

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1108號

上訴人 廖庭輝

訴訟代理人 劉逸柏律師

複代理人 杜佳燕律師

被上訴人 杜心妍

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 朱峻賢律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年7月4日臺灣桃園地方法院110年度訴字第2381號第一審判決提起上訴，本院於111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國110年6月2日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭甲契約），約定由上訴人以新臺幣（下同）650萬元向伊購買門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓建物（權利範圍全部）及其坐落之新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/4）（下合稱系爭房地）。伊於110年8月19日已將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，然上訴人尚餘買賣價金225萬5,144元未付，爰依民法第367條規定，求為命上訴人如數給付，及加計自起訴狀繕本送達翌日（即110年12月10日，見原審卷第27頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴，被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：訴外人禾韻國際有限公司（下稱禾韻公司）於於106年12月9日向訴外人林松竹（下以姓名稱之）購入系爭房地，借名登記在被上訴人名下（下稱系爭借名契約），該

01 借名契約嗣經合意終止，兩造乃通謀虛偽簽訂系爭甲契約，
02 隱藏禾韻公司指示被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊
03 之法律行為；縱認系爭借名契約不存在，由被上訴人在價金
04 付清前即將系爭房地所有權移轉登記予伊，亦可認兩造基於
05 節稅考量，有通謀虛偽訂立系爭甲契約，隱藏被上訴人將系
06 爭房地贈與伊之法律關係，兩造實無買賣關係存在，被上訴
07 人訴請給付價金為無理由。退步言之，縱認系爭買賣契約為
08 真正，被上訴人已免除220萬元之價金債務，伊僅需再給付5
09 萬5,144元等語，資為抗辯。上訴聲明求為判決：(一)原判決
10 廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

11 三、訴外人即上訴人父親廖德信（下以姓名稱之）為禾韻公司負
12 責人，與被上訴人曾為事業夥伴及男女朋友。被上訴人出名
13 於106年12月9日與林松竹簽訂買賣契約（下稱系爭乙契
14 約），以600萬元價款向林松竹購入系爭房地，系爭乙契約
15 記載之簽約款、完稅款、尾款分別為60萬元、60萬元、480
16 萬元，系爭房地嗣於107年1月17日以買賣為原因移轉登記予
17 被上訴人。被上訴人與廖德信分手後，與上訴人於110年6月
18 2日簽署系爭甲契約，契約記載上訴人以總價650萬元向被上
19 訴人購買系爭房地，簽約款、完稅款、尾款分別為65萬元、
20 65萬元、520萬元，上訴人嗣於110年6月3日匯款65萬元入台
21 新國際商業銀行（下稱台新銀行）新莊分行、戶名為被上訴
22 人、帳號0000000000000000之帳戶（下稱台新帳戶），系爭房
23 地則於110年8月19日以買賣為原因移轉登記予上訴人之事
24 實，有經濟部商工登記公示資料查詢服務單（見原審卷第
25 101頁）、系爭甲契約影本（見原審卷第13至15頁）、系爭
26 乙契約影本（見原審卷第113至115頁）、匯款申請書暨存摺
27 影本（見原審卷第59至62頁）、系爭房地第一類謄本暨異動
28 索引（見本院卷第253至277頁）在卷可參，復為兩造所不爭
29 執（見本院卷第73頁、第123至124頁、第141頁），自堪信
30 為真實。

31 四、得心證之理由：

01 (一)被上訴人主張兩造簽訂系爭甲契約，由上訴人向其購買系爭
02 房地，上訴人仍有225萬5,144元買賣價金未付，請求上訴人
03 如數給付等語，為上訴人所否認，抗辯兩造並無買賣系爭房
04 地之真意，系爭甲契約為通謀虛偽意思表示，實際隱藏禾韻
05 公司終止系爭借名契約後，指示被上訴人將系爭房地所有權
06 移轉登記予上訴人之法律行為，是應審究者為關於系爭甲契
07 約實質之法律關係為何？析述如下。

08 (二)系爭房地為禾韻公司出資，委由被上訴人出名購入，並借名
09 登記在被上訴人名下：

10 1.按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
11 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
12 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
13 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
14 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並依
15 民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。當事人主張
16 借名登記契約者，固應就該借名登記之事實負舉證責任。惟
17 此要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要
18 件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在
19 者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審
20 酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜
21 合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。

