臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第329號

上　訴　人　大堡興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宗洋

訴訟代理人　林芳榮律師

被上訴　人　許榮星

　　許惠雅

共　　同

訴訟代理人　呂維凱律師

複代理　人　蔡昀圻律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於民國（下同）109年9月18日臺灣嘉義地方法院108年度訴字第811號第一審判決提起上訴，本院於110年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落嘉義縣○○鎮○○○段○○○○段000地號土地應有部分365/2464、同段000-0地號土地應有部分365/2464及同段000地號土地應有部分461/1231（下合稱系爭土地），為上訴人於81年6月間所購買而借名登記在被上訴人許榮星名下。其後因許榮星拒不返還系爭土地，上訴人乃對許榮星訴請終止系爭土地之借名登記關係，並將系爭土地所有權移轉登記為上訴人所有，經獲得勝訴判決確定。惟許榮星竟於判決確定後之104年11月11日，將系爭土地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被上訴人許惠雅所有（原因發生日期為104年10月28日，下稱系爭移轉登記），上開買賣係假買賣，依民法第87條第1項規定屬通謀虛偽意思表示而無效（上訴人不再主張被上訴人間為無權贈與或通謀虛偽

之贈與，在此說明）。爰依民法第113條規定，請求被上訴人塗銷系爭移轉登記。原判決駁回上訴人之訴，實有未當，爰提起上訴等語。並聲明：㈠原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應將系爭土地於104年10月28日，以買賣為原因，所為所有權移轉登記，予以塗銷【上訴人就原審判決駁回其餘請求部分，未據上訴，已告確定，另上訴人不再依民法第179條、第767條第1項中段規定請求，本院均不再論述】。

二、被上訴人則辯以：許榮星於104年間因有資金需求，將系爭土地出賣予許惠雅，許惠雅已匯款共計新臺幣（下同）1,215,000元至許榮星之帳戶，並於匯款完成後，於104年11月11日完成土地移轉登記，被上訴人間之買賣關係為真實。上訴人空言主張被上訴人間之買賣契約為通謀虛偽意思表示，惟上訴人並未提出足證其所述之證據，其主張為無理由。原審駁回上訴人之請求，並無不當等語。並聲明：上訴駁回。

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點如下：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地為特定農業區之農牧用地，原登記為許榮星所有。上訴人於99年3月22日向臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）對許榮星起訴主張：其與許榮星間就系爭土地有借名登記關係，因其已終止借名登記關係，乃請求許榮星應將系爭土地移轉登記予上訴人，經嘉義地院99年度訴字第198號民事判決：上訴人之訴駁回；上訴人對之不服提起上訴，經本院100年度上易字第48號民事判決理由認：上訴人主張其與許榮星間就系爭土地成立借名登記契約為有理由，且已合法終止借名登記關係，判決主文：原判決廢棄，許榮星應將系爭土地所有權移轉登記於上訴人；許榮星對之不服提起上訴，業經最高法院102年度台上字第2492號民事裁定：上訴

駁回並確定在案（下稱前案）。

2.系爭土地依嘉義地院民事執行處103年6月20日嘉院國103司執弘字第000000號函於103年6月24日辦理禁止處分登記，後依嘉義地院民事執行處104年3月3日嘉院國103司執弘字第18332號函於104年3月9日辦理塗銷禁止處分登記。

3.許榮星於前案判決確定後之104年11月11日以買賣為原因，將系爭土地辦理所有權移轉登記至其女即許惠雅之名下（原因發生日期為104年10月28日，即系爭移轉登記）。

4.依臺灣土地銀行嘉義分行（下稱土地銀行）109年11月23日嘉義字第0000000000號函檢附被上訴人之交易明細有下列紀錄：許惠雅之土地銀行帳號000000000000帳戶於104年10月30日、104年11月5日分別轉帳900,000元、315,000元至許榮星之土地銀行帳號000000000000帳戶內。

㈡爭執事項：

1.被上訴人間就系爭土地所為之買賣及所有權移轉登記是否均為通謀虛偽意思表示所為？

2.上訴人依民法第113條之規定，請求被上訴人塗銷系爭移轉登記，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠上訴人對於其主張被上訴人間就系爭土地所為之買賣及所有權移轉登記，均出於通謀虛偽意思表示，應負舉證責任：

1.兩造對上訴人與許榮星間之前案訴訟，系爭土地之塗銷禁止處分登記，系爭移轉登記及被上訴人間為父女關係等事實，均不爭執（見不爭執事項1.至3.）。且有上訴人提出前案歷審判決、系爭土地之土地登記第一、二類謄本、戶籍謄本、地籍異動索引（見原審卷第15-59、85-87、95-111、141-175頁）為證。復有原審及本院依職權向嘉義縣大林地政事務所（下稱大林地政）調取系爭土地辦理塗銷禁止處分登記及系爭移轉登記資料，有大林地政109年6月22日嘉林地登字第0000000000號函及附件、109年11月6日嘉林地登字第0000000000號函及附件（見原審卷第229-233頁、本院卷第

67-83頁）可稽。並經本院依職權調取前案卷宗核閱無誤，堪信為真實。

2.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。上訴人主張被上訴人間就系爭土地所為之買賣及所有權移轉登記，均出於通謀虛偽意思表示，依上開說明，應由上訴人負舉證之責。

