臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第71號

上　訴　人　王靖舒
訴訟代理人　顏文正律師
上　訴　人　王毓婷
　　王麗玉
上　一　人
訴訟代理人　施嘉鎮律師
複 代理 人　林佳臻律師

上列當事人間請求給付價金等事件，兩造對於中華民國114年6月30日臺灣士林地方法院113年度重訴字第129號第一審判決各自提起上訴，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人王靖舒以其與原審共同原告王毓婷（下合稱王靖舒等2人）之被繼承人王永雄與對造上訴人王麗玉間之不動產買賣契約為請求，是本件訴訟標的對於共同訴訟人全體必須合一確定。原審判決後，雖僅王靖舒提起上訴，然依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於王毓婷，合先敘明。

二、王靖舒等2人原上訴聲明為原判決不利於王靖舒等2人部分廢棄，並以王麗玉應再給付王靖舒等2人新臺幣（下同）42萬7,415元本息為先位聲明，另以王麗玉應塗銷如附表所示土地及建物（下合稱系爭房地）所有權移轉登記並騰空返還為備位聲明。嗣後變更以上開備位聲明為先位聲明，原先位聲明為備位聲明。是王靖舒等2人於本院變更之訴，仍係就王永雄與王麗玉間之不動產買賣契約之同一基礎事實為請求，且無害於王麗玉之程序權保障，依民事訴訟法第446條第1項、

第255條第1項第2款規定，其變更為合法，併予敘明。

三、王毓婷未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依王麗玉之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、王靖舒等2人主張：王永雄為伊等父親，王永雄於民國97年7月16日將其所有系爭房地以850萬元之價格出賣予王麗玉，並於97年8月20日移轉所有權登記完畢，惟王麗玉僅於97年8月22日代王永雄清償積欠訴外人新北市淡水區農會（下稱淡水區農會）之貸款420萬9,688元，並未給付餘款，經王永雄多次催討，王麗玉均未為清償，嗣王永雄於112年1月19日死亡，伊等為王永雄之法定繼承人，且均未拋棄繼承，自得依民法第1148條第1項、第367條規定，請求王麗玉給付買賣價金471萬7,727元。又倘認王永雄與王麗玉間就系爭房地不具有買賣關係，則其等間就系爭房地以買賣為原因所為之所有權移轉登記，顯係通謀虛偽意思表示，應為無效，伊等得依民法第767條第1項前段、第821條、第828條、第179條前段規定，擇一請求王麗玉塗銷系爭房地於97年8月20日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，並將系爭房屋騰空返還。並為先位聲明：㈠王麗玉應給付王靖舒等2人471萬7,727元，及自114年1月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：㈠王麗玉應將系爭房地於97年8月20日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。㈡王麗玉應將系爭房屋騰空返還予王靖舒等2人。㈢前開第2項部分，願供擔保，請准宣告假執行。

二、王麗玉則以：伊與王永雄自85年間起同居，伊長年在市場擺攤賣菜、賣肉，王永雄因投資失利，無力繳納系爭房地貸款，伊與王永雄乃於97年7月16日成立買賣契約，約定王永雄以850萬元價格，將系爭房地出賣予伊，並約定由伊代償王永雄積欠淡水區農會之貸款，其餘價金則由伊分期清償，伊並同意王永雄無償使用系爭房地至終老，並非通謀虛偽意思表示。王永雄於97年8月20日將系爭房地所有權移轉登記至

伊名下，伊除於97年8月22日轉帳420萬9,688元至王永雄帳戶，清償王永雄積欠淡水區農會之貸款外，另於97年間以現金給付王永雄約130萬元，又於98年至103年間，每年以現金分期清償王永雄50萬元，是伊已給付全部價金予王永雄。倘認伊未以現金給付剩餘價金，王永雄自85年間起至112年1月19日止，與伊同居期間，王永雄並無工作，亦無任何收入，所需生活開銷均由伊支付，伊已為王永雄代墊生活費用共608萬3,133元，應與王靖舒等2人請求之買賣價金抵銷等語，資為抗辯。

