

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第110號

上訴人 連昭文  
連郁文  
連昭月

共同

訴訟代理人 吳讚鵬律師

追加原告 連國智

連國超

被上訴人 顏玉城

訴訟代理人 蕭仁杰律師

游泗淵律師

被上訴人 蘇浚榮

0000000000000000

陳志明

0000000000000000

劉孟雯

徐翠英

簡吉志

江榮輝

追加被告 徐鳳朝

上一人

訴訟代理人 陳金漢律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年10月16日臺灣新北地方法院105年度訴字第3099號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人顏玉城應給付上訴人及追加原告新臺幣432萬1,576

01 元，及自民國106年5月16日起至清償日止，按年息5%計算  
02 之利息。

03 三、其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

04 四、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於上訴部分，由被  
05 上訴人顏玉城負擔94%，餘由上訴人及追加原告連帶負擔；  
06 關於追加之訴部分，由上訴人及追加原告連帶負擔。

07 五、本判決第二項所命給付，於上訴人及追加原告以新臺幣144  
08 萬元為被上訴人顏玉城供擔保後得假執行，但被上訴人顏玉  
09 城如以新臺幣432萬1,576元預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、上訴人於原審主張：連行知為新北市○○區○○段0000○號  
13 建物（門牌號碼新北市○○區○○路000之00號5樓，下稱系  
14 爭房屋）及其坐落基地即同段430、431地號土地（權利範圍  
15 均為64/1000，下合稱系爭房地）之所有權人，伊等因被上  
16 訴人間虛偽買賣、侵奪系爭房地之共同侵權行為受有損害，  
17 被上訴人並受有不當得利，而依民法第184條第1項前段、第  
18 185條第1項前段、第197條第2項、第179條規定及繼承法律  
19 關係，訴請被上訴人連帶給付上訴人新臺幣（下同）459萬  
20 2,831元本息。嗣經本院前審認本件訴訟標的對於連行之  
21 全體繼承人即上訴人與連國智、連國超（下合稱連國智等2  
22 人，與上訴人合稱連昭文等5人）需合一確定，而依民事訴  
23 訟法第56條之1第1項規定，裁定追加連國智等2人為原告；  
24 並認上訴人追加徐鳳朝為被告，及依同上請求權基礎擴張請  
25 求被上訴人及追加被告徐鳳朝（下分稱姓名，合稱顏玉城等  
26 8人，不含徐鳳朝合稱顏玉城等7人）給付283萬4,257元本  
27 息，另追加請求確認各該所有權移轉登記無效，及依民法  
28 767條第1項前段、第821條規定請求顏玉城、徐鳳朝、劉孟  
29 雯、徐翠英（下合稱顏玉城等4人）塗銷各該所有權移轉登  
30 記，另請求徐翠英遷讓返還系爭房地，合於民事訴訟法第  
31 446條第1項、第255條第1項第2款、第3款規定，而准其訴之

01 追加。至上訴人於本院改稱係依民法第242條規定，代位連  
02 國智等2人依民法767條第1項前段、第821條規定請求顏玉城  
03 等4人塗銷所有權移轉登記、徐翠英遷讓返還系爭房地（見  
04 本院卷二第437頁、卷三第216頁），核屬補充法律上陳述，  
05 非為訴之變更或追加。

06 二、追加原告連國智等2人，以及被上訴人蘇浚榮、陳志明、劉  
07 孟雯、簡吉志、江榮輝，經合法通知，均未於言詞辯論期日  
08 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形之一，爰分別  
09 依到場被上訴人、上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：伊等之被繼承人連行知（民國104年2月4日死  
12 亡）為系爭房地所有人，於85年4月1日借名登記與連國智等  
13 2人，惟其等竟通謀虛偽於94年11月8日將系爭房地移轉與顏  
14 玉城（下稱甲登記），顏玉城委任知情之地政士即蘇浚榮  
15 （原名蘇俊榮，103年4月2日更名），於99年12月14日將系  
16 爭房地移轉與知情之徐鳳朝（下稱乙登記），徐鳳朝再出售  
17 與知情之陳志明，於100年6月1日指定移轉登記與知情之劉  
18 孟雯（下稱丙登記），並由知情之地政士即江榮輝、業務員  
19 即簡吉志辦理，劉孟雯再於105年3月22日移轉登記與知情之  
20 徐翠英（下稱丁登記）。上開甲至丁登記之買賣關係及移轉  
21 物權行為均係通謀虛偽無效，且顏玉城等8人均知系爭房地  
22 實為連行知所有，竟以上開虛偽買賣、移轉登記之不法行為  
23 致連行知受有損害742萬7,088元，顏玉城等8人無法律上原  
24 因獲有該利益，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項  
25 前段、第197條第2項、第179條規定及繼承法律關係，於原  
26 審求為命顏玉城等7人連帶給付459萬2,831元及加計自起訴  
27 狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗  
28 訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加如前述。  
29 上訴及追加聲明：(一)原判決廢棄。(二)顏玉城等7人應連帶給  
30 付上訴人及連國智等2人459萬2,831元，及自起訴狀繕本送  
31 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)確認連國

01 智等2人與顏玉城於94年11月8日就系爭房地以買賣為原因所  
02 為之所有權移轉登記（即甲登記）無效；顏玉城應塗銷前開  
03 登記。(四)確認顏玉城與徐鳳朝於99年12月14日就系爭房地以  
04 買賣為原因所為之所有權移轉登記（即乙登記）無效；徐鳳  
05 朝應塗銷前開登記。(五)確認徐鳳朝與劉孟雯於100年6月1日  
06 就系爭房地以買賣為原因所為之所有權移轉登記（即丙登  
07 記）無效；劉孟雯應塗銷前開登記。(六)確認劉孟雯與徐翠英  
08 於105年3月22日就系爭房地以買賣為原因所為之所有權移轉  
09 登記（即丁登記）無效；徐翠英應塗銷前開登記。(七)徐翠英  
10 應將系爭房地遷讓返還並移轉所有權登記予連國智等2人，  
11 並由連行知之全體繼承人代為受領。(八)第(二)項聲明部分，徐  
12 鳳朝應與顏玉城等7人連帶給付上訴人及連國智等2人459萬  
13 2831元，及自108年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之  
14 利息。(九)顏玉城等8人應連帶給付上訴人及連國智等2人283  
15 萬4,257元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
16 息5%計算之利息。(十)第(二)、(八)、(九)項聲明，願供擔保，請  
17 准宣告假執行（第(二)項聲明請求給付連國智等2人部分及第  
18 (三)至(九)項聲明，均屬追加範圍）。

19 二、連國智等2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲  
20 明陳述。

21 三、顏玉城等8人之答辯：

22 (一)顏玉城辯稱：伊前訴請連行知返還系爭房地，經臺灣新北地  
23 方法院（下稱新北地院）98年度訴字第317號（下稱317號）  
24 判決予以准許，雖經本院98年度上字第736號（下稱736號）  
25 判決廢棄改判駁回伊之訴、最高法院99年度台上字第1606號  
26 （下稱1606號）裁定駁回伊上訴確定（下稱736號前案），  
27 並認定伊與連國智等2人及其母郭淑貞間就系爭房地為假買  
28 賣，惟伊登記為系爭房地所有權人後，係與郭淑貞共同擔任  
29 債務人，向台東區中小企業銀行（嗣變更為荷蘭銀行、澳盛  
30 銀行、星展（台灣）銀行，下稱台東企銀）貸款，貸得款項  
31 部分用以清償連國智等2人原欠土地銀行之貸款，部分交付

01 郭淑貞，伊並未取得任何利益，無從返還不當得利。另劉孟  
02 雯前曾起訴請求連行知遷讓系爭房屋，經本院101年度重上  
03 字第456號（下稱第456號）確定判決認劉孟雯確為系爭房地  
04 所有權人，其後之繼受人徐翠英亦受上開確定判決之既判力  
05 所及。又連行知自始不曾登記為系爭房地之所有權人，自無  
06 物上請求權。伊並無侵權行為，亦無不當得利，且本件侵權  
07 行為請求已逾2年消滅時效等語。

