

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第231號

原告 陳岱菱

訴訟代理人 王國忠律師

莊美貴律師

被告 安泰開發建設有限公司

兼 法 定

代 理 人 翁儷文

共 同

訴訟代理人 王燕玲律師

林煊琪律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國112年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、被告翁儷文係臺灣房屋集團加盟店安泰房屋仲介企業社之負責人，亦係被告安泰開發建設有限公司之負責人，坐落臺南市○區○○段00000地號土地之所有權人。兩造前於民國（下同）109年8月8日協議，由被告等將其所有之坐落臺南市○區○○段00000地號土地暨其上建物門牌號碼臺南市○區○○路000號（下稱系爭房地）出售予原告，包含1.車庫增建、2.二樓採光罩、3.2至4樓裝潢（不含冷氣）、4.含電燈、窗簾（買方付電動支架、機台）、5.3樓耐磨地板、6.3樓主臥室雙洗手台等6項在內，總價款原預定為新臺幣（下同）4,680萬元（原證1）。嗣經雙方進一步協商確認後，將建物暨土地買賣契約與裝修工程分開，分別於109年8月14日

01 先行訂立室內裝修工程合約（原證2，下稱裝修合約B），裝
02 修工程價款為710萬元；再於109年8月16日訂立不動產買賣
03 契約書（原證3），建物及土地價款為3,988萬元，買賣契約
04 載明賣方經紀業為安泰房屋仲介企業社。

05 (二)、迄今，原告除已給付仲介費46.98萬元外，已於109年8月14
06 日給付營業稅20萬元（斡旋金轉稅金），裝修合約B部分，
07 除保留尾款50萬元外，已付款660萬元及營業稅5%計35.5萬
08 元；另已預繳代書費5萬元、買賣契稅127,014元、110年房
09 屋稅13,871元；另就房、地價款部分已給付1,088萬元，餘
10 款為2,900萬元，原告依約擬於辦理過戶登記同時辦理抵押
11 以貸款支付，原告並已另行洽得銀行辦理抵押貸款，只等被
12 告配合辦理買賣移轉登記之同時即可辦理抵押設定登記，申
13 貸金額即可撥入履保帳戶。

14 (三)、今被告已於109年10月13日完成系爭房地之第一次登記（原
15 證4），原告亦備妥相關文件交付委任的地政士辦理買賣移
16 轉登記，惟地政士稱被告迄未交付移轉登記及抵押權設定文
17 件，以致迄今無法辦理，經與被告溝通，且請律師代發函文
18 催告被告履行買賣契約（原證5），仍未獲得回應。被告可
19 能是因為不動產價格後來明顯上漲，隱約示意原告要將系爭
20 房地另售他人，要給原告一、二百萬元的利潤，故一直不履
21 行買賣契約。

22 (四)、否認系爭買賣契約有被告所稱通謀虛偽意思表示之事。兩造
23 所訂契約實際包含不動產買賣契約、增建合約、室內裝修合
24 約等三部分，其中二樓露臺增建、一樓採光罩等，為原建築
25 規劃所無之設計，原告非建築業者，實不知各部分所占的比
26 重或數額，一切都是被告一方面本於建築業者，一方面本於
27 擔任房仲多年的經驗，所提出的具體建議。前述須待辦理抵
28 押以貸款之2,900萬元部分，原告已向聯邦商業銀行蘆洲分
29 行接洽完成，貸款期間30年，年利率1.38%，手續費5,000
30 元，承辦銀行員為張育銘，一切就等完成設定後即可撥款，
31 但從110年3月18日起，歷經月餘，均無法順利辦理抵押設定