三、原審判命王麗玉應給付王靖舒等2人429萬0,312元，及自114年1月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另駁回王靖舒等2人其餘之訴。王靖舒等2人就其敗訴部分聲明不服，變更後之上訴聲明：㈠原判決不利於王靖舒等2人部分廢棄。㈡先位聲明：1.王麗玉應將系爭房地於97年8月20日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。2.王麗玉應將系爭房地騰空返還予王靖舒等2人。3.前開第2項部分，願供擔保請准宣告假執行。㈢備位聲明：王麗玉應再給付王靖舒等2人42萬7,415元本息。王麗玉之答辯聲明：上訴駁回。另王麗玉就其敗訴部分，亦提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決不利於王麗玉部分廢棄。㈡上開廢棄部分，王靖舒等2人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。王靖舒等2人之答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項〔見原審卷㈡第60頁至第61頁、第111頁〕：

㈠王永雄為王靖舒等2人之父。

㈡王永雄於93年7月6日向淡水區農會借款500萬元（下稱系爭93年借款），並以系爭房地設定抵押權登記予淡水區農會（下稱系爭93年抵押權）。

㈢王永雄與王麗玉委由訴外人陳文肯，陳文肯再委由訴外人林雅芬於97年8月18日向改制前臺北縣淡水地政事務所申請以97年7月16日買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予王麗玉

，其中土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書上分別記載買賣價款總金額為428萬7,227元、43萬0,500元，合計為471萬7,727元，並於97年8月20日登記完畢。

㈣王永雄與王麗玉就系爭房地買賣價金約定為850萬元。

㈤王麗玉向淡水區農會申請借款500萬元，並於97年8月21日以系爭房地設定抵押權登記（下稱系爭97年抵押權）予淡水區農會，嗣淡水區農會於97年8月22日合計放款490萬元（下稱系爭97年借款）至王麗玉帳戶。

㈥系爭93年借款於97年8月22日由王麗玉帳戶轉帳420萬9,688元至王永雄帳戶而全部清償。

㈦系爭93年抵押權於97年8月27日因清償而塗銷。

㈧系爭97年借款由王麗玉於103年8月28日全部清償完畢，系爭97年抵押權並於103年9月1日因清償而塗銷。

㈨王永雄於112年1月19日死亡，王靖舒等2人為其繼承人，均未拋棄繼承。

五、本件爭點為：

㈠先位之訴部分：王永雄與王麗玉間就系爭房地於97年8月20日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，是否為通謀虛偽意思表示？

㈡備位之訴部分：王靖舒等2人請求王麗玉給付買賣價金471萬7,727元，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠先位之訴部分：王永雄與王麗玉間就系爭房地於97年8月20日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，是否為通謀虛偽意思表示？

1.按民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為通謀虛偽表示。是主張買賣契約當事人間之買賣意思表示係通謀虛偽意思表示者，即應就此利己之事實負舉證責任。

