

01 臺灣高雄地方法院民事判決

02 113年度訴字第932號

03 原告 施坊瑾

04 訴訟代理人 陳韋誠律師

05 黃大中律師

06 郭乃瑜律師

07 被告 蔡建賢律師即李素瓊之遺產管理人

08 0000000000000000 訴訟代理人 盧俊誠律師

09 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114
10 年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

11 主文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 一、原告主張：

16 (一)坐落高雄市○○區○○段○○段000 0000 地號土地（權利
17 範圍均為10000 分之61，下合稱系爭土地）及其上同段同小
18 段1187建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○○路000 號
19 4 樓之9 房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）
20 登記於被繼承人乙○○名下，而乙○○為原告父親生前之同
21 居人，與原告雖無血緣關係，然其感念原告對其日常生活之
22 照顧與負擔，生前即承諾將系爭房地贈與原告，僅係因乙○
23 ○與原告誤認倘以贈與為原因移轉系爭房地，將遭課徵高額
24 贈與稅，遂於民國106 年間就系爭房地簽立買賣契約（下稱
25 系爭買賣契約），並於同年9 月27日以買賣為原因，將系爭
26 房地所有權移轉登記予原告（下稱第一次移轉登記），原告
27 並依規定繳付第一次移轉登記之土地增值稅、印花稅、契稅
28 等稅金共計新臺幣（下同）61,259 元，然雙方事實上就系
29 爭房地之過戶並非基於買賣之真意，而係在履行贈與契約（
30 下稱系爭贈與契約），依民法第87條第2 項，雙方就系爭房

01 地應適用贈與之規定，故乙○○亦不曾在系爭房地第一次移
02 轉登記至原告名下後請求原告給付買賣價金。

03 (二)又因乙○○長年為高雄市新興區公所認定之低收入戶，系爭
04 房地移轉登記後，經區公所來函表示，倘相關財產資料或實
05 價登錄資訊顯示乙○○已將系爭房地賣出，將認定乙○○有
06 相關價金收入，其低收入戶資格恐遭撤銷，然乙○○實際上
07 並未獲得買賣價金，為避免乙○○失去低收入戶身分，原告
08 乃與乙○○就系爭房地簽立合意解除買賣協議書（下稱系爭
09 解除協議），並於107 年5 月23 日以上開買賣契約解除為原
10 因而將所有權再移轉登記予乙○○（下稱第二次移轉登
11 記），故乙○○目前仍為系爭房地登記所有權人。惟原告及
12 乙○○均無解除系爭買賣契約之真意，亦無再次將系爭房地
13 移轉登記予乙○○之真意，則系爭解除協議依民法第87條第
14 1 項規定，即為自始無效之意思表示，而系爭房地所為第二
15 次移轉登記之行為自亦同屬無效，系爭房地真正所有權人仍
16 為原告，系爭房地現仍登記於乙○○名下，已妨害原告就系
17 爭房地之所有權能，且乙○○享有系爭房地登記名義利益亦
18 無法律上原因，另乙○○於112 年2 月18 日死亡，因乙○○
19 無繼承人，經臺灣高雄少年及家事法院以112 年度司繼字第
20 7144 號裁定選任蔡建賢律師為乙○○之遺產管理人確定，是
21 原告自得依民法第767 條第1 項中段、第179 條規定，請求
22 被告將系爭房地第二次所有權移轉登記予以塗銷，並回復登
23 記為原告所有。

24 (三)倘認系爭解除協議無民法第87條規定之適用，而非屬無效之
25 意思表示，惟系爭房地於第二次移轉登記後，原告與乙○○
26 仍就系爭房地將贈與予原告乙事存有合意，僅係為避免遭課
27 徵高額贈與稅，原告於乙○○生前均未請求乙○○履行系爭
28 贈與契約，乙○○生前亦不曾表示撤銷贈與，系爭贈與契約
29 即由其繼承人所繼承，是原告自得依民法第406 條規定，請
30 求被告履行系爭贈與契約，將系爭房地所有權移轉登記至原
31 告名下。

