

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1618號

原告 御羊樓建設股份有限公司

法定代理人 陳炳煌

訴訟代理人 葉恕宏律師

許峻為律師

複代理人 李侑宸律師

被告 陳林彩鑾

陳秀香

共同

訴訟代理人 劉炳烽律師

複代理人 陳冠甫律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國111年10月4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

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。判斷是否合於民事訴訟法第255條第1項第2款之「請求之基礎事實」同一，應考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之

01 過程，准予為訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資
02 料與證據資料，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院90
03 年度台抗字第519號裁定意旨參照）。查原告起訴時訴之聲
04 明：(一)被告陳林彩鑾將新北市○○區○○段00000地號土地
05 （下稱系爭土地）所為贈與之債權行為，及民國109年11月6
06 日完成所有權贈與移轉登記之物權行為均應予撤銷。(二)被告
07 陳秀香應將系爭土地之所有權贈與移轉登記塗銷，回復登記
08 為被告陳林彩鑾所有。(三)被告陳林彩鑾應將系爭土地之所有
09 權信託移轉登記予原告（見本院110年度訴字第1618號卷，
10 下稱本院卷，第9頁）。嗣經歷次變更，最終於111年5月10
11 日變更聲明如下述訴之聲明所示（見本院卷第337頁）。核原
12 告上開所為，均係與其主張系爭土地合建之爭議有關，堪認
13 其請求之基礎事實要屬同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之
14 終結，揆諸前揭法條規定，不在禁止之列，自應准許。

15 二、又按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
16 益者，不得提起；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
17 之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即
18 受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原
19 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
20 安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院109年
21 度台上字第2429號判決意旨參照）。查本件原告主張被告陳
22 林彩鑾將系爭土地以贈與為原因，移轉登記予被告陳秀香，
23 屬通謀虛偽意思表示，意在使被告陳林彩鑾規避與原告合建
24 契約之履行云云，為被告陳林彩鑾、陳秀香（下合稱被告2
25 人）所否認。是以就原告而言，被告2人間就系爭土地所有
26 權之法律關係存否並不明確，致原告在私法上之地位有受侵
27 害之危險，堪認原告提起本件訴訟，有即受確認判決之法律
28 上利益無訛。

29 貳、實體方面：

30 一、原告起訴主張：103年4月間原告由股東即訴外人李學益出面
31 與被告陳林彩鑾就新北市○○區○○段000○○000地號土地

（下稱298、299地號土地）成立合建契約口頭協議，約定被告陳林彩鑾同意將該等土地納入原告預計辦理之防災型都市更新土地範圍內，並由被告陳林彩鑾委由其子即訴外人陳昇慶代收新臺幣（下同）50萬元作為訂金，嗣由李學益與被告陳林彩鑾於105年10月9日簽署合建委任同意書（下稱系爭合建契約），並由陳昇慶代收50萬元，另於106年6月5日以60萬元為代價，簽署放棄購買298、299地號土地道路容積移轉權利協議書，並由陳昇慶收受，嗣被告陳林彩鑾出具登記申請書及印鑑證明於106年7月20日就298、299地號土地辦妥信託登記予原告。107年3月間因被告陳林彩鑾名下門牌號碼新北市○○區○○路000號之4層樓建物（即中原段2464建號，下稱系爭建物）同時坐落298、299地號土地及系爭土地上，遂約定由其以土地占有人身份向所有權人臺灣桃園農田水利會（下稱桃園農田水利會）承租系爭土地並標售取得後再信託登記予原告，嗣原告基於系爭合建契約協助被告陳林彩鑾向桃園農田水利會申請標售，並開立支票27萬元作為保證金票據，順利得標後，並於107年12月26日以原告法定代理人陳炳煌名義匯入購地尾款2,420,697元予桃園農田水利會，再於108年2月13日委由久大地政士事務所協助被告陳林彩鑾辦妥系爭土地移轉登記，並將該土地所有權狀正本交由原告保管，被告陳林彩鑾並委由陳昇慶簽署系爭土地之代墊證明。嗣系爭建物拆除完成後，原告遂提出被告陳林彩鑾之地主同意書，於109年10月19日向新北市政府工務局（下稱新北市工務局）申請將系爭土地併入原建築執照之建築地址，詎新北市工務局於110年3月間發現系爭土地之所有權人已非被告陳林彩鑾，要求原告補件，原告始發覺被告陳林彩鑾為規避履行系爭合建契約義務，竟於109年10月6日以遺失為由向三重地政事務所申請補發土地所有權狀正本，並於當日將系爭土地贈與移轉登記予其女即被告陳秀香，經原告多次聯繫，渠等均未依約簽印並出具地主同意書。是被告陳林彩鑾前開將系爭土地贈與被告陳秀香之債權行為，及當日所為所