01 進行撥款，此有原告與聯邦商銀蘆洲分行行員張育銘間的line對話內容為證（原證9）。關於買賣價金的給付方式，不動產總價3,988萬元是約定以第一建經信託履約保證專戶，而裝修款710萬元則是另外交付被告，原告分別於109年9月3日將簽約款及用印款共800萬元繳給第一建經信託履約保證專戶，後又應被告之要求，匯100萬元現金入被告帳戶。等貸款數額確定為2,900萬元後，原告再於110年4月7日將尾款之差額188萬元存入履保帳戶。而被告已先於109年9月4日動用履保專戶內的700萬元，其後才在110年4月26日將此動用的700萬元、加計原告前所匯款100萬元，共800萬元回存到履保專戶內。雙方所訂買賣契約及裝修契約，總價原合意為4,680萬元，其後依被告之要求而加價18萬元，總價變為4,698萬元，被告依其建商兼房仲的身分，建議將兩個契約分別約定為3,988萬元及710萬元，原告雖曾質疑是否符合政府所推行的實價登錄制度，然被告回稱政策隨時都在改，日後要如何改也不知道。因原告買受系爭房地是要自住，而非投資，故就相信被告的話而將契約分成兩部分。

18 (五)、本件買賣亦不存在情事變更原則。至原告固曾表示希望能增加貸款金額，然此係為方便資金的運用，並非財力不足等語。

21 (六)、聲明（見本院卷一第91頁）：

22 ①、被告各應將其所有坐落臺南市○區○○段00000地號土地所有權暨坐落其上同段第5692建號建物（門牌號碼：臺南市○區○○街000號）所有權全部移轉登記予原告。

25 ②、被告應將第一項所示土地及建物交付原告。

26 ③、被告應自原調解聲請狀繕本送達被告之翌日（即110年5月19日，見調字卷第53頁）起至交付系爭房地之日止，按月給付原告8萬元。

29 ④、訴訟費用由被告連帶負擔。

30 二、被告答辯略以：

31 (一)、兩造就系爭房地於109年8月16日所簽訂之系爭買賣契約書並

01 非真實，係為詐得高額貸款而書立之契約書，非屬真實之買
02 賣契約，並因通謀虛偽意思表示而無效。

03 (二)、依「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」
04 第二條第(二)款：「購置高價住宅貸款：指金融機構承作
05 借款人為購買建物權狀含有『住』字樣之住宅(含基地)，
06 所辦理之抵押貸款：…3. 坐落於臺北市及新北市以外國內地
07 區者：鑑價或買賣金額為新台幣四千萬元以上。」、第三
08 條：「金融機構承作借款人之購置高價住宅貸款，其貸款條
09 件限制如下：(一)不得有寬限期。(二)貸款額度最高不
10 得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之六成。
11 (三)除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸
12 款名目，額外增加貸款金額。」(被證1)，並有「中央銀
13 行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」問答資料可
14 參照(被證2)。

15 (三)、原告曾於109年8月8日簽署「不動產買賣意願書」，表示願
16 意以4,680萬元購買系爭房地(被證3)，後兩造磋商約定買
17 賣總價為4,698萬元。然因原告現金不足，無法給付自備
18 款，且依前揭「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款
19 業務規定」，系爭買賣已屬高價住宅貸款，至多僅能貸得買
20 賣總價之6成即2,818萬元、甚或更低，原告為能向銀行詐得
21 高額貸款，除拜託被告翁儷文先行以原告之配偶蘇建頌所有
22 之舊宅即臺南市○區○○○路000○0號，與被告安泰公司通
23 謀虛偽簽立工程款為300萬元之裝修工程合約(被證4，下稱
24 舊宅裝修合約A)，藉以詐得260萬元貸款外；嗣又要求被告
25 配合將系爭房地之買賣契約拆成2部分，一份即為通謀虛偽
26 記載總價710萬元之前述裝修合約B，另一份則為通謀虛偽記
27 載總價3,988萬元之系爭不動產買賣契約書(即原證3)，以
28 利原告分別持該2份契約書向銀行詐貸。

29 (四)、嗣因原告持系爭不動產買賣契約書(3,988萬元)向聯邦銀
30 行蘆洲分行申請貸款，然聯邦銀行查知系爭買賣契約書所載
31 內容顯然不實後，即未准予核貸，且與履保單位均向被告等

