

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第395號

上訴人 林漢淳
林芙蓉（原名林芷嫻）

林佳盈
林育璇

共同

訴訟代理人 劉緒倫律師
劉力維律師
蘇意淨律師

被上訴人 崇偉營造工程股份有限公司

法定代理人 潘大興
訴訟代理人 黃怡瑜
江明濤
郭錦茂律師

複代理人 郭泰和律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣士林地方法院113年度訴字第166號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審主張依民法第113條、第767條第1項中段規定

01 為請求，嗣於本院追加依民法第259條為同一聲明請求（見
02 本院卷第326頁），核其請求之基礎事實同一，依民事訴訟
03 法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許。

04 二、上訴人主張：上訴人林芙蓉（原名林芷嫻，下稱其名）與子
05 女即林漢淳、林佳盈、林育旋（下分稱其名，合稱林漢淳等
06 3人，與林芙蓉合稱上訴人）原係附表所示土地（下合稱系
07 爭土地，分則稱某號土地）與同段000地號土地（下稱000號
08 土地）及坐落其上門牌號碼臺北市○○區○○路000號建物
09 （未辦理所有權第一次登記，下與000號土地合稱○○路房
10 地，前揭房地與系爭土地合稱本件房地）之共有人，林漢淳
11 等3人並授權林芙蓉處分本件房地。伊等於民國97年11月25
12 日將系爭土地出賣並移轉登記予訴外人 大將開發股份有限公
13 司（下稱大將公司），嗣因系爭土地擬辦理都市更新，伊等
14 於100年8月15日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系
15 爭買賣契約），約定被上訴人協助伊等與大將公司解約並取
16 回系爭土地所有權後，伊等再出賣本件房地並移轉登記予被
17 上訴人，約定價金新臺幣（下同）724萬5,600元，所生特種
18 貨物及勞務稅由被上訴人先行墊付。詎被上訴人擅自持用林
19 芙蓉所交付之印章及印鑑證明，盜蓋於土地所有權贈與移轉
20 契約書（下稱系爭贈與契約）及土地登記申請書（下稱系爭
21 申請書），並以贈與之不實登記原因向臺北市中山地政事務
22 所申辦系爭土地所有權移轉登記，於100年10月14日完成登
23 記（下稱系爭登記），伊等因此遭財政部臺北國稅局（下稱
24 國稅局）認定有「真買賣假贈與」之逃漏稅行為，並追繳稅
25 額及處罰鍰（嗣經國稅局復查決定認本件情形非屬課稅範
26 圍，註銷前揭處分），林芙蓉、被上訴人實際負責人潘谷聲
27 及開發部專員即訴外人劉力偉（下合稱林芙蓉等3人）均經
28 臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以108年度訴字第756號
29 刑事案件（下稱系爭刑案）判決共同犯使公務員登載不實罪
30 刑確定。故伊等係遭被上訴人偽造文書，兩造實無贈與及移
31 轉登記之合意，且系爭土地買賣及所有權移轉違反強制規

01 定，依民法第71條規定應屬無效，伊等自得依民法第113
02 條、第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭登記。縱認系爭
03 土地買賣及移轉均屬有效，被上訴人未依約支付價金，經伊
04 等於114年7月2日發函定期催告後仍未給付，伊等已依民法
05 第254條規定解除契約，自得依同法第259條請求塗銷系爭登
06 記。爰依民法第113條、第767條第1項中段、第259條規定，
07 擇一請求被上訴人塗銷系爭登記，回復登記為伊等共有等
08 語。

09 三、被上訴人則以：上訴人係與伊商議後，同意以贈與為原因移
10 轉登記系爭土地，伊並未偽造文書。又兩造間係通謀虛偽將
11 系爭土地所有權以贈與之名義移轉登記予伊，並將其價金計
12 入○○路房地之買賣契約總價款754萬5,829元內，該贈與係
13 隱藏買賣之法律行為，依民法第87條第2項規定，應適用買
14 賣之規定，兩造間買賣及物權行為自屬有效。且伊已支付系
15 爭土地買賣價金與上訴人，上訴人主張解約顯無理由等語，
16 資為抗辯。