08 (二)蘇浚榮、簡吉志、江榮輝均未於言詞辯論期日到場，其等先  
09 前答辯均以：伊等無侵權行為，亦無不當得利，本件侵權行  
10 為請求已逾2年消滅時效等語。江榮輝並稱：伊為地政士，  
11 僅係依買賣雙方談好之條件受託辦理簽約及登記事宜，不知  
12 當事人間有無紛爭等語。

13 (三)徐翠英辯稱：第456號確定判決已認定劉孟雯為系爭房地所  
14 有權人，伊信賴登記而買受系爭房地，登記為所有權人，並  
15 無侵權行為，亦無不當得利，且本件侵權行為請求已逾2年  
16 消滅時效等語。

17 (四)徐鳳朝辯稱：伊配偶王淑慧於99年11月間透過蘇浚榮及訴外  
18 人楊海吉，以伊名義向顏玉城購買系爭房地，價金630萬  
19 元，其中230萬元交付顏玉城，餘款則承受顏玉城台東企銀  
20 貸款。於移轉所有權登記後發現系爭房地因有租賃糾紛而無  
21 法點交，王淑慧要求解約退款，惟蘇浚榮並未退款，王淑慧  
22 乃對蘇浚榮提出詐欺及偽造文書之告訴，經臺灣臺北地方檢  
23 察署（下稱臺北地檢署）提起公訴，及經臺灣臺北地方法院  
24 （下稱臺北地院）為有罪判決，嗣王淑慧並與蘇浚榮簽署和  
25 解書。伊信賴登記而受讓系爭房地，並無侵權行為，更無不  
26 當得利可言。另本件侵權行為請求已逾2年消滅時效等語。

27 (五)顏玉城、蘇浚榮、簡吉志、江榮輝、徐翠英、徐鳳朝均答辯  
28 聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔  
29 保，請准宣告免為假執行。

30 (六)陳志明、劉孟雯未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何  
31 聲明或陳述。

01 四、上訴人及連國智等2人為連行知之繼承人。系爭房地於85年4  
02 月1日登記為連國智等2人共有，應有部分各1/2。連國智等2  
03 人於94年11月8日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登  
04 記予顏玉城；顏玉城與郭淑貞2人為債務人，以系爭房地向  
05 台東企銀抵押貸款535萬元（466萬元+69萬元=535萬  
06 元），並以其中279萬1,277元（6,000元+2,305元+172萬  
07 8,758元+105萬4,214元=279萬1,277元）代為清償系爭房  
08 地上原有之連國智等2人於土地銀行之抵押貸款餘額。顏玉  
09 城於99年12月14日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登  
10 記予徐鳳朝。徐鳳朝於100年6月1日以買賣為原因，將系爭  
11 房地所有權移轉登記予劉孟雯，實際買受人為徐翠英，其委  
12 託陳志明出面簽約，買賣契約當事人為徐鳳朝與陳志明，指  
13 定登記於劉孟雯名下；劉孟雯於105年3月22日以買賣為原  
14 因，將系爭房地所有權移轉登記予徐翠英，系爭房地現登記  
15 為徐翠英所有等情，有土地及建物登記謄本、不動產買賣契  
16 約書、連國智等2人之戶籍謄本、系爭房屋建築改良物登記  
17 簿，以及新北市中和地政事務所109年2月18日、19日函附系  
18 爭房地異動索引、所有權移轉及抵押權設定登記資料，澳盛  
19 銀行109年2月19日函附顏玉城帳戶交易明細可稽（見前審卷  
20 一第149至159頁，卷二第111至118、139、470至471頁，卷  
21 四第3至495頁，卷五第3至77、79至86頁），並為上訴人、  
22 顏玉城、徐鳳朝、徐翠英所不爭執（見本院卷一第320、335  
23 頁，卷二第401、410頁），堪信為真實。

24 五、本院得心證之理由：

25 (一)上訴人訴請確認系爭房地之甲至丁登記無效、請求塗銷該等  
26 登記，及訴請徐翠英遷讓返還系爭房地，並移轉所有權予連  
27 國智等2人，由連昭文等5人代為受領部分：

28 1.系爭房地為連行知出資買受，借名登記於連國智等2人名  
29 下，有新北地院102年度重訴字第579號（下稱579號）和解  
30 筆錄可稽（見前審卷一第379至381頁），堪認連行知為系爭  
31 房地真正所有權人，其就系爭房地所生之權利，應由連昭文

01 等5人繼承。郭淑貞雖於本院證稱系爭房地並非借名登記，  
02 係連行知贈與連國智等2人（見本院卷二第158頁），然與連  
03 國智等2人簽署之前揭和解筆錄內容不符，難以採信。

04 2.上訴人主張系爭房地94年11月8日以後歷次以買賣為原因所  
05 為之所有權移轉登記（即連國智等2人與顏玉城間之甲登  
06 記、顏玉城與徐鳳朝間之乙登記、徐鳳朝與劉孟雯間之丙登  
07 記、劉孟雯與徐翠英間之丁登記）均係買賣雙方通謀虛偽所  
08 為，而訴請確認無效並塗銷登記。經查：

09 (1)連國智等2人與顏玉城間之甲登記部分：

10 ①按爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當  
11 事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為之  
12 判斷，除非顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推  
13 翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之  
14 他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。

15 ②查顏玉城登記為系爭房地所有權人後，依民法第767條規定  
16 向新北地院訴請連行知返還系爭房屋，經新北地院以317號  
17 判決准許，連行知不服提起上訴，經本院以736號判決廢棄  
18 改判顏玉城之訴駁回，顏玉城不服提起上訴，經最高法院以  
19 1606號裁定駁回確定（即736號前案）。736號判決理由認  
20 定：「六、(二)... 1.系爭房地之所有權於94年11月8日由原所  
21 有權人連國超、連國智（賣方）辦妥移轉登記於被上訴人  
22 （即顏玉城，下同）（買方）名下，買賣雙方就系爭房地買  
23 賣價格、是否簽訂買賣契約書及價金如何交付等節，均陳述  
24 不一：...(3)對照本件買賣雙方就系爭買賣價金之磋商確定  
25 過程、是否簽訂買賣契約書、本件價金扣除貸款外之餘款如  
26 何給付等情節，陳述迥異，顯然可疑。而系爭房地之過戶手  
27 續，係由賣方連國超、連國智之母郭淑貞委由代書梁鎗水辦  
28 理，代書就買賣雙方之買賣價金、價金交付之情節均未予見  
29 聞或參與，因此代書不願幫買賣雙方擬訂買賣契約書，亦據  
30 證人梁鎗水到庭證述綦詳，... 是依卷附所有證據尚難認買  
31 賣雙方為有達成買賣之合意。2...(1)於93、94年間，在系

01 爭房地辦理過戶手續移轉登記於被上訴人名下之前，連國  
02 超、連國智之母郭淑貞原係委託代書梁鎗水詢問有關以系爭  
03 房地向銀行增加貸款之事宜，代書梁鎗水代為詢問數家銀行  
04 經徵信後據覆：因連氏兄弟及郭淑貞或原有卡債及貸款，或  
05 繳款信用不佳，又無穩定收入之情，不論以連國超、連國智  
06 或郭淑貞為借款人，欲以系爭房地向銀行增加貸款，均無法  
07 為之，業據證人梁鎗水證述綦詳，...可見：連氏兄弟及其  
08 母郭淑貞當時思欲以系爭房地再向銀行貸款以紓解債務負擔  
09 之動機甚明。(2)當上開系爭房地向銀行增加貸款為不可行  
10 後，郭淑貞隨即委請代書梁鎗水將系爭房地辦理過戶予被上  
11 訴人名下，過程中甚且連被上訴人辦理貸款之銀行台東企  
12 銀...亦係由郭淑貞所覓妥，代書梁鎗水對於雙方究有無買  
13 賣並不知道，郭淑貞亦未告知過戶予被上訴人係多少錢，惟  
14 在系爭房地辦理過戶予被上訴人後，賣方又怕被上訴人將系  
15 爭房地賣掉，因而代書建議做預告登記在連國超名下；後來  
16 為配合他們辦理貸款而擬訂一份不動產買賣契約書，以便提  
17 出予貸款銀行，契約書上之700萬元價格係由郭淑貞或貸款  
18 銀行台東企銀所說之價格，否則無法貸得他們所說之金額等  
19 情，業經證人即代書梁鎗水到庭證述明確，...並有系爭房  
20 地於94年11月15日申請辦理預告登記申請資料、土地及建物  
21 登記謄本、不動產買賣契約書可參...(3)依被上訴人所述：  
22 伊經由房東郭玟均告知後，知悉系爭房地意欲出售，前往看  
23 屋1次，在詢問朋友林麗卿之意見在550萬元範圍內可以購  
24 買，伊因而自行出價535萬元、郭淑貞表示同意後決定買受  
25 等節...核與賣方代理人郭淑貞所陳：因為台東企銀估價為  
26 535萬元，所以就以此價格出售予被上訴人顏玉城之情已大  
27 相逕庭...況被上訴人自陳：基於投資及自用之心態而買受  
28 系爭房地...參以被上訴人當時尚處於向郭玟均承租房屋之  
29 情形，則依社會一般常情，被上訴人對於賣方何時交付房  
30 屋，讓系爭房地處於被上訴人占有管領狀態之重大權益事項  
31 理應甚為關切，然被上訴人對於本件與賣方約定於何時交

