

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1384號

原告 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

訴訟代理人 葉凱禎律師

複代理人 曾嘉雯律師

訴訟代理人 周明嘉

甘昊文

史文孝

被告 林穎成

訴訟代理人 林衍鋒律師

複代理人 徐偉瀚律師

被告 林清漢律師即林景雄之遺產管理人

上列當事人間請求確認買賣契約無效等事件，本院於民國113年1月19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

甲、程序方面：

壹、原告起訴時之被告林景雄於訴訟中過世，因其繼承人均拋棄繼承，原告向本院家事庭聲請為其選任遺產管理人，經本院111年度司繼字第198裁定選任林清漢律師為林景雄之遺產管理人，茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院補字卷第117至120頁，及本院110年度司繼字第521號〈拋棄繼承〉、111年度司繼字第198號〈選任遺產管理人〉卷宗），於法核無不合，應予准許。

貳、被告林清漢律師即林景雄之遺產管理人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，

01 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 乙、實體方面：

03 壹、原告起訴主張：

04 一、原告現為林景雄（歿於民國110年2月2日）之債權人，有債
05 權憑證、債權讓與證明書、債權讓與通知合法送達文件可
06 稽，而原告經查調不動產登記謄本後發覺臺北市○○區○○
07 路00巷00號3樓至4樓建物（即臺北市大同區市○段○○段00
08 ○號，登記層次為3、4層；坐落基地為同小段66地號）（下
09 稱系爭房屋）原為林景雄名下之財產（按林景雄就系爭房屋
10 之應有部分為1/2、就系爭房屋坐落之同小段66地號土地
11 〈下稱系爭土地〉之應有部分為1/4），林景雄於92年7月9
12 日以買賣為登記原因，將其所有之系爭房屋之應有部分1/2
13 （連同系爭土地之應有部分1/4）移轉予其子即被告林穎成
14 （按係00年0月出生）。惟不論自買賣價金與公告現值相
15 當，有違一般不動產交易常情，及被告林穎成提出交付價金
16 之日期、金額、總額均與買賣價金不符，及被告林穎成之相
17 關財力均可證並無資力購置不動產等情，均顯徵林景雄與被
18 告林穎成間為通謀虛偽意思表示，而以買賣原因為移轉登
19 記，依民法第87條之規定應為無效，被告林穎成抗辯與林景
20 雄間之買賣非通謀虛偽，不足採信；另林景雄對原告前手之
21 債務於88年6月21日即成立，且據林景雄自稱於91年當時病
22 況嚴重，自有相當可能性為免去債權人日後對其財產執行，
23 而有陸續將名下財產移轉脫產之舉措，況原告前手於92年間
24 即有陸續取執之行為，是縱被告辯稱買賣原因發生時，原告
25 前手尚未取得執行名義云云，自難作為其等交易非屬通謀虛
26 偽之證明。為此，爰請求確認林景雄與被告林穎成間買賣關
27 係不存在，及依民法第113條、第767條規定，請求被告林穎
28 成將不動產所有權移轉登記塗銷，並為回復登記（見本院補
29 字卷第6至7、38頁，及訴字卷第146頁）等語。