17 四、原審判決上訴人全部敗訴。上訴人不服，提起上訴，並追加
18 民法第259條為請求權基礎。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
19 被上訴人應將系爭登記塗銷，並回復登記為附表所示上訴人
20 共有。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

21 五、兩造不爭執事項（見本院卷第225至226頁）：

22 (一)上訴人原係本件房地之共有人，林漢淳等3人授權林芙蓉處
23 分本件房地。

24 (二)林芙蓉於97年11月25日將系爭土地出賣並移轉登記予大將公
25 司。

26 (三)因系爭土地擬辦理都市更新，兩造於100年8月15日簽訂系爭
27 買賣契約。

28 (四)被上訴人已支付754萬5,829元予上訴人。

29 (五)上訴人經國稅局認定有「真買賣假贈與」之逃漏稅行為，遭
30 追繳稅額及處罰鍰（嗣經國稅局復查決定註銷），林芙蓉等
31 3人並經系爭刑案判決共同犯使公務員登載不實罪刑確定。

01 六、上訴人主張被上訴人偽造文書辦理系爭登記，且系爭土地買
02 賣及所有權移轉違反強制規定而無效，又被上訴人未給付買
03 賣價金，買賣契約業經解除等情，為被上訴人所否認，並以
04 前詞置辯。故本件應審究者為：上訴人依民法第113條、第7
05 67條第1項中段、第259條，請求被上訴人塗銷系爭登記並回
06 復登記為上訴人共有，有無理由？析述如下：

07 (一)上訴人依民法第113條、第767條第1項中段請求塗銷系爭登
08 記，為無理由：

09 1.上訴人主張被上訴人偽造文書辦理系爭登記，不足採信：

10 (1)按印章由本人或有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人
11 蓋用為變態，主張該變態事實之當事人，應負舉證責任（最
12 高法院90年度台上字第2308號判決意旨參照）。上訴人雖主
13 張：被上訴人法定代理人潘大興及劉力偉為避稅，利用林芙
14 蓉不甚識字之弱點，擅自盜蓋其印章於系爭贈與契約及系爭
15 申請書，兩造無移轉登記之合意云云。依上說明，上訴人自
16 應就盜蓋印章之事實負舉證責任。

17 (2)經查，林芙蓉等3人經系爭刑案判決共同犯使公務員登載不
18 實罪刑確定（參兩造不爭執事項(五)），該案判決認定其等均
19 明知兩造就系爭土地係買賣關係而非贈與，卻為規避特種貨
20 物及勞務稅，由潘谷聲指示劉力偉將系爭土地以贈與之名義
21 移轉予被上訴人，並將系爭土地之價金計入包含000號土地
22 所簽訂買賣契約之總價內，再委由訴外人即不知情之地政士
23 許保生及其助理葉金源代辦贈與過戶事宜，經葉金源與林芙
24 蓉確認並用印後，以贈與為原因登載於系爭申請書並簽訂系
25 爭贈與契約，由葉金源持以申辦完成系爭登記等情，有系爭
26 刑案判決可稽（見原審卷第133至136頁），且上訴人不爭執
27 系爭贈與契約及系爭申請書上之印文為真正（見本院卷第22
28 3頁），該等文書既為有權用印之林芙蓉所為，自屬真正。

29 (3)上訴人固主張：林芙蓉對兩造間係買賣而非贈與乙節不知情
30 云云。惟林芙蓉業於系爭刑案審判中自陳：伊坦承犯使公務
31 員登載不實罪，伊沒有贈與的意思，伊把印章交給劉力偉去