22 2.系爭乙契約是由被上訴人出名委託東森房屋旗下之吉晨房屋
23 仲介有限公司仲介向林松竹購入，仲介服務費16萬元，是廖
24 德信簽發發票日106年12月20日、面額16萬元支票（下稱系
25 爭16萬元支票）支付，有上訴人提出東森房屋契約內容變更
26 合意書影本（見原審卷第191頁）、系爭16萬元支票影本
27 （見原審卷第192頁）可憑，不能排除禾韻公司之負責人廖
28 德信，以被上訴人名義委託房屋仲介業者居間買入系爭房地
29 之可能性。

30 3.被上訴人雖主張系爭房地係伊出資購入云云。然查：

31 (1)被上訴人與廖德信分手後，曾於110年6月22日傳送「新莊四

01 維路也是公司出，我也已經過戶給你兒子（即上訴人），這
02 樣還不夠滿意？」予廖德信（下稱系爭6/22LINE訊息），有
03 上訴人提出LINE截圖可參（見原審卷第43頁），而被上訴人
04 亦不爭執所稱「新莊四維路」是系爭房地，足見被上訴人自
05 承系爭房地為禾韻公司出資購買。

06 (2)系爭乙契約固記載價金為600萬元，但此價金之記載係為貸
07 款所需，實際價金僅540萬元，據證人廖德信證述明確（見
08 本院卷第205頁），核與被上訴人主張相符（見本院卷第135
09 頁），堪信林松竹係以540萬元出售系爭房地。而系爭乙契
10 約所定簽約款60萬元、完稅款60萬元、尾款420萬元（計算
11 式：480萬元－60萬元＝420萬）實際由禾韻公司支付，論述
12 如下：

13 ①系爭乙契約簽訂後，廖德信即交付其簽發、發票日106年12
14 月11日、面額50萬元支票（下稱系爭50萬元支票），及以現
15 金10萬元支付簽約款，為兩造所不爭執（見本院卷第243
16 頁），並有系爭50萬元支票影本可據（見原審卷第198
17 頁），佐以系爭6/22LINE訊息，足見廖德信係為禾韻公司支
18 付該簽約款無疑。被上訴人固主張伊有於106年11月20日、1
19 07年1月15日依序匯款45萬元、15萬元入禾韻公司帳戶清償
20 廖德信代墊之簽約款，並提出中國信託商業銀行股份有限公
21 司（下稱中國信託）江翠分行、戶名為被上訴人、帳號0000
22 00000000帳戶（下稱中信帳戶）之存摺影本（見本院卷第160
23 至161頁）為據，然該存摺關於106年11月20日、107年1月15
24 日提領紀錄欄位中，僅打字鍵入「kbc」、「廣瑩」，無從
25 認與系爭房地有關，而手寫記載「四維款」、「四維款
26 項」，被上訴人未證明係由何人、何時加註，無從憑以證明
27 款項提領用途。況被上訴人自承與廖德信前為男女朋友，共
28 同經營禾韻公司、禾揚國際開發有限公司（下稱禾揚公
29 司），相互間多有資金往來、調度等語（見本院卷第131至1
30 33頁），益徵上揭2日之提領紀錄暨手寫文字，無從證明被
31 上訴人有償還廖德信代墊簽約款之事實。

01 ②被上訴人雖另提出匯款申請書影本（見本院卷第163頁），
02 主張系爭乙契約約定之完稅款60萬元，係於107年1月10日自
03 伊之中信帳戶匯款入履保專戶（見原審卷第113頁）云云。
04 然查，被上訴人於告訴廖德信侵占之案件中自陳：中國信託
05 銀行帳戶（即中信帳戶，下同）之存摺、印章，伊均放在禾
06 韻公司會計張玉觀處，如果有要領錢，只要伊及被告（即廖
07 德信，下同）同意，張玉觀就會去領錢；中國信託銀行帳戶
08 除伊個人使用外，有時候禾韻公司需資金周轉，也會從伊銀
09 行帳戶領錢等語。而證人張玉觀於該侵占案件偵訊時亦證
10 稱：伊到禾韻公司任職後，負責保管上開銀行帳戶（即中信
11 帳戶）之存摺及印章，伊知道告訴人（即被上訴人，下同）
12 與被告是禾揚公司、禾韻公司的股東，都是伊之老闆，伊和
13 告訴人、被告有一個LINE群組，伊在領錢之前會先製作支出
14 明細表，通常是在領錢的前1、2天，然後將支出明細表傳到
15 群組內，只要告訴人、被告其中一個人有指示，伊就會依照
16 指示去做等語，有上訴人提出臺灣新北地方檢察署111年度
17 偵字第28418號不起訴處分書影本可據（見本院卷第307至30
18 8頁），是禾韻公司得支配、使用中信帳戶，應可認定。而
19 上揭匯款手續係禾韻公司會計陳逸雯經廖德信、被上訴人同
20 意，執中信帳戶存摺、印章辦理，據證人廖德信證述明確
21 （見本院卷第213頁），復與匯款申請書「代理人」欄位蓋
22 「陳逸雯」印文相符，堪認自中信帳戶匯入履保專戶之65萬
23 元，屬禾韻公司之事務處理，上訴人主張完稅款係以禾韻公
24 司之資金給付等語，非不可信。