01 屋，竟無法說明，若謂被上訴人確有買受系爭房地之意者，  
02 顯難令人置信！(4)又系爭房地於94年11月8日辦理移轉登記  
03 於被上訴人名下後，為向台東企銀借貸款項，係由被上訴人  
04 與郭淑貞共同擔任債務人，以系爭房地為擔保物，設定最高  
05 限額642萬元予台東企銀...。嗣於94年11月10日向台東企銀  
06 貸得2筆款項69萬元、466萬元（合計535萬元），於撥款時  
07 雖清償連國超、連國智之前以系爭房地向土地銀行借款尚餘  
08 之2筆款項本息：105萬元、169萬7,343元完畢，形式上觀察  
09 似有由被上訴人給付274萬7,343元（105萬+169萬7,343=274  
10 萬7,343）予賣方之情形...證人郭淑貞雖到庭證稱：伊係擔  
11 任被上訴人向台東企銀貸款之保證人云云...惟與土地及建  
12 物登記謄本上『與顏玉城為債務人』之登記公示資料有所不  
13 符，而無可採。本院斟酌證人郭淑貞所陳：以前不認識被上  
14 訴人，被上訴人乃朋友郭玟均找來的，伊與被上訴人間並無  
15 任何金錢往來關係云云...郭淑貞既為系爭房地買賣之賣方  
16 代理人角色，買方（被上訴人）應給付之價金係自行籌措或  
17 向銀行貸款以資支付，與賣方無涉，茲郭淑貞竟在與被上訴  
18 人無任何情誼關係情況下，擔任被上訴人向銀行借款之共同  
19 債務人，顯與常情殊異，應係郭淑貞就系爭房地向台東企銀  
20 貸款之事宜有密切重大關連，始會自願擔任被上訴人向銀行  
21 借款共同債務人，方與一般情理相合。(5)另查向台東企銀於  
22 94年11月10日借得上開69萬元、466萬元等2筆款項後，每月  
23 自被上訴人第000000000000號帳戶以自動扣款方式清償貸款  
24 本息...被上訴人上開存摺之帳卡明細...自95年1月起至97  
25 年2月止於銀行每月扣款日之前後，均係以『跨匯款（跨行  
26 匯款）』、『跨轉帳（跨行轉帳）』存入款項之方式，以供  
27 清償貸款本息；而上開匯入款項之中國信託土城分行第0000  
28 00000000號、聯邦商業銀行第000000000000號、土地銀行第  
29 000000000000號等帳戶，均係由郭淑貞所開立...可知：向  
30 台東企銀借得之2筆款項，實際上均係由郭淑貞按月匯入款  
31 項以資清償本息。雖郭淑貞先稱：由於上訴人（即連行知，

01 下同)不搬離系爭房屋，連國超與被上訴人簽訂租約，伊因  
02 而按月匯款給付租金云云...惟自郭淑貞帳戶匯入之每月金  
03 額多在3萬元之列，甚且有多達10萬元者，與卷附租賃契約  
04 書...約定之每月租金17,000元差距甚遠。證人郭淑貞嗣又  
05 改稱：多餘之金額，係清償伊欠郭玟均之欠款，郭玟均吩咐  
06 將還款匯入被上訴人帳戶等語...惟郭淑貞就伊積欠郭玟均  
07 之債務金額、每月清償金額、自何時起清償、共計清償金額  
08 等事項均無法說明...復與其前所陳：伊與被上訴人間並無  
09 任何金錢往來關係顯然矛盾...因認證人郭淑貞上開證述內  
10 容顯與卷附帳戶匯款資料之證據不符，而無足取。(6)被上訴  
11 人雖辯稱：向台東企銀借貸之款項，係由伊按月委託郭玟均  
12 存入，用以清償本息在卷...查被上訴人上開貸款帳戶，雖  
13 有郭玟均於95年7、8月、95年2月及自97年3月起係由郭玟均  
14 匯入款項以供扣款之情事...惟經本院將被上訴人與郭玟均  
15 隔離訊問，針對被上訴人每月交付金錢之日期...、每月交  
16 付之金額...、被上訴人名義之荷商荷蘭銀行存摺及印章是  
17 否交付郭玟均...等情，上開2人陳述均相左，尚難認上開郭  
18 玟均匯入款項係受被上訴人委託所為。(7)依上所陳，連國  
19 超、連國智及母親郭淑貞因財務困窘，原意係以系爭房地作  
20 為擔保物再向銀行貸得款項，惟因渠等3人債信不良而無法  
21 為之。因而思欲藉由他途為之，嗣經由友人郭玟均介紹，覓  
22 得債信尚佳之被上訴人同意後，以系爭房地移轉登記於被上  
23 訴人名下，並由被上訴人與郭淑貞共同擔任債務人向台東企  
24 銀貸款，其後由郭淑貞按月清償貸款本息之方式，仍達到以  
25 系爭房地向銀行貸得款項之目的。因認：本件賣方(連國  
26 超、連國智，代理人郭淑貞)並無出賣系爭房地所有權之意  
27 思，買方(被上訴人)亦明知賣方無出賣之意思而故意與賣  
28 方為非真意之合意；亦即，本件買賣雙方均無買賣移轉系爭  
29 房地所有權之意思而故為虛偽之意思表示，被上訴人雖經登  
30 記為系爭房地之所有權人，惟依民法第87條規定，買賣雙方  
31 就系爭房地之買賣債權行為、物權行為均屬無效，被上訴人

01 並非系爭房地之所有權人，上訴人抗辯：被上訴人與賣方係  
02 通謀虛偽意思表示乙節，應屬正當」，有736號前案歷審裁  
03 判可稽（見前審卷一第251至264頁），並經本院調取該案卷  
04 宗核閱無誤（見本院卷一第403頁）。

05 ③顏玉城與連國智等2人就系爭房地以買賣為原因所為移轉所  
06 有權登記之行為是否通謀虛偽意思表示，攸關顏玉城是否真  
07 正取得所有權，而有請求連行知遷讓返還系爭房屋之權利，  
08 為736號前案之重要爭點，736號前案既本於該案當事人即連  
09 行知、顏玉城之辯論結果而於判決理由中認定連國智等2人  
10 與顏玉城間就系爭房地以買賣為原因之所有權移轉登記為通  
11 謀虛偽，連昭文等5人復為連行知之繼承人，則連昭文等5  
12 人、顏玉城除有其他足以推翻736號前案確定判決之情形  
13 外，當均不得於本院再為相異之主張，本院亦不得為相左之  
14 判斷。而顏玉城並未提出足以推翻736號前案認定之新訴訟  
15 資料，從而，連昭文等5人主張：連國智等2人與顏玉城就系  
16 爭房地以買賣為原因所為移轉所有權登記之行為（即甲登  
17 記）為通謀虛偽之意思表示，即非無據。

