

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第291號

01  
02  
03 原 告 張宇昊  
04 訴訟代理人 楊玉珍律師  
05 複 代 理 人 黃文進律師  
06 被 告 林榮賓  
07 訴訟代理人 許家瑜律師

08 上列當事人間不動產所有權移轉登記等事件，本院於113年9月18  
09 日言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、原告主張：

15 (一)原告於民國98年間因金融風暴及房屋貸款、卡債等債務緣  
16 故，受多家銀行陸續催討款項，經濟狀況困窘，被告遂向原  
17 告誑稱可先與其成立假買賣契約，將原告所有坐落臺中市○  
18 區○○段000地號土地權利範圍7480分之264及其上同段1868  
19 建號建物即門牌臺中市○區○○路0段00巷0號5樓之1房屋  
20 (下合稱系爭房地)辦理過戶予被告，被告則同意幫忙原告  
21 處理房屋貸款及所欠債務，並約定於2年後即100年8月30日  
22 再返還予原告。當時因原告已負債累累，遂而同意，兩造乃  
23 於98年8月13日在禾芳地政事務所虛偽簽定系爭房地不動產  
24 買賣契約書，並約定2年後即100年8月30日應返還系爭房  
25 地，原告後於同年月24日將系爭房地以買賣登記原因移轉登  
26 記予被告所有。

27 (二)兩造間之系爭不動產買賣契約書約定買賣總價款為新臺幣  
28 (下同)146萬3000元，遠低於當時市價行情，且被告實際  
29 上未依約給付簽約款83萬3000元及其餘買賣價款，若兩造就  
30 系爭房地當時確為真實買賣，焉須另約定被告應於2年後需  
31 無條件將系爭房地返還原告之理，是以，兩造所為系爭房地

01 買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為係出於通謀虛  
02 偽意思表示，均屬無效。爰以先位聲明請求確認原告與被告  
03 間就系爭房地之買賣行為及所有權移轉登記行為均不存在，  
04 依民法第767條第1項中段、第113條、第179條規定，請求被  
05 告塗銷前揭所有權移轉登記，回復登記為原告所有，依民法  
06 第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原  
07 告，依民法第179條規定，請求被告返還起訴前5年相當租金  
08 不當得利156萬1500元及自113年1月19日起至返還系爭房屋  
09 之日止，按月給付原告2萬6025元。

10 (三)退步言，縱認兩造間就系爭房地買賣之債權行為及所有權移  
11 轉登記之物權行為為有效，依兩造98年8月13日簽訂約定書  
12 (下稱系爭約定書)約定，被告應於100年8月30日屆至後，  
13 無條件將系爭房屋所有權移轉登記及返還系爭房屋予原告，  
14 雖該系爭約定書漏載系爭土地，然當初買賣及移轉包含系爭  
15 房地，且房屋與土地使用無法分離，解釋當初兩造真意，其  
16 返還自應包含系爭房屋所坐落土地。爰以備位聲明依系爭約  
17 定書約定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，將  
18 系爭房屋遷讓返還予原告，依民法第179條規定，請求被告  
19 返還起訴前5年相當租金不當得利156萬1500元及自113年1月  
20 19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6025元。

21 (四)訴之聲明：

22 1. 先位聲明：

- 23 ①確認兩造間就系爭房地於98年8月13日所為買賣之債權行  
24 為及於同年月24日所為所有權移轉登記之物權行為均不存  
25 在。
- 26 ②被告應將前項不動產於98年8月24日所為所有權移轉登記  
27 予以塗銷，並回復登記為原告所有。
- 28 ③被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告。
- 29 ④被告應給付原告156萬1500元及自起訴狀繕本送達翌日起  
30 至清償日止，按年息百分之5計算利息，並自113年1月19  
31 日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告2萬6025

01 元。

02 ⑤就先位聲明第③、④之訴，願供擔保請准宣告假執行。

03 2. 備位聲明：

04 ①被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

05 ②被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告。

06 ③被告應給付原告156萬1500元及自起訴狀繕本送達翌日起  
07 至清償日止，按年息百分之5計算利息，並自113年1月19  
08 日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告2萬6025  
09 元。

