

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第858號

原告 郭美玲

郭美梅

共同

訴訟代理人 黃亦揚律師

蘇家宏律師

林正楠律師

追加 原告 古阿菊

郭中明

郭德明

共同

訴訟代理人 陳佑慈律師

被告 郭歲

訴訟代理人 陳逸帆律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在等事件，本院於民國112年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告郭美玲、郭美梅連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。經查，原告起訴主張其被繼承人郭世緒與被告間於民國108年8月26日，就臺北市○○區○○段○○段0000○號（門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄0號7樓之3建物，權利範圍全部）及其坐落土地

01 臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍114/3682
02 4）（下合稱系爭房地）所成立之買賣契約（下稱系爭買賣契
03 約）及移轉登記之物權行為均屬無效，系爭房地應回復登記
04 為郭世緒所有。而郭世緒已死亡，系爭房地由全體繼承人即
05 原告及追加原告共5人共同繼承，原告爰起訴請求確認系爭
06 買賣契約不存在，及聲明塗銷系爭房地之移轉登記。而追加
07 原告即郭世緒其餘繼承人古阿菊、郭中明、郭德明於本院審
08 理中追加為原告（見本院卷第129、153、180頁），核上開
09 訴訟標的對於原告及追加原告即郭世緒全體繼承人必須合一
10 確定，依上開規定，自應允許。

11 二、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
12 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所
13 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
14 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
15 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告
16 主張系爭買賣契約不存在，為被告所否認，則郭世緒與被告
17 間系爭買賣契約法律關係存否之不明確，致原告其法律上之
18 地位因此有不妥之狀態，而得以本件確認之訴之判決予以除
19 去，依上開說明，原告提起本件確認之訴，有受確認之判決
20 之法律上利益。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：原告為郭世緒（111年3月10日歿）之繼承人（即
23 女兒），系爭房地原為郭世緒所有。又郭世緒與被告（即郭
24 世緒之孫）前於108年8月26日訂定系爭買賣契約，約定價金
25 為880萬元，系爭房地並移轉登記予被告。然郭世緒與被告
26 間為虛假買賣，雙方並無買賣及移轉系爭房地之真意，自始
27 無買賣契約合意存在。則系爭買賣契約及移轉登記之物權行
28 為均屬無效，系爭房地應回復登記為郭世緒所有。為此，爰
29 依民事訴訟法第247條規定，提起本件訴訟確認系爭買賣關
30 係不存在，並依民法第179條、第767條第1項規定擇一請求
31 塗銷系爭房地之移轉登記等語。並聲明：（一）確認被告與郭世

緒間於108年8月26日就系爭房地所成立之系爭買賣契約關係不存在。(二)被告應將系爭房地於108年8月26日(原因發生日期)以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

二、追加原告古阿菊、郭中明、郭德明陳述：追加原告因囿於法律而必須追加為原告，惟郭世緒與被告間確有買賣系爭房地之真意，被告有支付買賣價金並因此承擔房貸每月繳納貸款，系爭買賣契約確實存在等語。

三、被告則答辯：被告與郭世緒間之買賣關係確實存在，被告因此承擔房貸，頭期款之部分雖為被告母親廖嘉蓓贈與，惟與國人常情相符。且被告並未收受自追加原告古阿菊(郭世緒配偶)或郭中明(郭世緒之子、被告父親)之款項，郭世緒與追加原告古阿菊、郭中明之財務往來實與被告無關，原告稱被告未給付房屋價金，顯不可採等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

郭世緒與被告有簽訂系爭買賣契約，系爭房地嗣移轉登記予被告；又買賣價金共880萬元有匯款至郭世緒銀行帳戶(如附表所示)，為兩造所不爭執；至原告主張郭世緒與被告間為虛假買賣，雙方並無買賣及移轉系爭房地之真意，為被告所否認，自應由原告負舉證之責，經查：

(一)原告主張於系爭房地買賣後，郭世緒銀行帳戶有如附表所示共匯款410萬元(350萬元+60萬元)予古阿菊，共匯款440萬元(220萬元+220萬元)予郭中明，共計850萬元；以及古阿菊帳戶有如附表所示共匯款410萬元(220萬元+110萬元+80萬元)予郭中明及其配偶廖嘉蓓等情，有如附表所示之證據可按，復為被告所不爭執。至原告主張上開金流可證原應由郭世緒支配之系爭房地買賣價金共850萬元，最終轉入被告父母郭中明、廖嘉蓓名下，可證系爭房地買賣為郭中明策劃之假買賣等語，惟據被告抗辯：郭中明、廖嘉蓓事孝至親，日常照料花費不知凡幾，例如原告郭美玲之子林志鎧有購屋需求，郭中明遂依古阿菊指示，分5次共匯出2,343,0