18 (2)顏玉城與徐鳳朝間之乙登記、徐鳳朝與劉孟雯間之丙登記部  
19 分：

20 ①劉孟雯取得系爭房地所有權後，依民法第767條規定向新北  
21 地院訴請連行知遷讓返還系爭房屋，經新北地院以101年度  
22 訴字第204號判決命連行知遷讓返還系爭房屋，連行知不服  
23 提起上訴，經本院以456號判決、最高法院以103年度台上字  
24 第1589號裁定駁回確定（下稱456號前案）。連行知於456號  
25 前案亦抗辯顏玉城與徐鳳朝、徐鳳朝與劉孟雯間就系爭房地  
26 以買賣為原因所為移轉所有權登記之行為係通謀虛偽意思表  
27 示，經456號判決認其前揭抗辯無理由等情，有456號前案歷  
28 審裁判（見前審卷一第237頁至第250頁）及前審調取之該案  
29 卷宗（見前審卷五第295頁、外放456號影卷）可稽。

30 ②經查，徐鳳朝曾於456號前案以證人身分到庭證稱：蘇代書  
31 （即蘇浚榮）有向我太太王淑慧借款，是用系爭房地設定抵

01 押貸款，是用我的名義抵押，後來無力償還貸款，就向我太  
02 太表示房子就直接賣給我們，扣除借款之後，再由我們去貸  
03 款，蘇代書有告訴我們說該房子有人在住，等房子過戶後要  
04 辦理銀行貸款的時候，發現居住在該房子的人跟登記在顏玉  
05 域名下的人有糾紛，我們就找蘇代書，表示這房子我們不要  
06 買了等語（見456號卷二第4至5頁）。王淑慧則於該案證  
07 稱：我本身有做房屋二胎的貸款，我是透過楊海吉認識蘇浚  
08 榮，蘇浚榮告訴我說他手上有顏玉城這個客戶要設定二胎，  
09 向我借貸100萬元，也有完成二胎的抵押，我就將100萬元交  
10 給蘇浚榮，過了約2個月，蘇浚榮跟楊海吉說系爭房地要  
11 賣，楊海吉就找我一起要買系爭房地，我是以我先生徐鳳朝  
12 的名義來買的，以約620或630萬元買，是蘇浚榮代理顏玉城  
13 賣給我們的，頭期款付了70萬元，再承接系爭房地的貸款  
14 500多萬元，加上其他的費用約付了現金100萬元，我買了系  
15 爭房屋之後，我與朋友到系爭房屋看房子，但連行知與他女  
16 兒就拿了法院的判決給我們看，表示他們不用搬離，我就去  
17 找蘇浚榮，後來也不敢去辦貸款等語（見456號卷二第109  
18 頁）；並於本院審理中證稱：我聽我的朋友楊海吉說顏玉城  
19 要借貸，是透過蘇浚榮來交涉，一開始是講要借錢，過了幾  
20 天說顏玉城要賣房子，問我有沒有意願，我說好，本來是跟  
21 楊海吉一起購買系爭房地，後來楊海吉說他沒有那麼多錢，  
22 所以後來只有我買，在購買系爭房地前，沒有去看過系爭房  
23 地現況，蘇浚榮、楊海吉沒有跟我說系爭房地當時有涉訟，  
24 買了系爭房地後我請楊海吉去現場看，楊海吉回來跟我說，  
25 我才知道有糾紛，我就跟蘇浚榮說屋主還住在裡面不肯交  
26 屋，這個房子我不買了，要蘇浚榮還錢，蘇浚榮說他有一間  
27 桂林路的房子可以設定抵押給我，系爭房地退還給蘇浚榮，  
28 中間都是蘇浚榮找人辦理登記這些事，因為我有借100萬元  
29 給顏玉城，所以他才寫1張100萬元本票給我，我不知道系爭  
30 房地後來賣給誰，後來桂林路的房子又有問題，我都沒有拿  
31 回錢，所以我後來才去告蘇浚榮，不動產買賣契約「其他約

01 定」下面乙方「徐鳳朝」簽名欄位不是徐鳳朝的筆跡，100  
02 年9月6日「協議書」下面乙方「徐鳳朝」簽名欄位不像徐鳳  
03 朝的筆跡，系爭房地主要是我在處理的，但是徐鳳朝一直被  
04 提告，所以委託律師去簽新北地院102年度重訴字第579號和  
05 解筆錄等語（見本院卷二第149至154頁）。核與楊海吉於本  
06 院具結證稱：我是從蘇浚榮代書那邊得知顏玉城要賣系爭房  
07 地，顏玉城有委託授權蘇浚榮全權處理系爭房地，包含找買  
08 家，我有找王淑慧來買，原本是想跟王淑慧一起投資，後來  
09 我湊不出錢，就由王淑慧自己出資買，登記在他先生徐鳳朝  
10 名下，當初那邊環狀線捷運還沒有開通，系爭房地離環狀線  
11 捷運站很近，有利多，我就推薦王淑慧投資，蘇浚榮有跟我  
12 說系爭房屋好像有占用的問題，沒有說誰占用，沒有講到訴  
13 訟，我應該有跟王淑慧說有占用的問題，並且說這個標的很  
14 便宜值得投資，先買下來再來解決問題，我們簽好約後，我  
15 自己去看房子瞭解這個問題要怎麼解決時，才發覺住在房子  
16 裡的人姓連，連先生說房子登記在兒子名下，被兒子賣掉，  
17 簽約之前我只有跟王淑慧去樓下路邊看，沒有去上面看房  
18 子，是在簽約後我才去按電鈴找住戶，簽約前只知道有人占  
19 用而已，因為系爭房子確實比市價便宜，所以就是要買來投  
20 資，買了之後再想辦法排除占用，所以沒有進去看房子，簽  
21 約後去按電鈴那次，連先生只有說他們在那邊住，沒有說系  
22 爭房屋是他們的，當時已經過戶完了，我們才敢去了解，我  
23 有跟連先生（好像是爸爸）表明這個房子已經有賣給人家，  
24 我是代表買家來了解，系爭房地在99年10月26日設定抵押給  
25 徐鳳朝，是顏玉城用系爭房地做為擔保物向徐鳳朝、王淑慧  
26 他們借錢，好像是借100萬元，蘇浚榮、顏玉城有提供1張  
27 100萬元的本票給王淑慧，我有跟王淑慧建議，如果點交困  
28 難度這麼多，乾脆解約還給蘇浚榮他們；王淑慧跟蘇浚榮簽  
29 約好之後有看到顏玉城給蘇浚榮的授權書、印鑑證明，後來  
30 顏玉城有簽契約，當時我在場，顏玉城沒有說系爭房地的問  
31 題，因為蘇浚榮已經先說過了，所以不會再去問顏玉城等語

01 (見本院卷二第17至27頁)，大致相符。蘇浚榮亦於456號  
02 前案以證人身分明確陳稱：徐鳳朝根本不知道系爭房屋有涉  
03 訟(見456號卷二第6頁反面)。是依王淑慧、楊海吉上開證  
04 述及蘇浚榮前揭陳述，可知王淑慧係經由楊海吉而認識蘇浚  
05 榮，由蘇浚榮代理顏玉城以系爭房屋向王淑慧借款100萬  
06 元，並設定第2順位抵押權，嗣因無法清償，由王淑慧以徐  
07 鳳朝名義購買系爭房地，系爭房地過戶前，楊海吉、王淑慧  
08 僅知系爭房屋遭占用，過戶後始知系爭房地有訴訟糾紛。按  
09 所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為  
10 非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須  
11 就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若  
12 僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之  
13 意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。縱顏玉城為  
14 736號前案之當事人，明知其與連國智等2人間之買賣，業經  
15 法院認定為虛偽，仍有意再為虛偽之買賣，但依前所述，尚  
16 難認徐鳳朝購買系爭房地時，有與顏玉城為虛偽買賣之合  
17 意，自不得逕認渠等間之乙登記係通謀所為虛偽意思表示。

