

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1620號

原告 陳○○

訴訟代理人 梁家豪律師

被告 戴○○

訴訟代理人 黃逸哲律師

複代理人 許語婕律師

被告 辛○○

林○○

上二人共同

訴訟代理人 吳憶如律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年7月29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

一、原告主張：被告丙○○與原告前為夫妻，兩人育有一名未成年子女，被告丙○○於民國113年1月8日提起離婚訴訟，並聲明請求互不請求夫妻剩餘財產分配，後二人於113年11月13日調解離婚成立。惟於離婚案件進行中，被告丙○○為減少原告對夫妻剩餘財產之分配，夥同凱盛不動產有限公司之同事即被告甲○○、乙○○，分別就坐落臺中市○○區○○段000地號土地、同段○○○建號建物（即門牌號碼：臺中市○○區○○○街000號4樓之1，下合稱○○○街房地），及坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地、同段○○○建號建物（即門牌號碼：臺中市○○區○○路○段000號2樓之5，下合稱○○○房地），訂立買賣契約並移轉系爭二筆房地所有權，登記完畢後，再委請律師具狀撤回離婚訴訟。然

01 被告丙○○及未成年子女迄今仍居住於○○○街房地，未成
02 年子女戶籍仍設於○○路房地，且○○路房地目前仍係出租
03 予他人，每月租金亦均繳交予被告丙○○。綜上足認被告丙
04 ○○與被告甲○○、乙○○間就系爭二筆房地所為之買賣行
05 為及移轉所有權登記行為均為通謀虛偽意思表示，而均屬無
06 效之意思表示。為此爰依民法第242條、第87條第1項、第76
07 7條第1項、第113條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確
08 認被告丙○○、甲○○間，就○○○街房地，於113年3月27
09 日所為買賣行為及於同年4月19日所為所有權移轉登記行為
10 均無效。(二)確認被告丙○○、乙○○間，就○○路房地，於
11 113年3月29日所為買賣行為及於同年4月15日所為所有權移
12 轉登記行為均無效。(三)被告丙○○與甲○○間，就○○○街
13 房地於113年4月19日以買賣為原因之所有權移轉登記均應予
14 以塗銷。(四)被告丙○○與乙○○間，就○○路房地於113年4
15 月15日以買賣為原因之所有權移轉登記均應予以塗銷。

16 二、被告丙○○則以：本件被告間之買賣系爭二筆房地均為真實
17 交易，並已完成所有權之移轉登記，且原告已提出本件交易
18 之實價登錄之內容，均可見被告等交易並無任何虛偽之內
19 容。再者，被告丙○○亦因本件之交易繳納高達新臺幣（下
20 同）上百萬元之高額稅金，倘若有任何虛偽交易之內容，被
21 告丙○○繳納之稅金費用，豈非平白無故而損失，原告所指
22 之內容，均為原告自行之臆測，並無任何可證明被告間有何
23 虛偽交易之事實存在。本件被告丙○○因無力再繳納房貸，
24 為減輕每月之經濟壓力，故而將系爭二筆房地出售，並無任
25 何通謀之內容存在等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
26 回。

27 三、被告甲○○則以：被告甲○○確實有購買○○○街房地之真
28 意，被告甲○○於113年3月22日簽訂買賣契約後，於113年3
29 月25日匯入自備款160萬元至○○○街房地買賣契約履約保
30 證專戶（即台新國際商業銀行受託信託財產專戶），於113
31 年4月23日由被告甲○○之貸款銀行臺灣銀行，向被告丙○

○之抵押權人國泰世華銀行代償414萬803元，再於同年4月25日由被告甲○○之貸款銀行臺灣銀行將價金餘款205萬9,197元匯入前開專戶，據此可證明被告甲○○已支付價金776萬元，○○○街房地買賣確實係合於被告甲○○、丙○○之真意，並無原告所指通謀虛偽之情。至原告指摘被告丙○○仍居住○○○街房地，因○○○街房地原為被告丙○○住處，須搬遷期限，固有約定租賃期限給予被告丙○○進行搬遷，被告丙○○也已於113年6月底遷離○○○街房地等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、被告乙○○則以：被告乙○○確實有購買○○路房地之真意，被告乙○○於113年3月22日簽訂買賣契約後，於113年3月25日匯入自備款206萬元至○○路房地買賣契約履約保證專戶（即台新國際商業銀行受託信託財產專戶），於113年4月9日被告乙○○向國泰世華銀行申請貸款通過後，於同年4月17日由被告乙○○貸款銀行國泰世華銀行，向被告丙○○之抵押權人彰化銀行中港分行代償466萬991元、61萬1,151元，再於同年4月22日由被告乙○○之貸款銀行即國泰世華銀行將價金餘款296萬7,858元匯入前開專戶，據此可證明被告乙○○已支付價金合計1030萬元。此外，○○路房地係為買給母親居住使用，現已陸續裝潢中，且已請戶政事務所將原告及其未成年子女之戶籍自○○路房地遷出，○○路房地買賣確實係合於被告乙○○、丙○○之真意，並無原告所指通謀虛偽等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

