

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1333號

原告 顏秀鳳

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 黃汶茜律師

被告 王可卉

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

陳冠宏律師

被告 林淑姿

訴訟代理人 羅閔逸律師

廖學能律師

馬偉桓律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於中華民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告王可卉、林淑姿就被告王可卉所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍依序為157/10000、155/10000）及其上建物309、308建號即門牌中山一路1段西巷243弄30號8樓、32號8樓房屋所為之買賣及所有權移轉關係均無效。

被告林淑姿應將前項所有權移轉登記予以塗銷。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他

01 人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第
02 1031號判例要旨參照）。本件原告以被告間所為不動產買賣
03 及所有權移轉關係乃通謀而為虛偽意思表示，爰訴請確認該
04 不動產買賣及所有權移轉之法律關係均無效部分，業據原告
05 釋明其為被告王可卉之債權人，被告王可卉為規避其追償而
06 虛偽售讓該不動產，致其實現債權之地位有受侵害之危險，
07 而此項危險得以對於被告之確認判決除去之，故足認原告有
08 即受確認判決之法律上利益，非不得提起確認之訴。

09 二、原告主張：被告王可卉為喬岳有限公司（下稱喬岳公司）之
10 負責人，訴外人羅螢治、王志鑫為被告王可卉之父母。被告
11 王可卉及訴外人羅螢治、王志鑫自民國112年3月間起陸續向
12 原告借款，總計新臺幣（下同）440萬1150元（詳附表），
13 並由喬岳公司簽發面額為本金加利息（即約定借款利息）之
14 遠期支票作為借款之擔保，遠填發票日即為約定清償期，故
15 被告王可卉及訴外人羅螢治、王志鑫須償還本金及利息總計
16 為486萬元。惟其三人並未依約償還借款，支票經原告提示
17 付款後亦陸續因存款不足遭退票，況原告向王志鑫商討還款
18 事宜時，經王志鑫表示被告王可卉稱利息賺甚多已毋庸還款
19 云云，拒絕返還借款。查原登記為被告王可卉所有坐落臺中
20 市○○區○○段000地號土地（權利範圍依序為157/10000、
21 155/10000）及其上建物309、308建號即門牌中山一路1段西
22 巷243弄30號8樓、32號8樓房屋（下稱系爭不動產），竟以
23 112年11月10日買賣為原因於112年12月13日移轉登記為被告
24 林淑姿所有。惟被告間所為系爭不動產買賣及所有權移轉之
25 關係，乃通謀而為虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段
26 之規定，應屬無效，爰先位訴請確認上述買賣及所有權移轉
27 關係均無效，並依民法第242條前段、第767條第1項中段之
28 規定，訴請被告林淑姿將前揭所有權移轉登記予以塗銷。若
29 先位之訴為無理由，即縱認被告間並非通謀虛偽意思表示，
30 仍有害及原告之債權，被告於行為時均明知，爰備位依民法
31 第244條第2項、第4項之規定，訴請撤銷上述買賣債權行為

01 及所有權移轉物權行為，且亦訴請被告林淑姿將前揭所有權
02 移轉登記予以塗銷等情。並聲明：（一）先位聲明：如主文
03 第1、2項所示；（二）備位聲明：1. 被告間就系爭不動產於
04 112年11月10日所為之買賣行為及登記日期112年12月13日之
05 所有權移轉行為均應予撤銷；2. 被告林淑姿應將前項所有權
06 移轉登記予以塗銷。

07 三、被告林淑姿則以：（一）被告林淑姿以總價1250萬元向被告
08 王可卉買受系爭不動產，被告間係於112年10月9日簽立成屋
09 買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），依約履行給付價金及
10 前揭所有權移轉登記，其中400萬元係以轉帳方式給付被告
11 王可卉，餘額850萬元則辦理房屋貸款，授權華南銀行代為
12 清償系爭不動產原有抵押權擔保之債務，撥入合作金庫神岡
13 分行及三信銀行成功分行並塗銷原抵押權，原告主張被告間
14 所為系爭不動產買賣及所有權移轉之法律關係，為通謀虛偽
15 意思表示而無效，應由原告負舉證責任；（二）被告王可卉
16 既取得與系爭不動產等值之價金，於被告王可卉之資力並無
17 影響，況遠高於原告主張之債權額，難認有何侵害原告債權
18 情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 四、被告王可卉則以：實際債務人應該是被告王可卉的父母（即
20 訴外人羅螢治、王志鑫），被告王可卉只是人頭而已。被告
21 王可卉就系爭不動產原設定抵押擔保之債務金額分別為合庫
22 銀行354萬9396元及三信銀行184萬7707元，112年12月27日
23 以「清償」為原因塗銷原抵押權登記，被告林淑姿貸款所得
24 金額850萬元清償上述抵押權擔保債務後，賸餘310萬2897元
25 （計算式：8,500,000-3,549,396-1,847,707=3,102,897）
26 於113年1月3日自被告林淑姿帳戶匯入被告王可卉台中銀行
27 帳戶，被告王可卉台中銀行帳戶自112年10月31日起至同年
28 12月8日止，另自被告林淑姿受領數筆買賣價金共計400萬元
29 等語置辯；其餘所辯與被告林淑姿相同。並聲明：原告之訴
30 駁回。