01 (四)為此，爰依民法第87條、第179 條、第767 條第1 項及第40
02 6 條等規定提起本件訴訟等語。先位聲明：1.被告應將系爭
03 房地於107 年5 月23日於高雄市政府地政局新興地政事務
04 所，以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記
05 為原告所有；2.願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：1.被
06 告應將系爭房地所有權移轉登記予原告；2.願供擔保請准宣
07 告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)本件原告並未就系爭贈與契約舉證以實其說，諸如契約要件
10 事實內容之時間、地點等皆未特定，且到庭之證人亦僅稱乙
11 ○○曾說要將系爭房地送給原告，並未參與系爭房地過戶移
12 轉，證詞僅係呈現聊天式之對話內容，難以證明系爭贈與契
13 約之存在。

14 (二)依原告之主張內容，第一、二次移轉登記皆係目的錯誤，該
15 二次移轉登記之真意皆有移轉系爭房地之真意，僅目的原因
16 認知錯誤，並不影響法律行為效力，非屬通謀虛偽意思表示
17 ；縱若第一、二次移轉登記之債權契約為通謀意思表示，惟
18 本件二次所有權變動登記（物權契約）並非通謀虛偽登記，
19 第一次移轉登記原告確有取得系爭房地移轉所有權登記之意思，
20 第二次移轉登記確有塗銷回復所有權移轉登記之意思，
21 並無虛偽或實際不移轉所有權登記之意思，依土地法第43條
22 規定，系爭房地二次移轉登記皆已生效力，且不得對抗第三人，
23 第一次移轉登記已依法登記並再經塗銷登記而消滅不存在，
24 自無死而復生之效力，而第二次移轉登記係合意解除契
25 約回復登記，原告之真意係回復返還乙○○所有權之移轉登
26 記，僅移轉及塗銷登記原因有爭議，並無就第二次登記有再
27 解除或宣告無效之情形，自無所謂再塗銷第二次移轉登記之
28 情事。

29 (三)又原告雖主張為避免遭課高額贈與稅，乙○○與原告始於10
30 6 年間就系爭房地簽立系爭買賣契約等語，惟以系爭房地於
31 106 年間之公告現值，贈與稅核課計算基準為780,928 元，

遠低於贈與稅課稅標準200 萬元，亦即系爭房地尚屬不課徵贈與稅之範圍，原告主張理由顯然不實，其後原告再修改主張其與乙○○起初係因不瞭解贈與稅免稅額之相關規定，誤認倘以贈與系爭房地為移轉登記原因，將遭課徵高額贈與稅，方會通謀虛偽以買賣為原因為第一次移轉登記云云，但原告與乙○○不曾簽立任何私契，此與實務上買賣慣例不同，且原告所述至多僅生動機目的錯誤，無虛偽意思表示之情。另原告改主張原告與乙○○在移轉系爭房地後，區公所來函始發現乙○○之低收入戶資格可能被撤銷，故乙○○為保留低收入戶資格，方於107 年5 月23日與原告通謀虛偽簽立系爭解除協議並為第二次移轉登記云云，但原告並未提出上述通知或公函，且乙○○出售系爭房地之價格為780,928 元，尚不影響其低收入戶之資格（因乙○○同時已無不動產及居所，並需增加租金支出），另依原告與乙○○所簽立系爭解除協議，其原因係原告之價金無法如期交付完成，可證第一次移轉登記之原因為買賣契約，第二次移轉登記係因原告未能支付買賣價金而合意解除系爭買賣契約，況依原告所述，第二次移轉登記兩造確有解除契約（無論買賣或贈與契約）之意思，該次移轉登記至多僅生動機目的錯誤，無虛偽意思表示。

(四)再者，原告主張乙○○並無任何財產，其生活費用皆由原告負擔，然人壽保險契約之保費係由乙○○繳納，原告主張顯有疑義，且原告已取得乙○○人壽保險金21萬元，原告縱有照顧乙○○，亦已取得對待給付，原告對被告之生活費負擔，與系爭房地價值相差幾十倍，系爭房地現值約200 萬元，原告僅支付數萬元，兩者相差過矩，無法證明乙○○生前之日常生活確實係由原告負擔，乙○○為感念原告之付出而承諾將系爭不動產贈與予原告云云，至多僅證明原告與乙○○生前生活關係密切，故本件原告之主張並非事實，原告之訴自無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