五、兩造經本院整理並協議不爭執事項如下（調整部分文字用語，見本院卷二第86至88頁）：

（一）原告與被告丙○○前為夫妻，雙方於本院有離婚、夫妻剩餘財產分配、親權等家事訴訟案件（案號：113年度婚字第99號、113年度家財訴字第16號、113年度家親聲字第254、944號），原告並於113年3月21日於上開家事訴訟準備程序中請求調取被告丙○○名下不動產登記謄本（本院卷一第101頁）。原告與被告丙○○間離婚訴訟部分（案號：113年度

- 01 婚字第99號)已於113年11月13日調解離婚成立。
- 02 (二)被告丙○○於上開家事訴訟案件中，向訪視人員表明預計與
03 未成年子女居住於○○○街房地，未來並無搬遷之計畫(本
04 院卷一第313至315頁)。
- 05 (三)被告丙○○自110年5月12日起至111年4月8日止、被告甲○
06 ○自112年11月間起迄今、被告乙○○三人均任職於凱盛不
07 動產有限公司(下稱凱盛公司)。
- 08 (四)○○○街房地以及○○路房地所有權人原為被告丙○○(本
09 院卷一第33至39頁)。
- 10 (五)被告丙○○於113年3月22日與被告甲○○簽署○○○街房地
11 買賣契約，價金約定776萬元(本院卷一第207至211頁)，
12 雙方約定由第一建築經理有限公司為履約保證專戶，辦理買
13 賣契約款項撥付事宜，雙方並委由劉昕怡代書於113年4月19
14 日辦理建物及土地移轉登記予被告甲○○；與被告乙○○簽
15 署○○路房地買賣契約，價金約定1030萬元，雙方約定由第
16 一建築經理有限公司為履約保證專戶，辦理買賣契約款項撥
17 付事宜，雙方並委由廖國甫代書於113年4月15日辦理建物土
18 地移轉登記予被告乙○○(本院卷一第41至57頁)。
- 19 (六)被告丙○○於113年3月22日將○○○街房地委由凱盛不動產
20 有限公司出售，雙方未約定服務報酬(本院卷一第349至351
21 頁)。嗣由凱盛公司開立26萬元統一發票(發票號碼：XZ00
22 000000)予被告丙○○(本院卷一第355頁)。
- 23 (七)被告丙○○於113年3月22日將○○路房地委由尚峰不動產有
24 限公司(下稱尚峰公司)出售，雙方約定服務報酬為成交價
25 之4%(本院卷一第357至358頁)。嗣由凱盛公司開立30萬元
26 統一發票(發票號碼：XZ00000000)予被告丙○○(本院卷
27 一第360頁)。
- 28 (八)被告乙○○另有購買鉅虹建設、總太建設公司建案。其中總
29 太建設心之所向建案已於113年下半年交屋，此處距○○路
30 房地約2公里距離(本院卷一第389至391頁、第473頁)。
- 31 (九)被告丙○○之玉山銀行帳戶於113年4月23日匯款存入4,676.