31 五、兩造不爭執之事實：

01 (一) 被告王可卉為喬岳公司負責人，訴外人羅螢治、王志鑫為
02 被告王可卉之父母。被告王可卉（惟辯稱其只是人頭）及
03 訴外人羅螢治、王志鑫自112年3月間起陸續向原告借款，
04 總計440萬1150元（詳附表），並由喬岳公司簽發面額為
05 本金加利息（即約定借款利息）之支票作為借款之擔保，
06 遠填發票日即為約定清償期。惟其均未償還借款，支票經
07 原告提示付款後亦陸續因存款不足遭退票。

08 (二) 系爭不動產原登記為被告王可卉所有，其後於112年12月
09 13日登記以112年11月10日買賣為原因移轉為被告林淑姿
10 所有。

11 (三) 被告林淑姿基於買受人名義以系爭不動產向華南銀行申請
12 取得抵押貸款850萬元，由華南銀行代為清償系爭不動產
13 原抵押權擔保之債務，即合作金庫神岡分行354萬9396元
14 及三信銀行成功分行184萬7707元，並塗銷原抵押權，將
15 賸餘之310萬2897元於113年1月3日自被告林淑姿帳戶匯入
16 被告王可卉台中銀行帳戶；又被告王可卉台中銀行帳戶自
17 112年10月31日起至同年12月8日止，另自被告林淑姿受領
18 數筆款項共計400萬元，以上總計1250萬元。

19 六、得心證之理由：

20 (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
21 無效，為民法第87條第1項前段所明定。虛偽買賣乃雙方
22 通謀而為虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，其買
23 賣當然無效（最高法院50年台上字第547號判例參照）。
24 所謂信託，係指信託人為自己或第三人之利益，以特定財
25 產為信託財產，移轉與受託人管理或處分，以達成一定之
26 經濟上或社會上目的之行為。受託人不特就信託財產承受
27 權利人之名義，且須就信託財產依信託契約之內容為積極
28 之管理或處分。倘信託人僅將其財產在名義上移轉與受託
29 人，而有關信託財產之管理、使用或處分悉仍由信託人自
30 行為之，是為消極信託，除有確實之正當原因外，通常多
31 屬通謀之虛偽意思表示，易助長脫法行為，應難認為合法

（最高法院79年度台上字第2757號判決要旨參照）。舉輕明重，倘出賣人將其不動產在名義上售讓與買受人後，就該不動產之管理、使用或處分，卻仍由出賣人自行為之，則虛偽買賣乃為常態事實。經查：

1. 依原告提出被告不爭執為真正之網路刊登房屋買賣資料（原證5），包含「阿慧好宅」於112年8月4日Facebook貼文就系爭不動產刊登廣告售價1180萬元；未載明上架日期（原告狀稱係113年1月30日）「591房屋交易網」由仲介彭小姐（據原告狀稱即同一位房仲「阿慧」）就系爭不動產刊登廣告售價1180萬元（含車位價格），其有效期為113年3月24日（見本院卷第73、74頁）。互核系爭不動產原登記為被告王可卉所有，其後於112年12月13日登記以112年11月10日買賣為原因移轉為被告林淑姿所有；或依被告提出或引用之系爭買賣契約書填載日期為112年10月9日（見本院卷第129頁），時間上各有重疊。此外，系爭買賣契約書填載之日期與申請土地登記時填載之買賣原因日期有出入，已非無疑。

