

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2181號

原告 關羨蓮 住○○市○○區○○○○街00號

訴訟代理人 詹閔智律師

被告 李忠驊

訴訟代理人 張禎云律師

上列當事人間請求塗銷移轉登記等事件，本院於113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰參拾陸萬貳仟捌佰元及自民國112年7月12日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十七，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，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，致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，能以對於被告之確認判決將之除去者而言。本件原告主張其與被告間就臺中市○○區○○段00000地號土地（應有部分1/1）及其上同段753建號建物（應有部分1/1）即門牌號碼臺中市○○區○○○○街00號（下稱系爭房地）之買賣契約及所有權移轉登記行為，係通謀虛偽意思表示，應屬無效，其買賣關係不存在，故兩造間對於被告間就系爭房地所為之買賣契約及所有權移轉登記行為存否並不明確，在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態得以確認判決將之除去，故原告有即受確認判決之法律上利益，

其先位提起本件確認之訴，自無不合。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、兩造為母子關係，民國00年0月間，因被告即將結婚，名下需有不動產所有權外觀，雙方基於通謀意思表示，就系爭房地，在無任何買賣移轉系爭房地之合意下，仍為系爭房地買賣之債權行為及移轉之物權行為，並為移轉登記。由於兩造均知並無買賣真意，本件僅有辦理系爭房地移轉所需公契，用於辦理移轉登記使用，被告並無給付任何買賣價金。嗣原告多次向被告請求協同塗銷系爭房地登記，移轉返還予原告，被告均置之不理，雙方迄今已生相當嫌隙，爰依民法第87條、第179條、第767條等規定，請求確認及塗銷系爭房地如先位聲明所示。又若認定兩造間就系爭房地所為買賣之債權、物權均屬有效，則依據土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物買賣移轉契約書，分別就土地、建物買賣價金約定為新臺幣（下同）2,194,500元、168,300元，合計為2,362,800元，因被告當初並無支付買賣價金，業如前述，則原告依據前述契約，請求被告給付2,362,800元。

(二)系爭房地曾在96年間裝修，係由原告配偶李枝馥委由二女兒李淑媛提供設計圖整修及監工，工程款項則由原告配偶李枝馥支應，從96年2月起至12月止，共計領出高達155萬元款項，與系爭房地支出裝修款項時間相等，足以證明款項確實由原告配偶李枝馥支應，其付出修繕費用整修與原告當時同住之系爭房地，符合夫妻間金錢使用之經驗法則。無被告所陳，將此款項贈與給他後，再借給原告之可能。而被告雖然於96年間任職科技廠，但年資未達2年，月薪僅4萬餘元，工作前亦無鉅額存款，應難以有財力支出裝修款。

二、並聲明：

(一)先位部分：

(1)確認兩造間就系爭房地於98年8月17日所為買賣之債權行為，及98年9月23日所有權移轉之物權行為均不存在。

01 (2)被告應將系爭房地於98年9月23日以買賣為登記原因之所有
02 權移轉登記塗銷，並回復登記為原告所有。

03 (二)備位部分：被告應給付原告2,362,800元，及自起訴狀繕本
04 送達翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

05 貳、被告抗辯：

06 一、系爭房地先前為原告名下所有，於96年間因房屋老舊，故原
07 告向被告借款242萬餘元整修老屋、購置家具，被告並親自
08 委託洽詢立堡土木工程行修建老屋，之後原告無力返還借
09 款，於98年間將系爭房地抵賣給被告。原告與被告間有代物
10 清償之合意，原告並於98年8月17日於代書事務所簽署委任
11 狀，原告丈夫即已故李枝馥同樣在現場，雙方委請代書申辦
12 系爭房地移轉所有權。而系爭房地所有權移轉登記原因記載
13 為買賣，並已向稅捐稽徵處申報稅捐及向國稅局申報贈與
14 稅、取得免稅證明，顯見兩造確有訂定買賣契約之合意，原
15 告亦已履行移轉登記義務，是系爭房地買賣契約之債權行為
16 及因買賣契約而生之所有權移轉登記行為，均為有效，顯非
17 通謀虛偽意思表示。

