

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2180號

原告 洪麗紅

訴訟代理人 林淇羨律師

複代理人 雷鈞凱律師

被告 澄鼎建設開發有限公司

法定代理人 劉恒志

訴訟代理人 吳瑩庭律師

上列當事人間請求確認買賣契約無效等事件，本院於民國115年2月9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。

理 由

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號民事判決意旨參照）。查：原告起訴主張：兩造間於民國110年4月22日，就坐落於臺中市○○區○○○段000000地號土地（權利範圍100000分之211、面積2143平方公尺）及臺中市○○區○○○段00000○號，即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號6樓之5建物（權利範圍全部、總面積28.3平方公尺）（下合稱系爭房地）雖有簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及於110年5月7日以買賣為原因為系爭房地之所有權移轉登記，然雙方真意為消費借貸關係，而無買賣及移轉所有權之真意，雙方構成通謀虛偽意思表示，故原告先位聲明請求確認兩造間於110年4月22日所

01 為之買賣契約關係及110年5月7日以買賣為原因之所有權移
02 轉登記均為通謀虛偽意思表示無效；若本院認為先位之訴無
03 理由，則主張：因原告前以係遭被告詐欺而為系爭房地之出
04 賣意思表示或因被告未依約承受系爭房地之房貸為由，於11
05 0年9月1日以台中公益路郵局存證號碼000378號存證信函(下
06 稱系爭存證信函)為撤銷被詐欺之意思表示或依系爭買賣契
07 約第9條第1項解除系爭買賣契約，系爭買賣契約已不復存
08 在，故備位聲明請求確認兩造間於110年4月22日就系爭房地
09 所為之買賣契約關係已不存在等情，為本件被告所否認，則
10 上開法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位有不妥之
11 狀態存在，得以本確認判決除去，亦不能提起他訴訟排除，
12 因此原告自有確認利益而得提起本件消極確認之訴，先予敘
13 明。

14 二、次按債權人已依更生程序申報之債權，經依消債條例第36條
15 確定者，對債務人及全體債權人有確定判決同一之效力；而
16 經法院裁定認可確定之更生方案，除本條例別有規定外，對
17 於全體債權人均有效力（第67條第1項），並有執行力（第7
18 4條第1項）。以該債權為訴訟標的之訴訟，如係確認之訴
19 （包括債權人或債務人為原告提起者），受訴法院應依民事
20 訴訟法第249條第1項第7款規定裁定駁回。如係給付之訴，
21 關於更生條件範圍內部分，亦應依上開規定裁定駁回；而債
22 權經確定不存在及雖存在但逾更生條件範圍部分，債務人不
23 負給付之責，法院應以其訴為無理由，以本案判決駁回之
24 （參照102年第2期民事業務研討會第23號法律問題司法院民
25 事廳消債條例法律問題研審小組意見）。原告對被告提起本
26 件確認買賣契約無效、不存在等事件，經本院以112年度訴
27 字第2180號事件繫屬後，於訴訟進行中，原告向本院聲請更
28 生，經本院以112年度消債更字第283號裁定自113年4月12日
29 16時起開始更生程序，由本院民事執行處以113年度司執消
30 債更字第165號（下稱165號更生案件），開始更生程序，嗣
31 本院以113年度司執消債更字第165號裁定原告114年10月16

01 日所提更生方案應予認可，經本院依職權調閱上開卷證確認
02 無訛，而原告起訴先位請求確認無效之買賣契約關係及備位
03 請求確認不存在之買賣契約關係，與被告於上開更生程序陳
04 報之債權不同，為金錢消費借貸暨不動產附買回契約關係
05 （見本院113年度司執消債更字第165號卷被告114年9月11日
06 之民事陳報狀所陳之金錢消費借貸暨不動產附買回契約
07 書），兩者非屬同一債權，故原告先位請求確認無效之買賣
08 契約關係及備位請求確認不存在之買賣契約關係，並無違反
09 一事不再理、權利保護必要，本院仍應為實體審理，併予指
10 明。

