

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第371號

原告

即反訴被告 郭秣辰

郭淑貞

共同

訴訟代理人 陳彥潔律師

複代理人 張婉儀律師

被告

即反訴原告 郭必云

郭淑惠

郭淑蓮

被告 葉嘉莉

訴訟代理人 蘇竑浩

上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國114年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

(一)原告即反訴被告（下稱原告）主張：臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（下稱系爭房屋）及所坐落同四小段776地號土地權利範圍（與系爭房屋合稱系爭房地）原為伊等與被告郭必云、郭淑惠、郭淑蓮（下合稱郭必云3人）所共有，郭必云之應有部分為2/6，其餘各人之應有部分均為1/6。依土地法第34條之1第1項規定，郭必云3人固得單獨處

分系爭房地，然其等卻係以顯然低於市價之新臺幣（下同）4,060萬元，於民國111年6月間將系爭房地出售予被告葉嘉莉，顯可合理懷疑被告間係以通謀虛偽之假買賣，侵吞伊等對系爭房地之應有利益，依民法第87條規定，該買賣行為屬通謀虛偽意思表示而無效。縱非通謀虛偽意思表示，然郭必云3人故意賤價出售系爭房地，致伊等僅能依低價之比例獲取價金，致受有損害，亦屬侵權行為，郭必云3人應依民法第184條第1項、第185條規定負侵權行為連帶賠償責任。以系爭房地鄰近之臺北市○○區○○路0段00巷00弄00號房地（下稱系爭鄰房）曾有實價登錄金額4,760萬元計算，伊等各受有損害1,166,667元〔 $(47,600,000 - 40,600,000) \times 1/6 \div 1,166,667$ 〕，自得請求郭必云3人連帶為損害賠償。爰依上開規定，先位聲明求為確認被告間就系爭房地之買賣關係不存在；備位聲明求為命郭必云3人連帶給付原告2人各1,166,667元之判決。

(二)郭必云3人則以：系爭房地自106年間起，經多次以6,360萬元、5,600萬元、5,500萬元、4,800萬元、4,220萬元不等之價格委託仲介銷售，均因房屋老舊、海砂屋、售價過高等因素而未出售。於委託銷售期間復曾因系爭房屋經檢測為海砂屋，於110年8月間遭買方解除契約，嗣因葉嘉莉願以現況購買，伊等方與之成立買賣契約，並無與葉嘉莉為通謀虛偽買賣或故意賤價出售之情事。至於系爭鄰房，實價登錄價格為4,300萬元而非4,760萬元，且售價係包含裝潢，與系爭房屋係40多年之老舊建築不同等語，資為抗辯。

(三)葉嘉莉則以：伊係透過房屋仲介購買系爭房地，買賣價格亦係透過仲介議價，並非係低價購買。伊已將交屋款以外之價金存入履約保證專戶，卻迄今未能取得房地所有權等語，資為抗辯。

二、反訴部分：

(一)郭必云3人主張：伊等依土地法第34條第1項規定出售系爭房地，計支出仲介費用160萬元、代書費用90,195元，合計169

萬0,195元，原告應按各自應有部分比例負擔，即各負擔281,700元，上開費用係由郭必云代墊140,850元、郭淑惠代墊70,425元、郭淑蓮代墊70,425元，原告受有由伊等代墊之不當得利，伊等自得依民法第179條規定請求原告返還代墊費用。又伊等與葉嘉莉於買賣契約約定至遲於111年12月20日辦理交屋及交付尾款，然因原告於伊等申辦房地所有權移轉登記時向地政機關提出異議，致地政機關駁回登記之申請，伊等無法收到價金，受有延後取得價金之利息損失，伊等自得依民法第184條、第216條規定請求損害賠償。按伊等各自可取得價金為郭必云12,769,714元、郭淑惠6,296,630元、郭淑蓮6,296,629元，及週年利率5%計算，原告應賠償111年12月20日至112年11月30日期間郭必云603,500元、郭淑惠及郭淑蓮各297,580元之利息損失，及112年12月1日起至伊等取得價金之日止按週年利率5%計算之利息損失。爰依上開法條規定，求為命原告2人各給付郭必云140,850元、郭淑惠70,425元、郭淑蓮70,425元，及民事反訴起訴狀繕本送達翌日起法定利息；及命原告2人各給付郭必云603,500元、郭淑惠297,580元、郭淑蓮297,580元，及112年12月1日起至郭必云3人取得價金之日止法定利息之判決。

(二)原告則以：伊等已明確拒絕郭必云3人變賣系爭房地，郭必云3人因與仲介公司、地政士事務所間之契約而支付仲介費、代書費，與伊等無涉。伊等向地政機關提出異議，乃權利之正當行使，不構成侵權行為等語，資為抗辯。