01 (一)系爭房地原為被繼承人乙○○所有，前於106 年9 月27日以
02 買賣為原因，移轉所有權登記予原告，嗣於107 年5 月23日
03 以系爭買賣契約解除為原因，而將所有權再移轉登記予乙○
04 ○，故乙○○目前仍為系爭房地登記所有權人。

05 (二)乙○○於112 年2 月18日死亡，因乙○○無繼承人，經臺灣
06 高雄少年及家事法院以112 年度司繼字第7144號裁定選任蔡
07 建賢律師為乙○○之遺產管理人確定。

08 (三)106 年9 月27日以買賣為原因移轉系爭房地所有權登記之土
09 地增值稅、印花稅、契稅皆由原告繳納。

10 (四)系爭房屋自103 年起之各期水費、電費、電話費均由原告名
11 下帳戶自動扣繳迄今。

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)原告與乙○○間就系爭房地簽立系爭買賣契約之行為，是否
14 隱藏成立贈與契約，而應依民法第87條第2 項規定適用民法
15 贈與之規定？

16 1.按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律
17 行為之規定，民法第87條第2 項，固定有明文，惟是否隱藏
18 他項法律行為，亦須由當事人予以主張，法院始得加以審究。
19 又當事人就其有利於己之事實，應負舉證之責，是主張隱
20 藏有他項法律行為之人，自應就此利己之事實，負舉證責任
21 (最高法院85年度台上字第2114號判決意旨參照)。次按證明
22 待證事實之存否，其證據方法不以直接證據為限，負舉證
23 責任之一方，非不得以間接證據證明間接事實存在，再本諸
24 論理及經驗法則，依已明瞭之間接事實，綜合全辯論意旨，
25 以推定應證事實之真偽。

26 2.經查，乙○○過世前係由原告照顧其生活，且曾表示要將系
27 爭房地贈與原告乙節，業經證人即乙○○友人丙○○到庭證
28 述：我和乙○○會見面聊天、一起吃飯，乙○○是孤單老人
29 ，沒有小孩，過世前都是原告在照顧她，乙○○把原告當作
30 自己的女兒，並說要把她住的房子送給原告，已經說過不止
31 一次、說了好幾十年了，她說要把她住的房子送給原告時，

原告有在場，乙○○什麼事都找原告，且在乙○○過世前一個多月住院時，我跟乙○○說你說這間房子要給原告，趕快辦一辦，乙○○有主動說原告像她的女兒一樣，已經有叫人辦了，但後來來不及，另外我有聽乙○○說過她曾把房子過戶給原告，後來原告又過戶回給乙○○，我不知道她們怎麼辦理等語在卷（見本院訴字卷第70至73頁）；證人即乙○○友人甲○○到庭證稱：我認識乙○○一、二十年，我聽乙○○說過，乙○○在原告小的時候就在她家，因為原告她們家在做生意很忙，都是乙○○在照顧她們這些小孩，而乙○○過世前差不多每天大約4、5點左右，我們幾個人都會去散步，我知道乙○○過世前都是原告在照顧她，有一次乙○○生病住院我看她，大約是在乙○○過世前2、3年，也都是原告在照顧她，乙○○有講過好幾次要把她住的房子送給原告，我說你要辦就趕快辦，不要常常在那邊說，乙○○那次生病住院說的時候，原告也在場，但原告好像沒有什麼表示，說等乙○○好再說，意思是叫乙○○不用掛心，乙○○在散步時講的時候，原告則沒有在場，我聽說她們有辦過過戶一次，後來因為乙○○說會影響她的低收入戶資格，後來又移轉回來，之後有去問代書看要怎麼處理比較好，乙○○在過世前一、二個禮拜，那時乙○○有要我幫她買蛋捲，說她要找代書辦房子的事情，但是乙○○就突然走了，所以這件事就沒有後續了等語在卷（見本院訴字卷第89至92頁），可見原告與乙○○確實係長期共同相處生活，乙○○過世前亦確實皆由原告照顧，再由兩造所不爭執系爭房屋自103年起各期水費、電費、電話費均由原告名下帳戶自動扣繳迄今之事實，益證原告亦有負擔被告部分生活費用；除此之外，乙○○於84年8月26日、85年3月22日向訴外人國泰人壽保險股份有限公司投保保單號碼0000000000、0000000000號之人壽保險，身故時指定之受益人均為原告，更在2人關係填載原告為其義女，此有國泰人壽保險股份有限公司114年1月14日國壽字第1140013868號函暨所附保險資料（見本院訴

