

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第756號

上訴人 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

訴訟代理人 葉凱禎律師

複代理人 曾嘉雯律師

被上訴人 林穎成

訴訟代理人 林衍鋒律師

徐偉瀚律師

被上訴人 林清漢律師即林景雄之遺產管理人

訴訟代理人 葉育欣律師

上列當事人間請求確認買賣契約無效等事件，上訴人對於中華民國114年1月24日臺灣士林地方法院112年度訴字第1384號第一審判決提起上訴，本院於114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人於原審以林景雄與被上訴人林穎成前基於通謀虛偽意思表示，由林景雄將名下坐落臺北市大同區○○段○○段00地號土地應有部分 $\frac{1}{4}$ （下稱系爭土地），暨其上門牌同區○○路00巷00號0樓、0樓（頂樓增建）房屋（即臺北市大同區○○段○○段00○號建物）應有部分各 $\frac{1}{2}$ （下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），於民國91年12月24日售予林穎成（下稱系爭買賣行為），並於92年7月9日辦畢系

01 爭房地所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）為由，請求確
02 認系爭買賣行為關於系爭房屋部分不存在，並依民法第767
03 條第1項中段規定，請求林穎成將系爭移轉登記關於系爭房
04 屋部分塗銷（見原審卷第146頁）；嗣於本院審理時補充其
05 係本於林景雄債權人身分，依民法第242條代位請求林穎成
06 為塗銷（見本院卷第86頁），核屬不變更訴訟標的而補充事
07 實、法律上陳述，合於上開規定，先予敘明。

08 二、被上訴人林清漢律師經合法通知未於言詞辯論期日到場，核
09 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，
10 由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體方面

12 一、上訴人主張：訴外人宇珩企業股份有限公司（下稱宇珩公
13 司）前邀林景雄擔任連帶保證人，於88年6月21日向訴外人
14 安泰商業銀行股份有限公司（下稱安泰銀行）借款，安泰銀行
15 因宇珩公司自92年5月21日起未再依約清償而提起訴訟（下
16 稱清償借款訴訟），經臺灣臺北地方法院以93年度重訴字第
17 1243號判決命林景雄與宇珩公司連帶給付新臺幣（下同）1082
18 萬0996元本息及違約金（下稱系爭債權）確定；林景雄為規避
19 追償，竟與林穎成基於通謀虛偽意思表示，將名下系爭房地
20 出售並移轉登記予林穎成，其等所為之系爭買賣行為、系爭
21 移轉登記應屬無效；安泰銀行之系爭債權嗣已輾轉讓與伊，
22 林景雄並於110年2月2日死亡，經原法院以111年度司繼字第
23 198號裁定選任林清漢律師為遺產管理人，其卻怠於請求林
24 穎成回復系爭房地原登記狀態，伊自得代位行使等情。爰依
25 民法第242條、第767條第1項中段規定，求為判決：（一）確認
26 林景雄與林穎成所為系爭買賣行為關於系爭房屋部分不存
27 在；（二）林穎成應將系爭移轉登記關於系爭房屋部分塗銷。

28 二、被上訴人則以：（一）林穎成部分：林景雄於91年間罹患心臟疾
29 病亟需醫療費用，因長期無法工作，且已背負鉅額債務，方
30 於91年12月24日將系爭房地以476萬0664元售予伊；伊除於9
31 2年4月15日、7月14日分別交付價金140萬元、46萬元予林景

01 雄外，俟林景雄將系爭房地移轉登記予伊，伊另曾持向第一
02 商業銀行建成分行（下稱第一銀行）申辦抵押貸款600萬
03 元，並於同年8月15日代林景雄償還其欠第一銀行房貸本息2
04 44萬2207元，其餘價款以現金補足，伊與林景雄無通謀之
05 情；(二)林清漢律師雖未於言詞辯論期日到場，然據其於準備
06 程序到庭陳述略以：本件請依法審酌；各等語，資為抗辯。