有權移轉登記之物權行為，均屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定，應為自始無效而確認均不存在，被告陳秀香應將系爭土地之所有權贈與移轉登記塗銷，回復登記為被告陳林彩鑾所有，並依系爭合建契約約定，被告陳林彩鑾應將系爭土地之所有權信託登記予原告。並聲明：(一)確認被告陳林彩鑾將系爭土地所為贈與之債權行為，及109年11月6日完成所有權贈與移轉登記之物權行為，均不存在。(二)被告陳秀香應將系爭土地之所有權贈與移轉登記塗銷，回復登記為被告陳林彩鑾所有。(三)被告陳林彩鑾應將系爭土地之所有權信託移轉登記予原告。

二、被告2人則以：原告主張與被告陳林彩鑾就298、299地號土地有系爭合建契約存在，及被告陳林彩鑾同意將系爭土地併入系爭合建契約之事實，被告2人否認之，原告應負舉證責任。又兩造未就合建分屋之比例等必要之點為擬訂，顯為預約，並非本約，系爭合建契約自非存在，且原告提出計畫書僅有5筆土地，與系爭合建契約書所載之約定相異，原告自無權請求被告陳林彩鑾就計畫書之計畫範圍土地簽訂合建契約。又縱認系爭合建契約存在，惟系爭土地並非在系爭合建契約範圍內，亦無信託予登記原告之約定，原告主張被告2人間為通謀虛偽意思乙節，應負舉證責任。另被告陳林彩鑾已非系爭土地之所有權人，自無辦理信託移轉登記之權利，原告請求並無理由等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、查被告陳林彩鑾原為系爭土地所有權人，其於109年10月6日以系爭土地所有權狀遺失為由，向三重地政事務所申請補發權狀正本，並於同日申請將系爭土地以贈與為原因，辦理移轉登記予被告陳秀香，經公告30日後由地政機關於109年11月6日為系爭土地之所有權移轉登記等情，有新北市三重地政事務所110年8月4日新北重地資字第1106101446號函暨相關登記資料等件在卷可稽（見本院卷第199頁至225頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、至原告主張被告陳林彩鑾將系爭土地贈與被告陳秀香之債權

行為，及所有權移轉登記之物權行為，均屬通謀虛偽意思表示而無效，應回復登記為被告陳林彩鑾所有，並依系爭合建契約，請求被告陳林彩鑾將系爭土地辦理信託移轉登記予原告等語，則為被告2人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執要點分別判斷如下：

(一)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，民法第87條第1項前段定有明文。次按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即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，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立。又通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主張表意人與相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證責任，而非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證之責（最高法院86年度台上字第3865號、109年度台上字第1773號判決意旨參照）。再按負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院109年度台上字第1808號判決意旨參照）。本件原告主張被告2人間就系爭土地之買賣債權契約及所有權移轉之物權契約係屬通謀虛偽意思表示，為被告2人所否認，依上說明，即應由原告就此有利於己之積極事實負舉證之責。

(二)查原告就其主張，無非係認被告陳林彩鑾稱其對於贈與之事不瞭解、被告陳秀香對系爭土地之地號及辦理移轉過程均稱

不清楚，及訴外人陳昇慶知悉系爭合建契約存在，仍偕同被告2人前往地政事務所辦理系爭土地權狀遺失補發及移轉登記事宜，可見其等就系爭土地實無贈與真意云云。惟查，被告陳林彩鑾於109年10月6日，將系爭土地以贈與為登記原因移轉登記為被告陳秀香所有乙節，已如不爭執事項所示，核與系爭土地登記謄本及新北市三重地政事務所110年8月4日函附土地登記申請書、土地所有權贈與移轉契約書（見本院卷第199頁、201頁、204頁至205頁、207頁至208頁）相符；另依被告陳秀香於另案刑事偵查中以被告身分供稱：因伊父親過世，辦理財產清冊查到伊母親有土地，是伊拿錢出來購買，媽媽就把土地贈與給伊等語（因本案目前仍在偵查中，囿於偵查不公開，以下各偵查卷證資料均不援引全文，詳見本院限閱卷）。雖被告陳林彩鑾於檢察事務官詢問時係稱：系爭土地平時所有權狀由告訴人（即本件原告，下同）保管，有向地政事務所申請補發，為何補發忘記了，陳昇慶帶伊去等語；被告陳秀香則稱：伊不知道地號，不知道為何簽立所有權狀遺失切結書，沒有追問所有權狀去哪等語；陳昇慶另稱：沒有帶母親去聲請補發，後來才知道是伊2、3個妹妹不知何人帶她去，對合建契約伊有簽名沒有意見，系爭土地是告訴人出錢買的等語，固就系爭土地辦理贈與之過程彼此間供述不一，且由原告所提出之支票、系爭合建契約、被告陳林彩鑾簽約照片、土地登記申請各文件，及被告陳林彩鑾與桃園農田水利會間關於系爭土地之申請書、投標書及原告法定代理人匯款文件、土地買賣契約書及所有權登記文件，與陳昇慶簽名於上之代墊證明等件（見本院卷第35頁至38頁、73頁至95頁、113頁至143頁），堪認原告與被告陳林彩鑾間前已就298、299地號土地商議合建事項並辦理信託登記予原告完成，且原告就系爭土地之取得，亦有替被告陳林彩鑾代墊價金後，保管系爭土地所有權狀之重大關聯。惟就被告陳秀香是否知悉本件系爭合建契約之事，據原告於偵查中之告訴代理人稱：不清楚被告陳秀香何時知悉；被告陳秀