字卷第227 至237 頁），足徵原告與乙○○彼此間雖非具有血緣關係之親人，但在實際生活及感情上已形同母女，且乙○○並無其他直系血親卑親屬或配偶，亦無第二、三、四順位繼承人在世，此可參原告所提出家事聲請選任遺產管理人狀、臺灣高雄少年及家事法院112 年度司繼字第7144號裁定在卷可查（見本院審訴卷第111 至113 、117 至119 頁），等同原告斯時已為乙○○最親近之人，乙○○確有將系爭房地贈與原告之動機，此亦符合情理之常。

3.再者，由原告、乙○○向地政機關申請以買賣為原因進行第一次移轉登記（見本院審訴卷第75至89頁），應可認定其2人確實有為一定之意思表示且意思表示合致，惟其2人並未簽訂書面之買賣契約，核與一般不動產買賣有別，且由嗣後其2人簽立系爭解除協議可知，系爭買賣契約並未給付價金，亦即並無對價，復由兩造均不爭執第一次移轉登記之土地增值稅係由原告繳納乙節（一般而言，土地為有償移轉者，土地增值稅之納稅義務人為土地原所有權人；土地為無償移轉者，則由土地之新所有權人為納稅義務人），均足顯示系爭買賣契約與一般買賣有異，再參酌乙○○未向原告請求給付價金，且乙○○又確實有將系爭房地贈與原告之動機並曾對外如此表示，綜合勾稽上開間接證據，應可推定原告主張系爭買賣契約係隱藏成立贈與契約，應依民法第87條第2項規定適用民法贈與之規定，洵屬有據，此不論原告與乙○○當初之目的係為避免遭課高額贈與稅，抑或誤認將遭課徵高額贈與稅，始以買賣為原因為第一次移轉登記，均不影響上開認定結論。

(二)原告與乙○○間簽立合意解除契約協議書之行為，是否為通謀虛偽意思表示而無效？

- 1.按所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。
- 2.經查，原告主張因乙○○長年為低收入戶，系爭房地移轉登

(三)原告先位依民法第767 條第1 項中段或第179 條規定，請求被告應將系爭房地於107 年5 月23日於高雄市政府新興地政事務所，以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有，有無理由？

承前認定，第一次移轉登記應適用贈與之規定，惟嗣後原告與乙○○合議解除契約，故系爭房地即再為第二次移轉登記為乙○○所有，而第二次移轉登記並非原告、乙○○所為通謀虛偽意思表示，因此系爭房地在第二次移轉登記後，即確定為乙○○所有，原告並非系爭房地所有權人，自無從行使所有物返還請求權，且乙○○取得系爭房地登記具法律上原