07 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並聲
08 明：(一)原判決廢棄。(二)確認林景雄與林穎成所為系爭買賣行
09 為關於系爭房屋部分不存在。(三)林穎成應將系爭移轉登記關
10 於系爭房屋部分塗銷。被上訴人答辯聲明：如主文所示。

11 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第87
12 頁)：

13 (一)宇珩公司前偕林景雄等人為連帶保證人，向安泰銀行申辦貸
14 款，因自92年5月21日起未再依約清償，經安泰銀行以對其
15 等之系爭債權提起清償借款訴訟，並獲判勝訴確定；安泰銀
16 行嗣將系爭債權讓與訴外人長鑫資產管理股份有限公司（下
17 稱長鑫公司），長鑫公司再讓與訴外人碩亨資產管理有限公
18 司（下稱碩亨公司），碩亨公司復將系爭債權讓與上訴人，
19 並已通知林景雄。

20 (二)林穎成前於91年12月24日向林景雄購買系爭房地，嗣於92年
21 7月9日完成移轉登記。

22 (三)林景雄於110年2月2日死亡，經原法院以111年度司繼字第19
23 8號裁定選任林清漢律師為遺產管理人。

24 五、爭執事項：

25 (一)上訴人主張林景雄與林穎成就系爭房地所為系爭買賣行為、
26 系爭移轉登記屬通謀虛偽意思表示，是否有理？

27 (二)上訴人請求確認林景雄與林穎成所為系爭買賣行為關於系爭
28 房屋部分不存在；另請求林穎成塗銷系爭移轉登記關於系爭
29 房屋部分，是否有據？

30 六、茲就本件爭點，說明本院判斷如下：

31 (一)上訴人無法證明林景雄與林穎成就系爭房地之買賣及移轉登

01 記係通謀虛偽意思表示：

02 1. 按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為
03 非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非真意，並須就表
04 意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。又通謀
05 虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主張表意
06 人與相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉
07 證責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證責任，而
08 非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證
09 之責（最高法院109年度台上字第1773號判決要旨參照）。

10 本件上訴人主張林景雄與林穎成買賣系爭房地及辦理移轉登
11 記，係故意互為非真意之表示，自應就此負舉證責任。

12 2. 經查：

13 (1) 林穎成抗辯與林景雄約定系爭房地價金為476萬0664元，除
14 於92年4月15日、7月14日分別自中國信託商業銀行帳號0000
15 000000000000號個人帳戶（下稱中信銀行帳戶）提領140萬
16 元、46萬元交付外；俟系爭房地完成過戶，另曾持向第一銀
17 行申辦抵押貸款，並以該行於92年8月15日核貸之600萬元，
18 代林景雄償還前向該行借款尚欠本息244萬2207元，以抵付
19 價款；再自其設於第一銀行帳號000000000000號帳戶（下稱
20 第一銀行帳戶）提現清償餘款各情，有卷附土地、建築改良
21 物買賣所有權移轉契約書、中信銀行帳戶存款交易明細、第
22 一銀行借款餘額證明書、第一銀行113年3月12日一建成字第
23 16號函暨檢附抵押貸款攤還收息紀錄查詢單、第一銀行帳戶
24 活期儲蓄存款存摺交易明細、系爭房地異動索引查詢資料可
25 稽（見原審卷第70、72、90、94、96、176至187、240、242
26 頁、限閱卷一第10、20頁）；林穎成以個人存款及向銀行借
27 貸所得支付系爭房地買賣價款，資金來源具體明確，足證林
28 穎成確已履行價金給付義務，而林景雄願由林穎成代償借款
29 債務，亦可認其有受領價金，其等應具買賣系爭房地之真意
30 無誤。

31 (2) 又林穎成於92年7月9日登記為系爭房地所有權人，婚後其配

01 偶林亞屏（原名林雅萍）與子女亦設籍該址，林穎成並已於
02 104年7月31日變更為戶長（見原審補卷第59頁；原法院110
03 年度司繼字第521號卷第37頁），且有實際居住事實（見原
04 審補卷第64頁送達證書）；林穎成嗣另向訴外人即林景雄胞
05 兄林世熊之配偶林楊錦華購得系爭房地其餘應有部分，並於
06 110年11月5日完成所有權移轉登記（見原審限閱卷一第21、
07 22、26頁）；顯見林穎成於取得系爭房地所有權後，即以權
08 利人自居，並持續為管理、利用等權能行使，其與林景雄就
09 系爭房地所有權當亦具移轉之真意甚明。

