

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度重上字第103號

上訴人 陳致融
訴訟代理人 劉育辰律師
視同上訴人 林宏錕

被上訴人 林進盛
訴訟代理人 張禎云律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國109年10月7日臺灣雲林地方法院第一審判決（109年度重訴字第45號），提起上訴，本院於110年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。
上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

視同上訴人林宏錕經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人林進盛（下稱林進盛）於原審起訴主張：

（一）坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地，及其上同段000建號即門牌號碼雲林縣○○鄉○○000號建物（下合稱系爭房地），原為林進盛所有。詎林進盛之子即視同上訴人林宏錕（下稱林宏錕）竟於民國（下同）108年3月18日偽造所有權贈與移轉契約書上林進盛之簽名，而於108年5月10日以斗六地政收件字號108年斗地普字第055920號，完成贈與所有權移轉登記。嗣由林進盛對林宏錕提起偽造文書及竊盜等刑事告訴後，業經原法院刑事庭判決林宏錕有罪確定。而林宏錕

01 為逃避林進盛請求返還系爭房地，竟與其朋友即明知事情原
02 委之上訴人陳致融（下稱陳致融），於108年5月31日通謀虛
03 偽簽訂系爭房地之不動產買賣契約書，並於108年6月14日以
04 斗六地政收件字號108年斗地普字第075650號，將系爭房地
05 買賣移轉登記予陳致融。因林宏錕與陳致融間之買賣係通謀
06 虛偽意思表示而無效，林宏錕本應請求陳致融將系爭房地之
07 買賣所有權移轉登記予以塗銷，惟林宏錕怠於行使該權利，
08 爰由林進盛依民法第767條第1項中段、第179條、第242條規
09 定，代位林宏錕訴請確認林宏錕與陳致融間就系爭房地所為
10 之買賣行為不存在，陳致融應將系爭房地之所有權移轉登記
11 予以塗銷，回復登記為林宏錕所有。又因林進盛與林宏錕間
12 之系爭房地贈與契約，係林宏錕所偽造，該贈與行為對林進
13 盛不生效力，林宏錕應將系爭房地贈與所有權移轉登記予以
14 塗銷，故併請求確認林進盛與林宏錕間就系爭房地所為之贈
15 與行為不存在，林宏錕應將系爭房地之所有權移轉登記予以
16 塗銷，回復登記為林進盛所有。

17 (二)縱認林宏錕與陳致融間就系爭房地之買賣非通謀虛偽，而為
18 有效，然系爭房地所有權既屬林進盛所有，則林宏錕將系爭
19 房地所有權移轉登記予陳致融之物權行為，係屬無權處分，
20 林進盛不承認該無權處分行為，故林宏錕就系爭房地所為之
21 所有權移轉登記物權行為，對林進盛不生效力。又陳致融明
22 知系爭房地係林宏錕以不正方法取得，而登記為所有權人，
23 自屬惡意，是陳致融亦不得主張善意受讓，均無取得系爭房
24 地之正當權源。

25 (三)原審判決①確認林宏錕與陳致融間於108年6月4日就系爭房
26 地所為之買賣行為不存在。②陳致融應將系爭房地於108年6
27 月14日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為林宏錕
28 所有。③確認林進盛與林宏錕間於108年3月18日（應為原因
29 發生日期108年3月18日，原判決誤載為108年5月6日）就系
30 爭房地所為之贈與行為不存在。④林宏錕應將系爭房地於10
31 8年5月10日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為林

01 進盛所有，並無不當。並答辯聲明：上訴駁回。

02 (四)至林進盛以陳致融形式上取得系爭房地所有權後，惡意以系
03 爭房地向臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）
04 辦理抵押貸款，訴請新光銀行應將系爭房地經斗六地政108
05 年7月30日收件字號108年斗地普字第098570號所為之抵押權
06 登記應予塗銷部分，經原審以林進盛並未舉證證明新光銀行
07 係惡意取得該抵押權為由，判決駁回後（即主文第5項），
08 未據林進盛就此聲明不服，該部分業已確定。又原判決主文
09 第7項假執行之聲請駁回部分，亦未據林進盛聲明上訴，均
10 已確定，併此敘明。