提出警告謂系爭不動產買賣及裝修合約A、B內容均係非真實，若繼續持用系爭不動產買賣契約書辦理實價登錄、所有權移轉登記、抵押貸款等交易事項，除有違反平均地權條例第47條、第81-2條第1項第2款規定，將遭高額罰鍰外，亦涉犯偽造文書、詐欺、使公務員登載不實等之刑事責任，被告始知事態嚴重，乃於110年5月14日發函通知原告，告知契約為通謀虛偽意思表示為無效且亦為原告所明知等情，並希望原告悬崖勒馬勿再持系爭買賣契約書向銀行申請抵押貸款，且為免兩造損失，亦請原告儘速將前匯入履保專戶之款項領回、提供原告之匯款帳戶以利被告匯回差額，並副知履約保證之第一建築經理股份有限公司，有存證信函及送達回執可稽（被證5），然原告遲至今日仍未向履保公司取回款項，亦遲未提供帳戶供被告匯款，故若有利息損失，顯非可歸責於被告，且被告已將所收款項全部依法提存於鈞院（111年度存字第544號提存書），並無收取款項迄今未歸還之情事。

(五)、本件亦有民法第227條之2第1項規定之情事變更原則之適用。按個人及營利事業交易105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（下合稱房屋、土地），其交易所得應依第14條之4至8及第24條之5規定課徵所得稅（所得稅法第4-4條）。次按持有房屋、土地之期間在2年以內者，稅率為百分之45。持有房屋、土地之期間超過2年，未逾5年者，稅率為百分之35。又110年7月1日起交易出售105年1月1日以後取得之房地，適用房地合一稅2.0之規定。退步言之，縱認兩造應以買賣總價款4,698萬元為有效約定並依之另訂契約書履行，然因房地合一稅2.0新制於110年7月1日起溯及對於105年1月1日以後取得之房地亦適用之，則本件即應適用房地合一稅2.0之規定，此顯係非兩造訂約當時所得預料，且因法令稅制變更而非可歸責於當事人之事由，如仍依原契約履行，顯有失公平，於客觀交易秩序上背於誠信與衡平觀念，而應依情事變更原則調整契

約金額。另原告主張租金損害部分，未見其舉證以實其說。末原告主張被告因房價上漲不願履行契約云云，並非屬實，均為原告單方臆測，被告否認之。被告係查知本件所涉犯詐貸刑責後果嚴重，於銀行尚未准貸撥款前，即時拒絕原告以系爭買賣契約書辦理移轉登記及抵押貸款之請求。且自兩造有爭議後，被告即發函表示同意原告向履保公司領回全部款項、請原告提供帳戶供被告返還相關款項，被告翁儷文並隻身前往原告委任之律師事務所協談，在在呈現解決問題、避免違法之誠意，然卻遭原告誣指並一再逼迫被告履行系爭違反實價登錄、涉及詐貸、使公務員登載不實等罪之不法契約，被告不願甘冒刑事責任之風險，又豈有何等錯誤？原告豈非逼良從娼？此風實不可長等語。

(六)、聲明（見本院卷一第43頁）：

①、原告之訴駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

三、法院之判斷：

(一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。是以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17年上字第917號判例意旨參照）。又按因契約互負債務之當事人，如一方有先為給付之義務者，在未提出自己之給付前，不得要求對方先為履行，此觀民法第264條第1項之規定即明。本件原告主張系爭買賣契約並非通謀虛偽，而買賣價金第四期尾款僅餘2,900萬元部分，原告擬於辦理過戶登記同時辦理抵押以貸款支付，原告並已另行洽得銀行辦理抵押貸款，只等被告配合辦理買賣移轉登記之同時即可辦理抵押設定登記，申貸金額即可撥入履保帳戶等語（見調字卷第12頁起訴狀），惟查，如依原告主張之系爭買賣契約係合法

