

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第87號

上訴人 蕭美珊
蕭妮妮

共同

訴訟代理人 柯侖婷律師

上訴人 蕭遠夫

被上訴人 蕭曼萍

訴訟代理人 簡涵茹律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年1月25日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第299號）提起上訴，本院於113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付新臺幣七十萬九千四百九十一元，及自民國112年3月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予上訴人共同共有。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之四，餘由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對全體不生效力，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。查上訴人蕭美珊、蕭妮妮在原審以黃慕貞之

01 繼承人地位，提起消極確認之訴，暨依物上請求權、不當得
02 利或買賣關係，請求被上訴人塗銷所有權移轉登記並返還予
03 繼承人公同共有，或給付金錢與繼承人全體，即屬訴訟標的
04 對共同訴訟之繼承人必須合一確定，而提起上訴從形式上觀
05 之，係有利於其他同造共同訴訟人之行為，是上訴人中之數
06 人提起上訴，依前揭規定，其效力及於同造之其他當事人。
07 查原審判決後，僅由蕭美珊、蕭妮妮提起上訴，依上揭說
08 明，其上訴效力應及於同造之原審原告蕭遠夫，爰併列為上
09 訴人。

10 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
11 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
12 本件上訴人於原審起訴，先位請求確認被上訴人與被繼承人
13 黃慕貞間，就後述之臺南市○區○○段000地號土地及其上
14 同段0000建號房屋（門牌號碼：臺南市○○路○段00巷00號
15 00樓之0；下分稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地）所為買
16 賣之債權與物權行為均不存在或不成立。上訴本院後，將前
17 開聲明更改為確認無效或不成立（本院卷第125頁），核屬
18 更正法律上之陳述，非為訴之變更，先予敘明。

19 三、上訴人蕭遠夫經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民
20 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人聲請，由其
21 一造辯論而為判決。

22 貳、實體部分

23 一、上訴人蕭美珊、蕭妮妮主張：系爭房地原為伊等及蕭遠夫之
24 母黃慕貞所有，均遭黃慕貞之孫女即被上訴人，以民國104
25 年4月8日買賣為原因，於同年5月18日移轉登記為其所有
26 （下分稱系爭土地、房屋登記，合稱系爭登記）。惟黃慕貞
27 與被上訴人並無買賣之真正合意，且系爭登記違背土地登記
28 規則所定程式，黃慕貞之印鑑印文復遭盜用，則其上開買賣
29 原因之債權與物權行為，俱因通謀虛偽意思或違背法定程式
30 而無效；另被上訴人主張之買賣價額新臺幣（下同）100萬

01 元，與系爭登記之公契所載1,709,491元不符，其買賣亦因價
02 金未合致而不成立。縱認上開買賣關係成立、生效，其價金
03 應以公契記載為準，被上訴人僅實付86,046元，尚餘1,623,4
04 45元價金未給付。爰先位請求確認被上訴人與黃慕貞間就系
05 爭房地買賣之債權及物權行為無效或不成立，依民法第767
06 條第1項前段、中段、第828條第2項準用第821條，暨第179
07 條規定，命被上訴人塗銷系爭登記，並返還系爭房地所有權
08 予伊2人暨蕭遠夫共同共有。備位依買賣之法律關係、民法
09 第233條第1項，或依第227條適用第233條規定，命被上訴人
10 給付買賣價款餘額本息予伊2人暨蕭遠夫共同受領。原審為
11 伊敗訴判決，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：原判
12 決廢棄。先位聲明：（一）確認被上訴人與黃慕貞間，就系
13 爭房地於104年4月8日所為買賣之債權行為及於104年5月18
14 日所為系爭登記之物權行為均無效或不成立。（二）被上訴
15 人應將系爭登記塗銷，並將系爭房地所有權返還予伊2人與
16 蕭遠夫共同共有。備位聲明：被上訴人應給付1,623,445元，
17 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
18 5計算之利息予伊2人及蕭遠夫共同共有。