11 二、上訴人陳致融則以下列各詞置辯：

12 (一)林進盛主張系爭房地之債權及物權行為均屬通謀虛偽意思表
13 示之情，既為陳致融所否認，則林進盛自應對之負舉證責
14 任。原審判決以陳致融無法舉證證明其對林宏錕有新臺幣
15 （下同）800萬元之債權存在，而判決陳致融與林宏錕間之
16 買賣關係不存在，自有違誤。又依歷來最高法院見解，均認
17 應由主張通謀虛偽買賣關係不存在之人負舉證責任，是本件
18 要無適用民事訴訟法第277條但書舉證責任倒置之情形。

19 (二)林宏錕以系爭房地抵償債務後，陳致融已將原先簽立之收據
20 及本票返還予林宏錕，始未於原審提出。且林宏錕原本簽立
21 之收據，僅書寫林宏錕於某年月日收受陳致融之借款若干
22 元，過於簡陋，多數本票亦已超過3年時效；林宏錕、陳致
23 融擔心地政機關於審查買賣過戶時無法通過，始於108年間
24 另行製作較為正式之消費借貸契約，並重新開立本票。又因
25 陳致融於系爭房地辦妥移轉登記以抵銷債務後，已將林宏錕
26 原先簽立之本票、收據及金錢消費借貸契約均原本，全數返
27 還林宏錕，堪認林進盛於原審提出之「金錢消費借貸契約原
28 本及本票原本」，均係自林宏錕處取得，益徵陳致融上開主
29 張屬實。

30 (三)林宏錕係陳致融高中同學服役時之同梯好友，陳致融於101
31 年間與高中同學一同出遊而結識林宏錕，並互留聯絡方式，

01 後林宏錕多次向陳致融介紹安麗直銷產品，陳致融亦向林宏
02 錕推薦科士威直銷商品，林宏錕至臺中參加安麗課程進修
03 時，更多次借宿陳致融住處，兩人因而逐漸熟識。嗣林宏錕
04 自102年起即以投資為由向陳致融借款，並承諾願以每月2%
05 計息。陳致融因念及雙方交情，復貪圖高額利息，且林宏錕
06 又保證有高雄及雲林房地可供清償，陳致融始同意出借款
07 項。

08 (四)陳致融參加之5個合會，其得標日期、金額分別為104年2月2
09 0日(93萬2,900元)、104年8月5日(93萬2,900元)、106年9月
10 5日(93萬5,500元)、106年12月5日(64萬0,800元)、107年1
11 月5日(54萬1,000元)，有合會單可證。又陳致融於100年至1
12 07年間擔任禎品茶行業務經理，負責向陸客推銷茶葉，並無
13 固定薪資，主要收入為業務獎金，每月平均約16萬元。另父
14 母出資60萬元給陳致融及其胞妹陳柔仔開設SIS&CO服飾店，
15 由陳柔仔負責管理，每三個月分紅一次，平均每次分得20萬
16 元。況陳致融購買南非幣基金，107年之利息收入即高達19
17 萬4,831元。再由106年公證書2紙，足以證明陳致融確實於1
18 06年間出借200萬元予林宏錕，是陳致融絕對有能力出借款
19 項予林宏錕。

20 (五)林宏錕自102年起陸續向陳致融借款，而由證券交易所檢附
21 之林宏錕104年1月1日至107年12月31日交易情形，可知林宏
22 錕於證券交易市場進出金額達上千萬元，且健鼎、新世紀、
23 富爾特、同欣電等股，均係在104年1月1日前即買進；又依
24 期貨交易所函覆資料可知，林宏錕於106年至107年間於期貨
25 市場進出頻繁；依國泰期貨股份有限公司函覆資料顯示，林
26 宏錕於期貨市場交易金額甚鉅，且虧損達257萬6,615元。以
27 林宏錕之財產收入，實無法從事上述鉅額投資行為。足見林
28 宏錕係向陳致融借款，用以買賣股票及投入期貨市場。

