

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第932號

原告 施坊瑾

訴訟代理人 陳韋誠律師

黃大中律師

郭乃瑜律師

被告 蔡建賢律師即李素瓊之遺產管理人

訴訟代理人 盧俊誠律師

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114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

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

01 遠低於贈與稅課稅標準200 萬元，亦即系爭房地尚屬不課徵
02 贈與稅之範圍，原告主張理由顯然不實，其後原告再修改主
03 張其與乙○○起初係因不瞭解贈與稅免稅額之相關規定，誤
04 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
05 ，方會通謀虛偽以買賣為原因為第一次移轉登記云云，但原
06 告與乙○○不曾簽立任何私契，此與實務上買賣慣例不同，
07 且原告所述至多僅生動機目的錯誤，無虛偽意思表示之情。
08 另原告改主張原告與乙○○在移轉系爭房地後，區公所來函
09 始發現乙○○之低收入戶資格可能被撤銷，故乙○○為保留
10 低收入戶資格，方於107 年5 月23日與原告通謀虛偽簽立系
11 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
12 通知或公函，且乙○○出售系爭房地之價格為780,928 元，
13 尚不影響其低收入戶之資格（因乙○○同時已無不動產及居
14 所，並需增加租金支出），另依原告與乙○○所簽立系爭解
15 除協議，其原因係原告之價金無法如期交付完成，可證第一
16 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
17 能支付買賣價金而合意解除系爭買賣契約，況依原告所述，
18 第二次移轉登記兩造確有解除契約（無論買賣或贈與契約）
19 之意思，該次移轉登記至多僅生動機目的錯誤，無虛偽意思
20 表示。

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

31 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
22 明待證事實之存否，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，

01 原告有在場，乙○○什麼事都找原告，且在乙○○過世前一
02 個多月住院時，我跟乙○○說你說這間房子要給原告，趕快
03 辦一辦，乙○○有主動說原告像她的女兒一樣，已經有叫人
04 辦了，但後來來不及，另外我有聽乙○○說過她曾把房子過
05 戶給原告，後來原告又過戶回給乙○○，我不知道她們怎麼
06 辦理等語在卷（見本院訴字卷第70至73頁）；證人即乙○○
07 友人甲○○到庭證稱：我認識乙○○一、二十年，我聽乙○
08 ○說過，乙○○在原告小的時候就在她家，因為原告她們家
09 在做生意很忙，都是乙○○在照顧她們這些小孩，而乙○○
10 過世前差不多每天大約4、5點左右，我們幾個人都會去散
11 步，我知道乙○○過世前都是原告在照顧她，有一次乙○○
12 生病住院我去看她，大約是在乙○○過世前2、3年，也都
13 是原告在照顧她，乙○○有講過好幾次要把她住的房子送給
14 原告，我說你要辦就趕快辦，不要常常在那邊說，乙○○那
15 次生病住院說的時候，原告也在場，但原告好像沒有什麼表
16 示，說等乙○○好再說，意思是叫乙○○不用掛心，乙○○
17 在散步時講的時候，原告則沒有在場，我聽說她們有辦過過
18 戶一次，後來因為乙○○說會影響她的低收入戶資格，後來
19 又移轉回來，之後有去問代書看要怎麼處理比較好，乙○○
20 在過世前一、二個禮拜，那時乙○○有要我幫她買蛋捲，說
21 她要找代書辦房子的事情，但是乙○○就突然走了，所以這
22 件事就沒有後續了等語在卷（見本院訴字卷第89至92頁），
23 可見原告與乙○○確實係長期共同相處生活，乙○○過世前
24 亦確實皆由原告照顧，再由兩造所不爭執系爭房屋自103年
25 起各期水費、電費、電話費均由原告名下帳戶自動扣繳迄今
26 之事實，益證原告亦有負擔被告部分生活費用；除此之外，
27 乙○○於84年8月26日、85年3月22日向訴外人國泰人壽保
28 險股份有限公司投保保單號碼0000000000、0000000000號之
29 人壽保險，身故時指定之受益人均為原告，更在2人關係填
30 載原告為其義女，此有國泰人壽保險股份有限公司114年1
31 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