19 二、上訴人蕭遠夫未於本院言詞辯論到場，以書狀稱本件援用被
20 上訴人之主張。於原審另稱：黃慕貞頭腦清醒，均自行保管
21 印章、存摺；伊不知黃慕貞名下帳戶有匯款至伊帳戶，亦未
22 書寫提款條，黃慕貞提款30萬元伊並無參與；蕭美珊從100
23 年與黃慕貞衝突後，就沒有再與母親來往等語。

24 三、被上訴人則以：伊係以100萬元價金，及供黃慕貞居住於系
25 爭房地至其百年之條件，與黃慕貞成立買賣契約，由伊買受
26 系爭房地，並於104年3月25日依約匯付100萬元價款予黃慕
27 貞。黃慕貞締約時明白表示要賣與伊，直至死亡前均意識清
28 楚，亦無異詞；而所用印鑑證明暨辦理系爭登記，均經黃慕
29 貞授權，並無何通謀虛偽意思，伊復無盜取、盜蓋印鑑或盜
30 領存款情事；且土地登記規則之罰則係屬罰鍰規定，不涉買

01 賣效力。蕭美珊、蕭妮妮謂伊與黃慕貞間買賣之債權與物權
02 行為無效或不成立、伊應塗銷系爭登記並返還系爭房地，或
03 給付價款餘額云云，俱無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：
04 上訴駁回。

05 四、兩造不爭執事實

06 (一)黃慕貞於111年9月8日死亡，其繼承人為上訴人。

07 (二)依臺南市臺南地政事務所（下稱臺南地政事務所）112年4月
08 10日臺南地所登字第1120031221號函，所附該所104年臺南
09 土字第48350號系爭房地買賣登記案件資料記載，臺南地政
10 事務所於104年4月29日收件、登記原因發生日期為104年4月
11 8日，該案件內有土地登記申請書、土地所有權買賣契約書
12 （其上記載土地買賣價款1,257,337元）、建築改良物所有權
13 買賣移轉契約書（其上記載建物買賣價款452,154元）、黃
14 慕貞戶籍謄本、黃慕貞印鑑證明（申請日期104年5月15日、
15 受委託人蕭遠夫），財政部南區國稅局非屬贈與財產同意移
16 轉證明書、土地及建物所有權狀。

17 (三)被上訴人於104年3月25日以其名下中華郵政○○郵局000000
18 00000000號帳戶匯款100萬元至黃慕貞在聯邦商業銀行股份
19 有限公司（下稱聯邦銀行）000000000000帳號帳戶。

20 (四)黃慕貞在聯邦銀行000000000000帳號帳戶，於104年3月25日
21 分別有現金支出30萬元及轉定存70萬元之紀錄。

22 (五)黃慕貞在聯邦銀行000000000000帳號帳戶與蕭遠夫之銀行交
23 易往來紀錄如下：105年10月14日為1萬元、106年1月23日為
24 600,954元、107年3月26日為3,000元。

25 (六)被上訴人提出之被證10影片（拍攝日期:104年5月30日）及錄
26 音譯文為真正。

27 (七)蕭遠夫於被繼承人黃慕貞去世後，曾於111年9月25日傳送LI
28 NE訊息：「.....以房養老也是她聽人家說最好是賣給自己人
29 她就賣給曼萍將金額存入她帳戶，併約定不搬移，且若養老
30 金用罄將繼續支付日常所用金額這已完成法律手續其餘人無

01 權過問。」給蕭妮妮。

02 五、上訴人蕭美珊、蕭妮妮主張被上訴人與黃慕貞間就系爭房地
03 之買賣為無效或意思表示未合致而未成立，爰先位請求確認
04 被上訴人與黃慕貞間就系爭房地買賣之債權及物權行為無效
05 或不成立，請求塗銷系爭登記，並將系爭房地所有權返還上
06 訴人共同共有。備位則主張如買賣契約有效，被上訴人應給
07 付上訴人1,623,445元本息等情，惟為被上訴人所否認，並以
08 上情置辯。是上訴人為前揭主張及請求，是否有理由？為本
09 件應審究之爭點，茲分述如下：