2. 經被告林淑姿指稱原證5係被告王可卉先前委託之房仲業者所刊登之廣告，被告林淑姿不知情等語（見本院卷第244頁）。但依原告提出被告不爭執為真正之原告於113年2月25日與被告林淑姿在原告住家見面交談之錄音譯文，被告林淑姿說道：「所以他要去評估這個房子還有沒有，才有辦法才有辦法讓你再增貸，齁好那到後面我就跟他講一個辦法，啊不然這樣，你跟你就賣給土豪嘛，賣給自己人嘛。是不是可以重貸？[00:12:14]……啊房子賣給賣給弟弟[00:13:25]……啊結果11月就決定說不然我把你買起來，他多久以前就已經刊登了啦，其實他那時候他就刊登[00:22:31]……因為土豪土豪沒辦法，因為我跟他說你先去刊嘛，9月不知道幾號他開始去刊[00:26:04]……9月10月嘛，我就說你先刊看有沒有人買[00:26:37]……嘿可卉的名字，因為我跟他說你

01 那時候你去刊，你去刊，刊有讓人家買[00:26:51]…」
02 等語（見本院卷第210至211、213至215頁），可見正是
03 被告林淑姿建議被告王可卉委託房仲業者刊登上揭售屋
04 廣告而自始明知。此外，依被告林淑姿所述係於112年
05 11月才決定買被告王可卉的房子，無非即系爭不動產，
06 倘若屬實，則被告提出或引用之系爭買賣契約書，填載
07 日期為112年10月9日，即有虛偽不實之情事。

08 3. 一般買賣價格之決定，於賣方先開價之場合，無非先看
09 買方是否同意，如果買方予以殺價，再視賣方是否同意
10 或還價，往復進行至成交與否，故成交價應低於或等於
11 原先開價，始不違背論理及經驗法則。反觀被告王可卉
12 委託房仲之上揭「阿慧好宅」廣告，於112年8月4日即
13 已開價1180萬元，若被告林淑姿當真於112年10月9日或
14 11月10日以1250萬元向被告王可卉買受系爭不動產，其
15 成交價不減反增，即牴觸前述論理及經驗法則，而顯有
16 可疑。另一方面，自系爭不動產於112年12月13日移轉
17 登記為被告林淑姿所有時起至上揭「591房屋交易網」
18 廣告開價1180萬元之有效期113年3月24日止，為期長達
19 3個多月，不論實係被告林淑姿當真以1250萬元向被告
20 王可卉買受系爭不動產，隨即認賠降價拋售，或由被告
21 王可卉繼續委託房仲開價1180萬元出售其已喪失所有權
22 之系爭不動產，皆殊不合理，必有隱情。

23 4. 另依原告提出被告不爭執為真正之原告於113年3月25日
24 與房仲「阿慧」電話通話之錄音譯文，雙方就上揭廣告
25 所示之「中港國宅8樓頂樓」即系爭不動產，「阿慧」
26 說道：「嘿，對對對，所以他朋友現在就是給他錢先
27 周轉，他也沒有那麼多現金還他嘛，所以他就把那個房
28 子做抵押品給他這樣子，過戶給他的朋友。[00:01:29]
29 ……（原告：啊但是價格也要再問原屋主這樣嗎？）對
30 啊對啊，因為變成說他們只是暫時就是說類似我反正我
31 需要錢你先借我，我沒有擔保品，我拿我房子給你跟你

擔保做抵押嘛[00:06:51]……到時候我如果我如果說我現在公司周轉會過，反正朋友之間就是有一筆金金流，對吧，他可以再把錢可以還給他給我，房子再過給我這樣就好了[00:07:02]……對對對，嘿啦，對對對，也是類似這樣就對了，就是反正到時候那個什麼，他的朋友要做什麼處置或幹嘛，他也是會跟我們這個原本的屋主來去做討論啦[00:08:07]……（原告：喔啊本來是原屋主叫你們賣的就對了。）對對對對對，就是說他真的是很需要一筆錢，所以他變成他的朋友那邊有讓他先周轉這樣，我說你什麼時候過戶，他說他說他的房子給他做抵押，有過戶給他這樣子[00:08:37]」等語（見本院卷第77至79頁），互核可知「阿慧」所稱「原本的屋主」的「他」是指被告王可卉，而「他的朋友」則是指被告林淑姿。據「阿慧」所述，被告間就系爭不動產所為之買賣及所有權移轉登記，無非通謀藉此方法供被告王可卉籌措資金周轉，被告林淑姿則暫時登記為系爭不動產之所有權人作為擔保，系爭不動產即使登記為被告林淑姿所有，但就系爭不動產之管理、使用或處分，仍須經被告王可卉同意，復有上揭售屋廣告足資補強「阿慧」所述，亦即上揭廣告在此說明下，始獲合理解釋，足認被告間欠缺買賣及移轉所有權之真意，則其買賣及移轉所有權均屬通謀虛偽意思表示，已堪認定。