29 (六)林宏錕將系爭房地以800萬元之債務作價出賣予陳致融後，
30 雙方約定林宏錕應給付陳致融租金每月1萬元，如有餘裕，
31 應再清償過去欠款800萬元本金之利息每月1萬5,000元。林

01 宏錕自108年6月開始給付租金，惟自109年5月起，即未再給
02 付租金。

03 (七)從而，陳致融確有出借800萬元借款予林宏錕，渠等間就系
04 爭房地之買賣為真正，林進盛主張該2人就系爭房地之買賣
05 為通謀虛偽意思表示為無效云云，自屬無據。原審判決①確
06 認林宏錕與陳致融間於108年6月4日就系爭房地所為之買賣
07 行為不存在。②陳致融應將系爭房地於108年6月14日所為之
08 所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為林宏錕所有。③確認
09 林進盛與林宏錕間於108年3月18日就系爭房地所為之贈與行
10 為不存在。④林宏錕應將系爭房地於108年5月10日所為之所
11 所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為林進盛所有，顯有違
12 誤，為此提起上訴。並上訴聲明：1. 原判決不利於上訴人部
13 分廢棄（即就原審判決主文第一項至第四項部分）。2. 上開
14 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

15 三、視同上訴人林宏錕於原審及本院均未到庭作何聲明或陳述，
16 惟據其於原審提出之書狀則稱：我大約從102年起因為玩股
17 票、大家樂，以及後續要償還債務，陸續向陳致融借錢，後
18 來股票賠錢，我不信邪，繼續投資，大家樂也越玩越大，結
19 果欠的本金及利息越滾越多，陳致融是我的好朋友，且知道
20 我名下有不動產，所以還是繼續借我錢，後於107年時，我
21 問陳致融要不要買我高雄鼓山的一間公寓，但是不能用債務
22 抵掉，因為我當時外面還欠很多錢，而且還想再賭一把，看
23 能不能回本，所以陳致融還是有先付我公寓的全部費用，後
24 來到108年時，我真的走投無路了，欠陳致融太多錢，覺得
25 對不起他，我就把腦筋動到我住的房地產上面，想說把它用
26 來跟陳致融抵債，再想辦法跟陳致融繼續承租就好了，這樣
27 我父親應該不會發現，沒想到我父親還是發現了，而且對我
28 提告，我在法院刑事庭已經全部認罪了，我真的對不起我的
29 家人，但是陳致融確實有借我錢，系爭房地移轉登記予陳致
30 融真的是用來抵債的，我借錢的時候，因為大部分都是拿現
31 金，所以有幾次沒有寫收據，有幾次有去公證，一些本票因

01 為時間到了以後，我還沒還錢，陳致融怕失效，請我重新簽
02 發，因為都沒有寫借據，後來要移轉土地登記時，去問地政
03 機關，才寫了借據，這件事情是我對不起我父親及家人，我
04 會想辦法工作賺錢，把系爭房地買回來等語。

05 四、兩造不爭執之事實：

06 (一)系爭房地原為林進盛所有，於108年5月10日以贈與為原因，
07 移轉所有權登記為林宏錕所有。

08 (二)林宏錕於108年1月至3月間，在其與父親林進盛同住位於雲
09 林縣○○鄉○○村○○0號之住處內，意圖為自己之不法所
10 有，基於竊盜之犯意，接續徒手竊取林進盛之國民身分證、
11 印章、土地所有權狀(權狀字號：107雲斗地字第000000
12 號)、建物所有權狀(權狀字號：107雲斗建字第000000
13 號)。又林宏錕明知林進盛無將上開不動產以贈與為由辦理
14 過戶予林宏錕之意，且未經林進盛之授權或同意，基於偽造
15 私文書後持以行使及使公務員登載不實事項公文書之犯意，
16 於108年3月18日持林進盛上開國民身分證、印章、土地所有
17 權狀及建物所有權狀，偽造不實之「土地登記申請書」、
18 「土地、建築改良物所有權贈與移轉契約書」等私文書，並
19 於前開「土地登記申請書」、「土地、建築改良物所有權贈
20 與移轉契約書」上盜蓋林進盛之印章4枚，嗣於同年5月6
21 日，持上開偽造之私文書向雲林縣斗六地政事務所申請將林
22 進盛所有坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地及坐落其上
23 之000建號建物(門牌號碼雲林縣○○鄉○○村0鄰○○0○○
24 號)，以贈與為原因辦理所有權移轉登記予林宏錕。上開犯
25 罪事實，業經臺灣雲林地方法院於109年6月30日以109年度
26 訴字第316號刑事判決判處林宏錕犯竊盜罪及行使偽造私文
27 書罪，應執行有期徒刑7月，得易科罰金確定在案。故林進
28 盛與林宏錕間就系爭房地之贈與關係為不存在。