2.本件王靖舒等2人主張：王永雄與王麗玉間就系爭房地以買

賣為原因所為之所有權移轉登記，係通謀虛偽意思表示，應為無效云云，惟為王麗玉所否認。查，兩造對於王永雄將系爭房地以850萬元之價金出賣予王麗玉，系爭房地所有權於97年8月20日以買賣為原因移轉登記予王麗玉，王麗玉於97年8月22日自其淡水區農會帳戶轉帳420萬9,688元至王永雄帳戶，清償王永雄積欠淡水區農會之系爭93年借款，並於97年8月27日塗銷系爭93年抵押權之事實均不爭執〔見前開四、兩造不爭執事項之㈡、㈢、㈣、㈥、㈦〕，復有土地登記申請書、土地所有權移轉買賣契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、臺北縣政府稅捐稽徵處淡水分處土地增值稅繳款書、土地增值稅免稅證明書、97年契稅繳款書、土地所有權狀、建物所有權狀、淡水區農會放款本金收入傳票、放款利息收入傳票、放款違約金收入傳票（日期97年8月22日）、存款類存款取款憑條（日期97年8月22日、金額420萬9,688元），淡水區農會113年9月13日淡農信字第1130002898號函及檢附之王永雄貸款申請書、淡水區信用部放款戶資料一覽表查詢、王永雄帳戶（帳號：0000000000）93年7月29日至97年8月22日放款交易明細表、王麗玉帳戶（帳號：0000000000）97年8月22日至100年5月19日放款交易明細表、王麗玉（帳號：0000000000）97年8月22日至107年5月18日放款交易明細表、王麗玉貸款申請書、淡水區信用部放款戶資料一覽表查詢、淡水區農會轉帳收入傳票、轉帳支出傳票等附卷可稽〔見原審卷㈠第36頁至第66頁、第264頁至第266頁、第426頁至第445頁〕，堪認王永雄與王麗玉間確有買賣系爭房地之真意，且買賣意思表示合致；縱王麗玉仍有部分價金未確實支付〔詳如下㈡所述〕，並不足以證明王永雄與王麗玉間係通謀虛偽意思表示。而王靖舒等2人並無證據證明王永雄與王麗玉間就系爭房地之買賣行為及所有權移轉登記行為，係通謀虛偽意思表示乙節，已為其所自承（見本院卷第107頁）。是王靖舒等2人前開主張，並無可採。從而，王靖舒等2人先位聲明請求王麗玉應將系爭房地於97年8月20日以

買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並將系爭房地騰空返還予王靖舒等2人，為無理由。

㈡備位之訴部分：王靖舒等2人請求王麗玉給付買賣價金471萬7,727元，有無理由？

1.本件王永雄確有將系爭房地以850萬元之價格出賣予王麗玉，並已將系爭房地所有權移轉登記予王麗玉等情，已如前述。王靖舒等2人主張：王麗玉並未給付買賣價金471萬7,727元等語，王麗玉則抗辯：其已全部清償完畢云云，則王麗玉就其抗辯已清償全部買賣價金850萬元之有利事實，應負舉證之責任。經查：

⑴王永雄將系爭房地以850萬元之價格出賣予王麗玉，系爭房地所有權於97年8月20日移轉登記予王麗玉，王麗玉於97年8月22日自其淡水區農會帳戶轉帳420萬9,688元至王永雄帳戶，清償王永雄積欠淡水區農會之系爭93年借款，並於97年8月27日塗銷系爭A抵押權等情，已如前所述，且為王靖舒等2人所不爭執。而王麗玉以部分價金420萬9,688元代王永雄清償積欠淡水區農會之系爭93年借款，以塗銷系爭房地原設定予淡水區農會之系爭93年抵押權，與一般不動產交易以價金清償原所有權人就買賣標的物所為貸款，並塗銷抵押權之給付價金方式並無不同。是王麗玉抗辯其以代王永雄清償系爭93年借款方式給付價金420萬9,688元乙節，堪以採信。

⑵王麗玉另抗辯稱：伊與王永雄為事實上夫妻關係，故就伊以現金給付部分，未要求王永雄書立任何證明文件，且王永雄死亡前未曾訴請伊給付價金，期間長達近15年之久，倘要求伊應負舉證責任，因年代久遠，確有舉證困難之情形，對伊顯失公平云云。然王麗玉為買受人，對於850萬元價金支付情形當知之甚詳，且此攸關鉅額債務是否消滅，是其就其餘買賣價金究以何現金給付方式清償，及清償完畢之清償證明理應妥為保管，縱使王麗玉與王永雄同居，為事實上夫妻關係，惟並無證據顯示王永雄生前有拒絕

簽立收據、清償證明等文件予王麗玉，而王麗玉亦無法以匯款或轉帳方式給付價金予王永雄，致使王麗玉於王永雄死亡後無法提出清償證明之情事，且依王麗玉提出其所開立帳戶之交易情形，顯示王麗玉有使用金融帳戶理財之習慣，並提出其所稱支付價金420萬9,688元之交易明細〔見原審卷㈠第268頁至第269頁〕；再參以王麗玉自承於97年7月16日與王永雄口頭成立買賣契約，距王靖舒等2人於112年7月14日提起本件訴訟，尚未逾15年，難認已屬年代久遠，王麗玉有何舉證困難、或由王麗玉舉證顯失公平之處，自無民事訴訟法第277條但書規定之適用。則王麗玉即應就其已給付剩餘價金之此一積極有利於己之事實，負舉證責任。惟王麗玉辯稱應由王靖舒等2人就王麗玉未給付價金之事實，負舉證責任云云，於法不合，自不足採。