25 ③被上訴人主張系爭乙契約尾款，係被上訴人以自己名義向台
26 新銀行申辦420萬元房貸（下稱系爭房貸）繳付等語，固為
27 上訴人所不爭執，然辯稱繳納系爭房貸之資金係由禾韻公司
28 支付等語。查：

29 (甲)依上訴人提出LINE對話截圖（見原審卷第97至99頁），被上
30 訴人於110年8月9日曾傳送「房屋貸款、貸款帳號：0000000
31 0000000、貸款期間：107/01/19～127/01/19、戶名：杜心

01 研、貸款期數：240、貸款額度：新臺幣\$4,200,000、目前
02 本金餘額：新臺幣\$3,562,126」截圖及「新莊四維路」訊
03 息予廖德信，與被上訴人於發送上開訊息前，另傳送「麻煩
04 你盡快」、「把所有費用都列好，應該相互抵就差不多」綜
05 合觀之，堪信被上訴人認為系爭房地非其所有，系爭貸款應
06 由廖德信負責處理。

07 (乙)上訴人提出之存款憑條影本（見本院卷第103至105頁），可
08 見禾韻公司會計張玉觀於110年1月14日、同年3月15日、同
09 年4月15日、同年5月14日、同年6月17日、同年7月15日、同
10 年8月18日均有將現金5萬元存入台新帳戶，而兩造不爭執台
11 新帳戶係繳納系爭房貸之備償帳戶，堪認上訴人主張系爭房
12 貸係由禾韻公司實際繳納，洵屬有據。

13 (3)被上訴人執110年7月12日至110年10月12日間之LINE對話訊
14 息（見本院卷第165至181頁），主張系爭房地非禾韻公司出
15 資購買云云。然該LINE對話訊息，無足證明系爭房地非禾韻
16 公司出資，分論如下：

17 ①廖德信於110年7月12日傳送「新莊四維路房子，現在還是過
18 戶不了，現在代書找的銀行只核300萬，還差50萬，因為台
19 新那邊還有大約350萬要結清才能換銀行」、「要不要過
20 戶，不要過戶那就算了，我跟代書講撤掉」之訊息予被上訴
21 人（見本院卷第166至167頁），至多僅可證明廖德信擬以系
22 爭房地申辦抵押貸款用以清償系爭房貸，但因銀行核貸額度
23 不足，而與被上訴人商量要否維持現狀，尚無足以推論系爭
24 房地為被上訴人出資。

25 ②依廖德信於110年7月12日傳送「不問妳，我問誰，這一間房
26 子一半是你的」（見本院卷第167頁）；於110年9月6日傳送
27 「新莊四維路你要抵T車不是嗎？」、「T車公司繳了200多
28 萬了」、「四維路你不是要用T車抵掉」（見本院卷第169、
29 171頁）訊息予被上訴人。被上訴人於110年9月8日質疑「潭
30 子與四維路的錢，你要算給我嗎？」，廖德信回覆「那就
31 算」、「會」（見本院卷第173頁）等情，似可見廖德信自

01 陳系爭房地為其與被上訴人各享有一半權利，並詢問被上訴
02 人是否要以其權利交換T車，然禾韻公司為廖德信與被上訴
03 人共同經營，由禾韻公司出資購入之系爭房地，屬禾韻公司
04 之財產，上揭訊息核屬廖德信與被上訴人為結束該共同經營
05 關係所為清算禾韻公司資產負債之討論過程，此由廖德信於
06 110年9月15日傳送「我本來要好好把我跟妳的公事還有私事
07 等事情好好處理，以後妳走妳的路，我走我的路。我本想妳
08 拿走公司該有的，大家就不再見。可是妳卻是一再逼我來我
09 公司鬧，也來搶客戶，不讓我好好工作。我如果跟妳硬，妳
10 公司得不到什麼好處，潭子房子是禾韻的，四維路已經過
11 戶，T車是禾韻的我也可以用妳對汪憶芯的手段對妳，我現
12 在還沒有這樣對妳，不代表我不會。妳自己想清楚，要好好
13 把事情處理好，還是你要再繼續鬧我」，被上訴人回覆「所
14 以意思是要拿回T車？四維路也不付錢的意思？潭子也要
15 吞？公司貸款也不願意付嗎？」（見本院卷第175頁），足
16 資佐證，被上訴人此部分主張，亦無可採。

