

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1117號

原 告 許良平  
許春生  
許淑琴  
許淑慧

共 同

訴訟代理人 謝孟峰律師

被 告 杜朱云

訴訟代理人 林忠儀律師

上列當事人間請求確認買賣無效等事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款及第5款定有明文。查本件起訴時之原告僅有許良平，以民法第767條及給付遲延規定為請求權基礎，並為(一)先位聲明：確認被告就門牌號碼臺北市○○區○○○道000號未辦理保存登記建物（下稱系爭房屋）於民國110年8月24日所為買賣之債權關係及所有權移轉登記之物權關係均無效，被告應將系爭房屋於同日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷；(二)備位聲明：被告應負擔系爭房屋於110年8月24日以買賣為原因行為應給付之價金（見本院卷第11頁）。嗣於訴狀送達後，因系爭房屋為被繼承人即訴外人許進賢之遺產而追加除許良平及被告以外之其他全體繼承人許春生、許淑琴、許淑慧為原告，就先位聲明改以民法第75條

01 後段、第962條前段及中段規定暨繼承之法律關係，備位聲  
02 明改以民法第367條規定、原證一房地產買賣契約書（即本  
03 院卷第19至21頁，下稱系爭買賣契約）第三條約定及繼承之  
04 法律關係為請求權基礎，並將聲明變更為(一)先位聲明：確認  
05 被告與許進賢就系爭房屋於110年8月24日所為買賣之債權關  
06 係，及於同日所為事實上處分權之法律關係均無效，被告應  
07 將系爭房屋之事實上處分權返還兩造共同共有；(二)備位聲  
08 明：被告應給付新臺幣（下同）100萬元由兩造共同共有  
09 （見本院卷第101、148、169至170頁）。經核原告係追加就  
10 訴訟標的有合一確定必要之人為原告，且變更追加後之新  
11 訴，與原訴均係關於系爭房屋及系爭買賣契約之紛爭，二者  
12 請求之基礎事實同一，是原告所為上開訴之變更追加，與前  
13 揭法條規定相符，應予准許。

14 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  
15 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所  
16 謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明  
17 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
18 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法  
19 律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受  
20 確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號判決  
21 要旨參照）。查原告先位之訴主張許進賢與被告間就系爭房  
22 屋簽訂系爭買賣契約之債權行為及將系爭房屋事實上處分權  
23 讓與被告之行為均無效，系爭房屋應為許進賢之遺產，然此  
24 為被告所否認，並抗辯系爭不動產業經許進賢出賣予被告，  
25 非屬許進賢之遺產，則身為許進賢繼承人之原告得否就系爭  
26 房屋主張權利之法律上地位即有不安之狀態，而該狀態能以  
27 確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告就此部分自有即受  
28 確認判決之法律上利益，得提起確認之訴。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：被告前於91年11月18日與許進賢結婚，為許進賢  
31 之再婚配偶，並同住於許進賢有事實上處分權之系爭房屋，

01 原告則為許進賢之子女。而系爭買賣契約雖記載係許進賢與  
02 被告於110年8月24日所簽訂，約定由許進賢以100萬元將系  
03 爭房屋之事實上處分權讓與被告，惟斯時許進賢已罹患重  
04 病，係在無意識或精神錯亂中與被告簽約，故依民法第75條  
05 後段規定，被告與許進賢間就系爭房屋所為買賣之債權關  
06 係，及事實上處分權讓與之法律關係，應均屬無效，系爭房  
07 屋之事實上處分權仍為許進賢所有，並於110年11月21日許  
08 進賢死亡後屬其遺產，依民法第962條前段、中段規定及繼  
09 承之法律關係，原告自得請求被告將系爭房屋之事實上處分  
10 權返還許進賢之繼承人即兩造共同共有。又倘認系爭買賣契  
11 約有效，原告上開主張無理由，然被告辯稱系爭房屋之買賣  
12 價金係以其為許進賢支付日常生活開銷之費用抵償，並曾於  
13 109年10月6日分別自彰化銀行及郵局匯款各50萬元、20萬元  
14 予許進賢，惟許進賢生前尚具工作能力，並有一定金額之勞  
15 保年金及銀行存款可供動用，無需由被告為其支付日常生活  
16 開銷，被告對此亦未能提出相關費用之單據及明細為證，而  
17 被告所稱匯款予許進賢乙事，實係被告領取許進賢之勞保老  
18 年給付及壽險保費後，再回存至許進賢帳戶中，藉此隱瞞未  
19 給付系爭房屋買賣價金之事實，是被告並未依約給付任何買  
20 賣價金予許進賢，原告自得依民法第367條規定、系爭買賣  
21 契約第三條約定及繼承之法律關係，請求被告給付100萬元  
22 由兩造共同共有。爰依民法第75條後段、第962條前段、中  
23 段規定、第367條規定、系爭買賣契約第三條約定及繼承之  
24 法律關係，提起本件訴訟。並為(一)先位聲明：確認被告與許  
25 進賢就系爭房屋於110年8月24日所為買賣之債權關係，及於  
26 同日所為事實上處分權之法律關係均無效，被告應將系爭房  
27 屋之事實上處分權返還兩造共同共有；(二)備位聲明：被告應  
28 給付100萬元由兩造共同共有。

