80頁），佐以原告曾任聯結車公會理事長（審訴字卷第15頁），智識程度及社會經驗非淺，豈有任由地號、建號、買賣價金等重要事項留白，逕於簽名後將該買賣契約書交付予被告之理？原告另主張：系爭不動產價值約新臺幣（下同）4,500,000至5,000,000元，而被告僅支付約200餘萬元，顯非合理云云。然當事人決定買賣價金數額之因素甚繁（如雙方有無親誼關係、出賣人出售標的物之急迫性等），非必以標的物之客觀價值為據，原告僅以系爭不動產之價值為據，即否定兩造間買賣及所有權移轉之合意，已嫌速斷，況原告就系爭不動產當時之價值既不能舉證以佐其詞，且系爭不動產曾於99年4月8日因原告積欠債務而為第二次公開拍賣，最低總價為2,320,000元等節，有本院民事執行處通知書（訴字卷第101至103頁）存卷可查，則被告抗辯：當時原告已遭強制執行，故將系爭不動產連同貸款餘額由被告承受等語，實非無據。遑論系爭不動產於99年間即為所有權移轉登記，原告長年均未負擔地價稅、房屋稅，卻未提出任何異議，直至111年間始提起本件訴訟而為爭執，亦與常情不合，殊非足採。

六、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求㈠確認兩造間

就系爭不動產於99年4月23日所為買賣之債權行為，及於99年6月4日所為所有權移轉之物權行為均不存在；㈡被告就系爭不動產於99年6月4日以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷，為無理由，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　10　　日

民事第五庭法　官　王耀霆

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　　2　　月　　10　　日

書記官　陳莉庭