17 (4)綜上，系爭房地為禾韻公司出資購入，應堪認定。

18 4.被上訴人就系爭房地出名與震大國際開發有限公司（下稱震
19 大公司）簽署房屋租賃契約後，租金係匯入中信銀行、戶名
20 禾韻公司、帳號00000000000000之帳戶，有被上訴人提出之房
21 屋租賃契約影本、上訴人提出之帳戶存摺影本可據（見本院
22 卷第197至199頁、第301至304頁），復為兩造所不爭執，已
23 徵系爭房地係由禾韻公司實質使用收益。被上訴人雖主張伊
24 指示將租金匯入禾韻公司帳戶，以充作禾韻公司營運費用云
25 云，然被上訴人未提出其就該租金給付，與禾韻公司間存在
26 「股東往來」法律關係之任何事證，難認可採。

27 5.被上訴人雖提出火災及地震基本保險單、電費繳費通知、水
28 費通知單、繳款收據等件影本（見本院卷第183至195頁），
29 主張系爭房地由伊實際管理云云。然上揭資料至多僅可證明
30 被上訴人持有單據之事實，且前項房屋租賃契約第3條第3項
31 明定震大公司分攤水電費之義務（見本院卷第197頁），是

01 無從認定被上訴人為實際繳款人，且禾韻公司原為被上訴人
02 與廖德信共同經營，被上訴人非無取得上開資料之機會，故
03 被上訴人執此主張其管理系爭房地，委無可取。

04 6.綜據前開各節，堪認系爭房地係禾韻公司出資購入，僅委由
05 被上訴人出名與林松竹簽署系爭乙契約，並將系爭房地借名
06 登記於被上訴人名下，禾韻公司就系爭房地仍保有處分、管
07 理、使用及收益等權能，揆之前開(二)之1.說明，堪認被上訴
08 人與禾韻公司間就系爭房地存在系爭借名契約，上訴人此部
09 分所辯，為有理由。

10 (三)系爭甲契約為通謀虛偽意思表示：

11 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
12 效；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法
13 律行為之規定，民法第87條第1項本文、第2項定有明文。所
14 謂通謀而為虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意為
15 不符真意之表示而言，即表意人與相對人均明知其互為表現
16 於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意
17 者，為當然確定自始無效。主張表意人與相對人通謀而為虛
18 偽意思表示者，固應負舉證之責，惟表意人與相對人是否通
19 謀而為虛偽意思表示，此內心非真意之意思難於舉出直接證
20 據以實之，是得提出並證明在經驗法則或論理法則上，足以
21 推認該待證事實之間接事實，以盡其舉證責任，非以直接證
22 明為必要（最高法院103年度台上字第1637號、104年度台上
23 字第1364號判決先例要旨參照）。若依相關交易原因關係、
24 背景事實，按一般經驗法則、論理法則之判斷，足以推論該
25 法律行為確係雙方相與而為虛偽意思表示，無效果意思存在
26 者，即應認屬「通謀虛偽意思表示」，法律行為應為無效

27 2.系爭甲契約第14條約定「本案完稅款，雙方協議待銀行貸款
28 不足或確定後再匯款予賣方，雙方同意地政士不介入金流」
29 （見原審卷第15頁），核已與出賣人為保障交易風險，會要
30 求代書確認買受人已依約繳納各期價款後，方辦理不動產所
31 有權移轉登記之交易常情有悖。