有效存在以觀（假設語氣；有關被告抗辯通謀虛偽意思表示部分，則詳如後述），稽之系爭買賣契約第3條約定之買賣價金之給付：「第四期款（尾款）3,188萬元：…(2)如買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於給付第三期款之同時或賣方通知期限內，確認貸款額度並辦妥相關對保手續，自移轉登記完成5日內，將核貸款項存匯入履保專戶，雙方並同時辦理交屋。核貸額度不足支付尾款者，其差額買方應於完稅前將差額匯入履保專戶。…(4)買方未完成第三期款(2)至(4)之義務，或第四期款(1)至(3)所約定之尾款或差額未依約存匯入履保專戶，特約地政士應暫停辦理繳稅及產權移轉登記手續。」（見調字卷第28頁），足徵買方即原告須先完成貸款銀行相關之對保手續，並指示金融機構將核貸款項直接存入履保專戶，賣方即被告始有辦理移轉登記之義務，特約地政士始得依憑辦理產權移轉登記及抵押權設定登記，惟本件原告並未先行辦妥對保手續，就原告所自承當時係向聯邦商銀申請貸款乙節，經本院函詢聯邦商業銀行蘆洲分行回覆稱：「經借款人即原告向本行申請購屋貸款，110年3月16日本行核准貸放額度2900萬元，並寄送抵押權設定契約書給本案指定代書辦理過戶設定，但遲遲未收到過戶完成資訊。之後知悉本案有買賣糾紛，去電借款人之配偶蘇建頌（本案之保證人）表示本行不承作買賣糾紛案件，要求撤件並請代書退回抵押權設定契約書，本案以撤件結案處理。」等語明確在卷（見本院卷一第145頁），核與證人即聯邦商銀人員張育銘到庭具結證稱：「（問：證人王子琳說聯邦銀行要她把設定契約書拿回去，是否如此？）不知道是何人，但有一個自稱是賣方的女生打電話來說本件買賣契約有問題，所以我就跟原告的先生說有糾紛的契約我們無法承作，並且有說我們的核准金額以三個月為期限，如果三個月無法解決，之前的估價就作廢。（問：你是否知道超過4000萬元的房子最高貸款的成數為何？）四成是現在的規定，本案當時的規定應該是六成。（問：本件是你們主動打電話給

代書要回設定文件？）是的，這是內控的問題。（問：你們請代書寄回文件，究竟是因為超過三個月不承作？還是因為買賣金額不符合而不承作？）本件的情況是因為有接到電話說買賣有糾紛，我就向總行報告，總行的意思是等買賣雙方自己釐清糾紛的情形，確定沒有問題了才承作，核貸的期限是三個月。…我是要跟原告的先生說我們會去查核移轉登記後兩個月內實價登錄的金額，如果實價登錄的金額與買賣契約書不符，我們銀行會請客戶將貸款的差額還給聯邦銀行。」等語相符（見本院卷一第213至215頁），亦與兩造不爭執真正之原告配偶蘇建頌與證人張育銘之對話截圖：

「張：我跟總行討論過，總行要我確認兩個條件，才會撥款。訴訟結束，勝訴，以及承諾買賣契約之價格申報時會與實價登錄相符。否則會收回貸款差額。沒想到遇到這事，不好意思。所以代書過戶設定之前，要告知一下，不然直接辦理過戶設定，銀行可能會不能撥（款）。」內容一致（見本院卷一第141頁），從而，堪認原告未能依約完成貸款銀行相關之對保手續，且未指示金融機構將核貸款項直接存入履保專戶等情甚明，故原告主張依系爭買賣契約之約定請求被告移轉系爭房地之所有權登記及進行點交等項，洵非有據。

(二)、次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。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87條定有明文。又民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，故規定此項意思表示為無效。

(三)、經查，被告翁儷文係臺灣房屋集團加盟店安泰房屋仲介企業社之負責人，亦係被告安泰開發建設有限公司之負責人，坐落臺南市○區○○段00000地號土地之所有權人；被告安泰開發建設有限公司已於109年10月13日完成系爭房屋之第一次登記；兩造前於109年8月8日協議，由被告等將系爭房地

