

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1965號

原告 陳采渝  
訴訟代理人 黃勝文律師  
被告 蔡進忠  
訴訟代理人 陳明清律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國114年1月13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) 兩造前為男女朋友關係，同居於原告住所15年，原告於民國105年8月間支付頭期款新臺幣（下同）160萬元購買新北市○○區○○段00地號土地，門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓之房屋（下合稱系爭房地），並借名登記予被告，被告表示房屋貸款2萬6,000元，扣除出租系爭房地所得租金1萬5,000元，尚不足之部分約1萬1,000元由被告繳納。嗣兩造分手，經被告主張並請求借名登記關係存續中已支出之部分房貸費用，故兩造於110年4月28日進行結算並簽立協議書，約定以附負擔贈與之方式返還系爭房地，後原告想將系爭房地過戶登記在女兒名下，且被告委託之代書表示如用買賣方式移轉過戶，較能節省稅賦，遂於110年5月5日簽立買賣契約，改以買賣方式返還系爭房地，並約定結清借名關係存續中所支付之費用，並製作金流以規避國稅局稽查，原告乃繳付106萬元至僑馥建經公司之履約保證帳戶。嗣原告發覺被告所計算之房貸支出未扣除租金收入，要求重新結算，詎被告竟稱伊為系爭房地之所有權人，並以原告未履約為由沒收原告已交付予僑馥

01 建經公司之106萬元，兩造經臺灣高等法院111年度上字第  
02 957號民事判決（下稱前案）認定兩造係共同出資之關  
03 係，贈與協議書或買賣契約僅係作為返還系爭房地之履行  
04 方式。

05 （二）兩造雖於110年5月5日簽立買賣契約，然並無買賣之真  
06 意，系爭房地買賣契約因兩造通謀虛偽所作成應屬無效，  
07 被告以原告違反無效之買賣契約，並以該買賣契約受領10  
08 6萬元屬無法律上之原因。為此，爰依民法第179條之規定  
09 請求被告返還106萬元。

10 （三）被告固稱沒收106萬元履約保證金，係因原告違反履約保  
11 證條款，片面撕毀買賣契約，被告並無不當得利，並稱買  
12 賣契約或贈與協議書也是被告「讓與其對系爭房地之二分  
13 之一權利」的一種履行方式，因此以買賣契約或附負擔的  
14 贈與協議書來出賣被告對系爭房地之二分之一權利並無違  
15 誤。惟依系爭買賣契約書所載系爭建物出售之權利範圍係  
16 全部而非二分之一，買賣價金為560萬元，而非280萬元，  
17 足徵被告所述並非事實。

18 （四）被告稱兩造以560萬元作為購買價金，係因系爭房地尚有4  
19 00萬元貸款，兩造協議由原告給付160萬元予被告，並由  
20 原告承接貸款。惟觀前案判決內容可知，原告確實為系爭  
21 房地之所有權人，然地政事務所無法以「借名登記返還」  
22 之原因辦理移轉登記，遂兩造約定由原告承接承受系爭房  
23 貸餘額約400萬元債務，再以被告所繳納之房貸為計算基  
24 礎（房貸26,000元/月×56個月=1,456,000元）由原告支  
25 付被告代墊之146萬元，被告移轉系爭房地所有權予原告  
26 女兒，此亦經兩造於前案審理中不爭執，洵屬無疑。

27 （五）聲明：

28 1.被告應給付原告106萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起  
29 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