10 (3)上訴人固以林景雄與林穎成就系爭房地約定之價金接近土地
11 公告現值與房屋課稅現值，與市價顯不相當，林穎成除年紀
12 尚輕、能力有限外，領款後曾否交付林景雄亦屬不明，況林
13 景雄確具脫產動機為由，主張彼等均無買賣真意云云。惟
14 查：

15 ①不動產交易決定價金高低之因素多端，本非必以市價為標
16 準，考量林景雄與林穎成既為父子，雙方具備緊密親誼，縱
17 係參採土地公告現值與房屋課稅現值議定價格，應亦屬其等
18 契約自由決定權限。

19 ②林穎成係00年0月間出生（見原審補卷第59頁），買賣系爭
20 房地前已任職於宇珩公司，並有勞保投保紀錄，申報薪資為
21 2萬5200元（見原審限閱卷二第5頁），自非毫無資力、難以
22 謀生之人；觀以林穎成所提中信銀行帳戶存款交易明細，並
23 知此為用以結算股票交易資金之交割帳戶，於其購入系爭房
24 地前，存款更曾達200餘萬元（見原審卷第74至90頁），加
25 計林穎成向第一銀行借得之前開款項，足敷支應價金給付所
26 需，復查無有何資金回流林景雄之情。上訴人空言林穎成資
27 力有限且金流可疑，要非可取。

28 ③又林穎成於91年12月24日與林景雄訂定系爭房地買賣契約
29 後，雖係自92年4月間起始陸續支付價金，衡以親子間之互
30 信基礎較諸他人當更深厚，林景雄願就價金清償期給與林穎
31 成相當寬限，及於收取現款時不另立收執資為憑據，亦無顯

01 悖常情之處。

02 ④至宇珩公司雖於88年6月間向安泰銀行借款後即已負債，但
03 上訴人未舉證林景雄、林穎成於91年12月24日議定系爭房地
04 買賣事宜，宇珩公司已無能力清償對安泰銀行所負債務，並
05 為林景雄所知，上訴人認林景雄係欲脫產方出售系爭房地，
06 無非僅屬其主觀臆測，並無可採。

07 3. 依上所述，上訴人主張林景雄、林穎成就系爭房地之買賣與
08 移轉登記，雙方均無願受拘束之真意，乃通謀虛偽所為，依
09 民法第87條第1項前段規定，應認無效云云，核非有理。

10 (二)上訴人請求確認林景雄與林穎成所為系爭買賣行為關於系爭
11 房屋部分不存在；另請求林穎成塗銷系爭移轉登記關於系爭
12 房屋部分，為無理由：

13 本件無法證明林景雄、林穎成間就系爭買賣行為及系爭移轉
14 登記存在通謀之情，尚難率認其等所為無效。是上訴人請求
15 確認系爭買賣行為關於系爭房屋部分不存在，及代位依第76
16 7條第1項中段規定，請求林穎成塗銷系爭移轉登記關於系爭
17 房屋部分，均無所憑。

18 七、從而，上訴人請求確認林景雄、林穎成之系爭買賣行為關於
19 系爭房屋部分不存在，及依民法第242條、第767條第1項中
20 段規定，請求林穎成就系爭移轉登記關於系爭房屋部分予以
21 塗銷，均為無理由，皆不應准許。原審為上訴人敗訴之判
22 決，經核於法並無違誤；上訴意旨仍執前詞，指謫原判決不
23 當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

24 八、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

29 民事第二十六庭

30 審判長法官 胡宏文

31 法官 劉奕榔

01

法 官 盧 軍 傑

02 正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05

書 記 官 李 佳 姿