10 ④就備位聲明第②、③項之訴，願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)原告於97、98年間，曾向被告借款而簽發支票以為擔保，並  
13 將系爭房地設定抵押權予被告，嗣原告因仍有59萬800元欠  
14 款無法清償，故將系爭房地出售予被告，約定買賣價金為14  
15 6萬3000元，其中一部分之價金以原告所積欠之債務來抵  
16 償，並請被告幫忙清償其頭胎抵押權貸款。契約訂立後，被  
17 告支付買賣價金之情形如下：1. 第1期款83萬3000元：98年8  
18 月13日雙方在禾芳地政事務所簽約，由兩造與地政士許素娟  
19 共同會算原告所積欠被告之債務及被告代墊原告本應繳納之  
20 增值稅、地價稅、房屋稅、契稅、代書費等相關費用，再連  
21 同本金、利息、違約金等相關費用後計算，原告應給付之金  
22 額為83萬3000元，而原告在確認無誤後，即主張以該金額抵  
23 償第1期價款，故於上開不動產買賣契約書第3條「付款期  
24 別」簽約款欄之「簽收欄」上簽名及蓋印。2. 尾款63萬元：  
25 98年8月27日被告由自己名下之兆豐銀行帳戶匯款62萬5201  
26 元至三商美邦人壽保險股份有限公司（下稱三商美邦人  
27 壽），為原告清償其頭胎抵押權貸款後，再請原告於被告所  
28 持有之不動產買賣契約書「尾款欄」上簽名及蓋印，以做為  
29 簽收。依系爭不動產之地籍異動索引資料顯示，系爭不動產  
30 係於90年8月13日設定抵押權（頭胎）予三商美邦人壽、97  
31 年9月3日設定抵押權（二胎）予被告，被告於98年8月27日

01 為其清償頭胎之借款後，三商美邦人壽即於98年9月1日塗銷  
02 其抵押權登記。

03 (二)系爭房地於買賣完成後，原告央求被告給予其兩個月的搬遷  
04 時間，被告亦應允之，並於不動產買賣契約書第12條第5款  
05 約定：買方同意產權過戶完畢，於98年10月20日以前，同意  
06 給賣方居住，期限至98年10月20日以前，得搬離。原告所提  
07 出之系爭約定書，被告從未看過，應係原告所偽造，因兩造  
08 從未約定過「兩年後（即100年8月30日）再返還予原告」之  
09 情事，原告所提出之上開紙條，沒有被告之簽名用印，顯見  
10 係原告自己事後所手寫出來，意圖製造不實證據，其主張均  
11 不足為憑。

12 (三)102年間訴外人台新銀行以兩造為相對人，就系爭房地聲請  
13 塗銷所有權移轉登記之調解，因被告於調解庭時亦同樣出具  
14 本件完整給付買賣價金之證明，調解委員及台新銀行即確認  
15 本件為真實買賣而撤回該聲請；105年間訴外人中國信託銀  
16 行以同樣之事實及理由起訴，開庭時亦因被告有出具完整之  
17 買賣資料而同樣撤回起訴結案，均可知本件並非通謀虛偽意  
18 思之買賣。又本案原告亦有提出刑事之告訴，在112年11月8  
19 日開庭過程中，原告亦已自承被告有替其清償頭胎之貸款63  
20 萬元，亦有自承確有積欠被告債務等語資為抗辯。

21 (四)答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保  
22 請准免為假執行。

### 23 三、得心證之理由：

24 (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  
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
26 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  
27 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且  
28 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院  
29 52年台上字第1240號判例參照）。原告先位聲明第1項主張  
30 被告間就系爭房地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之  
31 物權行為不存在，為被告所否認，則原告於私法上之地位難

01 謂無受侵害之危險，又此項危險得以對於被告之確認判決除  
02 去，則原告提起先位聲明第1項確認之訴，應有即受確認判  
03 決之法律上利益而有權利保護之必要，合先敘明。

04 (二)原告與被告於98年8月13日就簽訂不動產買賣契約書，約定  
05 原告以146萬3000元購買被告所有之系爭房地，被告於同年  
06 月24日移轉系爭房地之所有權登記予原告，有不動產買賣契  
07 約書、土地建物登記謄本及異動索引附卷可稽（見卷第23-2  
08 9、33-47、97-103頁）。

09 (三)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  
10 效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽意思  
11 表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言。  
12 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
13 任，民事訴訟法第277條第1項前段規定甚明。原告主張兩造  
14 間簽訂就系爭房地買賣及移轉登記行為為通謀虛偽意思表  
15 示，為被告否認，原告自應就此利己之事實，負舉證責任。  
16 經查：