18 ③另查，陳志明係於100年3月10日透過中信房屋業務員簡吉志  
19 向徐鳳朝購買系爭房地，並指定登記予劉孟雯，於同年6月1  
20 日完成所有權移轉登記，當時係由蘇浚榮持授權書代理徐鳳  
21 朝簽約，有中信房屋不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)  
22 可稽(見456號卷三第71至83頁)。依徐鳳朝、王淑慧前揭  
23 陳述，渠等發現系爭房地有糾紛後，即向蘇浚榮表示不買系  
24 爭房屋；蘇浚榮並稱：我代理系爭房屋之委賣並無報酬，徐  
25 鳳朝只想趕快解決房屋的問題，價金部分約630萬元，由徐  
26 鳳朝授權我決定，我有與王淑慧討論後決定，買方由陳志明  
27 出面簽約，我沒有見過被劉孟雯，因為可以指定登記名義  
28 人，不需要與劉孟雯見面，至於中信房屋服務費之佣金，因  
29 後面有貸款、交屋尾款的問題，房屋公司無法處理，就沒有  
30 付佣金給中信房屋等語(見456號卷二第6至7頁)；簡吉志  
31 則於456號前案以證人身分證稱：蘇浚榮將系爭房屋委託給

01 中信房屋，由我處理，接到此案有上中信網站銷售系爭房  
02 屋，房價為630萬元，蘇浚榮委賣時，有告知系爭房屋有訴  
03 訟，買賣雙方都知道，後來買賣雙方在外面自行成交，所以  
04 沒有收到仲介費用，委託中信房屋出售沒有成立等語（見  
05 456號卷二第107至109頁）；可知徐鳳朝知悉系爭房屋之糾  
06 紛後，向蘇浚榮表示不買系爭房屋，蘇浚榮係以另覓買主，  
07 代理徐鳳朝再次出賣之方式處理，嗣由蘇浚榮與陳志明自行  
08 在外成交，簡吉志並未收到仲介報酬。再依系爭買賣契約第  
09 2條約定，買賣總價為630萬元，第1期簽約支付25萬元，尾  
10 款為605萬元，蘇浚榮陳稱第1期款是陳志明收到的客票，收  
11 受款記錄表所載之580萬元有部分為銀行貸款、部分為現金  
12 等語（見456號卷二第7至8頁）。比對江榮輝提出其所留存  
13 之買賣契約影本，及劉孟雯所提系爭買賣契約，關於收受款  
14 記錄表之記載雖有不同，蘇浚榮所提供契約之收受款記錄表  
15 僅記載1項收款記錄，內容為繳交日「100.6.9」、「580000  
16 0」、「代償及現金」、「新台幣伍佰捌拾萬元整」，並由  
17 蘇浚榮簽名（見456號卷二第36頁），劉孟雯所提契約之收  
18 受款記錄表則記載2項收款記錄，第1期記載內容為繳交日  
19 「100.6.9」、「5800000」、「代償+現金」、「新台幣伍  
20 佰捌拾萬元整」，由蘇浚榮簽名，註記「100.6.9」，第2期  
21 記載內容為繳交日「100.3.10」、「250000」、「聯邦銀行  
22 板橋分行」、「100.3.15」、「UA0000000」、「100.4.1  
23 0」、「UA0000000」、「新台幣貳拾伍萬元整」，亦由蘇浚  
24 榮簽名，並註記「100.3.10」（見456號卷三第83頁），但2  
25 份契約均附有由陳志明簽發，發票日為100年3月10日、到期  
26 日為100年4月20日，票面金額為605萬元之本票影本，及付  
27 款人為聯邦商業銀行（下稱聯邦銀行）板橋分行，發票日分  
28 別為100年3月15日、100年4月10日，支票號碼分別為UA0000  
29 000、UA0000000，票面金額分別為5萬元及20萬元之支票影  
30 本，並經蘇浚榮於100年3月10日簽收（見456號卷二第35  
31 頁、卷三第82頁），且上開2紙支票均已兌現，由中國信託

01 商業銀行（下稱中國信託）承德分行000000000000帳號提  
02 示，有聯邦銀行102年10月9日函及附件支票正、反面影本可  
03 稽（見456號卷三第18至22頁），該2紙支票均經陳志明、蘇  
04 浚榮背書，核與劉孟雯陳稱25萬元支票係陳志明以客票交付  
05 蘇浚榮，並背書表示擔保，蘇浚榮又再背書轉讓與羅唯禮等  
06 語（見456號卷三第34頁）相符。而上開提示帳號之戶名確  
07 為羅唯禮，有中國信託102年11月11日函及其附件可稽（見  
08 456號卷三第46至48頁），並經羅唯禮到庭具結證稱：上開  
09 兩張支票是蘇浚榮給我的，因為蘇浚榮向我借錢，後來拿這  
10 兩張支票說是他的客票，來還我借給他的錢，這兩張支票好  
11 像是存到我的帳戶，我不認識顏玉城、徐鳳朝，也不知道他  
12 們之間有什麼債務關係等語明確（見本院卷二第283至284  
13 頁）；綜上堪認陳志明確已支付買賣之簽約款25萬元。至於  
14 尾款605萬元部分，劉孟雯陳稱其係辦理銀行貸款，合庫撥  
15 款580萬元，於清償先前之貸款後，約100餘萬元由徐鳳朝之  
16 代理人蘇浚榮簽收等語，並提出合作金庫銀行傳票、消費者  
17 借款申請書及放款帳務資料查詢單等為憑（見456號卷一第  
18 154頁、卷二第181至184頁），依上開資料顯示，劉孟雯向  
19 合作金庫銀行申請借款580萬元，銀行於100年6月7日分432  
20 萬1,576元及147萬8,424元2筆撥款，其中432萬1,576元匯款  
21 予顏玉城於澳盛銀行台北分行開設之帳戶。參酌徐鳳朝、王  
22 淑慧陳稱知道系爭房屋有糾紛後，不敢辦理貸款等語，顯見  
23 其尚未及辦理貸款支付買受系爭房屋之價金，則劉孟雯辦理  
24 貸款後，直接支付予徐鳳朝前手顏玉城，餘款147萬8,424元  
25 交付徐鳳朝之代理人蘇浚榮，並無何違反事理之處；再依合  
26 作金庫銀行放款帳務資料查詢單所示，該貸款撥款後，借款  
27 人亦按月支付本息（見456號卷二第183、184頁）。至貸款  
28 不足之尾款價金25萬元部分，當時擔任中信房屋板橋新埔加  
29 盟店長聯公司特約地政士之江榮輝於456號前案以證人身份  
30 陳稱：尾款605萬元，買方貸款只有580萬元，少25萬元，所  
31 以尾款未寫付清，直到100年9月6日買賣雙方一起到我事務

01 所，寫了1張協議書後，才同意將權狀交給陳志明辦理書面  
02 點交，25萬元尾款是買賣雙方自己處理，我不知道25萬元有  
03 無付清等語（見456卷二第12至13頁），並提出該協議書為  
04 憑（見456號卷二第24頁）；蘇浚榮則陳稱買賣總價630萬  
05 元，簽約款25萬元，尾款605萬元，其中580萬元是買方在合  
06 庫辦理貸款，餘款25萬元100年9月6日陳志明以現金支付等  
07 語（見456號卷三第57頁反面）；堪認陳志明購買系爭房地  
08 之買賣價金確已支付。又江榮輝提出之買賣契約與劉孟雯提  
09 出之買賣契約，關於收受款記錄表記載之文字固有「代償及  
10 現金」、「代償+現金」之不同（見456號卷二第36頁、卷  
11 三第83頁），但其記載之意義並無不同，即代償貸款及現金  
12 支付之意，與前述合作金庫銀行貸款撥付之情形相符；且買  
13 賣價金是否已支付及收訖，事關買方是否已盡其支付價金之  
14 義務，則買方陳志明特別要求賣方代理人蘇浚榮於其所收執  
15 之買賣契約書上再補註記收受簽約款25萬元及所收客票之日  
16 期、票據號碼，亦符常情，況25萬元之簽約款確已兌付，亦  
17 如前述。徐鳳朝、劉孟雯否認其等間之買賣關係通謀虛偽意  
18 思表示，劉孟雯於456號前案陳稱陳志明係認為系爭房屋於  
19 該區域相對便宜，有投資獲利之可能，始決定買受系爭房  
20 地；徐鳳朝及王淑慧查知系爭房地之糾紛後，決定要求蘇浚  
21 榮處理，放棄購買系爭房地，此為渠等選擇之處理方式，而  
22 陳志明已付清買賣價金，業經本院認定如前，上訴人既未能  
23 舉證證明陳志明非真意買受系爭房地，其主張徐鳳朝與劉孟  
24 雯間之丙登記係通謀所為虛偽意思表示，即屬無據。至徐鳳  
25 朝嗣後雖於新北地院與連行知作和解筆錄，其內容略為：確  
26 認徐鳳朝與顏玉城間就系爭房地所為之買賣不成立、同意塗  
27 銷其與顏玉城間之所有權移轉登記、確認其與劉孟雯間買賣  
28 無效並應塗銷該所有權移轉登記等語（見前審卷二第485頁  
29 至第487頁），惟徐鳳朝與顏玉城、劉孟雯（陳志明）間交  
30 易過程並非通謀虛偽等節，業如前述，且和解係當事人約定  
31 互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約（民法第736