29 (三)林宏錕於108年6月14日將系爭房地以買賣為原因，辦理所有
30 權移轉登記為陳致融所有。

31 (四)陳致融於108年7月30日將系爭房地以斗六地政收件字號108

01 年斗地普字第098570號，設定抵押權予新光銀行。

02 (五)林宏錕於107年間將其所有高雄市○○區○○段000地號土地
03 及其上0000建號建物，以買賣為原因移轉所有權登記為陳致
04 融所有。

05 五、本件爭點：

06 (一)林宏錕與陳致融間就系爭房地所為之買賣及所有權移轉登
07 記，是否為通謀虛偽意思表示而無效？

08 (二)林進盛訴請確認林宏錕與陳致融間就系爭房地所為之買賣行
09 為不存在，並請求陳致融應塗銷系爭房地之所有權移轉登
10 記，及訴請確認林進盛與林宏錕間就系爭房地所為之贈與行
11 為不存在，並請求林宏錕應塗銷系爭房地之所有權移轉登
12 記，是否有理由？

13 (三)陳致融主張其為善意取得系爭房地，是否有理由？

14 六、得心證之理由：

15 (一)按林進盛主張林宏錕於108年6月14日以買賣為原因，將系爭
16 房地之所有權移轉登記為陳致融所有，該2人就系爭房地所
17 為之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為均屬通謀虛偽
18 意思表示一節，為陳致融所否認，並以前詞置辯；林宏錕雖
19 始終未到庭陳述，惟據其於原審則提出書狀陳稱：我自102
20 年起，因為玩股票、大家樂以及要還其他債務，而陸續向陳
21 致融借款，股票賠錢，大家樂也越玩越大，至108年已經走
22 投無路，才會將系爭房地以抵債方式出賣給陳致融，我對不
23 起爸爸及家人等語。

24 (二)依林宏錕與陳致融之朋友交往情形，及陳致融之收入狀況，
25 暨林宏錕確有資金需求以觀，堪認林宏錕確有向陳致融借
26 款：

27 1. 依陳致融於本院證稱：我的高中同學曹志豪是林宏錕的軍中
28 同梯同袍，我和林宏錕是這樣認識的，約10年前我和林宏錕
29 認識後，林宏錕會去臺中參加安麗直銷，我那時做科士威直
30 銷，我們會互相介紹客戶，1個月見1、2次面，約3、5天通
31 話聯絡1次，也曾一同出國旅遊，我和林宏錕算是蠻密切的

01 朋友，我認識林宏錕時，他就在豐泰公司上班，安麗是兼職
02 的等語（見本院卷一第319至320頁）；足見由渠等之交往情
03 形，陳致融因而同意出借款項予林宏錕，尚與常情無違，非
04 不可採信。

05 2. 而陳致融有參加合會，其合會繼續期間自99年至107年，每
06 會每月均為1萬元，會員人數少則50人，多至88人，各合會
07 標得之會款約在50萬元至88萬元左右，有合會單5張在卷可
08 佐（見本院卷一第289至297頁）。又陳致融於100年至107年
09 間擔任高雄禎品茶行業務推廣經理，依業績計算獎金，每年
10 約有100至200萬元之獎金收入，亦有該茶行出具之證明書在
11 卷可參（見本院卷一第195頁）。再陳致融自101年至106年
12 間與妹合夥開設韓國服飾店，平均每年可獲分配盈餘80萬
13 元，並有其妹陳柔仔出具之證明書在卷為證（見本院卷一第
14 197頁），堪認陳致融於前揭期間確實有一定之資力。至本
15 院查詢陳致融之所得資料結果，雖其於102年至106年之所得
16 均為0元，然107年則有利息收入高達19萬4,831元，有稅務
17 電子閘門財產所得調件明細表在卷可考（見本院卷一第103
18 至113頁），此或係陳致融所收取之合會金、業務獎金、合
19 夥盈餘均未申報綜合所得稅使然，尚不能因此遽認陳致融無
20 資力足以借款予林宏錕。