2.王麗玉雖抗辯其就其餘價金429萬0,312元已給付完畢，並舉其本身及證人江明祥為證。然查，王麗玉於原審雖證稱：伊於97年8月或9月在系爭房屋1樓交付現金130萬元予王永雄，於98年至103年每年農曆除夕在系爭房屋1樓交付現金50萬元予王永雄等語〔見原審卷㈡第113頁〕，惟王麗玉並未提出此部分之資金交易明細、收據或清償證明。另證人江明祥雖於原審證稱：伊自94或95年承租系爭房屋4樓，承租至111年，租賃契約本來寫王永雄，後來改成王麗玉，每年都有訂書面契約，押租金1萬2,000元，一開始伊付電費，王麗玉付水費，有1次過年農曆12月30日伊要回去南部，到樓下有看到王麗玉與王永雄在客廳算錢，伊問王永雄，王永雄說是房子的錢，1期50萬元，1年1期，剩最後1期就沒了，當時在現場講話聊天約10、15分鐘，此距伊111年退租差不多3、4、5年等語〔見原審卷㈡第118頁至第126頁〕。然證人江明祥證述每年訂立書面租賃契約、押租金1萬2,000元、電費一開始即由證人江明祥負擔等情，核與王麗玉上開證述：剛開始有訂立書面租賃契約，上面寫伊是出租人，後來沒有書面租賃契約，江明祥押租金6,000元，水電費包括在租金內，後來吹

冷氣，有申請電表，就由他們自己繳納等語〔見原審卷㈡第112頁至第113頁〕不符。且王麗玉於原審原陳稱：江明祥沒有親自目睹伊有把錢給王永雄等語〔見原審卷㈡第39頁〕，嗣改證稱：伊給王永雄現金沒有別人看到，因為1樓只有住伊和王永雄兩人，有1年剛好江明祥要回南部，江明祥有看到1次，應該是最後2期，大概102年，王永雄在1樓客廳還跟江明祥說最後1次就還完等語〔見原審卷㈡第113頁至第114頁〕，則就證人江明祥有無親自見聞江明祥交付現金償還價款予王永雄乙節，王麗玉前後說詞已有不一，且王麗玉所述102年，亦與證人江明祥所述106年至108年間見聞還款乙節不符。是證人江明祥前揭證詞，不足以為有利於王麗玉之認定。

3.王麗玉抗辯稱：王永雄生前無工作收入，惟將伊給付予王永雄之買賣價金，借用訴外人凌阿麵（即王毓婷之母）帳戶買賣股票云云，並聲請調取凌阿麵在福勝證券股份有限公司（下稱福勝證券公司）淡水分公司、元大證券股份有限公司（下稱元大證券公司）、華南永昌綜合證券股份有限公司（下稱華南永昌證券公司）之證券帳戶於98年1月起至103年12月止交易明細（見本院卷第120頁至第121頁）。惟經本院向前開各證券公司調查結果，凌阿麵於98年1月起至103年12月止，在福勝證券公司、元大證券公司均無買賣交易資料；凌阿麵並非華南永昌證券公司之客戶等情，有福勝證券公司115年3月27日福勝(115)勝字第1150009號函及分析帳歷史查詢報表、華南永昌證券公司115年4月15日華永營字第0203號函、元大證券公司115年5月7日元證字第1150004123號函及客戶歷史交易明細表在卷可憑（見本院卷第133頁、第137頁、第143頁、第153頁、第155頁）。是王麗玉前開所辯，並無可採。