30 二、聲明：

31 (一)、確認林景雄及被告林穎成間就臺北市大同區市○段0○段00

01 ○號（即臺北市○○區○○路00巷00號3樓至4樓）、權利範圍
02 1/2，於92年7月9日所為之不動產買賣關係不存在。

03 (二)、被告林穎成應將上開不動產之所有權移轉登記塗銷，並回復
04 登記為被告林清漢律師即林景雄之遺產管理人所有。

05 貳、被告林穎成辯稱：

06 一、被告林穎成與林景雄雖為父子關係，惟確實基於買賣真意成
07 立買賣契約而非通謀虛偽，且被告林穎成於購屋當時非無資
08 力，亦有支付買賣價金。緣林景雄於91年間經醫院診斷出罹
09 患心臟心室無法閉合及心肌梗塞等病症，需龐大醫療費用，
10 惟其斯時已背負鉅額房貸致無法向銀行增辦貸款，又因長期
11 臥病在家而無法外出工作，毫無收入來源，方於91年12月24
12 日決定將其分別共有之系爭房屋（應有部分1/2）及系爭土
13 地（應有部分1/4），作價新臺幣（下同）476萬0,664元出
14 售予林穎成，嗣被告林穎成於92年7月9日向臺北市建成地政
15 事務所申辦所有權移轉登記。又被告林穎成於92年4月15日
16 給付140萬元、92年7月14日給付46萬元予林景雄，且於取得
17 系爭房屋及坐落基地之其他分別共有人林楊錦華（即林景雄
18 之兄林世熊之配偶）同意後，尚還向第一商業銀行建成分行
19 （下稱第一銀行）申辦抵押貸款，經第一銀行於92年8月15
20 日核貸600萬元後，旋於同日先代林景雄償還其上原有第一
21 銀行貸款及利息共244萬2,207元，再自第一銀行帳戶提領80
22 萬元而以現金清償剩餘價金約46萬元；甚且原告就該移轉登
23 記臆測林景雄涉嫌毀損債權犯行，前已提出刑事告訴，業經
24 臺灣士林地方檢察署以105年度偵字第1993號為不起訴處分
25 確定（下稱刑案）。況林景雄與被告林穎成早於91年12月24
26 日即簽立買賣契約，並於92年7月9日申報移轉登記，惟原告
27 受讓之執行名義則遲至94年6月6日方由訴外人安泰商業銀行
28 股份有限公司（下稱安泰銀行）取得，依時序可證林景雄於
29 買賣當時尚無被執行之可能，自毋庸虛偽成立買賣契約以規
30 避執行等語。

31 二、聲明：原告之訴駁回。

01 參、被告林清漢律師即林景雄之遺產管理人未於言詞辯論期日到
02 場，惟具狀陳稱：因遺產管理人對於本件原告主張之事實及
03 其他被告之抗辯未曾參與，且本件尚有其他被告與被繼承人
04 有一定親屬關係及知悉本件爭議始末，故同引用本件共同被
05 告之答辯等語。

06 肆、得心證之理由：

07 一、查(一)訴外人宇珩企業股份有限公司（下稱宇珩公司）於88年
08 6月間偕同訴外人林景輝（即林景雄之弟）、訴外人王璧華
09 （即林景輝之配偶）、林景雄（歿於110年2月2日）為連帶
10 保證人，向訴外人安泰銀行借款兩筆各1,700萬元、400萬
11 元，嗣因自92年5月21日起未依約清償而視為債務全部到
12 期，經安泰銀行於93年10月20日向臺灣臺北地方法院對上開
13 人等訴請清償借款，於94年6月6日取得確定判決（即臺灣臺
14 北地方法院93年度重訴字第1243號民事判決）為執行名義；
15 嗣安泰銀行將對上開人等之債權讓與訴外人長鑫資產管理股
16 份有限公司，該公司再讓與訴外人碩亨資產管理有限公司，
17 該公司再讓與原告，即原告現為林景雄之債權人；(二)臺北市
18 ○○區○○路00巷00號3樓至4樓建物（即臺北市大同區市○
19 段○○段00○號，登記層次為3、4層；坐落基地為同小段66
20 地號）（即系爭房屋）原為林景雄（應有部分1/2）、訴外
21 人林世熊（即林景雄之兄；應有部分1/2）共有；嗣林景雄
22 所有之系爭房屋應有部分1/2（連同林景雄所有之坐落基地
23 即系爭土地應有部分1/4），於92年7月9日以買賣為原因移
24 轉登記為其子即被告林穎成（00年0月出生）所有（登記原
25 因發生日期為91年12月24日）（下稱系爭買賣關係）；嗣被
26 告林穎成另於110年11月5日以買賣為原因自訴外人林楊錦華
27 （即林世熊之配偶）處取得渠於91年12月23日由配偶林世熊
28 處受贈之系爭房屋應有部分1/2（連同林楊錦華於91年12月2
29 3日由配偶林世熊處受贈之坐落基地即系爭土地應有部分1/
30 4）；(三)原告前以林景雄於92年間將其所有之系爭房屋及系
31 爭土地應有部分辦理所有權移轉登記予林穎成之事，涉犯刑

01 法第356條之損害債權罪嫌，對林景雄提出告訴，嗣經臺灣
02 士林地方檢察署檢察官偵查終結後，以105年度偵字第1993
03 號為不起訴處分確定（即刑案）等情：有本院95年度執字第
04 15834號債權憑證、債權讓與聲明書、債權讓與通知暨送達
05 回證，及系爭房屋及系爭土地之92年間異動清冊（以上見本
06 院補字卷第9至22、26頁），及系爭房屋、系爭土地之登記
07 謄本暨異動索引，及被告林穎成之戶籍謄本等件（以上見本
08 院訴字卷第40至44、48頁，及外放之限制閱覽卷(-)）可稽，
09 並經本院調取刑案卷宗（含臺灣臺北地方法院93年度重訴字
10 第1243號民事影印卷宗）查閱在案，上情洵堪認定。