17 1. 原告主張被告未依約給付簽約款83萬元及其餘款項等語，為  
18 被告否認。查系爭買賣契約約定付款期別為簽約時一次付清  
19 簽約款83萬元，98年8月30日所有權移轉完竣後，賣方（即  
20 原告）依約第9條規定點交標的物予買方（即被告）之同  
21 時，買方以現金、即期票據或依本約第4條規定履行給付  
22 之。被告陳稱簽約款部分係因原告前向被告借款而簽發支票  
23 為擔保，並將系爭房地設定抵押予被告，尚欠被告借款59萬  
24 0800元，98年8月13日簽立系爭買賣契約時，經兩造及地政  
25 士許素娟會算原告積欠債務、應納稅捐及代書費共83萬300  
26 0，經原告確認後抵償第1期簽約款，尾款63萬元部分，係由  
27 被告於98年8月27日匯款62萬5201元至三商美邦人壽清償系  
28 爭房地第1順位抵押權，三商美邦人壽於同年9月1日塗銷抵  
29 押權，並提出異動索引、支票、存摺節本及不動產買賣契約  
30 書為證（見卷第93-109頁），核與其所述相符。證人許素娟  
31 證稱：兩造各自提出不動產買賣契約書是伊寫的，沒有看過

01 系爭約定書，當初他們買賣時，原告房屋原來有抵押貸款，  
02 買賣時雙方有談好價金，雙方談好總價，買方要幫賣方清償  
03 抵押，買賣前，被告有借原告錢，有設定抵押，有談好壹個  
04 總價，買賣過戶把這些債務還清，當時賣方要繳增值稅及其  
05 其他的費用，因為賣方沒有錢繳納，所以都是買方繳的，算入  
06 買賣價金，雙方並未談到房屋市價，亦未談到日後被告要把  
07 系爭房地過戶還給原告，完成過戶後，原告再來我事務所在  
08 不動產買賣契約書尾款欄下方簽名蓋章，表示交屋跟完成買  
09 賣等語（見卷第244-250頁），所證情節與被告主張相符。

10 又依被告提出不動產買賣契約書，原告確在簽約款及尾款下  
11 方簽收欄簽名蓋章（見卷第99頁），可認其已收受簽約款83  
12 萬元及尾款63萬元無訛，原告猶爭執主張未收受買賣價金，  
13 應由原告舉證證明，原告就此並未舉證證明，無從為其有利  
14 認定，被告主張其已依約給付原告買賣價金146萬3000元之  
15 事實，應可採取。原告主張被告未給付價金，得以證明兩造  
16 間買賣為通謀虛偽意思表示，並不足採。

- 17 2. 原告提出系爭約定書記載：「經雙方合意2年後100年8月30  
18 日返還其房屋所有權人：張宇昊（以上為手寫文字、張宇昊  
19 簽名上有捺指印）、上開條件均為雙方所同意，恐口無憑爰  
20 立本契約書貳份各執乙份存執，以昭信守（上開為印就文  
21 字）、立契約人（甲方）林榮賓、身分證號碼Z000000000、  
22 立契約人（乙方）張宇昊、身分證號碼（略）、中華民國98  
23 年8月13日（以上雙方簽名及身分證號碼為手寫文字、簽名  
24 欄下方有捺指印、其餘為印就文字），有該約定書在卷可稽  
25 （見卷第31頁），被告先稱系爭約定書上被告簽名及身分證  
26 字號是彩色影印，簽名及指印看起來是真的等語（見卷第14  
27 9頁），又稱此約定書極可能是原告持被告事後將系爭房屋  
28 租賃予其前妻，交付租賃契約書予其前妻，遭原告取走後，  
29 留下最後1頁被告簽名處，其餘以立可白塗掉，彩色影印後  
30 寫字加工，被告從未見過簽過此約定書，並聲請鑑定系爭約  
31 定書上被告簽名及指印是否為彩色影印等語（見卷第203

01 頁)，可認被告否認系爭約定書上被告簽名及指印真正。按  
02 私文書應由舉證人證其真正，但他造於其真正無爭執者，不  
03 在此限，民事訴訟法第357條定有明文。當事人提出之私文  
04 書，必先證其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待  
05 證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證據力。又民事訴  
06 訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、畫押、蓋  
07 章或按指印者，推定為真正之規定，須其簽名、畫押、蓋章  
08 或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經  
09 舉證人證明者，始得適用。被告否認系爭約定書簽名及指印  
10 真正，應由原告就系爭約定書上被告簽名及指印真正負舉證  
11 責任。原告聲請鑑定系爭約定書上被告簽名是否真正，經本  
12 院將系爭約定書送請內政部警政署刑事警察局鑑定結果，系  
13 爭約定書上立契約人（甲方）欄「林榮賓、Z000000000」字  
14 跡係雷射列印而成，其餘字跡係書寫而成等語，有該局113  
15 年6月3日刑理字第1136060977號鑑定書在卷可憑（見卷第22  
16 9-233頁）。原告再聲請補充鑑定系爭約定書上被告簽名下  
17 方指印是否真正，經內政部警政署刑事警察局補充鑑定結  
18 果，系爭約定書「立契約人（甲方）林榮賓簽名蓋章」字句  
19 上指紋1枚，因紋線欠清晰、紋線重疊、特徵點不足，無法  
20 比對等語，有該局113年7月30日刑紋字第1136090314號鑑定  
21 書在卷可憑（見卷第307頁）。依上堪認系爭約定書上之被  
22 告簽名及指印均非真正，難認被告有依系爭約定書記載，承  
23 諾於2年後返還系爭房地所有權予原告之之意思表示。原告  
24 主張被告依系爭約定書約定於2年後100年8月30日返還系爭  
25 房地所有權予原告，得以證明兩造間買賣為通謀虛偽意思表  
26 示，亦不足採。