01 辦，只要能拿到伊要的金額就好等語（見本院卷第352
02 頁）。復參以林芙蓉另案對許保生及葉金源提出背信告訴，
03 經臺北地檢署檢察官以107年度他字第6905號案件偵查中，
04 葉金源陳述：當初伊有先拿土地過戶文件給林芙蓉過目，並
05 口頭解釋系爭土地是要辦理贈與給被上訴人，林芙蓉表示
06 好，並將印鑑章拿出來請伊在過戶文件上用印，用印後還有
07 拿給她過目，讓她確認是辦理贈與等語（見本院卷第332
08 頁）。林芙蓉亦於該案陳稱：劉力偉及葉金源是在伊面前蓋
09 印章等語（同上卷第339頁）。足證林芙蓉於系爭申請書及
10 系爭贈與契約用印時，已知悉兩造係買賣系爭土地，僅為規
11 避稅賦而以贈與為移轉登記之原因。是上訴人稱林芙蓉不知
12 買賣一事，不足採信。

13 2.上訴人另主張系爭土地所有權移轉，經系爭刑案判決使公務
14 員登記不實，違反強制規定，依民法第71條無效云云。惟按
15 民法第71條所稱法律行為違反強制或禁止之規定，係指法律
16 行為之內容本身違反強行規定而言。本件兩造之真意係買賣
17 系爭土地，僅以贈與為登記之外觀，而簽立系爭贈與契約，
18 係通謀虛偽而為贈與之合意，並隱藏買賣契約之法律行為，
19 依民法第87條第2項，應適用買賣之規定，其法律行為之標
20 的並無違反強行規定可言，尚不因辦理移轉登記過程中，涉
21 及使公務員登載不實之刑事責任，即認其所有權移轉及買賣
22 行為違反強行規定而無效。是上訴人上開主張，要屬無據。

23 (二)上訴人追加主張依民法第259條請求塗銷系爭登記，為無理
24 由：

25 1.按法院於行證據調查前，先暫認原告主張之事實係真實，輔
26 以其主張之訴訟標的法律關係，依實體法予以法律要件評
27 價，倘其所主張之事實足以導出其權利主張，始具備事實主
28 張之一貫性；繼而再依實體法予以法律效果評價，倘足以導
29 出其訴之聲明，始具備權利主張之一貫性。而原告所提起之
30 訴訟不具備一貫性，經法院闡明後仍未能補正，其主張即欠
31 缺實體法之正當性（最高法院108年度台上字第2246號判決

01 意旨參照)。又買賣契約為債權契約，債權契約解除時，物
02 權契約之效力仍然存在，依民法第259條第1款規定，受物權
03 移轉之一方，係負有將該物權移轉於他方以回復原狀之義
04 務。此與物權契約本身具有無效或得撤銷之原因，而可為塗
05 銷登記之請求者，尚屬有間（最高法院83年度台上字第1894
06 號判決意旨參照）。本件上訴人主張民法第259條解除契約
07 回復原狀之規定，卻請求塗銷系爭登記，已不具權利主張之
08 一貫性，且經本院屢次闡明後（見本院卷第147、183、223
09 頁），仍維持原聲明，依上說明，其請求自非正當。

10 2.次就上訴人主張之事實而論，上訴人主張：被上訴人迄未給
11 付系爭買賣契約價金，伊等於114年7月2日發函催告於10日
12 內給付，被上訴人仍未給付，伊等已於同年月11日以民事準
13 備(三)狀解除契約云云。惟查：

14 (1)被上訴人抗辯：上訴人將系爭土地出賣並移轉登記予大將公
15 司後，因該地擬辦理都市更新，兩造先於99年11、12月間就
16 其中000、000、000-0、000-0號土地簽訂預定買賣契約書及
17 增補協議書，約定價金207萬0,800元。繼於100年8月15日就
18 本件房地簽訂系爭買賣契約，約定價金724萬5,600元。嗣為
19 避免上訴人與大將公司解約而取回土地後轉賣被上訴人，產
20 生特種貨物及勞務稅，兩造合意以贈與方式辦理移轉登記，
21 並將系爭土地買賣價金計入○○路房地之總價款，而於100
22 年9月間就○○路房地簽訂土地買賣契約書（下稱○○路契
23 約），約定價金754萬5,829元，再於100年9月28日就系爭土
24 地簽訂系爭贈與契約等情，業據提出前揭契約書為證（見原
25 審卷第168至204頁，各契約標的物及價金部分參同上卷第17
26 0、176、184、186、194頁）。