㈡上訴人主張：被上訴人訂立買賣契約時，許惠雅人在國外，不可能簽訂買賣契約，可見買賣契約為許榮星所自導自演。另許惠雅長居國外，其銀行帳戶之存入及匯款紀錄應係許榮星所製造之假金流，且買賣之價格偏低，又被上訴人間為直系血親2親等之至親，本件顯係假買賣等語。經查：

1.許惠雅雖自陳其長住國外（見本院卷第85頁民事二審答辯狀所載），但訂立買賣契約非必須本人親自回國始得為之，其由當事人雙方以電話、傳真、書信、通訊軟體或其他方式聯絡，因而獲致意思表示一致，仍得成立契約，且蓋章本得授權他人為之。自不得以許惠雅未在國內，逕謂係假買賣。上訴人之主張，並無足採。再就被上訴人所辯：被上訴人間有私契，係因其2人長期居住國外，且買賣迄今已逾5年有餘，故暫時無法提供等語。以其所述上情，核與常情並無相違，亦不得以此而認為屬虛偽買賣。

2.被上訴人辯以：系爭土地之買賣價金為1,215,000元，已由許惠雅分別於104年10月30日、104年11月5日匯款900,000元、315,000元至許榮星之帳戶內，共計1,215,000元，且被上訴人就買賣系爭土地之實價登錄金額亦為1,215,000元等語，業據其提出實價登錄查詢資料（見本院卷第91頁）為

證，互核相符。再兩造對許惠雅之土地銀行帳號000000000000帳戶於104年10月30日、104年11月5日分別轉帳900,000元、315,000元至許榮星之土地銀行帳號000000000000帳戶內，並不爭執（見不爭執事項4.）。復經本院依被上訴人之聲請調取銀行往來交易明細，有土地銀行109年11月23日嘉義字第00000000000號函及附件（見本院卷第133-137頁）可稽，堪信為真實。又被上訴人已就系爭土地之買賣向嘉義縣財政稅務局申報土地增值稅移轉現值並經核稅完納在案，有嘉義縣財政稅務局109年11月11日嘉縣財稅分字第0000000000號函及附件（見本院卷第95-115頁）可稽。上訴人復不爭執上開文書之形式真正（見本院卷第169頁），亦堪信為真實。由此可知，被上訴人間就系爭土地之買賣，確有支付及收受價金、辦理系爭移轉登記，並為實價登錄、支付相關稅捐費用，被上訴人稱其等間確有買賣系爭土地等語，尚非無據。

3.至本院依上訴人之聲請向土地銀行調取被上訴人之其他交易明細，並無其2人間有其餘匯款往來紀錄，有土地銀行110年1月12日嘉義字第0000000000號函及附件（見本院卷第191-199頁）可稽，亦無法為上訴人有利之證明。上訴人空言主張許惠雅並未支付買賣價金，其銀行帳戶之存入及匯款紀錄應係許榮星所製造之假金流，被上訴人間之系爭買賣係通謀虛偽意思表示等語，為個人猜測之詞，上訴人並未舉證以實其說，尚難憑採。

4.上訴人雖又以系爭土地出賣價格偏低，係虛偽買賣等語，並提出實價登錄查詢資料（見本院卷第213-215頁）為證。惟其所提之實價登錄查詢資料2紙，與被上訴人所提上開實價登錄查詢資料均屬相同內容，並無法看出系爭土地之出賣價格有偏低之情。而同一頁之他筆土地與系爭土地分屬不同區段，無從認定其個案條件與系爭土地相同，上訴人復未舉證以實其說，尚難憑採。上訴人徒以被上訴人間之買賣價格偏低，係虛偽買賣等語，尚無可取。

5.再者，被上訴人間雖係父女關係，但其2人間就系爭土地之買賣，確有支付及收受價金、辦理系爭移轉登記，並為實價登錄、支付相關稅捐費用，已如前述。自不得以其2人為父女關係，即謂本件系爭土地之買賣為虛偽不實。

6.上訴人另主張：被上訴人間如是真買賣，為何對上訴人所提告之刑案不敢回國面對、澄清等語，並提出通緝書2件（見本院卷第209-212頁）為證。查上訴人對被上訴人向嘉義地院自訴涉犯背信罪嫌，此部分尚未經法院判決，是否成立犯罪，尚有疑問。又被上訴人均長居國外，雖未回國積極進行相關訴訟，然並無法據此即認定是虛偽買賣。上訴人此部分之主張，亦難憑採。

㈢綜上，上訴人未能舉證證明，被上訴人間就系爭土地所為之買賣及所有權移轉登記，均出於通謀虛偽意思表示，則上訴人依民法第87條規定主張應屬無效云云，洵不足採。從而，上訴人據以依民法第113條規定，請求被上訴人塗銷系爭移轉登記，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第113條規定，請求被上訴人應將系爭土地於104年10月28日，以買賣為原因，所為所有權移轉登記，予以塗銷，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　28　　日

民事第二庭　審判長法　官　高榮宏

法　官　林富郎

法　官　黃瑪玲

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　蘭鈺婷