11 三、原告主張：

12 (一)先位請求：

13 原告於108年4月3日登記為系爭房地所有權人並於同日將系
14 爭房地設定最高限額抵押權予訴外人臺灣新光商業銀行股份
15 有限公司(下稱台新銀行)，用以擔保系爭房地之借貸款項；
16 嗣後原告另向訴外人陳士翔及廖怡萱借款800,000元，並以
17 系爭房地分別於109年10月28日及109年11月12日為兩人設定
18 抵押權擔保前述借款債權（前者簡稱二胎；後者簡稱三
19 胎）。其後，系爭房地二、三胎債權約定之清償期屆至時，
20 原告尚無金錢得以清償，為避免系爭房地遭拍賣，遂決定於
21 網路上找尋民間借貸業者，進而與臉書暱稱「大眾房貸顧
22 問」聯繫借貸事宜。原告原欲向被告借貸800,000元用以償
23 還前述二、三胎借款，但因被告向原告索取200,000元手續
24 費，原告遂依被告指示簽署1,000,000元本票予被告。嗣後
25 被告要求原告簽署系爭買賣契約，並佯稱只是要給其一個保
26 障，不會真的移轉系爭房地所有權，並要求與原告另簽署房
27 屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），要求原告每月須給付
28 被告17,000元租金作為原告向被告貸款800,000元之利息。
29 原告在被告一再擔保無虞情況下，遂於110年4月22日簽署系
30 爭買賣契約及系爭租賃契約，詎料被告竟於110年5月7日將
31 系爭房地移轉所有權予自己，原告斯時始知悉自己遭被告詐

欺利用。由於兩造間真意為成立消費借貸契約關係，實質上兩造根本無成立系爭房地買賣及移轉所有權之真意，應構成通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定應屬無效，故提起本訴欲確認兩造間於110年4月22日所為之買賣契約關係及110年5月7日以買賣為原因之所有權移轉登記均為通謀虛偽意思表示無效外，並依民法第767條規定請求被告塗銷系爭房地移轉登記。

(二)備位請求：

縱(假設語氣) 本院認兩造不構成通謀虛偽意思表示，惟原告真意係向被告借貸金錢，被告為以低價取得系爭房地所有權，向原告佯稱簽訂系爭買賣契約只是為了給其一個保障，不會真的移轉房屋所有權等語，致使原告信以為真，而為買賣契約之意思表示，核屬詐欺意思表示，原告前於110年9月1日以系爭存證信函向被告撤銷買賣契約意思表示，依民法第114條規定，兩造間買賣契約溯及失效，並依民法第179條規定請求被告返還系爭房地所有權。再退步言之，縱(假設語氣) 本院認原告依民法第92條規定撤銷買賣契約意思表示無理由，惟被告不履行系爭買賣契約第3條所定承受原告對台新銀行貸款義務，致使原告繼續繳納房屋貸款，如前所述，而經原告以存證信函催告被告應於函到後5日內承受房屋貸款，被告至今仍置之不理，並未偕同原告共向台新銀行辦理貸款承受移轉事宜，則原告同時以系爭存證信函依系爭買賣契約第9條第1項規定解除系爭買賣契約。又系爭買賣契約既經原告合法解除，原告爰依民法第179條、第259條規定請求被告返還系爭房地所有權等語。

(三)1.先位聲明：(1)確認原告與被告間就系爭房地，於110年4月22日所為買賣契約關係及於110年5月7日所為之所有權移轉登記均無效；(2)被告應將系爭房地於110年5月7日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。2.備位聲明：(1)確認原告與被告間就系爭房地，於110年4月22日所為之買賣契約關係不存在；(2)被告應將系爭房地於110年5月7日以買

賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

四、被告則以：

(一)本院111年度中簡字2969號民事確定判決（下稱前案確定判決），就被告是否有履行給付價金義務及系爭買賣契約是否為通謀虛偽意思表示而無效，已被納為主要爭點並經充分辯論。是前案有關「被告有依系爭買賣契約履行給付價金義務，而系爭買賣契約並無通謀虛偽意思表示情形」之判斷，應生爭點效拘束本件訴訟。

(二)原告主張被告向其詐欺，使其信以為真，而為買賣意思表示云云，惟未見原告就此部分有何舉證，難認原告主張為真

(三)依前案確定判決，已認定被告自110年4月份起迄今均有繳納新光銀行貸款月付金，被告有依系爭買賣契約履行承擔貸款義務，故原告不得以系爭買賣契約第9條第1項，主張被告未履行義務而解約。甚者，原告寄發之存證信函送達地址非被告所在地或系爭買賣契約約定之通訊地址，並未合法送達解除契約意思表示，是系爭買賣契約仍應有效等語。並聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)系爭房地原為原告所有，其上設有台新銀行第一順位最高限額抵押權、訴外人陳士翔之第二順位抵押權、訴外人廖怡萱之第三順位抵押權，嗣兩造於110年4月22日就系爭房地簽署系爭買賣契約書，約定交易總額3,600,000元，其中簽約款859,000元、完稅款241,000元、尾款即原告之銀行貸款餘額2,500,000元，並標註：買方承擔貸款，不另設抵押。另就系爭房地於110年4月22日簽署系爭租賃契約，約定被告應自110年5月15日起至112年5月15日止，按月給付原告17,000元之租金。系爭房地於110年5月7日以買賣為登記原因，移轉登記至被告名下等情，有原告提出之系爭買賣契約、系爭租賃契約為憑（見本院卷第23至第38頁），復有本院向臺中市中山地政事務所函調取得之系爭房地土地登記申請書等相關文件影本（其內及其上包含有原告本人之身分證、印鑑證明影