5. 又依原告提出被告不爭執為真正之原告於113年2月25日與被告林淑姿交談之錄音譯文，被告林淑姿說道：「所以他要去看這個房子還有沒有，才有辦法才有辦法讓你再增貸，齣好那到後面我就跟他講一個辦法，啊不然這樣，你跟你就賣給土豪嘛，賣給自己人嘛。是不是可以重貸？[00:12:14]……對對對要900才夠還。啊因為我有去幫他問啦，他他土豪買，9月初我問銀行……我跟他說如果1300萬的話，齣可以貸到多少？[00:24:04]……他說如果照這樣說是七成至七五成啦，齣啊我說那

01 這樣子可以貸多少？他跟我說差不多900，啊就跟他還
02 的差不多嘛[00:24:56]……因為銀行有說，不然我一個
03 月三萬，士豪貸貸900，我有辦法貸到850給他，我貸最
04 高的，我一直跟銀行說盡量貸最高喔[00:27:57]……
05 850萬下來了，下來後就幫她還兩間嘛[00:33:20]……
06 後面的100萬匯去他那邊……因為400萬，我分好幾次的
07 梯次進去[00:34:00]……之前的帳，啊房子就已經確定
08 了嘛，1250萬扣掉850，你已經給我400了，剩下的就是
09 要開票給我了[00:57:30]」等語（見本院卷第210、214
10 至216、221頁），以上被告林淑姿所述與「阿慧」所述
11 互核相符，堪信屬實，更證明被告間就系爭不動產所為
12 之買賣及所有權移轉登記，實際上係因被告王可卉當時
13 急需籌措資金還債，通謀由被告林淑姿基於買受人名義
14 以系爭不動產盡量抬高成交價向華南銀行申請取得抵押
15 貸款850萬元，代償合作金庫及三信銀行原有抵押貸款
16 後，取得賸餘之310萬2897元，另外400萬元於製造被告
17 王可卉台中銀行帳戶收受買賣價款之金流假象後，被告
18 林淑姿均已回收（須歸還金主），對被告林淑姿而言，
19 被告王可卉就是尚積欠其850萬元，或850萬元房貸應由
20 被告王可卉償還，足認被告間欠缺買賣及移轉所有權之
21 真意，則其買賣及移轉所有權均屬通謀虛偽意思表示，
22 更臻明確。

- 23 6. 依被告林淑姿於113年8月20日本院訊問當事人時陳稱：
24 「（問：在妳向王可卉購買房屋土地之前，你有無想過
25 自己買一個房子？）是有想，但也不太想，我想把錢放
26 在身上比較好，老了沒有地方住，我去租房子就可以，
27 而且我與妹妹同住在老家也可以……（問：所以系爭房
28 屋土地交易，事實上妳一毛錢都不用支出？完全沒有使
29 用到你的自有資金？）對，基本上我都沒有動用到我的
30 自有資金，所以我才敢去買，因為若以我自有的資金根
31 本就沒有那麼多的錢。」等語（見本院卷第316、318至

319頁），參照本院依職權調閱被告林淑姿之財產所得不多（置於本院卷證物袋），顯見被告林淑姿根本欠缺購置不動產（含攤還房貸）之主觀意思及客觀資力。又依被告林淑姿於113年8月20日陳稱：「（問：以妳名義新申辦貸款後去歸還王可卉的房屋貸款，貸款部分妳每月要繳納多少？）每月要繳2萬6千餘元。……因為我有跟王可卉說盡量每個月在我還房貸之前湊一些錢給我，讓我不用再去支出還房貸的錢，所以每月他們匯款給我大約是27000或28000元」等語（見本院卷第319至320頁），可見被告林淑姿向華南銀行申辦房貸850萬元之按月攤還款項，實際上均係被告王可卉出資。又依被告林淑姿於113年8月20日陳稱：「（問：既然跟王可卉買了系爭房子，有無打算什麼時候點交？）……我也要找人來承租幫我負擔房貸，所以房貸就給他們支付，他們就說可以，意思是一樣他們在住，他們跟我用租的，也就沒有什麼點不點交的問題，他們也沒有搬出去，就繼續住。……如果管理費有漲的話，就要他們住的人負責，目前2500元是他們負責」云云（見本院卷第317、321頁），可見系爭不動產至今仍由被告王可卉管理、使用。至被告林淑姿所謂租屋予被告王可卉續住乙節，徒託空言，互核於113年2月25日與原告逾1小時交談中亦從未提及，有上開錄音譯文全文附卷可稽（見本院卷第207至222頁），復與前述本院已知之事證牴觸，無非臨訟捏造之詞，不足採信，附此敘明。