21 3. 參以林宏錕於原審提出書狀，自陳：我自102年起，因為玩
22 股票、大家樂以及要還其他債務，而陸續向陳致融借款；股
23 票賠錢，大家樂也越玩越大，至108年已經走投無路，才會
24 將系爭房地以抵債方式出賣給陳致融，我對不起爸爸及家人
25 等語（見原審重訴卷第125頁）；核與林宏錕於104年至107
26 年間確實頻繁買賣股票、102年至107年間頻繁進出期貨交易
27 市場從事買賣選擇權之情相符，有臺灣證券交易所股份有限
28 公司110年4月8日臺證密字第1100005786函及所附上市股票
29 買賣交易資料、臺灣期貨交易所股份有限公司110年5月10日
30 台期監字第1100001344號函及所附交易人成交量及未沖銷部
31 位查詢表、國泰期貨股份有限公司110年7月12日國（期）字

第110047號函及所附平倉損益明細表、106年7月1日至107年12月31日出入金明細表附卷可查（見本院卷一第357至388、443至459頁、本院卷二第35至47頁）。準此，若以林宏錕102年至107年之各類所得總額在39萬元至60萬元之間，亦即平均每月收入在3萬元至5萬元間，有其稅務電子閘門財產所得調件明細表在卷可憑（見本院卷一第116至134頁），應難以支付頻繁且大額之股票及期貨買賣所應繳納之金額。加以林宏錕復自認其賭玩大家樂，越玩越大，是林宏錕因而需向他人借款運用，自屬當然。是林宏錕自認其自102年起開始向陳致融借款一節，應屬真實而可採信。

(三)林宏錕與陳致融間確有借貸關係存在：

1. 查林宏錕確於106年10月15日向陳致融借款100萬元，並由臺灣臺中地方法院所屬民間公證人林政德作成公證書，公證該2人於106年10月15日所簽訂之金錢消費借貸契約及所附轉帳100萬元資料為真正，有公證書及所附金錢消費借貸契約暨轉帳100萬元資料在卷可稽（見原審重訴卷第141至147頁）。又林宏錕於106年11月15日向陳致融借款100萬元，並由臺灣雲林地方法院所屬民間公證人賴盈君作成公證書，公證該2人於106年11月15日所簽訂之金錢借貸契約及所附轉帳100萬元資料為真正，有公證書及所附金錢借貸契約暨轉帳100萬元資料在卷可參（見原審重訴卷第149至155頁），足見林宏錕於106年間確有向陳致融借款200萬元之事實。
2. 次查林宏錕於107年9月1日將其所有高雄市○○區○○段000地號土地應有部分及其上0000建號即門牌號碼高雄市○○區○○路0000號00樓之1房地出賣予陳致融，總價570萬元，並與第三人僑馥建築經理股份有限公司簽訂不動產買賣價金履約保證申請書，設有履約保證專戶，由該第三人履行價金之支付，並非以債抵價方式辦理，有陳致融提出之不動產買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書在卷為憑（見本院卷一第71至86頁），並經本院向高雄市仁武地政事務所調取上開買賣登記資料查證屬實（見本院卷一第301至313

頁），核與陳致融於本院證稱：青海段的房地，我付140幾萬元現金給林宏錕，其餘由我負擔貸款等語相符（見本院卷一第322至323頁），益見該2人間確有一定之友誼信任基礎，陳致融始願再出錢向林宏錕購買上開房地，以利林宏錕取得資金運用。林進盛就此雖主張：該2人間106年間公證之200萬元借款，林宏錕已在上開青海段房地出賣時清償完畢云云，惟未據舉證以實其說，洵難採信。