01 因，核與不當得利要件有間，原告依民法第179 條請求被告
02 將第二次移轉登記塗銷並將系爭房地回復登記為原告所有，
03 派屬無據。

04 (四)原告備位依民法第406 條規定，請求被告應將系爭房屋及系
05 爭土地所有權移轉登記予原告，有無理由？

- 06 1.原告主張第二次移轉登記後，原告與乙○○再次就系爭房地
07 贈與原告乙事達成合意，且乙○○亦多次在友人面前與原告
08 就系爭房地達成贈與合意云云。然而，原告始終未能就其與
09 乙○○在第二次移轉登記後，於何時、何地再就系爭房地達
10 成贈與合意詳予說明並舉證，就此已難為原告有利之認定。
- 11 2.其次，證人丙○○係證述：乙○○曾說要將系爭房地贈與原
12 告，說了好幾十年了，當時原告有在場，乙○○過世前一個
13 多月住院時曾表示已經有叫人辦理，但後來來不及，伊並不
14 知悉原告與乙○○如何辦理登記等語，除了根本無從特定時
15 間、地點致無法認定確實係在第二次移轉登記後有再達成贈
16 與合意外，其既不知原告與乙○○如何辦理移轉登記，自無
17 從據以推認原告主張為真實。而證人甲○○則係證稱：乙○
18 ○有講過好幾次要將系爭房地贈與原告，且在乙○○過世前
19 2、3 年生病住院時亦曾說過，原告當時也在場，但原告沒
20 有什麼表示，僅說等乙○○好了再說，乙○○在過世前一、
21 二個禮拜說要找代書辦房子的事，但乙○○就突然走了等語
22 ，當時原告既未逕自應允，難認原告與乙○○當時已達成系
23 爭房地之贈與意思表示合致，且甲○○亦同樣提及乙○○曾
24 欲委託代書辦理卻來不及之事（惟究竟係已委託代書辦理抑
25 或欲委託代書辦理但尚未委託，亦無法確認，證人丙○○、
26 甲○○之證述就此部分有所差異），足見乙○○欲將系爭房
27 地贈與原告僅停留在向友人表示暨委託代書欲辦理此事之階
28 段，尚未有具體顯現於外並向受贈人為意思表示且與受贈人
29 達成意思表示合致之客觀事實，否則在業已與原告達成贈與
30 之意思表示合致之前提下，乙○○又何須一再向友人表示要
31 將系爭房地贈與原告。

3.又與第一次移轉登記不同者，在於第一次移轉登記係有原告與乙○○共同向地政機關申請移轉登記之資料，足以作為其2人有為意思表示合致之證據，再參酌證人丙○○、甲○○之證述暨前述其他客觀事證，佐證乙○○有將系爭房地贈與原告之動機（亦即，證人丙○○、甲○○之證述僅係作為佐證乙○○有贈與系爭房地之動機之證據之一，並非以此認定原告與乙○○有贈與意思表示合致之事實），因此始認定第一次移轉登記確實係原告與乙○○有達成贈與之意思表示合致；惟在第二次移轉登記後，並無客觀證據佐證乙○○已有向原告表達贈與系爭房地之意思表示暨與原告就此意思表示達成合致之事實，證人丙○○、甲○○之證述亦無法為原告有利之認定，至多僅能認為乙○○有多次向友人表達對於其財產如何處置之規劃，尚不能因此逕謂如此即具有法效力。況且，第二次移轉登記係在107年5月23日，而乙○○係於112年2月18日死亡，期間有將近4年9個月，若乙○○確實有與原告就系爭房地達成贈與之意思表示合致，或確實有要將系爭房地贈與原告並發生法效力，即便欲避免遭撤銷低收入戶資格或遭課徵贈與稅，亦可先行訂立書面契約而暫不進行移轉登記，抑或以其他具法效力之方式進行處置（例如死因贈與、訂立遺囑等等），然乙○○卻始終未有任何具體作為，更可見乙○○僅係多次向友人表達欲將系爭房地贈與原告而已，而非確實與原告達成贈與系爭房地之意思表示合致。

4.從而，本件既無從認定原告與乙○○在第二次移轉登記後有再次就系爭房地贈與原告乙事達成合意，原告依贈與規定請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第87條、第179條、第767條第1項及第406條等規定，先位請求被告應將系爭房地於107年5月23日於高雄市政府地政局新興地政事務所，以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷並回復登記為原告所有，備位請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，均為無理由，

01 應予駁回。而原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失所附
02 麗，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
04 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

05 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
08 民事第四庭 法 官 王宗羿

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
13 書記官 陳仙宜