7. 故被告間就系爭不動產所為之買賣及所有權移轉登記，均屬通謀虛偽意思表示而無效，已堪認定。

（二）按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第767條第1項中段、第242條前段分別定有明文。經查：

1. 既認被告間就系爭不動產所為之所有權移轉為無效，即

01 系爭不動產並未真正移轉為被告林淑姿所有，所有權人
02 仍為被告王可卉，但登記名義人已變更為被告林淑姿，
03 顯有妨害被告王可卉對於系爭不動產之所有權，則被告
04 王可卉自得請求被告林淑姿將前揭所有權移轉登記予以
05 塗銷以除去其妨害，卻迄今怠於行使其權利。

- 06 2. 如附表所示之借款，均係約定由被告王可卉之彰化銀行
07 帳戶收受，有彰化銀行存款憑條影本可證（原證1），
08 並由被告王可卉為喬岳公司簽發面額為本金加利息（即
09 約定借款利息）之支票作為借款之擔保，有部分支票及
10 退票理由單影本可憑（原證2），且遠填發票日即約定
11 清償期，就上開已明瞭之不爭事實，實難謂被告王可卉
12 未參與歷次借款之意思聯絡及行為分擔，於此客觀情事
13 之下，被告王可卉有共同借款乃為常態事實，反之則為
14 變態事實。況依原告提出被告不爭執為真正之113年2月
15 26日錄音譯文（原證3），陳冠丞：「你要承擔你真的
16 有那個能力、有責任再來承擔，不然你叫當初的事主出
17 來。[00:22:08]」，王志鑫：「你要這樣就對了？要走
18 到那一步，我是緩衝帶啦。[00:22:15]」，原告之配偶
19 陳國盤：「我跟你講。[00:22:19]」，王志鑫：「我要
20 是叫我女兒跟我太太來，就馬上撕破臉了，我不騙你，
21 我跟你們講…。[00:22:20]」，王志鑫：「我女兒說，
22 也有人跟她說，利息賺那麼多了，一毛錢都不用還，這
23 是別人講的。[00:23:02]」等語（見本院卷第57頁），
24 益徵王志鑫女兒即被告王可卉為「事主」即借款人。又
25 依原告於113年2月25日與被告林淑姿交談之錄音譯文，
26 被告林淑姿說道：「她就沒有在管帳，都可卉在管。」
27 等語（見本院卷第211頁），可見被告王可卉實際管理
28 喬岳公司，若喬岳公司依公司法第16條第1項規定不得
29 為任何保證人（包含簽發支票供擔保），依同條第2項
30 規定，公司負責人即被告王可卉應自負保證責任，附此
31 敘明。至被告王可卉辯稱其只是人頭而已，並無可信，

亦不能因此免責。故原告確為被告王可卉之債權人。

3. 茲被告王可卉及訴外人羅螢治、王志鑫均未償還借款，支票經原告提示付款後亦陸續因存款不足遭退票，復為兩造所不爭執。被告王可卉名下已無財產，其112年度所得總額不到50萬元，有其全國財產稅總歸戶財產查詢清單、112年度綜合所得稅各類所得資料清單在卷可參（見本院卷第239頁），可見被告王可卉將系爭不動產移轉登記為被告林淑姿所有，顯有脫產致債權人之債權無法實現之虞，故原告因保全債權，主張代位請求被告林淑姿將前揭所有權移轉登記予以塗銷，經核無不合，應予准許。

（三）綜上所述，原告先位訴請確認被告間就系爭不動產所為之買賣及所有權移轉關係均無效，並依民法第242條前段、第767條第1項中段之規定，訴請被告林淑姿將前揭所有權移轉登記予以塗銷，為有理由，應予准許。備位之訴請求法院審判之條件不成就，自毋庸審究。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
書記官 童秉三