01 條規定參照)，有可能約定以他種法律關係或單純無因性之  
02 債務約束替代原有法律關係，以求能解決紛爭，尚不能以其  
03 後之和解筆錄內容，反推顏玉城與徐鳳朝間、徐鳳朝與劉孟  
04 雯間作成移轉系爭房地所有權登記之物權行為時係以通謀虛  
05 偽之意思而為之。且徐鳳朝抗辯其確有買受系爭房地之真  
06 意，亦交付價金，嗣後發現系爭房地有糾紛而擬解約，惟交  
07 付顏玉城代理人蘇浚榮之價金無法取回而受有損害，亦據提  
08 出臺北地院104年度審簡字第811號刑事簡易判決、臺北地檢  
09 署103年度偵字第143號起訴書及不起訴處分書、和解筆錄、  
10 和解書、債務清償承諾書等件為證（見前審卷二第309至323  
11 頁、卷三第237頁），堪信屬實，是上開和解筆錄尚難據為  
12 有利於上訴人之認定。

13 (3)劉孟雯與徐翠英間之丁登記部分：

14 上訴人主張徐翠英為徐鳳朝出售系爭房地之實際買受人，委  
15 託陳志明出面簽約，並借名登記於劉孟雯名下，固為徐翠英  
16 所不爭執（見本院卷一第320、335頁），惟劉孟雯以買賣為  
17 原因將系爭房地移轉登記予徐翠英，縱屬隱藏借名關係之法  
18 律行為，該債權行為仍非無效。又依上(2)所述，徐鳳朝與陳  
19 志明簽訂之系爭買賣契約，及依陳志明指示而以買賣為原因  
20 移轉所有權登記予劉孟雯之行為，均非通謀虛偽意思表示，  
21 則陳志明、劉孟雯即為有權處分系爭房地之人；且本於債權  
22 契約而成立物權移轉行為，該債權行為雖為物權行為之原  
23 因，惟基於物權行為之無因性及獨立性，物權行為不因基礎  
24 原因之債權行為有無效、撤銷或不存在情形而失其效力。是  
25 上訴人主張劉孟雯於105年3月22日以買賣為原因移轉系爭房  
26 地所有權予徐翠英之物權行為通謀虛偽而無效，亦無可採。

27 3.上訴人請求確認甲、乙、丙、丁登記無效，並請求顏玉城等  
28 4人塗銷各該登記，均無理由：

29 (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  
30 效，但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定  
31 有明文。又民法第87條第1項但書所謂善意第三人，係指該

01 第三人縱知表意人與相對人為意思表示，但不知該意思表示  
02 為虛偽，而又與該虛偽表示之當事人就虛偽表示所發生之結  
03 果發生法律關係者而言，例如甲、乙二人通謀將甲所有之土  
04 地虛偽出賣於乙，丙知買賣之存在而不知其為虛偽，再由乙  
05 受讓該土地時，甲不得以其與乙間之買賣為虛偽意思表示，  
06 謂乙非土地所有人，丙不可能自乙處取得土地權利是（最高  
07 法院73年度台上字第3858號判決意旨參照）。復按不動產物  
08 權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產  
09 登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其  
10 變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759  
11 條之1定有明文。又不動產登記係由國家機關作成，其真實  
12 之外觀強度極高，如第三人因信賴登記而取得土地權利時，  
13 通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，  
14 是以主張第三人並非善意者，應就此事實負其舉證責任（最  
15 高法院99年度台上字第592號判決意旨參照）。

16 (2)連國智等2人與顏玉城間之甲登記為通謀虛偽意思表示，業  
17 如前述，依民法第87條第1項規定，固應為無效，惟顏玉城  
18 與徐鳳朝間之乙登記、徐鳳朝與劉孟雯間之丙登記、劉孟雯  
19 與徐翠英間之丁登記，均非通謀虛偽意思表示，業經本院認  
20 定如前，則嗣後依序登記為系爭房地所有權人之徐鳳朝、劉  
21 孟雯、徐翠英，均為信賴不動產物權登記而與登記所有權人  
22 為法律行為之善意第三人，依民法第87條第1項規定，連國  
23 智等2人與顏玉城間之通謀虛偽意思表示，自不得對抗徐鳳  
24 朝、劉孟雯、徐翠英，且依民法第759條之1規定，徐鳳朝、  
25 劉孟雯、徐翠英登記為系爭房地之所有權人，其效力不因連  
26 國智等2人與顏玉城間登記不實而受影響。從而，上訴人訴  
27 請確認乙、丙、丁登記無效，並請求徐鳳朝、劉孟雯、徐翠  
28 英塗銷各該登記，即無理由。至於甲登記部分，乙、丙、丁  
29 登記既不得予以塗銷，連昭文等5人對於系爭房地之權利，  
30 無從以確認甲登記無效予以除去，亦不因塗銷甲登記而回  
31 復，應認該部分確認之訴無確認利益，上訴人訴請確認甲登

01 記無效、塗銷甲登記，亦不應准許。

02 (3)上訴人雖另主張顏玉城於第736號前案敗訴確定後之99年10  
03 月24日委託蘇浚榮出售系爭房地，已告知該敗訴確定情事，  
04 並於委託書上載明，而陳志明及劉孟雯係依徐翠英指示出面  
05 訂約及登記，簡吉志及江榮輝為仲介及代書，其等於辦理丙  
06 登記時均知悉系爭房地有產權糾紛、無法點交，並執顏玉城  
07 99年10月24日房地出售委託書（下稱系爭委託書）、顏玉城  
08 答辯狀、江榮輝、簡吉志在456號前案之證言等為據。惟  
09 查，系爭委託書固記載「立書人（即顏玉城）之土地產權糾  
10 紛由承買人負責解決，恐口說無憑特立本書一份交蘇浚榮收  
11 執為據」（見前審卷三第99頁），顏玉城並稱有告知徐鳳朝  
12 系爭房屋涉訟且無法點交，蘇浚榮也知道（見456號卷二第  
13 10頁）。惟蘇浚榮於456號前案陳稱：徐鳳朝根本不知道系  
14 爭房屋有涉訟，我與顏玉城簽約的時候，顏玉城告訴我該房  
15 子有占用的糾紛，法院判決結果是顏玉城勝訴，後來移轉登  
16 記給劉孟雯之後，顏玉城又敗訴，系爭房屋委賣（指委託中  
17 信房屋銷售）期間，我已看到勝訴判決，簽約時有告知中信  
18 房屋有占用情形，我沒有被授權處理訴訟案件，所以不知道  
19 二審訴訟情形等語（見456號卷二第6頁反面、第8頁）；江  
20 榮輝則陳稱：屋主及仲介公司告訴我系爭房屋涉訟無法點  
21 交，我才幫他們簽約並加註「其他約定」等語（見456號卷  
22 二第12頁）；簡吉志亦稱：蘇浚榮委賣時，有告知系爭房屋  
23 有訴訟（見456號卷二第107頁反面）；參以楊海吉證稱系爭  
24 房地過戶至徐鳳朝名下前，只知道有人占用，沒有提到系爭  
25 房屋是連行知他們的、法院有判決勝訴（見本院卷二第22  
26 頁）；上開江榮輝所稱「其他約定」，亦係記載：「本買賣  
27 範圍甲乙雙方（即陳志明、徐鳳朝）合意僅針對產權移轉，  
28 不包含物權之移轉交付。現有已遭第三人使用或佔用之情  
29 事，乙方與仲介人員已於簽約前事先告知甲方，且甲方亦願  
30 依現況承受」等語（見456號卷二第32頁），可知徐鳳朝99  
31 年12月14日受讓系爭房地時，僅知系爭房屋遭占用，不知73