01 出售予原告，範圍包含1. 車庫增建、2. 二樓採光罩、3. 2至4
02 樓裝潢（不含冷氣）、4. 含電燈、窗簾（買方付電動支架、
03 機台）、5. 3樓耐磨地板、6. 3樓主臥室雙洗手台等6項在
04 內，總價初始預定為4,680萬元；原告商請被告先以原告之
05 配偶蘇建頌所有之舊宅即臺南市○區○○○路000○0號，於
06 109年8月10日與被告安泰開發建設有限公司簽立工程款為30
07 0萬元之裝修工程合約（即舊宅裝修合約A），後持以向中國
08 信託商業銀行貸得260萬元；嗣兩造分別於109年8月14日訂
09 立室內裝修工程合約（即裝修合約B），裝修工程價款記載
10 為710萬元，再於109年8月16日訂立不動產買賣契約書，建
11 物及土地價款記載為3,988萬元；迄今原告已給付仲介費46.
12 98萬元，於109年8月14日給付營業稅20萬元（幹旋金轉稅
13 金），裝修合約B部分，除保留尾款50萬元外，已付款660萬
14 元及營業稅5%計35.5萬元；已繳代書費5萬元、買賣契稅12
15 7,014元、110年房屋稅13,871元；房、地價款部分已給付1,
16 088萬元；被告業於111年4月27日提存660萬元予原告等情，
17 為兩造所不爭執，並有買賣議價書、裝修合約B、不動產買
18 賣契約書、宜慶地政買賣應備文件表、系爭房地之土地及建
19 物登記謄本、舊宅裝修合約A、明細表、房屋稅稅額繳款
20 書、中國信託商業銀行股份有限公司111年5月17日回函、11
21 1年4月27日本院111年度存字第544號提存書附卷可稽（見調
22 字卷第15至42頁、本院卷一第61至64頁、第127、129頁、第
23 165至170頁、第275頁、本院卷二第19至22頁），堪認屬
24 實。

25 (四)、本件被告抗辯系爭買賣契約書及裝修合約B均為通謀虛偽意
26 思表示而簽立，應為無效乙節，經查，觀之原證1買賣議價
27 書，其上業已記載兩造初議售價為「4,680萬元」（見調字
28 卷第15頁），參以原告不爭執真正之被證3權益確認書及不
29 動產買賣意願書上記載原告願意承購之總價亦為「4,680萬
30 元」（見本院卷一第60頁），然互核原告所提出之系爭買賣
31 契約卻記載系爭房地之售價為「3,988萬元」（見調字卷第2

8頁），明顯低於原告自身表明所願意承購之總價，衡諸不動產交易市場慣例，賣方所希冀者乃出售價格越高越好，故議價結果多半與買方所願意承購之價格相同或略高，殊無可能賣方尚且自行大幅降價，由此足徵被告抗辯當時係為了規避法令對於高價住宅之貸款限制，故兩造乃通謀虛偽簽立系爭買賣契約書及裝修合約B乙節，較符合常情事理，堪認非虛。又原告雖稱因為被告才是專業建商及仲介，原告均是完全聽從被告之指示而將房地售價分成兩份契約，如果裝修合約B部分，是計算金額錯誤，原告願意配合重新計算等語，然查，觀之原告不爭執確為其配偶蘇建頌所簽署之舊宅裝修合約A，其簽約日期乃109年8月10日，早於兩造109年8月14日、109年8月16日簽署系爭買賣契約及裝修合約B之時間；且原告之配偶蘇建頌亦於該合約上之手寫文字「此合約僅供蘇建頌送銀行貸款使用，屆時如被開立發票，需支付5%營業稅，所因此合法產生之所有費用、損失均由甲方蘇建頌負擔。」等語旁用印表示確認無訛（見本院卷一第64頁）；嗣後蘇建頌並未實際裝修、旋即持舊宅裝修合約A向中國信託商業銀行申請授信貸款，於109年8月14日獲貸260萬元等情，有中國信託商業銀行股份有限公司111年5月17日回函附卷可稽（同卷第165至169頁）。又該筆260萬元貸款恰與兩造嗣後於109年8月14日所簽署之裝修合約B之簽約金260萬元金額相核一致（見調字卷第17頁），足徵被告抗辯是因為原告有資金需求，需要銀行貸款，所以兩造才會通謀虛偽簽立系爭買賣契約及裝修合約B乙節，係屬有據。再查，稽之原告不否認真正之被證5對話截圖，其上（110年2月26日）蘇建頌稱：「王小姐（即證人王子琳），『請等我的消息』，我們還在溝通！」、「王小姐，『請先不要辦過戶』，已經詢問其他銀行能不能受理，如不行，『我只能用高價宅來申請』，不足的部分我會再處理。」；（110年3月5日）蘇建頌稱：「王小姐，『我終於找到一家銀行評估價格沒有超過4,000的了』（按：指4千萬元），預計下週會開始作

