最高法院民事判決

114年度台上字第1165號

上　訴　人　余世河
訴訟代理人　徐睿謙律師
　　黃云宣律師
　　蔡智元律師
　　曾家貽律師
　　劉彥呈律師
被 上訴 人　李秀蘭
訴訟代理人　李珮瑄律師
　　陳彥彰律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年3月4日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第281號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊前男友即訴外人巫裕棠前將如原判決附表（下稱附表）一所示房地（下稱甲不動產）及附表二所示土地（下稱乙不動產，與甲不動產合稱系爭不動產）先後移轉登記予伊。嗣巫裕棠罹癌住院，伊遂聽從上訴人與第一審共同被告李素蘭（即被上訴人胞妹、上訴人女友）之意見，分別於民國108年5月15日、24日以買賣為原因，將甲、乙不動產借名登記在上訴人名下，並將甲不動產建物承租人用以支付租金之如附表三所示支票（下稱系爭支票）交予上訴人保管，以免巫裕棠家人日後向伊索討系爭不動產。兩造間就系爭不動產買賣（下稱系爭買賣）為通謀虛偽意思表示，隱藏之真意為借名登記契約，授受系爭支票之原因為寄託，詎上訴人竟將系爭不動產據為己有，復於附表三所示日期前1日兌現系爭支票，取得票款共新臺幣（下同）182萬元。伊已終止各該借名登記、寄託契約，得依民法第179

條、類推適用民法第541條第2項（於原審追加）規定，擇一請求上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予伊，並依民法第179條、第226條第1項（於原審追加）規定，擇一請求上訴人給付182萬元及如附表三「應給付利息」欄所示利息（於原審減縮，下稱系爭利息）。倘認兩造間系爭買賣為真，伊係受上訴人、李素蘭詐欺方為該買賣及交付系爭支票，伊依法撤銷各該意思表示，得依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，並依民法第179條、第226條第1項規定，擇一請求上訴人給付182萬元及系爭利息等情。爰求為命上訴人㈠先位：移轉系爭不動產所有權登記予伊，備位：塗銷系爭不動產所有權移轉登記；㈡給付182萬元及系爭利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人於108年4月間向伊借款，並將甲、乙不動產分別設定2,400萬元、1,200萬元最高限額抵押權予伊，伊於同年4月29日匯款1,000萬元、970萬元予被上訴人，嗣被上訴人決定以5,100萬元出賣系爭不動產，兩造遂於同年5月1日為系爭買賣，由伊以4,000萬元、1,100萬元向被上訴人買受甲、乙不動產，除將前揭借款1,970萬元轉為頭期款外，伊依序於同年月17日、27日、29日匯款370萬元、700萬元、1,960萬元、60萬元至被上訴人帳戶，餘款40萬元以甲不動產建物承租人給付之押租金扣抵。被上訴人依系爭買賣約定收受買賣價金、辦理系爭不動產所有權移轉登記、交付所有權狀，而系爭不動產之權利義務現由伊行使負擔，伊並持續繳納系爭不動產之貸款、稅捐、費用迄今，系爭買賣自為真正。又伊因系爭買賣取得甲不動產建物出租人身分，進而受領系爭支票，乃本於系爭買賣之約定，伊亦未施用詐術，被上訴人無從撤銷該買賣及交付系爭支票之意思表示。況被上訴人已受領系爭買賣全部價金，於其返還該價金本息前，伊得行使同時履行抗辯等語，資為抗辯。

三、原審就上開部分維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

㈠被上訴人於108年4月間，以甲、乙不動產分別設定2,400萬元、1,200萬元最高限額抵押權予上訴人，復於同年5月1日與上訴人簽立系爭買賣契約，記載其以4,000萬元、1,100萬元出賣甲、乙不動產予上訴人，嗣於同年月15日、24日以買賣為原因，將甲、乙不動產移轉登記予上訴人，併將系爭支票交付上訴人，上訴人自同年4月29日起，陸續匯款共5,060萬元至被上訴人帳戶，系爭買賣契約尚記載以甲不動產建物押租金40萬元扣抵買賣價金。