三、原告主張系爭房地原為原告與郭必云3人所共有，原告2人各1/6、郭必云2/6、郭淑惠1/6、郭淑蓮1/6，及郭必云3人於111年6月19日依土地法第34條之1規定，將系爭房地以4,060萬元價格出售予葉嘉莉等情，為被告所不爭執，並有臺北市松山地政事務所函附土地登記公務用謄本、建物登記公務用謄本、異動索引表可佐（本院卷(一)第143至156頁）。郭必云3人主張其等因出售系爭房地而支出仲介費160萬元及代書費90,195元等情，亦未據原告否認。上開事實，堪以認定。

01 四、得心證之理由：

02 (一)本訴部分：原告先位訴訟主張郭必云3人以顯不合理之低價
03 將系爭房地出售予葉嘉莉，其等間房地買賣交易係出於通謀
04 虛偽意思表示；及備位訴訟主張郭必云3人係故意為賤價出
05 售房地之侵權行為等情，為被告所否認，並以前揭情詞置
06 辯。經查：

07 1.按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與
08 相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表
09 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
10 意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而
11 表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表
12 示。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
13 者，該第三人應負舉證之責（最高法院103年度台上字第
14 360號判決意旨參照）。次按侵權行為損害賠償之債，以有
15 損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係
16 為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵
17 權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台上字
18 第2968號判決意旨參照）。原告以被告間系爭房地之交易價
19 格顯低於市價為其論據，先位訴訟主張被告間之買賣係出於
20 通謀虛偽意思表示，及備位訴訟主張郭必云3人係故意為賤
21 價出售房地之侵權行為云云，均為被告所否認，應由原告就
22 此有利於己之事實，負舉證之責任。

23 2.原告雖主張與系爭房地條件相仿之系爭鄰房，其實價登錄價
24 格曾有4,760萬元之實價登錄金額，可見系爭房地售價顯低
25 於市價云云，並提出臺北市政府單一陳情系統回復通知信件
26 為證（本院卷(一)第179頁）。惟經本院函查結果，據臺北
27 市政府地政局函覆「查旨揭門牌房地（即系爭鄰房）之買賣雙
28 方前於111年6月8日申辦所有權移轉登記，並委託代理人依
29 規定一併申報實價登錄資訊，經本局查核完成後於111年6月
30 間予以揭露提供查詢，其申報交易總價為新臺幣（以下同）
31 4,760萬元。嗣該案申報代理人於111年8月間檢附買賣契約

書等證明文件申請更正交易總價為4,300萬元，經本局審查後同意更正並處3萬元罰鍰，於111年9月間予以揭露提供查詢」等情，有上開地政局函文可稽（本院卷(一)第199頁），並有該函所附更正前實價登錄申報書、更正申報內容申請書暨更正後實價登錄申報書可按（本院卷(一)第201至206頁），依上函文所載，系爭鄰房之正確實價登錄資料應為4,300萬元。原告以系爭鄰房價格4,760萬元為據，主張系爭房地售價顯低於市價云云，已非有據。

3.且查，被告間係於111年6月19日簽訂系爭房地之買賣契約，有被告提出之買賣契約書可稽（北司補卷第121至139頁），且為兩造所不爭。而本件經囑託社團法人台北市不動產估價師公會鑑定系爭房地於111年6月間之市價，由該公會輪值之高源不動產估價師聯合事務所鑑價結果，系爭房地於111年6月15日評估總價為4,279萬8,355元，有社團法人台北市不動產估價師公會函（本院卷(二)第480之1、265頁）及所附高源不動產估價師聯合事務所估價報告書可佐。被告間系爭房地交易價格4,060萬元，與鑑定之價格差距219萬8,355元，約鑑定價格之5% $[(00000000-00000000) \div 00000000 \times 100\% \div 5\%]$ ，客觀上難認售價有何偏離市場行情之情事。

4.上開估價報告書所載之鑑定價格4,279萬8,355元，係一般正常價格，未將被告提出之氬離子報告列入參考，已於估價報告書第肆點「四、估價金額」之「(二)其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況」載明「(3)依據被告所提出…委託『正中工程顧問有限公司』之氬離子含量試驗報告…雖符合認列海砂屋眾多因素之一，但依據『臺北市高氬離子混凝土建築物善後處理自治條例、準則』…據此，本案勘估標的尚難僅以一紙檢測報告書即認定其為海砂屋，因此本案勘估標的自始即以一般正常價格評估之」等語明確（估價報告書第71至72頁）。而被告抗辯系爭房屋曾因檢測氬離子過高，致遭原本已簽約之買方解約等情，除提出正中土木實驗室出具之氬離子含量試驗報告外（北司補卷第109至119