11 二、本件原告主張林景雄與被告林穎成間之系爭買賣關係為通謀
12 虛偽意思表示，依民法第87條規定為無效，而聲明請求確認
13 其等間買賣關係不存在，及依民法第113條、第767條規定，
14 請求被告林穎成將所有權移轉登記塗銷，並為回復登記等
15 情。被告則辯稱：林景雄與被告林穎成雖為父子關係，惟其
16 等確實基於買賣真意成立買賣契約而非通謀虛偽，被告林穎
17 成確有支付買賣價金等語。經查：

18 (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
19 無效。但不得以其無效對抗善意第三人。」，民法第87條第
20 1項定有明文。次按「民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表
21 示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故
22 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
23 相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表
24 示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通
25 謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約
26 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
27 買賣係通謀虛偽成立。原審謂上訴人未能舉證證明，僅以系
28 爭買賣或贈與契約與常情不合為由，主張各該契約係出於通
29 謀虛偽意思表示，為無可取，因而為上訴人敗訴之判決，洵
30 無違誤。」（最高法院86年度台上字第3865號判決意旨參
31 照）。再按「第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思

01 表示者，該第三人應負舉證之責。」（最高法院48年度台上
02 字第29號判決意旨參照）。

03 (二)、查關於系爭買賣關係之成立緣由及履行經過，業據被告陳
04 稱：林景雄因於91年間經醫院診斷出罹患心臟心室無法閉合
05 及心肌梗塞等病症而需龐大醫療費用，惟斯時已背負鉅額房
06 貸致無法向銀行增貸，又因長期臥病在家而無法外出工作，
07 方於91年12月24日決定將其所有之系爭房屋應有部分1/2及
08 系爭土地應有部分1/4，作價476萬0,664元出售予被告林穎
09 成，嗣於92年7月9日辦理所有權移轉登記；而被告林穎成於
10 92年4月15日給付140萬元、92年7月14日給付46萬元予林景
11 雄，且以系爭房屋及坐落基地向第一銀行申辦抵押貸款，經
12 第一銀行於92年8月15日核貸600萬元後，於同日先代林景雄
13 償還其上原有第一銀行貸款及利息共244萬2,207元，再自第
14 一銀行帳戶提領80萬元而以現金方式清償剩餘價金約46萬元
15 等語，並提出(1)林景雄與被告林穎成間之91年12月24日土地
16 及建築改良物買賣所有權移轉契約書（公契）（記載：土地
17 價金為455萬0,514元、建物價金為21萬0,150元，合計476萬
18 0,664元）、(2)被告林穎成之中國信託商業銀行帳戶（帳號0
19 0000000000000000）存款交易明細（顯示於92年4月15日、92
20 年7月14日各有支出140萬元、46萬元〈摘要欄均註明「收轉
21 現」〉）、(3)林景雄於92年7月31日、92年8月30日在第一銀
22 行之借款餘額證明書（顯示於92年7月31日之借款餘額為243
23 萬5,371元，於92年8月30日之借款餘額為0）、(4)被告林穎
24 成之第一銀行帳戶（帳號000000000000）存摺內頁（顯示於9
25 2年8月5日放款後轉帳244萬2,207元，及於同日提領現金80
26 萬元）（以上見本院訴字卷第70至96、204至206、240至242
27 頁），及(5)舉其聲請本院向第一銀行函詢以系爭房屋及坐落
28 基地向該行貸款之情形，經該行以113年3月12日一建成字第
29 000016號函覆稱該抵押貸款之借款人林景雄已於92年8月15
30 日全數清償完畢等語，暨檢附抵押貸款攤還及收息紀錄查詢
31 單（見本院訴字卷第176至187頁）等件為其論據。核諸被告

01 所陳林穎成各次付款金額加總為476萬餘元、支付時間為92
02 年4至8月間，與買賣契約書（公契）所載之價金金額，及91
03 年12月24日訂立買賣契約書、92年7月9日移轉所有權登記之
04 時間，均屬相近，並有本院110年度司繼字第521號（拋棄繼
05 承）卷宗內之林景雄死亡證明書，記載其直接死亡原因為心
06 臟衰竭等情（見外放之調卷）可佐，尚非無據。