- 01 3.又系爭甲契約第4條就稅費負擔約定：「一、地價稅、房屋
02 稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在
03 土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳
04 納：前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。
05 二、辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應繳納稅費負擔：
06 …(四)塗銷原抵押權之代辦費貳仟伍佰元，由賣方負擔」，有
07 系爭甲契約在卷足憑（見原審卷第14頁）。然依約應由被上
08 訴人負擔之塗銷代辦費、房地合一稅代辦費，被上訴人未為
09 支付，而係拍攝地政士製作之收費項目及金額明細表，以LI
10 NE訊息通知廖德信繳納，廖德信亦為繳納，有LINE截圖（見
11 原審卷第49頁）、收費項目及金額明細表（見原審卷第53
12 頁）可憑，可見被上訴人未有依約支付上揭稅捐、費用之行
13 為。
- 14 4.不動產買賣交易之價格甚高，為保障出賣人依約取得價金，
15 由買受人簽發本票予賣方，以作為價金給付之擔保者，於買
16 方未付清全部價款前，賣方依理不會退還買方該擔保之本
17 票。本件被上訴人主張上訴人仍有價金未償，卻將廖德信所
18 簽發擔保支付完稅款65萬元、尾款520萬元之票據退還廖德
19 信，據證人即代書陳秀貞證述明確（見原審卷第176頁），
20 明顯與一般買賣交易情形不符。
- 21 5.被上訴人主張上訴人有依系爭甲契約給付簽約款，固為上訴
22 人所不爭執，並有匯款申請書為據（見原審卷第59頁）。然
23 證人陳秀貞於原審證稱：上訴人匯款65萬元，係因辦理貸款
24 需要資金流向等語（見原審卷第173頁），上訴人之匯款是
25 否有給付買賣價金之真意存疑。且該簽約款65萬元係匯入台
26 新帳戶，而此帳戶係繳納系爭房貸之備償帳戶，並由禾韻公
27 司繳納系爭房貸，要如前述，足認上訴人未實際支付簽約款
28 予被上訴人，而與證人陳秀貞證稱該匯款行為係為創造金
29 流，以利於申辦貸款等語相符。
- 30 6.被上訴人未自上訴人受領系爭甲契約之價金，即於110年8月
31 19日以買賣為原因將系爭房地移轉登記予上訴人，上訴人於

同日以系爭房地設定抵押權予訴外人聯邦商業銀行股份有限公司，再於110年8月30日塗銷前由被上訴人出名設定予台新銀行之抵押權登記，有系爭房地地籍異動索引可據（見本院卷第253、257、271、277頁）。且被上訴人就系爭甲契約約定之交屋事項，僅以訊息：「陳代書通知：『新莊區四維路162號四樓』於9月10日14點信實昱森地政士事務所交屋，攜帶合約書、房屋鑰匙、管理費收據與存摺影本（系統簡訊勿回）」、「更正，時間為9/9號」通知廖德信，兩造間未實際辦理交屋，有LINE截圖在卷可參（見原審卷第49頁）。甚且，於辦理系爭房地移轉登記完竣後，代書將通常應歸還賣方之資料交予廖德信，有上訴人提出之結案資料取回單影本為證（見原審卷第201頁），堪認兩造簽訂系爭甲契約，自始無依系爭甲契約所載付款條件、稅費負擔約定履行之真意。

7.綜上，上訴人主張系爭甲契約係屬通謀而為之虛偽意思表示，應堪採信。

(四)兩造通謀虛偽訂立系爭甲契約，係隱藏系爭房地借名登記契約終止後，禾韻公司指示被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人之法律行為：

禾韻公司委由被上訴人出名與林松竹簽訂系爭乙契約及登記為系爭房地之所有權人，與禾韻公司就系爭房地成立系爭借名契約，已如前述。而依前開(二)之3.之(1)訊息內容，堪認廖德信代表禾韻公司與被上訴人終止該借名契約，指示被上訴人將系爭房地移轉登記至上訴人名下，以為返還借名登記物，是上訴人出名與被上訴人簽訂系爭甲契約，被上訴人嗣將系爭房地以買賣原因移轉登記至上訴人名下，該買賣行為雖因通謀虛偽意思表示而無效，但隱藏借名登記法律關係終止後，禾韻公司指定將系爭房地所有權移轉登記予上訴人之法律行為，依民法第87條第2項規定，兩造間應適用該隱藏法律行為相關之規定。故被上訴人本於買賣契約之法律關係，訴請上訴人給付買賣價金，為無理由。

01 五、綜上所述，被上訴人依民法第367條規定，請求上訴人給付2
02 25萬5,144元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判命上
04 訴人如數給付，並附條件為假執行之宣告，自有未洽。上訴
05 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改
06 判如主文第2項所示。

07 六、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
11 8條，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
13 民事第二十一庭

14 審判長法 官 翁昭蓉

15 法 官 林哲賢

16 法 官 廖珮伶

17 正本係照原本作成。

18 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
19 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
20 （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
21 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
22 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
23 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

26 書記官 陳永訓