業。」、（110年3月10日）（證人王子琳問：請問是哪一家銀行呢？）「聯邦銀行，已經預先對保並送申請了！」等語明確在卷（見本院卷一第233頁）；核與證人即代書王子琳到院具結證述：「本案的貸款都是買方自行找的，沒有透過我們，我只是被動等銀行的通知。」等語相符（見本院卷一第209頁），由此可見，原告及其配偶蘇建頌在尋找以非高價住宅條件貸款之銀行乙事，顯係基於主導及主動之地位甚明，原告陳稱原告只能完全聽從被告的建議云云（同卷第95頁民事準備狀），顯與客觀物證、人證不符，乃係臨訟卸責之詞，委不足採。另外，原告復主張：將系爭房地之買賣價金分拆及低報之結果，實際受益人僅有被告，不是原告，原告是受有損害之人云云（同卷頁），然按依「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」第2條第(二)款：「購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有『住』字樣之住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：…3. 坐落於臺北市及新北市以外國內地區者：鑑價或買賣金額為4千萬元以上。」、第3條：「金融機構承作借款人之購置高價住宅貸款，其貸款條件限制如下：『(一)不得有寬限期。(二)貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之六成。(三)除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。』」等語明確在卷（見本院卷一第51頁），由此可知，如房地買賣金額低於4千萬元高價住宅之門檻，原告至少會有以下利益：1.貸款得具有寬限期。2.貸款額度不受高價住宅「最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之6成（按：亦即最高僅可能貸得6成，未必一定貸得到6成）」之限制。3.除房地貸款額度外，尚可能以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。而就1.部分，原告以3,988萬元申貸確獲前述聯邦商銀給予寬限期2年之利益，此有聯邦商銀授信批覆書附卷可稽（見本院卷一第149頁）；就2.部分，原告因此取得大約73成之貸款額度（見本院卷一第145頁，以2900萬

元除以3988萬元計）；就3.部分，原告乃與被告另訂裝修合約B，記載工程裝修款710萬元（見本院卷一第149頁），由此可證，如將房地買賣價金分拆，不唯被告獲有利益，原告亦獲有利益甚明，從而，原告主張：分拆買賣價金，原告雖也曾質疑過是否符合實價登錄之制度，然因完全聽從被告建議，原告也就相信被告的話而將契約分成兩個部分，實際受益者當然是被告，不是原告等語（見本院卷一第94、95頁），與客觀事證不符，且與法令規定有違，亦無可採。

(五)、又查，裝修合約B上就工程範圍僅記載「二樓露台增建、二至四樓裝潢一式（不含冷氣）、一樓後方格柵欄，詳如附件資料。」，而附件僅有一樓至頂樓之銷售平面簡圖及柵欄示意圖而已，別無其他資料，復無裝潢內容之項目，此有裝修合約B附卷可稽（見調字卷第17至24頁）。是單就裝修合約B之記載，實無從認知約定之工程內容為何，亦無法具體估算工程內容之合理市價是否與其上記載之工程款710萬元大致相合。其次，原告固提出金旺裝潢LINE群組之對話內容，然其上為電腦繪圖之示意圖、無前後文之截圖照片、詢問客廳櫃體及壁紙等、大理石照片（見本院卷一第73至87頁），亦不足以逕自認定兩造間約定之內容究竟為何（例如：多張不同的照片所示僅為裝潢參考或是被告已同意依照片施作？裝潢程度及材質、等級為基本式或豪宅式或由買方任選？成本及費用如何估算？有無包括照片中之家具、桌椅、床墊、床尾椅等？等項均付之闕如），故單由原證10群組截圖，亦不足為有利於原告之論據。基上，原告既未能善盡舉證之責任，致無從認定裝修合約B之契約內容及合理工程款，加之前述原告既先於不動產買賣意願書上表明願以4680萬元承購系爭房地，依不動產交易市場通例衡之，被告實無理由遽然自行降價為3988萬元等情，從而堪信被告抗辯：系爭買賣契約及裝修合約B均係為提供予原告以非高價住宅之條件申請貸款而予以分拆成兩份契約，係通謀虛偽意思表示乙節，係