07 (三)、又原告以下述各節主張系爭買賣關係為通謀虛偽意思表示，
08 所舉證據不足證明其說：

09 1、原告固質疑被告所提出之買賣契約書（公契）所載價金為47
10 6萬0,664元（含土地價金455萬0,514元、建物價金為21萬0,
11 150元，共476萬0,664元），其中土地價金與公告現值相同

12 （系爭土地於91年底之公告現值為每平方公尺13萬8,947元×
13 土地面積131m²×1/4持分=4,550,514元），且依臺北市稅捐
14 稽徵處113年10月8日函覆資料（見外放之限制閱覽卷宗

15 (二)，系爭房屋於交易當時即91、92年間之課稅現值分別為
16 42萬8,100元、41萬9,600元（持分1/2各為21萬4,050元、20
17 萬9,800元），亦與建物價金相當，而我國不動產買賣交易
18 實況，不動產實際交易價格恆常高於公告現值及建物課稅現
19 值甚多，且被告辯稱當時林景雄需籌措醫療費用，理應依照
20 市價變現，然系爭買賣卻以當時土地公告現值及房屋課稅現
21 值之總和為買賣價金，與交易常情不符云云。惟依契約自由
22 原則，當事人間本可自由約定買賣價金，尚無從執此認系爭
23 買賣關係為不實。

24 2、原告固質疑依本件不動產登記謄本及移轉登記資料所示，系
25 爭買賣原因發生日期為91年12月24日、登記日期為92年7月9
26 日，與被告林穎成主張之支付價金日期均不相符，且除代償
27 原有抵押貸款外，其餘價金支付均係現金，並無相關憑證可
28 佐，付款總金額亦與買賣價金總額不符，不符交易常情云
29 云。惟如前述被告林穎成所陳各次付款金額加總為476萬餘
30 元、支付時間為92年4至8月間，與買賣契約書（公契）所載
31 之價金金額，及91年12月24日訂立買賣契約書、92年7月9日

01 移轉所有權登記之時間，均屬相近，衡諸親人間基於信任關
02 係，以現金支付部分價金而未另立收據、於價金全部支付完
03 畢前送件辦理移轉登記等，尚無顯悖常情之處，亦無從執
04 此認系爭買賣關係為不實。

05 3、原告固質疑被告林穎成為00年0月出生，於系爭買賣92年交
06 易時年僅24、25歲，依當時法制應甫服完兵役初投入職場，
07 衡情應尚無購置不動產之資力，且依勞動部勞工保險局113
08 年10月8日函覆被告林穎成於90至92年間之勞保投保明細
09 （見外放之限制閱覽卷宗(二)），其僅有自91年3月8日起以2
10 萬5,200元投保於宇珩公司（即本件之借款人〈按法定代理
11 人為林景輝〉），此外並無其他勞保投保紀錄，顯徵無資
12 力；復觀之被告林穎成提出其第一銀行帳戶（帳號00000000
13 000）於92年8月1日起至93年1月15日交易明細（見本院訴字
14 卷第205至206、240至242頁），不乏有其親族如林景輝等人
15 將大筆款項匯入該帳號後再現金提領，足見該帳戶內之交易
16 往來，係其及親族刻意製造金流；另林景雄對原告前手之債
17 務於88年6月21日即成立，且據林景雄自稱於91年當時病況
18 嚴重，自有相當可能性為免去債權人日後對其財產執行，而
19 有陸續將名下財產移轉脫產之舉措云云。惟關於買賣之資金
20 來源，本不限於買受人本人之薪資收入，舉凡投資收入、其
21 他動產或不動產等財產，甚至親友之借貸或贈與金額等，均
22 未受限，自無從遽認被告林穎成於買賣當時為無資力；又原
23 告主張被告林穎成之銀行帳戶內資金往來乃刻意製造金流、
24 林景雄自稱於91年時病況嚴重而有相當可能性為脫產舉措等
25 節，僅屬臆測之詞，均無從執此認系爭買賣關係為不實。

26 (四)、綜上，本件原告主張系爭買賣關係為通謀虛偽意思表示而為
27 無效，難認可採。

28 三、從而，原告提起本件訴訟，請求確認林景雄及被告林穎成間
29 之買賣關係不存在，並進而請求被告林穎成塗銷所有權移轉
30 登記及為回復登記，均屬無據，其訴為無理由，應予駁回。

31 四、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料經斟酌

01 後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。
02 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
03 前段、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
05 民事第一庭法 官 孫曉青

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
10 書記官 葉絮庭