頁），亦與家樂福資產管理有限公司函覆「臺北市○○○路○○段00巷00弄00號1樓（即系爭房屋）委託出售期間，因當時買方欲要購買並要求做輻射及氯離子檢測，所以才要求屋主做檢測，但因檢測結果房屋有部份氯離子偏高，買方要求房屋瑕疵減少價金降價出售，經雙方議價無共識，最後買賣雙方終止並解除買賣契約，並於110年9月13日終止委託銷售契約」等情一致（本院卷(二)第123頁）。酌以市場上不動產之交易價格，除買賣雙方之主客觀需求、市場環境等因素外，屋況條件亦為影響售價之重要因素。系爭房屋曾經鑑定氯離子含量過高，依一般不動產交易常情，該項資訊足以對屋況條件造成負面影響。被告抗辯上開檢測結果降低買家購屋意願，而影響於售價乙情，堪信非虛，被告間之系爭房地售價因此略低於鑑定價格，並無悖於交易常情。佐以郭必云3人對系爭房地之應有部分達2/3，衡情亦無刻意為損害原告權益而賤賣房地，致自身權益同受損害之理，益徵被告抗辯係因系爭房地條件出售，未有賤價出售等情，洵屬可信。

5.綜上，原告以被告間系爭房地之交易價格顯然低於市價為據，先位訴訟主張被告間之買賣交易係出於通謀虛偽意思表示而無效，及備位訴訟主張郭必云3人係故意賤價出售房地而構成侵權行為云云，均屬無據。

(二)反訴部分：郭必云3人主張原告應分攤出售系爭房地之仲介費用、代書費用，而由郭必云3人代墊，原告因而受有不當得利；及原告於郭必云3人申辦系爭房地所有權移轉登記時向地政機關提出異議，致地政機關駁回登記之申請，應依民法第184條、第216條規定賠償郭必云3人延後取得價金之利息損失云云，均為原告所否認。經查：

1.按不當得利須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害，始足當之，此觀民法第179條規定即明。查依郭必云3人主張之事實，其等係為自行出售系爭房地，基於與仲介、代書間之契約關係而支出仲介費用160萬元、代書費用90,195元。原告既非上述契約關係之締約當事人，本不負有給付仲介

01 費、代書費之契約義務。郭必云3人主張原告應分攤上開費
02 用云云，復未表明主張之依據，其等主張原告應分攤仲介
03 費、代書費而由郭必云3人代墊，因此受有利益云云，即非
04 可採。郭必云3人依民法第179條規定請求原告2人各給付郭
05 必云140,850元、郭淑惠70,425元、郭淑蓮70,425元及法定
06 利息，並非有據，不應准許。

07 2.按登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之
08 權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令
09 依據，駁回登記之申請，土地登記規則第57條第1項第3款定
10 有明文。查郭必云3人申辦系爭房地所有權移轉登記時，因
11 原告向地政機關提出異議，經地政機關於111年9月13日依土
12 地登記規則第57條第1項第3款規定駁回申請等情，有臺北市
13 松山地政事務所土地登記案件駁回通知書可稽（北司補卷第
14 223頁）。觀諸上開駁回通知書記載「本案由申請人郭秣辰
15 （原名：郭淑華）及郭淑貞於申請書敘明理由（為確認買賣
16 關係不存在、損害賠償等事，當事人間買賣關係有爭執），
17 並檢具民事起訴狀影本，向本所提出異議，是權利關係人間
18 對登記之法律關係已有爭執，依土地登記規則第57條第1項
19 第3款規定予以駁回」等語，可知原告係本於土地共有人地
20 位，以被告間買賣法律關係有爭議為由，依法向地政機關提
21 出異議，經地政機關認符合異議事由，始駁回系爭房地所有
22 權移轉登記之申請，難認原告係故意为不正當之權利行使。
23 郭必云3人主張原告為故意不法侵權行為云云，復未提出積
24 極之事證，自非可採。郭必云3人依民法第184條、第216條
25 規定請求原告為侵權行為損害賠償，難認有據。

26 五、綜上所述，(一)本訴部分，原告先位訴訟依民法第87條規定請
27 求確認被告間就系爭房地之買賣關係不存在，及備位訴訟依
28 民法第184條第1項、第185條規定請求郭必云3人連帶賠償原
29 告2人各1,166,667元，均無理由。原告之訴既經駁回，其假
30 執行之聲請即失所依附，應併予駁回。(二)反訴部分，郭必云
31 3人反訴請求原告2人各給付郭必云140,850元、郭淑惠

01 70,425元、郭淑蓮70,425元及民事反訴起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止按週年利率5%計算之利息；及請求原告2人各
03 給付郭必云603,500元、郭淑惠297,580元、郭淑蓮297,580
04 元及112年12月1日起至郭必云3人取得價金之日止按週年利
05 率5%計算之利息，均無理由。反訴既經駁回，其假執行之聲
06 請即失所依附，應併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
08 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
09 敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
12 民事第一庭 法 官 鄧晴馨

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
17 書記官 楊懿渲