01 香亦辯稱：不清楚系爭土地由告訴人出資，不知道所有權狀
02 由告訴人保管等語，則依卷內證據資料，尚難遽認被告陳秀
03 香知悉被告陳林彩鑾及原告間就系爭土地之合建契約及信託
04 約定，揆諸上開說明，自無從認定被告陳秀香知悉被告陳林
05 彩鑾係非真意而為贈與意思表示，且與之為非真意之合意，
06 自不得因為被告2人間為母女至親關係，而認其等間就系爭
07 土地之贈與債權契約及所有權移轉物權契約為通謀虛偽意思
08 表示，原告另稱為何被告陳林彩鑾為何獨厚被告陳秀香，而
09 未贈與予全體子女云云，然此涉及被告陳林彩鑾間就系爭土
10 地之財務安排，仍難僅以原告臆測之詞，推論被告2人間就
11 系爭土地之贈與係出於通謀虛偽意思所為。況縱或可認被告
12 陳秀香亦明知系爭土地之合建事項，且被告2人間將系爭土
13 地為所有權移轉登記之目的係在阻擾原告合建案之進行，然
14 仍不能排除被告2人間就系爭土地確有贈與之真意，而僅生
15 詐害債權或其他侵權行為、債務不履行損害賠償等問題。綜
16 上，原告既未舉證證明被告2人間有相互明知為非贈與及移
17 轉系爭土地所有權真意之表示，則原告主張依民法第87條規
18 定，請求確認被告2人間就系爭土地之贈與債權行為及所有
19 權移轉登記之物權行為均不存在，被告陳秀香應將所有權贈
20 與移轉登記塗銷，回復登記為被告陳林彩鑾所有，均無憑
21 據，不應准許。

22 (三)至原告請求被告陳林彩鑾應將系爭土地之所有權信託移轉登
23 記予原告。惟按契約信託行為，須委託人以設立信託之意
24 思，與受託人訂定契約，並將財產權移轉或為其他處分，使
25 受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理
26 或處分信託財產之要物行為。易言之，契約信託，除須具備
27 當事人意思表示合致等法律行為之一般成立要件外，尚須兼
28 具信託物財產權移轉及現實交付等處分行為之特別成立要
29 件，始能成立，此觀信託法第1條規定即明（最高法院108年
30 度台上字第1353號判決意旨參照）。查被告2人間就系爭土
31 地所為之贈與債權契約及所有權移轉登記物權契約，既非通

01 謀虛偽意思表示而屬有效，已如前所認定，是被告陳林彩鑾
02 已非系爭土地之登記所有權人，對系爭土地並無辦理所有權
03 信託移轉登記之處分權能，縱或原告與被告陳林彩鑾間曾有
04 由被告陳林彩鑾取得系爭土地所有權後，將土地信託登記予
05 原告之約定，揆諸上開見解，自己因被告陳林彩鑾不具信託
06 物財產權移轉之處分權限，而無從使系爭土地在原告及被告
07 陳林彩鑾間成立信託契約，則原告主張被告陳林彩鑾應將系
08 爭土地之所有權信託移轉登記予原告，即非有據。

09 五、綜上所述，原告主張依民法第87條第1項規定，請求確認被
10 告2人間就系爭土地之贈與債權行為及所有權移轉登記之物
11 權行為均不存在，及被告陳秀香應將所有權贈與移轉登記塗
12 銷，回復登記為被告陳林彩鑾所有，另請求被告陳林彩鑾應
13 依系爭合建契約約定，將系爭土地之所有權信託移轉登記予
14 原告，均為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
16 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，
17 附此敘明。

18 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
19 如主文。

20 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
21 民事第二庭 法 官 宋泓璟

22 以上正本係照原本做成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
26 書記官 鄧筱芸