(四)林宏錕與陳致融就系爭房地之買賣，並非通謀虛偽意思表示：

1. 審諸證人即為林宏錕與陳致融辦理系爭房地移轉登記之地政士蔡添宗於本院證稱：林宏錕與陳致融間的不動產買賣契約書是我製作的，其中第十二條第6、7項，是我根據當事人的陳述寫下來的；我跟林宏錕、陳致融完全不認識，我是突然接到他們來電說要辦買賣過戶，到場之後，我有點訝異，怎麼是來抵債的，所以我要求提示，我要做註記，我要求買方要將借據等附在契約裡面；當時是買賣雙方一起到我事務所，他們當場提出買賣資料及借貸契約、本票等，公契不需要附資金流向，私契才要檢附，本票是買賣雙方帶過來的，本票已經是簽蓋好的；抵債也是一種買賣行為，如果他們之間的借貸真正，就是真正的買賣行為；好像是林宏錕告訴我說，他是網路上查到我事務所的，當時看不出林宏錕、陳致融有何異常，但抵債的氣氛不是很融洽，我問過林宏錕，這會被課徵房地合一稅，好幾百萬元，你考慮這樣做嗎，但林宏錕聽了好像不在意；林宏錕應該是有向我表示他確實有欠陳致融錢才會過戶，好像是陳致融把消費借貸契約和借據交給我的，我有要求點交，我有親眼看到陳致融交給林宏錕消費借貸契約和借據的原本；我要跟他們確認是否有抵債的合意，我有把房地合一稅的計算式給林宏錕看，我可以提供當時的計算式影本給法院等語（見本院卷一第400至406頁）。按證人蔡添宗為執業地政士，與兩造均不認識，當無偏頗一方之可能，其證詞自堪採信。從而，林宏錕與陳致融既係共

01 同至地政士事務所，表明要以債權抵充價金之方式辦理系爭
02 房地之買賣，並當場由陳致融將消費借貸契約原本及借據
03 （應係本票之誤）原本交還林宏錕，渠等間為真實之買賣，
04 至堪認定。

05 2. 又觀之林宏錕與陳致融簽訂之不動產買賣契約書第十二條第
06 6、7項記明：「因賣方向買方借貸捌佰萬元，因此本案價金
07 由前述借貸金額抵付，於過戶完成時，買方應將相關借據、
08 本票返還予賣方（詳如附件影本）」、「過戶完成後，仍由
09 賣方向買方承租，至於租金、租期由雙方自行協議」（見原
10 審六簡調卷第43頁）；及上開不動產買賣契約書之附件金錢
11 消費借貸契約及本票各11紙，即為陳致融之借款債權證明
12 （見原審六簡調卷第61至77頁）。益證林宏錕對陳致融確有
13 借貸800萬元之債務存在。

14 3. 況本件倘如林進盛所主張，林宏錕與陳致融間為通謀虛偽買
15 賣，則面對陳致融提起上訴，林進盛可能有受敗訴確定之危
16 險，屆時系爭房地確歸陳致融所有，陳致融將來可能強制執
17 行林宏錕及其父母、家人遷讓房地，致其與家人無處棲身，
18 此時林宏錕理應挺身而出，證實其與陳致融間確為虛偽之買
19 賣。然自原審以迄本院審理中，林宏錕均不願到庭陳述，甚
20 至提出書狀表明其確實向陳致融借款，並以債抵價出賣系爭
21 房地予陳致融（見原審重訴卷第125頁）。依此情以觀，實
22 難認林宏錕與陳致融間就系爭房地之買賣為通謀虛偽意思表
23 示。

24 4. 基上各節，林宏錕既有積欠陳致融借款800萬元，則林宏錕
25 取得系爭房地後，將系爭房地作價800萬元出賣予陳致融，
26 並合意由陳致融以該800萬元借款債權抵充價金；而該價格
27 復未有較實際價格過低之情事，並有附近房地實價登錄資料
28 附卷可佐（見本院卷一第299頁），則該2人之買賣自屬真
29 正，並非通謀虛偽意思表示，堪以認定。