29 二、被告則以：原告雖稱系爭買賣契約係許進賢在無意識或精神  
30 錯亂中所簽訂而無效，然被告否認之，且原告前對被告另訴  
31 請求分割遺產事件（即本院111年度家繼訴字第47號，下稱

01 系爭另訴)之判決理由已認定原告就上開情事之舉證不足而  
02 不可採，且該判決因兩造均未上訴而告確定，故於本件即有  
03 爭點效，原告不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判  
04 斷，則原告請求將系爭房屋之事實上處分權返還兩造共同共  
05 有，實無理由。又系爭房屋乃許進賢感念被告多年來之陪伴  
06 照顧，思及兩人家庭生活開銷及其醫療費用多由被告支付，  
07 被告並多次應其要求交付現金或匯款供其運用，相較於其子  
08 女無人願意分擔照顧及費用責任，更擔心被告在其死後遭其  
09 子女趕出家門而居無定所，對被告顯不公平，始將系爭房屋  
10 作價100萬元，包含由被告支付生活及醫療費用20萬元、許  
11 進賢向被告借貸80萬元，以買賣為原因將事實上處分權移轉  
12 被告，堪認被告確依系爭買賣契約約定，將上開款項作為買  
13 賣價金全額抵付予許進賢，故原告請求被告給付100萬元由  
14 兩造共同共有，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
15 訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷第170頁）：

17 (一)許進賢於110年11月21日死亡，其子女即原告、再婚配偶即  
18 被告，均為許進賢之繼承人。

19 (二)未辦理保存登記之系爭房屋之事實上處分權人原為許進賢，  
20 許進賢與被告於91年11月18日結婚，並與被告同住於系爭房  
21 屋。嗣許進賢與被告於110年8月24日簽訂系爭買賣契約，約  
22 定由許進賢以100萬元將系爭房屋之事實上處分權讓與被  
23 告。

24 (三)原告曾就許進賢之遺產對被告起訴請求分割遺產，經本院以  
25 系爭另訴判決認定系爭房屋非屬許進賢之遺產範圍而未予分  
26 割，系爭另訴判決並因兩造均未上訴而告確定。

27 四、本院之判斷：

28 原告先位之訴主張許進賢與被告簽訂系爭買賣契約之債權行  
29 為及將系爭房屋事實上處分權讓與被告之行為均無效，被告  
30 應將系爭房屋之事實上處分權返還兩造共同共有，備位之訴  
31 主張被告尚未給付系爭房屋之買賣價金100萬元予許進賢，

01 故應給付100萬元由兩造共同共有，均為被告所否認，並以  
02 前揭情詞置辯。經查：

03 (一)先位之訴部分：

04 1.系爭買賣契約是否有民法第75條後段規定之無效事由？

05 (1)按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或  
06 抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除  
07 有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷  
08 之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴  
09 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源  
10 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反  
11 覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束  
12 力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院  
13 96年度台上字第2569號判決要旨參照）。