18 二、被告當時已於科技公司工作多年，平均月薪6-7萬元，加上
19 由李枝馥多筆贈與被告之金錢，被告當時確實有能力出借款
20 項予原告。被告購買系爭房地後，設籍使用並居住至今，期
21 間房屋稅、地價稅乃至其後房屋保存維修均由被告支付，被
22 告並持有系爭房地之所有權狀，顯非借名登記。

23 三、並聲明：原告之訴均駁回。

24 參、本院之判斷：

25 一、先位之訴部分：

26 原告主張其與被告為母子，兩造於98年8月17日，就系爭房
27 地成立買賣契約，並於98年9月23日，由原告將系爭房地
28 所有權移轉登記予被告之事實，有系爭房地之登記謄本（見
29 本院卷第77-79頁）、系爭不動產土地登記申請書、土地所
30 有權買賣移轉契約書、建築改良物買賣移轉契約書（本院卷
31 第23-29頁）在卷可憑，堪信為真。原告主張兩造間上開所

01 為之買賣契約及所有權移轉登記，均係雙方基於通謀意思表
02 示所為，其行為無效等語，惟原告之主張業為被告所否認，
03 並以前詞置辯，經查：

04 (一)按民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知
05 為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非
06 真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始
07 為相當（最高法院51年台上字第215號判決意旨參照）。次
08 按主張通謀而為虛偽意思表示者，應就其所主張有利於己之
09 此項積極事實負舉證之責。又民事訴訟如是由原告主張權利
10 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
11 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉
12 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
13 院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

14 (二)經查，原告主張其與被告間就系爭房地於98年8月17日所為
15 系爭買賣契約（債權行為），及同年9月23日所為所有權移
16 轉登記行為（物權行為），是兩造基於通謀而為虛偽意思表
17 示，依民法第87條第1項前段規定無效等情，為被告所否
18 認，依前開說明，應由原告就前開利己之主張負舉證責任。
19 對此，原告固提出贈與稅免稅證明書證（見本卷第29 頁）
20 為證，然前開證據僅能證明兩造辦理移轉登記時，有提出該
21 免稅證明書，且被告並未給付任何價款之事實而已，此參諸
22 卷附被告所提出之委任書（見本卷第123-125頁），亦載明
23 被告未交付任何價款予原告之事實，上開證據均未有兩造基
24 於通謀虛偽意思表示，進行移轉登記之記載，自無從逕認系
25 爭買賣契約必無買賣財產權及價金交付之意，而屬通謀虛偽
26 意思表示。又原告稱被告將結婚，名下有登記不動產之必要
27 云云，惟名下有無不動產與被告是否結婚，並無必然性，且
28 原告就此復未舉證證明，則其此部分主張即難遽採。此外，
29 原告復未提積極證據以資證明兩造前述法律行為係通謀虛偽
30 意思表示而為，則原告請求確認系爭買賣契約及所有權移轉
31 登記行為均不存在，並請求被告塗銷前述所有權移轉登記，

01 並回復登記為原告所有，均屬無據。

02 (三)基上所述，原告依民法第87條、第179條、第767條第1項規
03 定據以提起本訴，請求確認兩造間就系爭房地，於98年8月1
04 7日訂立之買賣契約及同年9月23日之所有權移轉登記，均不
05 存在，並請求被告應將系爭房地所有權移轉登記塗銷，回復
06 登記為原告所有，均無理由。

07 二、備位之訴部分：

08 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
09 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
10 契約即為成立；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
11 標的物之義務，民法第345條、第367條分別定有明文。原
12 告起訴預備主張兩造於上揭時間簽訂系爭房地買賣契約，原
13 告已將系爭房地所有權移轉登記予被告所有之事實，業據其
14 提出系爭買賣契約（見本卷第25-28頁）為憑，復為被告所
15 不爭執，依前揭民法規定，被告自有交付買賣價金予原告之
16 義務甚明。