01 6號前案業已認定連國智等2人與顏玉城間之甲登記係通謀虛  
02 偽而無效；其後蘇浚榮代理徐鳳朝出售系爭房地時，亦僅告  
03 知受徐翠英指示出面締約之陳志明、代書江榮輝、仲介簡吉  
04 志系爭房屋因遭他人占用而涉訟，自難認其等已知悉736號  
05 前案第二審判決結果。從而，上訴人主張劉孟雯、徐翠英登  
06 記為所有權人時，已知悉系爭房地先前之登記有無效原因仍  
07 續為登記，不得受民法第759條之1第2項規定之保護，難以  
08 採信。

09 4.徐翠英為善意第三人，原所有權人連行知或其繼承人不得以  
10 連國智等2人與顏玉城間之通謀虛偽意思表示對抗徐翠英，  
11 業如前述，則上訴人主張代位連國智等2人，依民法第767條  
12 第1項、第821條規定，請求徐翠英遷讓返還系爭房地，並移  
13 轉系爭房地所有權登記予連昭文等2人，由連行知之全體繼  
14 承人即連昭文等5人代為受領，亦屬無據。

15 (二)連昭文等5人依侵權行為法律關係請求顏玉城等8人負賠償責  
16 任部分：

17 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
18 任，民法第184條第1項前段定有明文。該項侵權行為之成  
19 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須  
20 具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始  
21 能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行  
22 為之成立要件應負舉證責任。次按因侵權行為所生之損害賠  
23 償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間  
24 不行使而消滅，亦為民法第197條第1項前段所明定。所謂知  
25 有損害，係指知悉受有何項損害而言，至於損害額則無認識  
26 之必要，故損害額變更於請求權消滅時效之進行並無影響  
27 (最高法院108年度台上字第59號判決意旨參照)。

28 2.經查：

29 (1)顏玉城部分：

30 736號前案二審判決顏玉城敗訴後，顏玉城提起上訴，經最  
31 高法院於99年8月26日以1606號裁定駁回其上訴確定，有該

01 裁定可稽（見前審卷一第263至264頁），顏玉城為736號前  
02 案之當事人，於收受736號前案第二、三審裁判後，對其並  
03 非真正所有權人，並無處分系爭房地權利乙情，當知之甚  
04 詳。惟顏玉城仍以系爭房地登記所有權人之身分，於736號  
05 前案判決確定後之99年10月24日出具系爭委託書予蘇浚榮，  
06 委託其出售系爭房地（見前審卷三第99頁），致系爭房地嗣  
07 後為乙、丙、丁登記，且因徐鳳朝、劉孟雯、徐翠英均係善  
08 意受讓而無法塗銷上開登記，致連行知及其繼承人無法取回  
09 系爭房地之所有權，則連昭文等5人主張顏玉城故意以上開  
10 方式不法侵害連行知對於系爭房地之權利，致連行知及其繼  
11 承人受有無法取回系爭房地之損害，固非無據。惟連行知曾  
12 於102年7月16日起訴主張顏玉城、徐鳳朝、陳志明、劉孟雯  
13 係通謀虛偽買受系爭房地，而訴請確認甲、乙、丙登記無效  
14 並塗銷所有權移轉登記，另主張顏玉城、陳志明、劉孟雯、  
15 蘇浚榮共同侵權，致系爭房地設定700萬元之抵押權，而請  
16 求蘇浚榮、陳志明連帶賠償700萬元（即579號事件，該案上  
17 開請求部分嗣經撤回），有民事起訴狀、言詞辯論筆錄可稽  
18 （見原審卷第116頁至第124頁），足見連行知至遲於102年7  
19 月16日即知顏玉城有所主張之侵權行為事實。惟上訴人於  
20 105年11月22日始提起本件訴訟（見原審卷第9頁），距知悉  
21 損害及顏玉城為賠償義務人之日顯已逾2年。又上訴人陳  
22 稱：其於本件擴張請求顏玉城等8人連帶給付742萬7,088  
23 元，是主張如系爭房地可移轉，因系爭房地附有貸款的負  
24 擔，因此受有742萬7,088元之損失，如無法移轉，系爭房地  
25 既然可以貸款742萬7,088元，表示實際價值大於該金額，其  
26 得請求顏玉城等8人賠償742萬7,088元（見本院卷一第336  
27 頁）；依前揭說明，上訴人所主張之損害與579號事件相  
28 同，其所稱損害額縱有變更，對於請求權消滅時效之進行並  
29 無影響。從而，連行知之繼承人即連昭文等5人對顏玉城之  
30 侵權行為損害賠償請求權，已因2年間不行使而消滅，顏玉  
31 城為時效抗辯而拒絕給付，自屬有據。

01 (2)蘇浚榮、陳志明、劉孟雯、簡吉志、江榮輝、徐鳳朝、徐翠  
02 英部分：

03 ①徐鳳朝、劉孟雯、徐翠英均係因善意受讓而登記為系爭房地  
04 所有權人，業如上述，上訴人所提證據復未能證明其等有何  
05 故意或過失不法侵害連行知或其繼承人權利之情，自難認其  
06 等有何共同侵奪系爭房地之侵權行為。

07 ②蘇浚榮為受顏玉城委託，仲介顏玉城與徐鳳朝間買賣之地政  
08 士，並因徐鳳朝嗣後得知糾紛，不願買受系爭房地，而受徐  
09 鳳朝委託與陳志明洽談再出售事宜，陳志明係受徐翠英委託  
10 與徐鳳朝簽訂系爭買賣契約，簡吉志為參與仲介徐鳳朝與陳  
11 志明間買賣之仲介人員，江榮輝為辦理徐鳳朝與劉孟雯間所  
12 有權移轉登記之地政士，均如上述，則其等受委託協助處理  
13 系爭房地買賣、辦理移轉登記手續事宜，均難認有何故意或  
14 過失不法侵害連行知權利之情事。上訴人雖主張蘇浚榮明知  
15 736號前案判決結果，仍故意仲介徐鳳朝買受系爭房地，並  
16 援引顏玉城於前揭456號前案所為陳述為據（見456號卷二第  
17 10頁），惟蘇浚榮陳稱：顏玉城有告訴我房子有占用的糾  
18 紛，顏玉城有提出每月繳納系爭房屋的房屋貸款單據，有  
19 3、4年，還有法院民事判決，判決結果是顏玉城勝訴（見  
20 456號卷二第6頁反面）；是依上訴人所舉證據，僅能證明則  
21 蘇浚榮知悉系爭房地有占用糾紛而涉訟，尚難逕認其於查證  
22 顏玉城繳納貸款之證明及736號前案第一審所為顏玉城勝訴  
23 之判決後，受顏玉城委任而仲介出售系爭房地，有何侵權行  
24 為可言。上訴人既未能證明蘇浚榮、陳志明、簡吉志、江榮  
25 輝有何明知系爭房地為連行知所有而仍故意共謀侵奪之情，  
26 其主張蘇浚榮、陳志明、簡吉志、江榮輝應負共同侵權行為  
27 連帶賠償責任，亦屬無據。

28 ③況連行知於102年7月16日對徐鳳朝、陳志明、劉孟雯、蘇浚  
29 榮提起579號訴訟，其主張之事實與本件主張之侵權行為事  
30 實經過相同（見原審卷第116至123頁），堪認連行知至遲於  
31 102年7月16日即知悉徐鳳朝、陳志明、劉孟雯、蘇浚榮有其