10 (一)上訴人先位主張被上訴人與黃慕貞間就系爭房地之買賣為無
11 效或不成立，並無理由：

12 1、上訴人未能證明被上訴人與黃慕貞間就系爭房地之買賣為無
13 效：

14 (1)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
15 效。法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定
16 者，不在此限，民法第87條第1項前段、第73條分別定有明
17 文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意
18 為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並
19 須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。
20 蕭美珊、蕭妮妮主張被上訴人與黃慕貞間就系爭房地之買賣
21 為通謀虛偽意思表示，自應由渠等負舉證責任。

22 (2)查黃慕貞於111年9月8日死亡，其繼承人為上訴人。系爭房
23 地於104年5月18日以買賣為原因，由黃慕貞移轉登記為被上
24 訴人所有等情，有系爭房地登記謄本為證（原審調字卷第15
25 至19、第25至27頁），且為兩造所不爭執（不爭執事實(一)、
26 (二)），自堪信為真實。

27 (3)蕭美珊、蕭妮妮雖主張被上訴人與黃慕貞間就系爭房地之買
28 賣係基於「以房養老」之借款契約，該買賣係通謀而為虛偽
29 意思表示云云，並提出蕭妮妮與蕭遠夫間之對話資料（原審
30 司調字卷第29至33頁、本院卷第146頁）為證。惟查，蕭遠
31 夫固曾傳送訊息：「以房養老也是她聽人家說最好是賣給自

01 己人她就賣給曼萍將金額存入她帳戶，併約定不搬移，且若
02 養老金用罄將繼續支付日常所用金額這已完成法律手續其餘
03 人無權過問。」給蕭妮妮等語（不爭執事實(七)）。然此僅能
04 證明蕭遠夫、蕭妮妮間有該等對話，尚不能即為證明黃慕貞
05 與被上訴人間就系爭房地之買賣為通謀虛偽意思表示。何況
06 系爭房地之買賣關係存在黃慕貞與被上訴人之間，該買賣關
07 係是否為通謀虛偽意思表示，應從黃慕貞與被上訴人間之意
08 思表示為判斷，而非從蕭遠夫、蕭妮妮間之前揭對話為判
09 斷，上訴人之主張已嫌無據。且查依黃慕貞於104年5月30日
10 之錄影畫面，黃慕貞於該錄影畫面中表示：「我賣給你最放
11 心，你永遠保留這個房子是你的，蕭家的後代的，我最放
12 心，別人我都不會賣的」，有錄影光碟及譯文在卷可稽（原
13 審訴字卷一第279至280頁）；又黃慕貞曾於105年11月15日
14 自書「撤回自書遺囑」全文，親自前往原法院請求公證人認
15 證，且該認證書上有黃慕貞親自簽名（原審訴字卷一第101
16 頁），可知黃慕貞在105年11月前之精神狀態尚屬正常，且
17 有買賣系爭房地之意思表示，故蕭美珊、蕭妮妮主張被上訴
18 人與黃慕貞就系爭房地之買賣契約，隱藏「以房養老」之借
19 款契約，為通謀而虛偽意思表示云云，並非可採。

20 (4)蕭美珊、蕭妮妮雖主張系爭房地之買賣未依法定方式而無效
21 云云，並以印鑑證明為證（原審訴字卷一第81頁、本院卷第
22 146頁）。惟按法律行為有所謂要式之行為，即法律上規定
23 其方式，凡法律行為，必須依此方式，始能發生效力，否則
24 其法律行為應為無效。然若法律上另有規定時，則其有效與
25 否，自當依其規定，不以方式為必要，是為不要式之行為，
26 有民法第73條之立法理由可參。系爭房地之買賣為不要式之
27 行為，為上訴人所不爭執（本院卷第197至198頁），既為不
28 要式行為，自無民法第73條所規定法律行為不依法定方式而
29 為無效規定之適用，上訴人此部分主張已嫌無據。上訴人雖
30 主張黃慕貞印鑑證明之申請，未經黃慕貞之同意，為盜用，
31 且未指明供系爭買賣使用云云。惟上訴人無從證明被上訴人