01 本及原告之印鑑章印文)在卷可參(見本院卷第191至第224
02 頁),且為到庭之兩造所不爭執,是上情應堪信為實在。而
03 本件應審究者,在於:1.系爭土地於110年5月7日,經以買
04 賣為登記原因,辦妥所有權移轉登記至被告,兩造間就系爭
05 房地,於110年4月22所為之買賣債權行為及所有權移轉之物
06 權行為,是否均係通謀虛偽意思表示?得否訴請被告將系爭
07 房地,於110年5月7日以買賣為原因之所有權移轉登記,予
08 以塗銷,並回復登記予原告?2.承上,若為無理由,原告主
09 張其與被告間就系爭房地,於110年4月22日之買賣債權行為
10 係遭被告詐欺所為或被告有違約之情事,已經原告於110年9
11 月1日以系爭存證信函為撤銷或解除之意思表示而請求確認
12 買賣契約關係不存在,並依不當得利之法律關係,請求被告
13 將系爭房地,於110年5月7日以買賣為原因之所有權移轉登
14 記,予以塗銷,並回復登記予原告,於法是否有據?爰分別
15 論述如下。

16 (二)兩造間就系爭房地於110年4月22日之債權行為及所有權移轉
17 之物權行為,是否均係通謀虛偽意思表示?

18 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
19 非真意之表示,即相對人不僅須知表意人非真意,並須就表
20 意人非真意之表示相與為非真意之合意,始為相當。是當事
21 人主張其與對造通謀而為虛偽意思表示者,依民事訴訟法第
22 277條本文規定,應就此利己事實負舉證之責(最高法院114
23 年度台上字第1165號判決意旨參照)。經查:原告雖稱伊並
24 無出售系爭房地予被告之意思,系爭買賣契約係兩造通謀虛
25 偽意思表示所為等語。惟查,原告出售系爭房地予被告,並
26 與被告約定簽約款859,000元、完稅款241,000元、並以尾款
27 即原告之台新銀行貸款餘額2,500,000元抵付買賣價金,被
28 告並同意原告得承租系爭房地繼續居住,因而分別簽立系爭
29 買賣契約、系爭租賃契約及金錢消費借貸暨不動產附買回契
30 約書等情,業經本院依職權調閱165號更生案件卷為憑;且
31 參以前述金錢消費借貸暨不動產附買回契約書第1條約定借

01 款金額：「甲方（即原告）與乙方（即被告）借貸本金共新
02 台幣(下同)100萬元整，乙方當場以現金全數交甲方親自收
03 訖無誤。」、第2條約定借款交付方式：「本件擔保品雙方
04 達成協議於借款期間願將不動產辦理移轉至乙方名下確保履
05 行之雙方之契約，甲方則不需要將原房貸銀行貸款結清辦理
06 之移轉此為屬借款附租約買回之契約書，乙方時交付甲方10
07 0萬元整。甲方並願開立本票票據供乙方擔保」、第3條租金
08 約定：「本約借貸租金按月計算約定無攤還本金之寬限專
09 案，每期一個月，租金以每月給付17,000元整計算之，甲方
10 於借款清償期屆至前，應在每月15號前主動匯款至乙方指定
11 帳戶中含原甲方之房屋貸款金額，倘若未於約定期日內遲延
12 繳款入帳則視同違約論，依契約另訴請求違約金之部分雙方
13 無異議」、第4條擔保品第2項擔保方式：「(1)甲方應於簽定
14 本契約之同時將權狀及相關過戶登記所需文件、印鑑證明等
15 交付乙方或乙方所指定之人，並偕同乙方辦理過戶之移轉登
16 記。(2)甲方切結上開物件確屬所有權人洪麗紅所有，並保證
17 絕無任何第三人得就前開擔保品主張任何權利。」、第5條
18 約定借款期間：「借貸期間自民國110年5月5日起至民國112
19 年5月15日至清償日止，…倘若借貸期間內有遲延給付或如
20 有一期未繳視同為全部到期加速之條款並喪失買回之權利違
21 約論。」（165號更生案件卷被告114年9月11日所提民事陳
22 報狀之陳證1），已足認兩造間簽立之系爭買賣契約、系爭
23 租約、及金錢消費借貸暨不動產附買回契約書均為擔保原告
24 債權之手段之一，並明確就系爭房地之所有權移轉予被告、
25 買賣價金尾款即原告之銀行貸款餘額2,500,000元，及原告
26 得行使買回等條件約明，原告僅泛言伊並無出售系爭房地予
27 被告之意思，並未舉證證明系爭買賣契約係與被告通謀為非
28 真意之合意而為虛偽意思表示，則原告主張系爭買賣契約為
29 被告與伊基於通謀虛偽意思表示所為等語，自屬無據。況原
30 告於本案審理過程中向本院聲請更生，經本院以112年度消
31 債更字第283號裁定自113年4月12日16時起開始更生程序，