14 (2)原告於系爭另訴對被告起訴請求分割被繼承人許進賢之遺  
15 產，並主張許進賢於簽訂系爭買賣契約及轉讓系爭房屋事實  
16 上處分權予被告時，其意思表示係在無意識或精神錯亂中所  
17 為，依民法第75條後段規定無效，故系爭房屋屬許進賢之遺  
18 產範圍，應併予分割等情，業經系爭另訴判決認定原告就其  
19 主張許進賢簽訂系爭買賣契約及轉讓系爭房屋事實上處分權  
20 予被告時有上開意思表示無效之情形乙節，舉證不足，故系  
21 爭房屋已非屬許進賢所有，不在許進賢之遺產範圍內，且系  
22 爭另訴判決並因兩造均未上訴而告確定，有系爭另訴判決附  
23 卷可稽（見本院卷第23至29頁），並經本院調取系爭另訴卷  
24 宗確認無訛，則關於許進賢簽訂系爭買賣契約及轉讓系爭房  
25 屋事實上處分權予被告時，是否有民法第75條後段規定之意  
26 思表示無效情形？系爭房屋是否仍為許進賢所有而屬其遺產  
27 範圍？實為系爭另訴之重要爭點，系爭另訴確定判決既對於  
28 上開重要爭點已本於兩造當事人辯論之結果而為判斷，系爭  
29 另訴確定判決亦未經再審確定判決予以廢棄，且原告於本件  
30 訴訟未再提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，自有前揭「爭  
31 點效」原則之適用，就上開重要爭點，當事人不得再為相反

01 主張，法院亦不得為相反判斷，否則有違民事訴訟法上之誠  
02 信原則，並致裁判歧異。是本件應認許進賢簽訂系爭買賣契  
03 約及轉讓系爭房屋事實上處分權予被告時，其意思表示非在  
04 無意識或精神錯亂中所為，並無民法第75條後段規定之無效  
05 事由，均應有其效力。

06 2.原告請求將系爭房屋之事實上處分權返還兩造共同共有，有  
07 無理由？

08 既然許進賢簽訂系爭買賣契約及轉讓系爭房屋事實上處分權  
09 予被告時，並無民法第75條後段規定意思表示無效之情事，  
10 已如前述，則系爭房屋之事實上處分權既由許進賢讓與被  
11 告，系爭房屋即非許進賢之遺產，是原告先位之訴依民法第  
12 75條後段、第962條前段、中段規定及繼承之法律關係，請  
13 求確認被告與許進賢就系爭房屋於110年8月24日所為買賣之  
14 債權關係，及於同日所為事實上處分權之法律關係均無效，  
15 並請求被告將系爭房屋之事實上處分權返還兩造共同共有，  
16 均屬無據，應予駁回。

17 (二)備位之訴部分：

18 1.被告是否已依系爭買賣契約約定，給付全額價金100萬元予  
19 許進賢？

20 (1)被告主張系爭房屋之買賣價金100萬元，係以其於109年10月  
21 6日匯款50萬元、20萬元予許進賢，及其於110年8月11日交  
22 付許進賢現金10萬元，並曾於其與許進賢共同生活期間為許  
23 進賢支付生活及醫療費用逾20萬元以上抵付乙節，業據被告  
24 提出顯示其上開匯款予許進賢之彰化銀行存摺支領單及存款  
25 憑條、郵政存簿儲金提款單及中華郵政股份有限公司客戶歷  
26 史交易清單，及許進賢於110年8月11日親書載有「茲收到杜  
27 朱云小姐新台幣壹拾萬元正無誤」之收據為證（見本院卷第  
28 155至159、93、95頁）；且證人陳青於本院言詞辯論時證  
29 稱：伊係被告的兒子，來臺灣照顧被告和許進賢而與他們同  
30 住在系爭房屋，系爭買賣契約係被告與許進賢於110年8月24  
31 日下午，在系爭房屋內簽訂的，當時還有代書和伊在場，許