01 有盜用印鑑章之情形（本院卷第195頁），其主張被上訴人
02 盜用黃慕貞之印鑑證明，已非可採。至印鑑證明是否指明供
03 系爭買賣使用，亦與其主張系爭房地買賣之要式性無關。蕭
04 美珊、蕭妮妮雖另稱系爭房地買賣關係之原因發生日期及立
05 約日期均為104年4月8日，而收件日期為同年4月29日，但黃
06 慕貞之印鑑證明申請日期為同年5月15日，已逾土地登記規
07 則第33條第1項及同條第2項第1、6、7款規定及違反民法第7
08 3條規定云云。惟查系爭房地申請移轉登記之收件日期為104
09 年4月29日，原因發生日期為同年4月8日（原審訴字卷一第6
10 7頁），被上訴人於原因發生日期相隔21日送件，尚未逾一
11 個月等情，蕭美珊、蕭妮妮亦不爭執（本院卷第194頁），
12 尚難認有違反其等所稱之土地登記規則第33條第1項所規定
13 「於權利變更之日起一個月內為之」之規定，又縱有違反土
14 地登記規則，亦與系爭房地買賣之要式性及民法第73條規定
15 無關，上訴人此部分主張亦非可採。

16 2、上訴人未能證明被上訴人與黃慕貞間就系爭房地之買賣為不
17 成立：

18 蕭美珊、蕭妮妮主張，依臺南地政事務所112年4月10日函文
19 所附之土地所有權買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣
20 移轉契約書所載內容，可證系爭房地之總價應為1,709,491
21 元，而非被上訴人所稱之100萬元，故被上訴人與黃慕貞間
22 就買賣契約必要之點未達成合意，系爭買賣契約自屬不成立
23 云云。惟依臺南地政事務所112年4月10日函文所附之土地所
24 有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、
25 被上訴人與黃慕貞之身分證、戶籍謄本等件觀之（原審訴字
26 卷一第65至81頁），被上訴人與黃慕貞間就系爭房地確有買
27 賣及為登記之情形，且總價金為1,709,491元，就系爭房地
28 買賣之意思表示應已合致，蕭美珊、蕭妮妮主張被上訴人與
29 黃慕貞間就系爭房地買賣之意思表示未合致而不成立云云，
30 尚非可採。

31 3、綜上所述，上訴人主張被上訴人與黃慕貞間就系爭房地之買

01 賣為無效或不成立，尚無依據。其等亦無其他積極證據足以
02 證明上訴人就系爭房地仍有所有權，或被上訴人有不當得利
03 之情形，故上訴人先位請求確認被上訴人與黃慕貞間就系爭
04 房地買賣之債權及物權行為無效或不成立，並依民法第767
05 條第1項前段、中段、第828條第2項準用第821條，暨第179
06 條規定，請求被上訴人塗銷系爭登記，並返還系爭房地所有
07 權予上訴人共同共有，均屬無據。

08 (二)上訴人備位請求被上訴人給付709,491元本息為有理由，逾
09 此範圍之請求，為無理由：

10 1、按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
11 務。可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。遲延之債
13 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
14 遲延利息。民法第367條、第227條第1項、第233條第1項前
15 段分別定有明文。