461元（本院卷一第405頁），同日被告丙○○提領3,482,000元現金，玉山銀行之台幣大額KYC檢核表記載提領目的/用途「離婚」（檢附家事法庭紀錄）（本院卷一第405、502、503頁）。

（十）被告丙○○之玉山銀行帳戶於113年4月26日匯款存入2,938,109元（本院卷一第405頁），同日被告丙○○提領2,938,608元現金，玉山銀行之台幣大額KYC檢核表記載目的/用途「離婚財產對分」，提領後該帳戶即無任何餘額（本院卷一第405、504、505頁）。

六、本院之判斷：

（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項前段定有明文。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號判決意旨參照）。原告主張被告丙○○與被告甲○○、乙○○分別就○○○街房地及○○路房地簽訂買賣契約並移轉登記乙節，據其提出北屯區景東段00000-000建號及北屯區○○○00000-000建號之建物登記第一類謄本及地籍異動索引（見本院卷一第41至57頁）為證，且為被告所不爭執，是此部分事實，堪信屬實。則被告丙○○以買賣為原因關係，將○○○街房地及○○路房地移轉登記予被告甲○○、乙○○，原告主張被告間係為減少原告對於夫妻剩餘財產之分配，就○○○街房地及○○路房地之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為係屬通謀虛偽意思表示而無效，既為被告三人所否認，致原告於私法上之地位有不安之狀態，且此不安之狀態，得藉由本件確認判決加以除去，堪認原告有即受確認判決之法律上利益。

（二）本件原告主張被告丙○○與被告甲○○、乙○○為同事關係，被告丙○○於原告就離婚案件提出反請求聲明分配夫妻剩餘財產後，為減少原告就剩餘財產之分配，夥同被告甲○○

○、乙○○為系爭二筆房地買賣之債權行為並為系爭登記之物權行為，為通謀虛偽意思表示而無效等語，為被告否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：1.原告依民法第87條第1項前段、第113條、第242條、第767條第1項規定訴請確認被告丙○○與甲○○、乙○○間，分別就系爭二筆房地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均屬無效，有無理由？2.原告併依上開規定訴請被告丙○○與甲○○間，就○○○街房地於113年4月19日以買賣為原因之所有權移轉登記應予以塗銷，有無理由？3.原告併依上開規定訴請被告丙○○與乙○○間，就○○路房地於113年4月15日以買賣為原因之所有權移轉登記應予以塗銷，有無理由？茲就上開爭點析述如下：

- 1.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項前段固有明文。惟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。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109年度台上字第1773號判決意旨參照）。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號裁判要旨參照）。原告雖主張被告間係為減少原告對被告丙○○請求夫妻剩餘財產之分配，始為系爭二筆房地之買賣債權行為並為登記之物權行為，被告間買賣系爭二筆房地係通謀虛偽意思乙節，為被告三人所否認，依上開說明，應由原告就此事實，負舉證之責。

01 2.經查，○○○街房地為被告甲○○透過凱盛公司仲介而買
02 受，依○○○街房地不動產買賣契約書第3條，價款給付方
03 式約定採用履約保證程序，並委由第一建築經理股份有限公司為保證人，買賣價款由買受人存入台新銀行建北分行受託
04 信託財產專戶。且被告甲○○於113年3月25日匯款160萬元
05 至前開專戶，並於同年4月23日由被告甲○○之貸款銀行臺
06 灣銀行向被告丙○○之抵押權人國泰世華銀行代償414萬803
07 元，再於同年4月25日由被告甲○○之貸款銀行臺灣銀行將
08 餘款205萬9,197元匯入前開專戶，嗣○○○街房地亦於同年
09 4月19日移轉登記予被告甲○○等情，有不動產買賣契約
10 書、價金信託履約保證申請書、建物第一類謄本、玉山銀行
11 匯款申請書、臺灣銀行匯款申請書在卷可稽（見本院卷一第
12 41至43、189至195、207至213頁），足徵被告丙○○、甲○
13 ○均有依約履行給付買賣價款及○○○街房地所有權移轉登
14 記。

16 3.又○○路房地為被告乙○○透過尚峰公司仲介而買受，依○
17 ○路房地不動產買賣契約書第3條，價款給付方式約定採用
18 履約保證程序，並委由第一建築經理股份有限公司為保證
19 人，買賣價款由買受人存入台新銀行建北分行受託信託財產
20 專戶。且被告乙○○於113年3月25日匯款206萬元至前開專
21 戶，並於同年4月17日由被告乙○○之貸款銀行國泰世華銀
22 行向被告丙○○之抵押權人彰化銀行中港分行代償466萬991
23 元、61萬1,151元，再於同年4月22日由被告乙○○之貸款銀
24 行國泰世華銀行將餘款296萬7,858元匯入前開專戶，嗣○○
25 路房地亦於同年4月15日移轉登記予被告乙○○等情，有不
26 動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書、建物第一類謄
27 本、國泰世華銀行匯出匯款憑證、國泰世華銀行貸款契約書
28 在卷可稽（見本院卷一第45至47、163至171、203至206
29 頁），足徵被告丙○○、乙○○均有依約履行給付買賣價款
30 及○○路房地所有權移轉登記。。