01 進賢因為年紀大了，病情也不是很好，想把系爭房屋給被  
02 告，因為被告一直在照顧許進賢，許進賢身體不好，生活費  
03 用也都是被告在付出，被告也付了20餘萬元整修系爭房屋，  
04 許進賢看病的費用也是被告支付的，許進賢為了感謝被告，  
05 就把系爭房屋給被告，為了避免日後許進賢的子女即原告與  
06 被告發生糾紛，講不清楚，被告就沒地方可住，才會簽約，  
07 本來是要簽贈與契約，但找不到許進賢向鐵路局租土地的租  
08 約，沒辦法辦贈與，所以就簽買賣契約，而被告之前有存50  
09 萬元到許進賢彰化銀行帳戶，及從郵局匯20萬元到許進賢帳  
10 戶，還有許進賢陸續向被告借款超過30萬元，就用這些  
11 錢抵扣系爭房屋買賣價金100萬元，被告也有拿許進賢所寫  
12 記載收到被告交付10萬元的收據給伊看過等語明確（詳見本  
13 院卷第230至234頁），核與被告前揭所述以過往被告交付許  
14 進賢及為許進賢支付之款項抵扣系爭房屋買賣價金100萬元  
15 乙節大致相符；復參以系爭買賣契約第四條關於付款約定部  
16 分，僅單純載明第一次款100萬元，並無其他付款日期或分  
17 期付款條件之記載，有系爭買賣契約在卷可按（見本院卷第  
18 19至21頁），而許進賢於110年8月24日簽訂系爭買賣契約  
19 後，迄至其於110年11月21日死亡時，相隔尚有約3個月之期  
20 間，倘被告遲未依其與許進賢之約定給付系爭房屋價金100  
21 萬元，衡情許進賢豈有默不作聲，亦未對其子女即原告為何  
22 交待之理，益徵被告及證人陳青所稱許進賢為感念被告多年  
23 照顧，以過往被告出借許進賢或為許進賢支出之金錢作價扣  
24 抵系爭房屋買賣價金，將系爭房屋之事實上處分權讓與被  
25 告，以供被告於許進賢死亡後仍得居住系爭房屋等情，所言  
26 非虛。綜上事證，已足推論被告應無積欠系爭房屋之買賣價  
27 金。

28 (2)至原告雖謂被告於109年10月6日匯款50萬元、20萬元予許進  
29 賢之款項，均係被告於109年9月14日自許進賢帳戶所提領，  
30 然此為被告所否認，且依原告提出許進賢彰化銀行帳戶之存  
31 摺明細（見本院卷第245至255頁），僅能得知許進賢每月有

01 1萬3,799元之勞保老年年金給付存入該帳戶，及該帳戶於10  
02 9年9月14日有13筆各3萬元之現金領出紀錄等事實，無從認  
03 定該等勞保老年年金給付是否足以支應許進賢所有生活與醫  
04 療費用，亦不能判斷109年9月14日之現金領出係由何人所  
05 為，原告復未提出其他極積證據為憑，即難遽認被告上開匯  
06 款予許進賢之款項來源係由被告自許進賢帳戶所提領；況被  
07 告於109年10月6日匯款50萬元、20萬元予許進賢，係在110  
08 年8月24日系爭買賣契約簽訂前，則被告如何於數月前即預  
09 知系爭買賣契約簽訂乙事而事先匯款予許進賢，以藉此隱瞞  
10 未給付系爭房屋買賣價金之事實，是原告上開主張，無從採  
11 憑，不能遽為被告未給付系爭房屋買賣價金之認定。

12 2.原告請求被告給付100萬元由兩造共同共有，有無理由？

13 原告就系爭房屋之買賣價金100萬元，既係以其之前出借交  
14 付許進賢之款項及其為許進賢支付之費用扣抵乙節，業經本  
15 院認定如前，則被告就系爭買賣契約之給付義務已履行完  
16 畢，原告備位之訴依民法第367條規定、系爭買賣契約第三  
17 條約定及繼承之法律關係，請求被告給付100萬元由兩造公  
18 同共有，自屬無據，無從准許。

19 五、綜上所述，原告先位之訴依民法第75條後段、第962條前  
20 段、中段規定及繼承之法律關係，請求確認被告與許進賢就  
21 系爭房屋於110年8月24日所為買賣之債權關係，及於同日所  
22 為事實上處分權之法律關係均無效，被告應將系爭房屋之事  
23 實上處分權返還兩造共同共有；及備位之訴依民法第367條  
24 規定、系爭買賣契約第三條約定及繼承之法律關係，請求被  
25 告給付100萬元由兩造共同共有，均為無理由，應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資  
27 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論  
28 述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
30 文。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

民事第七庭 法官 黃珮如

01  
02  
03  
04  
05  
06

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 114 年 3 月 31 日

書記官 黃俊霖