- 27 3. 原告主張其於86年4月9日購買系爭房地價金360萬元，與兩  
28 造間於98年8月13日所為買賣相隔12年餘，兩造間買賣價金  
29 僅146萬3000元與市價相差甚鉅，足徵兩造間為通謀虛偽意  
30 思表示等語。然所謂買賣之通謀虛偽意思表示，係指兩造間  
31 無買賣真意，本件兩造既有依約履行給付價金及移轉系爭房

01 地所有權，足證兩造確有買賣真意，至於兩造間買賣價金是  
02 否合理，是否與市價差距甚大，基於契約自由，兩造應受契  
03 約約定之拘束，法院無從干涉，不能認為兩造間買賣為通謀  
04 虛偽意思表示。

05 4. 原告以被告詐欺使其簽訂系爭房地假買賣契約，對於被告提  
06 出刑事詐欺告訴，案經臺灣臺中地方檢察署檢察官113年度  
07 偵字第13133號不起訴處分，有不起訴處分書再卷可考（見  
08 卷第207-212），益見原告主張兩造間買賣為通謀虛偽意思  
09 表示並不可採。

10 5. 基上，原告所舉證據尚難證明原告與被告間就系爭房地之買  
11 賣行為及所有權移轉登記行為，係出於兩造間通謀虛偽意思  
12 表示，則原告與被告就系爭房地所為買賣之債權行為及不動  
13 產移轉登記之物權行為自屬有效，原告並非系爭房地所有  
14 人，自不得基於所有權人地位請求被告塗銷所有權移轉登記  
15 及遷讓返還系爭房屋，且被告占有使用系爭房屋非無法律上  
16 原因，未致原告受有損害，原告先位聲明請求確認兩造間就  
17 系爭房地之買賣行為及所有權移轉登記行為均不存在，依民  
18 法第767條第1項、第113條、第179條規定，請求被告塗銷所  
19 有權移轉登記、遷讓返還系爭房屋及請求被告返還占有系爭  
20 房屋所生相當租金不當得利，並無理由。

21 (四)依前所述，系爭約定書上之被告簽名及捺指印均非真正，被  
22 告自不負依系爭約定書約定於2年後返還系爭房地所有權予  
23 原告之義務。原告備位聲明主張依系爭約定書約定，請求被  
24 告將系爭房地所有權移轉登記予原告，將系爭房屋遷讓返還  
25 予原告，依民法第179條規定，請求被告返還相當租金不當  
26 得利，亦無理由。

27 四、從而，原告先位聲明請求：1. 確認原告與被告間就系爭房地  
28 之買賣行為及所有權移轉登記行為均不存在。2. 依民法第76  
29 7條第1項中段、第113條、第179條規定，請求被告塗銷前揭  
30 所有權移轉登記，回復登記為原告所有。3. 依民法第767條  
31 第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告。4. 依

01 民法第179條規定，請求被告返還起訴前5年相當租金不當得  
02 利156萬1500元及自113年1月19日起至返還系爭房屋之日  
03 止，按月給付原告2萬6025元；備位聲明請求：1. 依系爭約  
04 定書約定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。2.  
05 依系爭約定書約定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告。  
06 3. 依民法第179條規定，請求被告返還起訴前5年相當租金不  
07 當得利156萬1500元及自113年1月19日起至返還系爭房屋之  
08 日止，按月給付原告2萬6025元，備位主張依系爭約定書，  
09 聲明請求被告將所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋遷讓  
10 返還予原告。先備位主張依民法第179條規定，請求被告給  
11 付156萬1500元及利息，並自民國113年1月19日起至遷讓返  
12 還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬6025元，均為無理  
13 由，應駁回原告之訴。假執行之聲請失所附麗，並予駁回。  
14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之  
15 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。  
16 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
19 民事第一庭 法 官 熊祥雲

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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
24 書記官 朱名堉