31 4.又原告以下述各節主張被告間之買賣債權行為及所有權移轉

01 登記物權行為係通謀虛偽意思表示，惟所舉證據不足證明其
02 說：

03 (1)原告固主張被告丙○○與未成年子女迄今仍居住於○○○街
04 房地，未成年子女之戶籍亦仍設於○○路房地等情，主張被
05 告丙○○並無出售系爭二筆房地之真意。惟依被告丙○○與
06 被告甲○○所簽訂之房屋租賃契約，可知被告丙○○自113
07 年4月27日至113年10月24日止，以每月租金2萬2千元向被告
08 甲○○承租○○○街房屋（見本院卷一第197至199頁），則
09 被告甲○○所辯被告丙○○仍居住於○○○街房屋係因雙方
10 有約定租賃期限給被告丙○○進行搬遷之詞，尚非無據。又
11 被告乙○○已於113年7月22日向臺中○○○○○○○○就
12 ○○路房地申請逕遷戶籍一節，有臺中○○○○○○○○
13 中市北屯戶字第1130004867號函文在卷可稽（見本院卷一第
14 187頁），益徵被告丙○○與未成年子女之戶籍已未設於○
15 ○路房地。

16 (2)原告另主張被告丙○○與尚峰公司簽訂之不動產專任委託銷
17 售契約書第5條約定，服務報酬即仲介費為實際成交價之
18 4%，換言之，○○路房地實際成交價為1,030萬，仲介費應
19 為41萬2千元，何以被告丙○○僅支付仲介費30萬元；又被
20 告丙○○與凱盛公司簽訂之不動產一般委託銷售契約書第5
21 條，並未約定服務報酬之比例，何以被告丙○○仍向凱盛不
22 動產有限公司支付仲介費26萬元，顯然違反一般交易常理云
23 云。惟實際收受之仲介費與契約書上所載是否完全一致，涉
24 及契約當事人間之磋商結果，實際磋商結果與契約書所約定
25 之仲介費不同亦所在多有，自難僅依原告主觀上認知違反交
26 易常規，即認當事人間有通謀虛偽之意思表示。

27 (3)原告再主張被告丙○○自陳為減輕每月經濟壓力始將系爭二
28 筆房地出售，卻以較當初買入價格分別有176萬及405萬落差
29 之金額售出，與市場行情亦顯不相當，且被告甲○○、乙○
30 ○均提前於113年3月25日一次匯入第一期及第二期款，顯然
31 違反交易常情。再者，被告丙○○向被告甲○○租賃○○○

01 街房屋之租金反比每月房貸金額2萬元為高，且雙方間針對
02 出租房屋未約定押金一情，顯違常理，被告丙○○所言純係
03 子虛烏有。惟依契約自由原則，當事人間本可自由約定買賣
04 之價金、給付價款之時間，及租賃契約是否約定押金之契約
05 內容，尚無從執此認系爭買賣關係為不實。

06 (4)至原告主張○○路房地於被告丙○○出售後仍出租予他人，
07 且每月租金均繳交予被告丙○○、被告丙○○於離婚案件委
08 任之律師因被告丙○○通謀虛偽假買賣作為而不願繼續受
09 任、土地謄本所載原因發生日期與實價登錄登載日期不同，
10 係因被告間虛偽買賣而假造交易日期所致、客觀上難以想像
11 被告甲○○甫到職半年即可一次給付160萬元購屋、被告乙
12 ○○雖稱○○路房地係為供母親居住就近照顧，卻於數年前
13 即已購入距離○○路房地僅2公里之建案，顯無買受○○路
14 房地之真意等語，均為被告所否認，原告未能舉證以實其
15 說，或為其主觀臆測之詞，本院自難憑採而為其有利之認
16 定。

17 七、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求確認被告丙○○與被告
18 甲○○、乙○○間之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行
19 為均無效，並進而請求被告甲○○、乙○○塗銷所有權移轉
20 登記，均屬無據，其訴為無理由，應予駁回。

21 八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗
22 辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果
23 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
26 民事第三庭 法 官 李婉玉

27 以上正本係照原本作成。

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

30 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
31 書記官 高偉庭