30 (五)陳致融係善意受讓系爭房地：

31 按土地法第43條所謂登記有絕對效力，係指土地之登記名義

01 人與真正權利人不同一，為保護因信賴登記而取得權利之第
02 三人而設，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信
03 賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被
04 追奪，上開土地法之規定於第三人自無處分權之登記名義人
05 善意受讓土地時，而有其適用（最高法院91年度台上字第23
06 69號民判決意旨參照）。本件林宏錕與陳致融間對於系爭房
07 地之買賣，並非通謀虛偽意思表示，而為真實之買賣，已如
08 前述，此外，林進盛復未提出其他積極證據證明陳致融於受
09 讓系爭房地時，對於讓與人林宏錕無讓與之權利，為無權處
10 分一節，有明知或因重大過失而不知之情事，則陳致融辯稱
11 其為善意受讓系爭房地，尚堪採信。

12 (六)林進盛下列各項質疑，均不足採：

- 13 1. 林宏錕與陳致融簽訂不動產買賣契約書後，陳致融交還予林
14 宏錕之金錢消費借貸契約及本票各11紙（見原審六簡調卷第
15 61至77頁），雖均為上開2人於簽訂不動產買賣契約書之2、
16 3日前所製作，此為陳致融所不爭（見本院卷一第324頁），
17 然該2人或因部分借貸金額未書立收據，或因收據過於簡
18 略，或因本票發票日距離買賣過戶時間過久，遂協議重新開
19 立上開金錢消費借貸契約及本票各11紙，並無不可，尚不得
20 因此即認上開債權證明為虛偽。
- 21 2. 林進盛雖主張：金錢消費借貸契約上均盜蓋有林進盛之印鑑
22 章，顯見林宏錕與陳致融係欲透過蓋用林進盛印章之情，表
23 示林進盛知悉渠等間之借貸關係，進而妨礙林進盛行使系爭
24 房地返還請求權云云。惟查，縱使金錢消費借貸契約上有林
25 進盛之印文，然綜觀全卷，陳致融或林宏錕未曾為上開主
26 張，且其上蓋有林進盛印文之原因，並不能排除係林宏錕為
27 增加對陳致融之擔保所致，自難據此即認林宏錕與陳致融間
28 必為通謀虛偽買賣。是林進盛上開主張，不足憑採。
- 29 3. 林進盛又主張：林宏錕於106年間向陳致融借款200萬元時，
30 陳致融有附上轉帳證明，雙方並簽立金錢消費借貸契約，且
31 經公證，然系爭房地不動產買賣契約後附之金錢消費借貸契

約及本票，卻係在買賣系爭房地2、3天前始製作，二者作法明顯不同，可見應無800萬元借款之情事云云。然查，106年間經公證之金錢消費借貸契約2紙，係借貸同時即為公證；而系爭不動產買賣契約書後附之金錢消費借貸契約及本票，則係就過去自102年至107年總計之借款金額而重新書立，自無當時之轉帳證明。況林宏錕與陳致融雖未將上開金錢消費借貸契約及本票再持以公證，此或係便宜行事，或係節省公證費用，均有可能，均難依此逕認該2人間無800萬元之借款存在。

七、綜上所述，林宏錕與陳致融間就系爭房地之買賣既非通謀虛偽意思表示，而為真實之買賣，則陳致融因善意而受讓系爭房地，自己合法取得所有權。被上訴人林進盛依民法第767條第1項中段、第179條、第242條規定，代位請求確認林宏錕與陳致融間之買賣行為不存在，陳致融應將系爭房地之買賣所有權移轉登記予以塗銷，及請求確認林進盛與林宏錕間之贈與行為不存在，林宏錕應將系爭房地之贈與所有權移轉登記予以塗銷，均非正當，不應准許。原審判決確認林宏錕與陳致融間就系爭房地所為之買賣行為不存在，陳致融應將系爭房地之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為林宏錕所有，及確認林進盛與林宏錕間就系爭房地所為之贈與行為不存在，林宏錕應將系爭房地之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為林進盛所有，均有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

八、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，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中華民國 110 年 9 月 2 日
民事第五庭 審判長法官 張世展

法 官 莊俊華

法 官 黃佩韻

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 9 月 2 日

書記官 黃玉秀

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。