01 所主張之侵權行為事實。又劉孟雯取得系爭房地所有權後，  
02 依民法第767條規定訴請連行知遷讓返還系爭房地，連行知  
03 於該案抗辯徐鳳朝、陳志明、劉孟雯係通謀虛偽買受系爭房  
04 地或登記為所有權人，蘇浚榮、江榮輝、簡吉志為辦理登  
05 記、仲介買賣而協助處理上開虛偽登記行為之人，惟經456  
06 號前案認定連行知之抗辯並無理由，有456號判決可稽（見  
07 前審卷一第241至248頁），堪認連行知至遲於456號前案事  
08 實審言詞辯論終結之日即103年3月11日（見456號卷三第116  
09 頁），亦知悉未列為579號事件被告之江榮輝、簡吉志有其  
10 所主張之侵權行為事實。縱蘇浚榮、陳志明、劉孟雯、簡吉  
11 志、江榮輝、徐鳳朝有上訴人所指之侵權行為，上訴人於  
12 105年11月22日始提起本件訴訟（見原審卷第9頁），距知悉  
13 損害及上開賠償義務人之日，亦已逾2年。上訴人既未能證  
14 明其提起本件訴訟前，有何中斷時效行為，蘇浚榮、簡吉  
15 志、江榮輝、徐鳳朝為時效抗辯而拒絕給付，自屬有據。

16 3. 綜上，連昭文等5人依共同侵權行為、繼承法律關係，請求  
17 顏玉城等8人連帶賠償742萬7,088元本息，即屬無據。

18 (三) 連昭文等5人依不當得利及繼承法律關係請求顏玉城等8人返  
19 還742萬7,088元及法定遲延利息部分：

20 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
21 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
22 179條定有明文。是以，依不當得利之法則請求返還不當得  
23 利，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立  
24 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，  
25 非以請求人所受損害若干為準。又損害賠償之義務人，因侵  
26 權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍  
27 應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人，亦  
28 為民法第197條第2項所明定。

29 2. 經查：

30 (1) 顏玉城部分：

31 ① 顏玉城明知其並非真正所有權人，並無處分系爭房地權利之

01 情，仍以系爭房地登記所有權人之身分，於736號前案判決  
02 確定後之99年10月24日委託蘇浚榮出售系爭房地，致系爭房  
03 地所有權嗣後由徐鳳朝、劉孟雯、徐翠英善意受讓，連行知  
04 及其繼承人無法取回系爭房地所有權，屬故意不法侵害連行  
05 知及其繼承人對於系爭房地之權利，業如前述。雖連昭文等  
06 5人對其侵權行為損害賠償請求權之時效已完成，惟依上開  
07 說明，如其因侵權行為而受利益，仍應將其所受利益返還被  
08 害人。經查，顏玉城取得系爭房地所有權後，以系爭房地為  
09 擔保向台東企銀貸款535萬元，嗣系爭房地輾轉出售由劉孟  
10 雯取得所有權登記後，劉孟雯向合作金庫銀行南京東路分行  
11 貸款580萬元，其中432萬1,576元於100年6月7日用以清償顏  
12 玉城於台東企銀之貸款餘額432萬1,576元，並塗銷台東企銀  
13 對系爭房地之抵押權設定登記等情，有合作金庫銀行南京東  
14 路分行函、土地登記申請書、抵押權塗銷同意書、註銷他項  
15 權利證明書可稽（見前審卷五第89至97、301至第317之2  
16 頁），是顏玉城因出售其並無處分權之系爭房地，且輾轉受  
17 讓之善意第三人劉孟雯以代償顏玉城貸款餘額方式支付買賣  
18 價金，致無系爭房地處分權之顏玉城受有消滅其對台東企銀  
19 所負貸款債務餘額432萬1,576元之利益，其取得432萬1,576  
20 元利益，自屬無法律上原因，並致連昭文等5人受有不能取  
21 回系爭房地之損害。連昭文等5人雖主張系爭房地之價值為  
22 742萬7,088元，惟顏玉城向台東企銀貸款金額僅為535萬  
23 元，且該貸款超逾432萬1,576元部分，顏玉城既已清償，自  
24 難認係無法律上原因而受利益，是顏玉城僅於其所受利益即  
25 432萬1,576元之範圍內，負返還不當得利之責。從而，連昭  
26 文等5人依不當得利及繼承法律關係，請求顏玉城返還不當  
27 得利432萬1,576元及法定遲延利益，自屬有據，逾此範圍之  
28 請求則無理由。

29 ②顏玉城雖辯稱：伊向台東企銀貸得款項其中279萬1,277元係  
30 用以清償連國智等2人原有房貸，其餘款項均陸續以現金交  
31 給郭淑貞，伊僅係貸款之人頭，並未獲取任何利益云云。惟

01 台東企銀貸款之債務人既為顏玉城，顏玉城更自承其每月交  
02 付現金予郭玟均，用以清償該貸款至99年10月24日其簽署系  
03 爭委託書予蘇浚榮為止（見前審卷三第93頁），如該貸款債  
04 務未經劉孟雯代償，顏玉城即應負最終清償責任，其因劉孟  
05 雯之代償而得以消除所負之貸款債務，自係受有利益，是顏  
06 玉城前揭抗辯難認有理。

07 (2)陳志明、劉孟雯、徐鳳朝、徐翠英、蘇浚榮、簡吉志、江榮  
08 輝部分：

09 ①顏玉城與徐鳳朝間之乙登記、徐鳳朝與劉孟雯之丙登記、劉  
10 孟雯與徐翠英間之丁登記均為有效，徐鳳朝向顏玉城買受系  
11 爭房地、陳志明向徐鳳朝買受系爭房地，均有支付買賣價  
12 金，而陳志明係受徐翠英之委託與徐鳳朝簽約買受系爭房  
13 地，並指定劉孟雯登記為所有權人，業如前述。則徐鳳朝、  
14 劉孟雯、徐翠英登記為系爭房地之所有權人或取得系爭房地  
15 之買賣價金，均非無法律上之原因，與連昭文等5人因喪失  
16 系爭房地所有權或相關權利所受損害亦無相當因果關係，連  
17 昭文等5人依不當得利之法律關係請求徐鳳朝、陳志明、劉  
18 孟雯、徐翠英返還742萬7,088元及法定遲延利息，即有未  
19 合。

20 ②又依連昭文等5人所舉證據，難認蘇浚榮、簡吉志、江榮輝  
21 無法律上之原因而受有何等利益，致連昭文等5人受有損  
22 害。又徐鳳朝陳稱其向顏玉城買受系爭房地之部分價金230  
23 萬元係交給蘇浚榮，且得知系爭房地有糾紛而決定不買後，  
24 蘇浚榮並未返還該款項等語，固有前揭債務清償承諾書等為  
25 據（見前審卷三第237頁），然僅能認係善意買受系爭房地  
26 之徐鳳朝因此受有損害，尚難認蘇浚榮之上開行為與連昭文  
27 等5人所受損害間有因果關係。從而，連昭文等5人依不當得  
28 利法律關係請求蘇浚榮、簡吉志、江榮輝返還742萬7,088元  
29 及法定遲延利息，亦無可採。

30 六、綜上所述，連昭文等5人依不當得利及繼承法律關係，請求  
31 顏玉城給付432萬1,576元，及自起訴狀繕本送達翌日即106

01 年5月16日（該繕本係於106年5月5日寄存送達，於同年月00  
02 日生送達效力；見原審卷第83頁）起至清償日止，按年息  
03 5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請  
04 求，為無理由，不應准許。從而，原審就上訴人請求顏玉城  
05 給付432萬1,576元本息部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未  
06 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
07 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之  
08 請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假  
09 執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不  
10 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又連  
11 昭文等5人勝訴部分，連昭文等5人、顏玉城均陳明願供擔保  
12 宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金  
13 額准許之。連昭文等5人追加之訴，逾本判決主文第2項之範  
14 圍部分，為無理由，應予駁回，該部分假執行之聲請亦失所  
15 依附，應併予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核  
17 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理  
19 由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

21 民事第二十一庭

22 審判長法 官 陳蒨儀

23 法 官 羅惠雯

24 法 官 宋家瑋

25 正本係照原本作成。

26 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  
27 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  
28 （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  
29 具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  
30 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第1項  
31 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

02 書記官 張淑芬