4.至王麗玉另聲請調查王永雄在福勝證券公司淡水分公司、元大證券公司、華南永昌證券公司之證券帳戶交易明細，證明王永雄將伊給付之買賣價金作為買賣股票之資金（見本院卷

第145頁至第146頁）。然王麗玉於原審已證稱：其與王永雄同居期間並未管理王永雄財務，兩人金錢沒有互通，各管各自的錢，伊不知道王永雄如何使用錢等語〔見原審卷㈡第116頁至第117頁〕，則縱王永雄有在福勝證券公司淡水分公司、元大證券公司、華南永昌證券公司設立證券帳戶買賣股票，王麗玉亦不清楚王永雄前開證券帳戶買賣股票之資金來源。是本院認無再向上開各證券公司調查王永雄證券帳戶交易明細之必要，附此敘明。

5.王麗玉另辯稱：王永雄自85年間起至112年1月19日止，與伊同居期間，並無工作，亦無任何收入，所需生活開銷均由伊支付，伊已為王永雄代墊生活費用共608萬3,133元，應與王靖舒等2人請求之買賣價金抵銷云云。查王永雄係00年0月00日生〔見原審卷㈠第348頁之除戶謄本〕，於85年間起為年滿46歲之成年人，依王麗玉於原審證稱：王永雄都在玩股票，還有從事綠家綠直銷，王永雄如何使用錢，伊不知道，王永雄的錢都是弟弟王永豐在管等語〔見原審卷㈡第115頁、第117頁〕可知，王永雄生前縱無固定工作，惟並非為毫無謀生能力之人，且有經濟來源，王麗玉並未舉證證明其與王永雄同居期間，王永雄毫無謀生能力，且無任何收入，需仰賴其照顧並提供金錢支助，否則王永雄無法維持生計之有利事實。是王麗玉前揭辯稱：王永雄自85年間起至112年1月19日止，與伊同居期間，無任何收入，所需生活開銷均由伊支付，伊已為王永雄代墊生活費用共608萬3,133元云云，尚屬無據；王麗玉主張以伊為王永雄代墊生活費用608萬3,133元與王靖舒等2人請求之買賣價金抵銷云云，為無理由。

6.綜上，王永雄將系爭房地以850萬元之價格出賣予王麗玉，王麗玉除以部分價金420萬9,688元代王永雄清償積欠淡水區農會之系爭93年借款外，其餘價金429萬0,312元，王麗玉未能舉證證明其於王永雄生前已清償給付完畢，則王靖舒等2人請求王麗玉給付剩餘價金429萬0,312元，即屬有據。

七、查本件係以支付金錢為標的，其給付無確定期限，而本件起

訴狀繕本係於113年3月4日寄存送達王麗玉〔見原審卷㈠第180頁〕，王麗玉即應依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，自113年3月15日起負給付遲延之責任。是王靖舒等2人請求王麗玉就429萬0,312元部分，給付自114年1月15日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、綜上所述，王靖舒等2人依民法第1148條第1項、第367條之規定，請求王麗玉給付429萬0,312元，及自114年1月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。上開應准許部分，原審判命王麗玉如數給付，並為供擔保得、免假執行之宣告，核無違誤。王麗玉就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。就超過上開應准許部分，原審為王靖舒等2人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不當，王靖舒等2人上訴意旨請求增加給付，並非正當，應駁回其上訴。

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

十、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　邱靜琪

法　官　高明德

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　郭彥琪

附表：

土地	地號			面積（平方公尺）	權利範圍	所有權人
	新北市○○區○○段000地號			9.42	全部	王麗玉
	新北市○○區○○段000-0地號			0.93	全部	王麗玉
	新北市○○區○○段000地號			94.98	全部	王麗玉
	新北市○○區○○段000-0地號			10.79	全部	王麗玉
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積（平方公尺）	權利範圍	所有權人
	新北市○○區○○段0000建號	新北市○○區○○路00巷00號	新北市○○區○○段000、000地號	一層面積：55.64 二層面積：55.64 三層面積：34.30 陽臺面積：16.48 平臺面積：9.25 防空避難室面積：49.17 水箱面積：3.96 露臺面積：16.32	全部	王麗玉