00元先行代墊，郭世緒、古阿菊有感於此而對其等為補償或贈與等語。查郭世緒就其個人財產本有自由支配使用之權利，上開金流至多為郭世緒售屋後所取得買賣價金之支配及使用。郭中明及廖嘉蓓為郭世緒之長子及長媳（見北司補卷第15頁），郭世緒欲將財產給予其等，亦為其個人意願，且此亦未違反一般社會常情。另郭中明就其有依古阿菊指示匯款予原告郭美玲之子林志鎧，亦提出臺灣土地銀行匯款申請書及元大銀行國內匯款申請書（見本院卷第395至396頁）為佐。是原告逕以郭世緒有匯款予被告父母，逕指郭世緒與被告間系爭房地為假買賣，尚難採認。

(二)再被告自108年11月4日起繳納系爭房地之房屋貸款（貸款總金額704萬元），每月繳納貸款3萬餘元，截至112年6月1日止，已繳納本息1,118,652元等情，有被告中國信託銀行帳戶存款交易明細、被告108年8月薪資明細、被告台北富邦銀行對帳單及富邦商業銀行函覆之客戶放款交易明細表在卷可證（見本院卷第19至31、107、203至209、285至294頁）。則被告確按月繳付系爭房地貸款，原告主張被告並無實質支付系爭房地買賣價金，亦難採認。至系爭房地之頭期款176萬元，被告固不否認為被告母親廖嘉蓓所贈與（見本院卷第17頁），惟購屋之頭期款由家人協助給付，與社會一般常情相符。

(三)原告主張依原告郭美玲與古阿菊111年6月30日對話內容，可見郭世緒對於系爭房地買賣並不知情，並無締結買賣契約之真意等語。查原告所提出之對話譯文為：郭美玲：「媽還有一件事我都弄不懂，爸爸說那個房子，爸爸有說要給黑皮（即郭中明）嗎？」，古阿菊：「沒有阿，那個爸爸也不知道……他的薪水我沒有用啊，那個18%，唉那個大陸妹多厲害呀」、郭美玲：「不是啦，我是說，我知道黑皮有說大陸妹要把爸爸的房子弄過去呀，不是，我說那個爸爸把房子給黑皮，是爸爸知不知道？」、「古阿菊：爸爸，那個，那時候那個大陸妹」、「郭美玲：不是，我是說爸爸要把房子給

01 黑皮，爸爸知不知道？」、「古阿菊：就是爸爸要給呀，賣
02 給他。我跟你講，這個故事你都不知道，郭歲去貸款，貸了
03 七百萬在他的戶頭，……」（見北司補卷第59頁），則從前
04 後對話內容，並無從逕認古阿菊所述：「沒有阿，那個爸爸
05 也不知道……他的薪水我沒有用啊，那個18%，唉那個大陸
06 妹多厲害呀」等語，係在陳述關於系爭房地之事；且嗣郭美
07 玲又再次詢問系爭房地之事，古阿菊即回答郭世緒係要出
08 賣，且被告有去貸款等語。是原告逕截取對話中之古阿菊部
09 分陳述，指為古阿菊表示郭世緒不知有出賣系爭房地一事，
10 尚無足採。

11 (四)原告主張：系爭房地買賣契約成立後，仍由郭世緒支付水電
12 瓦斯費用，足見系爭買賣契約並非真實等語，並提出郭世緒
13 合作金庫歷史交易明細查詢結果為證（見北司補卷第51至58
14 頁），被告不否認有上情，惟辯稱：因系爭房地買賣契約成
15 立後，仍供郭世緒、古阿菊使用，故水電瓦斯等日常開支仍
16 由其自行支應等語。查原告並未爭執於系爭房地移轉後，郭
17 世緒與古阿菊仍使用該房屋，則基此由其等自行支付上開費
18 用，核與常情無違，且此亦無從推論郭世緒無買賣系爭房地
19 之真意。

20 (五)稽上而論，原告並未能舉證證明郭世緒與被告間為虛假買
21 賣，雙方並無買賣及移轉系爭房地之真意，則其請求確認系
22 爭買賣契約關係不存在，及塗銷系爭房地移轉登記，均無理
23 由。

24 五、綜上所述，原告請求確認被告與郭世緒間系爭買賣契約關係
25 不存在，及依民法第179條及第767條第1項規定，請求塗銷
26 系爭房地於108年8月26日（原因發生日期）以買賣為原因之
27 移轉登記，均無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
29 判決結果不生影響，爰不一一論列。

30 七、本院原告全部敗訴，審酌追加原告本無提起本件訴訟之意
31 願，係因原告聲請追加追加原告3人為原告（見本院卷第41

頁），追加原告始追加為本件原告（見本院卷第129、131、153、154、180頁），故命由原起訴之原告負擔本件訴訟費用。

八、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第七庭 法 官 黃愛真

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
書記官 林姿儀

附表：