01 由本法院民事執行處以165號更生案件，開始更生程序，原
02 告於114年8月21日在本院消債訊問室(一)主張系爭房地形式上
03 觀察並非其所有，所以不能認定為其財產，嗣經本院以113
04 年度司執消債更字第165號裁定原告114年10月16日所提更生
05 方案應予認可，於本案追復爭執系爭房地為其所有，難認符
06 合誠信原則而有據。據此，兩造之系爭買賣契約暨無相關事
07 證足認係基於通謀虛偽而為無效，則原告訴請被告應將系爭
08 房地，於110年5月7日以買賣為原因之所有權移轉登記，予
09 以塗銷，並回復登記予原告，即屬無據。

10 (三)原告主張其與被告間就系爭房地於110年4月22日之買賣債權
11 行為係遭被告詐欺所為？

12 按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不
13 當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不
14 真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務
15 但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事
16 實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被
17 詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意
18 人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責
19 任（最高法院112年度台上字第2895號民事判決參照）。原
20 告雖主張被告佯稱簽訂系爭買賣契約只是為了給其一個保
21 障，不會真的移轉房屋所有權等語對其詐欺，然其所言與系
22 爭買賣契約、系爭租賃契約及金錢消費借貸暨不動產附買回
23 契約書之各條款約定相扞格，難以認定被告於簽立系爭買賣
24 契約之過程中對其有何不當干預，使其陷於錯誤而為意思表
25 示之事實，是其主張撤銷系爭買賣契約，難認有據。

26 (三)原告得否依據系爭買賣契約書第9條第1項之約定解除系爭買
27 賣契約？

28 系爭買賣契約於第9條第1項約定：「買方如有違反本約各項
29 義務者，即為買方違約。賣方得定相當限期催告履行，逾期
30 如未履行，買方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充
31 作違約金。」，原告主張其已於110年9月1日寄發存證信函

為解除系爭買賣契約之意思表示。然觀諸兩造於同日另簽立之金錢消費借貸暨不動產附買回契約書第5條約定借款期間：「借貸期間自民國110年5月5日起至民國112年5月15日至清償日止，…倘若借貸期間內有遲延給付或如有一期未繳視同為全部到期加速之條款並喪失買回之權利違約論。」、第10條繳款資訊：「甲方每月原房貸款月付款金額新台幣(A)15000元整(臺灣新光商業銀行股份有限公司)+(B)17000元整(房屋租金)，附租約期數24期屆滿後並買回系爭之物件逾期該物件為喪失之權益，甲方則每月應於15日(含)前，每月匯款金額(A+B)新台幣32000元整」等內容，顯見，若原告欲買回系爭房地，於系爭租賃契約約定之24期內，均應自行負擔原有之房貸及房租，然遍查原告所有用以繳納系爭房屋貸款之帳戶即新光銀行帳號：00000000000000帳戶，僅有原告所有中國信託銀行帳號：00000000000000帳戶「5月26日存入1,000元」、「6月28日存入7,000元」、「6月30日存入8,000元」、「7月30日存入15,000元」之明細，未見原告依約定繳納足額32,000元，已足見其違約在先，而難認被告違反系爭買賣契約。甚者，雖原告於110年9月1日寄發內容「依不動產買賣契約書第9條第1項約定，催告貴公司函到五日內承受系爭房貸或與本人協商處理後續事宜，若屆期置之不理，則以本函為解除該不動產買賣契約書之意思表示」之催告存證信函，然查：原告業於165號更生案件114年2月20日所提民事陳報聲請狀中提及「聲請人(即原告)借款約3個月後，因無力償還房貸，房貸銀行通知澄鼎建設此事，澄鼎建設開始代償房屋貸款，以110年9月至114年1月，以每月23,000元房貸計算，共代還94萬3千元」等語，足認原告一經催告，即喪失買回權，而被告已依約代償房貸，並無任何違約情事，則在被告無違約情事存在的情況下，原告自然無由依據前述存證信函為解約之意思表示。

(五)承上，原告主張其與被告間就系爭房地於110年4月22日之買賣債權行為係遭被告詐欺，已經原告於110年9月1日為撤銷

或因被告違約，其已依系爭買賣契約第9條第1項合法除系爭買賣契約，均屬無據，繼而其請求確認買賣契約關係不存在，並依不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房地，於110年5月7日以買賣為原因之所有權移轉登記，予以塗銷，並回復登記予原告，亦屬無據。

六、綜上所述，原告本件對被告之請求，均無理由，應予以駁回。

七、本件判決之事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後對判決結果均無影響，爰不另一贅述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
民事第六庭 法 官 莊毓宸

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
書記官 陳念慈