17 (二)至被告抗辯系爭房地買賣價金2,362,800元，因原告向被告
18 借款242萬餘元，兩造約定以前述原告所積欠之債務抵償之
19 云云，業為原告所否認，自應由被告就此有利於己事實負舉
20 證責任。被告固提出原告借款之裝修明細表（見本院卷第87
21 頁）、96年間房屋整修支出收據證明（見本院卷第89-121
22 頁）、原告簽署之（買賣）委任狀（見本院卷第123-125
23 頁）、國稅局贈與稅免稅證明書（見本院卷第127頁）等為
24 證，惟查：

25 1.系爭裝修明細表（見本院卷第87頁）、96年間房屋整修支出
26 收據證明（見本院卷第89-121頁）等，僅得證明系爭門牌號
27 碼臺中市○○區○○○○街00號房屋，於96年間確有裝修
28 之情事，然此不能證明，該等修繕費用由被告支付，更無從
29 證明原告有向被告借款之事實存在。至於原告簽署之（買賣）
30 委任狀（見本院卷第123-125頁）、國稅局贈與稅免稅證明
31 書（見本院卷第127頁），雖足證明原告有委託被告辦理系

01 爭房地所有權移轉事宜，被告就系爭房地於移轉登記時，確
02 實未支付價金予原告，且於交易時並未有課稅之情事，惟尚
03 難依前述證據即遽認系爭修繕費用均由被告支付，更無從證
04 明原告有向被告借款，及買賣價金債權業經被告抵銷之事實
05 存在。

06 2.被告就其有以自己之資金支出修繕費用一節，未能提出證據
07 以資證明，及至原告主張系爭修繕房屋之費用係由原告之配
08 偶李枝馥所支付，並提出交易明細（見本院卷第165-167
09 頁）、提領明細（見本院卷第169頁）為證，被告乃改稱不
10 反對系爭修繕費用係由李枝馥支出，但李枝馥已將款項贈
11 與被告，再由被告借予原告云云。然被告前述抗辯業為原告
12 所否認，而被告就李枝馥有贈與修繕費用一節，復未舉證證
13 明，自難遽採。況系爭房地本供原告與李枝馥共同居住，於
14 96年修繕時，李枝馥仍與原告共同生活於系爭房屋內，李枝
15 馥於原告修繕系爭房屋時，提款以支付修繕費用，本是其作
16 為人夫協助妻子之良善行為，符合一般社會通念，其何會將
17 修繕費自帳戶領出先贈與被告，再由被告借款原告，以讓被
18 告對自己母親取得借款債權之理？被告所辯顯違事理，自無
19 可採。

20 (三)被告向原告購買系爭房地，對原告依約有給付價金之義務，
21 已如前述，今被告未為給付，原告依約請求被告給付價金
22 2,362,800元，於法有據。

23 (四)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
28 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
29 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
30 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
31 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1

01 項、第203條亦有明文。本件被告就已到期之價金2,362,800
02 元未依期給付，自應負遲延責任。原告請求被告應給付自起
03 訴狀繕本送達被告翌日（即112年7月12日，見本院卷第47頁
04 送達回證）起，至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲
05 延利息，核無不合，應予准許。

06 三、綜上所述，本件原告先位之訴請求(1)確認兩造間就系爭房地
07 於98年8月17日所為買賣之債權行為及98年9月23日所有權移
08 轉之物權行為均不存在。(2)被告應將系爭房地於98年9月23
09 日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為
10 原告所有，為無理由，應予駁回；又原告備位之訴部分，其
11 依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付2,362,800元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月12日起，至清償日
13 止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
14 許。

15 五、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均
16 已無礙本院上開審認，自毋庸逐一論駁，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
19 民事第三庭 法 官 王金洲

20 正本係照原本作成。

21 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
22 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
24 書記官 林奕珍