16 2、查被上訴人與黃慕貞間就系爭房地確有買賣關係，已如前
17 述，且參諸被上訴人與黃慕貞間就系爭房地訂有土地所有權
18 買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣移轉契約書，其中
19 系爭土地之買賣價金為1,257,337元，系爭房屋之買賣價金
20 為452,154元，有各該契約書在卷可參（原審訴字卷一第7
21 1、75頁）。被上訴人雖抗辯系爭房地之買賣價金為100萬
22 元，係口頭約定，有匯款100萬元至黃慕貞帳戶之資料可參
23 云云。查被上訴人於104年3月25日確有匯款100萬元至黃慕
24 貞之銀行帳戶，有中華郵政西港郵局、聯邦銀行帳戶交易明
25 細可參（原審訴字卷一第89、105頁），且為兩造所不爭執
26 （不爭執事實(三)），固堪信為真實。惟匯款100萬元之證據
27 僅能證明有匯款之事實，尚難證明被上訴人所抗辯其與黃慕
28 貞間就系爭房地之買賣價金為100萬元，此外被上訴人並無
29 其他證據足以證明系爭房地之買賣價金確為100萬元，則自
30 應依被上訴人與黃慕貞間就系爭房地簽立之書面契約作為判
31 斷基礎，即系爭土地之買賣價金為1,257,337元，系爭房屋

01 之買賣價金為452,154元，合計為1,709,491元。而被上訴人
02 僅支付100萬元，尚積欠709,491元(1,709,491元-100萬元=7
03 09,491元)，上訴人基於繼承黃慕貞之地位，依民法第367
04 條、第227條第1項、第233條第1項前段規定，請求被上訴人
05 給付709,491元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月15日
06 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予上訴人公
07 同共有，自屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

08 3、蕭美珊、蕭妮妮主張蕭遠夫曾自黃慕貞帳戶提領1萬元、60
09 0,954元及3,000元等情，為被上訴人所不爭執（不爭執事實
10 (五)），惟抗辯蕭遠夫提領該等金額係在105年以後，與104年
11 間系爭房地之買賣無涉等情。蕭美珊、蕭妮妮雖主張係蕭遠
12 夫與被上訴人同夥，蕭遠夫領回黃慕貞帳戶內金額即是被上
13 訴人領回云云（本院卷第148頁）。惟此僅係出於臆測，並
14 無證據以實其說，尚難憑採。蕭美珊、蕭妮妮復主張蕭遠夫
15 自黃慕貞帳戶另提領30萬元，因提領之筆跡相似云云。惟並
16 無證據以實其說，僅稱筆跡相似，所為舉證仍嫌不足。且縱
17 蕭遠夫有提領該30萬元，亦難以證明與被上訴人間有何關連
18 性，上訴人此部分主張亦非可採。

19 4、至被上訴人雖抗辯系爭房地之買賣係以100萬元價金，及供
20 黃慕貞居住於系爭房地至其百年之條件，與黃慕貞成立買賣
21 契約云云。惟被上訴人並無證據足以證明確有此項約定，又
22 縱然被上訴人與黃慕貞間曾約定「供黃慕貞居住於系爭房地
23 至其百年」，此項約定僅係契約之條件，尚非買賣價金內容
24 之約定，尚難以之作為價金內容多寡之判斷依據，併予敘
25 明。

26 六、綜上所述，上訴人先位請求確認被上訴人與黃慕貞間就系爭
27 房地買賣之債權及物權行為無效或不成立，並依民法第767
28 條第1項前段、中段、第828條第2項準用第821條，暨第179
29 條規定，請求被上訴人塗銷系爭登記，並返還系爭房地所有
30 權予上訴人共同共有，為無理由，不應准許。上訴人備位請
31 求被上訴人給付709,491元，及自起訴狀繕本送達翌日即112

01 年3月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予
02 上訴人共同共有，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
03 為無理由，不應准許。就上訴人先位請求不應准許部分，原
04 審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，該部分之上訴，為
05 無理由，應予駁回。就上訴人備位請求：(一)應予准許部分，
06 原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
07 此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第
08 2項所示。(二)不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於
09 法並無不合，該部分之上訴，為無理由，應予駁回。

10 七、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
11 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
12 明。

13 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
14 訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、450條、
15 第79條、第85條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
17 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

18 法 官 周欣怡

19 法 官 黃義成

20 上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 被上訴人不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

01

02 【附註】

03 民事訴訟法第466條之1：

04 (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
05 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

06 (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
07 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
08 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

09 民事訴訟法第466條之2第1項：

10 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
11 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。