01 記後，經區公所來函表示，倘相關財產資料或實價登錄資訊
02 顯示乙○○已將系爭房地賣出，將認定乙○○有相關價金收
03 入，其低收入戶資格恐遭撤銷，為避免乙○○失去低收入戶
04 身分，原告乃與乙○○簽立系爭解除協議，並為第二次移轉
05 登記等語。雖然高雄市新興區公所於113 年7 月31日以高市
06 ○區○○○○0000000000 號函覆本院稱：經查該所於107
07 年無函知乙○○其若有相關價金收入，恐使其低收入戶資格
08 遭撤銷之函文等語在卷（見本院訴字卷第21頁），然無論區
09 公所是否曾發函表示原告主張之內容，由原告自承之內容可
10 知，原告與乙○○當時主觀上係為避免乙○○之低收入戶資
11 格遭撤銷而確實有將系爭房地再移轉登記予乙○○，使乙○
12 ○再回復為系爭房地所有權人之真意無疑，再參酌前揭證人
13 丙○○、甲○○證述乙○○過世前仍持續表示要將系爭房地
14 贈與原告之事實，亦可徵對乙○○而言，其確實已回復為系
15 爭房地所有權人之地位，須再為贈與並移轉登記，原告始能
16 取得系爭房地所有權，第二次移轉登記並非係與原告互相故
17 意為非真意之表示，因此系爭解除協議難認為原告與乙○○
18 之通謀虛偽意思表示，而係其2 人確實有為解除契約之意思
19 表示合致，僅因第一次移轉登記係以買賣為原因，故系爭解
20 除協議在形式上始記載為因價金未如期交付故解除買賣契約
21 等語。

22 (三)原告先位依民法第767 條第1 項中段或第179 條規定，請求
23 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
24 事務所，以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復
25 登記為原告所有，有無理由？

26 承前認定，第一次移轉登記應適用贈與之規定，惟嗣後原告
27 與乙○○合議解除契約，故系爭房地即再為第二次移轉登記
28 為乙○○所有，而第二次移轉登記並非原告、乙○○所為通
29 謀虛偽意思表示，因此系爭房地在第二次移轉登記後，即確
30 定為乙○○所有，原告並非系爭房地所有權人，自無從行使
31 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 洵屬無據。

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。

01 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
02 與乙○○共同向地政機關申請移轉登記之資料，足以作為其
03 2人有為意思表示合致之證據，再參酌證人丙○○、甲○○
04 之證述暨前述其他客觀事證，佐證乙○○有將系爭房地贈與
05 原告之動機（亦即，證人丙○○、甲○○之證述僅係作為佐
06 證乙○○有贈與系爭房地之動機之證據之一，並非以此認定
07 原告與乙○○有贈與意思表示合致之事實），因此始認定第
08 一次移轉登記確實係原告與乙○○有達成贈與之意思表示合
09 致；惟在第二次移轉登記後，並無客觀證據佐證乙○○已有
10 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
11 達成合致之事實，證人丙○○、甲○○之證述亦無法為原告
12 有利之認定，至多僅能認為乙○○有多次向友人表達對於其
13 財產如何處置之規劃，尚不能因此逕謂如此即具有法效力。
14 況且，第二次移轉登記係在107年5月23日，而乙○○係於
15 112年2月18日死亡，期間有將近4年9個月，若乙○○確
16 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
17 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
18 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
19 進行移轉登記，抑或以其他具法效力之方式進行處置（例如
20 死因贈與、訂立遺囑等等），然乙○○卻始終未有任何具體
21 作為，更可見乙○○僅係多次向友人表達欲將系爭房地贈與
22 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
23 致。

24 4.從而，本件既無從認定原告與乙○○在第二次移轉登記後有
25 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
26 求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，即屬無據。

27 五、綜上所述，原告依民法第87條、第179條、第767條第1項
28 及第406條等規定，先位請求被告應將系爭房地於107年5
29 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
30 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
31 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