27 (2)上訴人固不爭執兩造曾簽訂前揭契約，惟主張：○○路契約
28 日期載為「99年」，並非100年9月簽約云云。然審諸上開訂
29 約歷程，兩造於99年11、12月買賣000號等4筆土地，價金為
30 207萬0,800元，嗣於100年8月簽訂系爭買賣契約買賣本件房
31 地，價金為724萬5,600元，可知兩造歷次約定之買賣標的不

01 動產範圍逐漸擴大，價金亦逐步提高，且系爭買賣契約買賣
02 標的物包含系爭土地及○○路房地，總價理應較僅買賣○○
03 路房地之○○路契約為高，然前者總價為724萬5,600元，後
04 者總價卻為754萬5,829元，堪認被上訴人抗辯○○路契約總
05 價實包含本件房地之價金，且○○路契約訂立日期晚於系爭
06 買賣契約，僅因作業疏失而誤植為99年，實為100年9月簽約
07 乙節為可採。從而，兩造最終約定之買賣標的物為本件房
08 地，價金為754萬5,829元，被上訴人並已支付754萬5,829元
09 予上訴人（參兩造不爭執事項(四)），足證被上訴人已支付本
10 件房地價金予上訴人。被上訴人既未給付遲延，上訴人主張
11 依民法第254條解除契約，並依民法第259條請求回復原狀，
12 即無理由。

13 七、綜上所述，上訴人依民法第113條、第767條第1項中段規
14 定，擇一請求被上訴人塗銷系爭登記，回復登記為上訴人共
15 有，並無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，核無不
16 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
17 應駁回其上訴。其追加依民法第259條規定為同一請求，亦
18 無理由，併予駁回。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
20 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

21 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
22 449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

24 民事第二十五庭

25 審判長法 官 潘進柳

26 法 官 呂綺珍

27 法 官 林祐宸

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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

01 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
02 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
03 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

06 書記官 高瑞君

07 附表

坐落：臺北市○○區○○段○小段		
地 號	面 積	上 訴 人 之 權 利 範 圍
000	1,454平方公尺	林漢淳：60000000分之2234563 林佳盈：60000000分之95767 林育旋：60000000分之95767 林芙蓉：60000000分之95767 共計：60000000分之5107573
000-0	291平方公尺	林漢淳：60000000分之2234563 林佳盈：60000000分之95767 林育旋：60000000分之95767 林芙蓉：60000000分之95767 共計：00000000分之5107573
000-0	191平方公尺	林漢淳：6000000000分之2234563 林佳盈：60000000分之95767 林育旋：60000000分之95767 林芙蓉：60000000分之95767 共計：6000000000分之5107573
000	461平方公尺	林漢淳：18800000分之2219 林佳盈：1880000分之951 林育旋：1880000分之951 林芙蓉：1880000分之951 共計：117500分之317
000-0	213平方公尺	林漢淳：1880000分之2219

		林佳盈：1880000分之951 林育旋：1880000分之951 林芙蓉：1880000分之951 共計：117500分之317
000-0	171平方公尺	林漢淳：1880000分之2219 林佳盈：1880000分之951 林育旋：1880000分之951 林芙蓉：1880000分之951 共計：117500分之317
000-0	1平方公尺	林漢淳：1880000分之2219 林佳盈：1880000分之951 林育旋：1880000分之951 林芙蓉：1880000分之951 共計：117500分之317
000	216平方公尺	林漢淳：705分之7 林佳盈：470分之2 林育旋：470分之2 林芙蓉：470分之2 共計：705分之16