30 2.前項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告抗辯：

- 01 (一) 兩造曾交往十餘年，就系爭房地是合資購買並共有系爭房  
02 地所有權，被告就系爭房地擁有二分之一之所有權。嗣兩  
03 造於110年分手，因原告表示想要以其女兒名義所有系爭  
04 房地，故兩造於110年5月5日簽立買賣契約，並委託第一  
05 建經作價金信託履約保證。然簽約後，原告又向被告表示  
06 希望能夠就尾款總金額再折價14萬元，並且尾款差額40萬  
07 元分9個月支付，並願意就移轉後之房地再行抵押給被  
08 告，作為分期付款時期之抵押。從以上事證可知，被告就  
09 系爭房地確實擁有二分之一之所有權，原告主張系爭房地  
10 是由原告全部購買，並全部借名登記在被告名下，並非事  
11 實。
- 12 (二) 原告雖以前案判決認兩造間所為之買賣或附負擔贈與係終  
13 止合資、借名登記關係、返還原告系爭房地應有部份二分  
14 之一及受讓被告對系爭房地應有部份二分之一的履行方  
15 式。然實係原告曲解，自前案判決內容可知，買賣契約或  
16 贈與協議書也是被告「讓與其對系爭房地之二分之一權  
17 利」的一種履行方式，因此以買賣契約或附負擔的贈與協  
18 議書來出賣被告對系爭房地之二分之一權利並無違誤。
- 19 (三) 原告稱兩造是通謀虛偽意思表示，並表示已先付的106萬  
20 元確實是製作假金流。然查，兩造初期係採假贈與真買賣  
21 的方式處理，後經雙方協調，改以原告女兒名義購買系爭  
22 房地，雙方並多次就金額及給付方式協商，顯然原告有意  
23 願把被告就系爭房地之權利買下，故並非通謀虛偽意思表  
24 示，而履約保證僅係賦予雙方就房屋買賣安全，而非製作  
25 假金流，更徵本件為真實之買賣交易。至被告沒收106萬  
26 元履約保證金係因原告突然片面為終止系爭買賣之意思，  
27 表示系爭房地係全部借名登記予被告，不願依約履行，並  
28 撤銷買賣特約事項，經被告催告無果後，始向第一建經申  
29 請沒收履約保證金。
- 30 (四) 原告質疑系爭買賣契約書所載系爭權利範圍係全部，而非  
31 係二分之一；約定之價金為何係560萬元，而非280萬元。

01 經查，兩造就系爭房地各擁有系爭房地二分之一所有權，  
02 則兩造協議由原告購買被告所有之權利，合併就系爭房地  
03 之全部做移轉登記以結束兩造合作關係之清算，此乃當然  
04 之理，又因系爭房地當時尚有400萬元貸款，雙方議定由  
05 原告給付160萬元給被告，並由原告承接貸款，始約定560  
06 萬元總價。

07 (五) 聲明：

08 1.原告之訴駁回。

09 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一) 按所謂通謀而為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相  
12 故意為非真意之表示而言。故相對人不僅須知表意人非真  
13 意，並須就表意人非真意之表示，相與為非真意之合意，  
14 始為相當。且通謀而為虛偽意思表示，乃權利障礙要件，  
15 為免當事人或第三人任意質疑已存在之法律關係，應由主  
16 張此項利己之變態事實者，負舉證責任（最高法院111年  
17 度台上字第1083號判決意旨參照）。查原告主張兩造所簽  
18 訂之不動產買賣契約書係通謀虛偽意思表示，故被告不得  
19 依該不動產買賣契約書取走其以支付之106萬元，惟經被  
20 告否認，自應由原告舉證。又查原告就上開主張提出協議  
21 書、兩造對話記錄、不動產買賣契約、匯款記錄及臺灣高  
22 等法院111年度上字第957號民事判決節本為證（見本院11  
23 3年度訴字第1965號「下稱訴字」卷第19頁、第21頁至第2  
24 5頁、第27頁至第39頁、第41頁、第43頁至第45頁），惟  
25 觀諸上開證據，僅可見兩造為處理新北市○○區○○段00  
26 地號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房  
27 屋，先於110年4月28日簽訂協議書約定以贈與移轉方式處  
28 理，再經兩造討論以買賣或贈與方式處理後，於110年5月  
29 5日簽訂不動產買賣契約書約定由訴外人即原告女兒陳奕  
30 妃向被告購買系爭房地（見訴字卷第19頁、第21頁至第25  
31 頁、第27頁至第39頁），堪認兩造係為處理系爭房地而討

01 論選擇以贈與或買賣方式處理，難認有何互相故意為非真  
02 意表示之情形。復原告以另案判決主張上開不動產買賣為  
03 通謀虛偽意思表示，惟另案判決係記載「可見兩造先後以  
04 系爭協議書及系爭買賣契約之內容，作為雙方終止共同出  
05 資及借名登記契約關係後，結算出資款項及被上訴人讓與  
06 其對系爭房地之二分一權利，並返還上訴人借名登記物之  
07 履行方式」，僅係認定上開不動產買賣為返還借名登記之  
08 履行方式，並未認定該不動產買賣有何兩造均為非真意之  
09 合意，是原告所提上開證據，均無從認定上開不動產買賣  
10 契約有何謀而為虛偽意思表示情形，原告主張難認有據，  
11 應予駁回。

12 (二) 綜上所述，原告依民法第87條第1項、第179條規定，請求  
13 被告應給付原告106萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起  
14 至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應  
15 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所  
16 附麗，併予駁回。

17 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
18 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
19 明。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日  
22 民事第五庭 法官 陳園辰

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日  
27 書記官 董怡彤