屬有理。

(六)、再參以證人即本案不動產經紀營業員陳淑倩到庭具結證述：

「因為原告說很喜歡系爭房子，但手上現金不夠，因為她在大陸工作，現金都在香港，比較不方便週轉，但我們相信原告有能力付款，原告帶錢來表示她已經準備好資金了。原告的先生ANDY（蘇建頌）說他們跟香港那邊很熟，表示會自己處理，原告的先生說他們跟銀行很熟，原告的先生說可以用自己的舊房子去貸款，這樣頭期款就沒有問題了，但舊房子是原告還是原告的先生所有，我現在不記得了，是原告自己說有舊房子，不然我也不會知道，而且原告跟原告的先生還帶舊房子的所有權狀過來，請我、包括被告安泰開發建設有限公司幫忙查他的舊房子目前市價值多少，他們要去跟銀行借錢。原告原本是說要買4000萬以下的房子，但系爭房屋我們當時開價4988萬或4980萬元，我現在有點忘記了，而原告既然第二次來看屋，而且原告表示喜歡系爭房屋，那麼價差的部分原告會自己解決。…（問：週六那天你們是否有議價？）有的，原告殺價出4300萬元，但因為結構體蓋好時，就有其他人出價4300萬元，所以不可能以這個價格賣給原告。後來原告下斡旋金的價格是4680萬元。再後來原告說想要有增建的區域，我跟被告安泰開發建設有限公司同意以二次施工的方式幫原告增建，所以原告加價至4698萬元。…

（問：上面所載買賣標的價款為3988萬元，為何與妳說的4698萬元不同？）因為原告下斡旋金（4680萬元）之後，原告跟原告的先生又到現場說她現金不夠，需要貸款多一點，某間原告的先生熟悉的銀行教原告的先生說，如果買賣契約寫不到4000萬元的話，就可以貸到金額的六成以上，這樣貸款到的金額比較多，所以我們在系爭買賣合約書上寫的金額其實不實在。…我們的售價本來就都包含基本裝潢。原證一寫的都是基本裝潢。」等語（見本院卷一第255、256、258頁）、證人即臺灣房屋人員張簡金佳到庭具結證述：「因為4698萬元可以貸款的成數已經超出原告的預期，所以原告到

01 公司來協商，並且拆成兩份合約。」等語（同卷第263
02 頁），綜合上述簽約過程及證人證詞可知，兩造就系爭房地
03 之買賣價金約定，應為4698萬元，然其中就二次施工增建之
04 項目及裝潢項目、材質為何等節，則尚屬不明，惟兩造在系
05 爭不動產買賣契約書上卻記載買賣價金為3988萬元、另簽立
06 裝修合約B記載工程款為710萬元，則是基於原告貸款之需
07 要。由此可知，兩造在不動產買賣價金上，並未以兩造實際
08 約定之交易價格作為向金融機構申請貸款的基數，而是以低
09 於實際交易價格的金額，意圖閃避4000萬元高價住宅之法令
10 門檻持以向銀行申貸，詳如前述，此顯與平均地權條例第47
11 條、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備
12 查辦法第9條第1項規定之立法意旨相違。按實價登錄地政三
13 法(指平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例)旨
14 在促進不動產交易資訊透明化，降低不動產資訊不對稱情
15 形，避免不當哄抬房價或意圖規避貸款限令而低報房價之情
16 況，本件兩造均無產生系爭房地之買賣價金為3988萬元之真
17 實認知，並受其拘束之意思，故該等價金合意應屬兩造通謀
18 虛偽之意思表示，而價金乃買賣契約之必要之點，是依民法
19 第87條第1項前段規定，本件系爭買賣契約及裝修合約B係屬
20 無效甚明。

21 四、結論：

22 (一)、綜上所述，原告主張依系爭買賣契約請求被告移轉系爭房地
23 之所有權登記，並請求進行點交、給付相當於租金之損害
24 等，並無理由，應予駁回。

25 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
28 明。

29 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

30 民事第一庭 法官 吳金芳

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
06 書記官 李崇文