㈡依證人即被上訴人之父李勝炎於第一審、刑事另案偵訊（下稱偵訊）時證稱：108年3、4月間，因被上訴人男友巫裕棠生病快死了，李素蘭及上訴人一直要被上訴人將巫裕棠給被上訴人之系爭不動產做給上訴人，以免巫裕棠的太太將來找麻煩，被上訴人乃同意將系爭不動產做給上訴人，原本怕時間來不及，先設定抵押權，後來巫裕棠沒死，便改做買賣，上訴人沒有真的給被上訴人買賣價金，錢都被李素蘭領走了等語（下稱李勝炎系爭證述）；核與證人即被上訴人胞姐李春蘭於偵訊時所證：伊於108年6月10日聽被上訴人說，被上訴人將系爭不動產借名登記在上訴人名下，後續欲聯繫李素蘭，李素蘭卻不願出面講清楚，伊為釐清事實，向李素蘭求證及錄音，李素蘭電話中的意思，是要再做1次假買賣才能將系爭不動產過還給被上訴人，且要求伊不能講是借名登記，不然上訴人、李素蘭都會涉犯刑責等語（下稱李春蘭系爭證述）；證人即系爭買賣承辦地政士蘇少琴於偵訊時亦證稱：系爭買賣看起來像真的，但簽約當天被上訴人沒出現，出售之農地價格低於市價1,000萬元至2,000萬元，上訴人還要求於第3次付款前先將房子、建地辦理貸款，這樣對被上訴人沒有保障，因中間的價差和上訴人一些要求很奇怪，與一般買賣不同，伊無法判斷系爭買賣真偽等語（下稱蘇少琴系爭證述），互核無違。

㈢對照附表四至七所示譯文顯示，被上訴人於108年5、6月間確因系爭不動產之問題尋求上訴人、李素蘭協助，被上訴人與上訴人、李素蘭之談話（下稱系爭談話）一再出現借名登記、無買賣真意等說法，上訴人、李素蘭則不時提醒被上訴人要說系爭買賣是真實買賣，否則會有刑責，被上訴人、李素蘭復有互約提領款項之對話，而過程中常見李勝炎在場或參與對話；如附表八所示譯文亦顯示，李春蘭曾於108年6月間向李素蘭求證系爭不動產是否為借名登記之事，經李素蘭坦言系爭買賣部分價金在她那邊（以上合稱系爭譯文），與李勝炎、李春蘭證言悉相吻合，堪認李勝炎、李春蘭所證信而有徵，被上訴人主張系爭買賣係兩造出於通謀虛偽意思表示所為，洵屬有據。

㈣兩造除通謀虛偽為系爭買賣之意思表示外，難認有隱藏借名登記、寄託之法律行為。是上訴人因無效之系爭買賣取得系爭不動產及系爭支票票款182萬元，無法律上原因受有該等利益，致被上訴人受有損害，構成不當得利。又兩造間金錢往來係為符合買賣外觀製造之金流假象，與系爭不動產移轉、系爭支票之交付非立於互為對待給付關係，上訴人所為同時履行抗辯，並無理由。

㈤從而，被上訴人先位之訴依民法第179條規定，請求上訴人辦理系爭不動產所有權移轉登記，並給付182萬元及系爭利息，為有理由，應予准許。

四、本院之判斷：

㈠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非真意之表示，即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，始為相當。是當事人主張其與對造通謀而為虛偽意思表示者，依民事訴訟法第277條本文規定，應就此利己事實負舉證之責。又法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，民事訴訟法第222條第1項本文定有明文。是對於證人之證言，應綜合其前後陳述之全部內容加以斟酌，

以形成心證，不可僅片斷摭取其有利或不利之部分，作為認定事實之依據。查兩造於108年5月1日簽立系爭買賣契約，被上訴人並於同年月15日、24日以買賣為原因，將甲、乙不動產分別移轉登記予上訴人等情，為原審認定之事實。證人蘇少琴於偵訊時證稱：簽約當天被上訴人有出現，申請印鑑證明書，並交付印鑑章給伊，伊有問她農地價差那麼大，她點頭表示同意；兩造及李素蘭完全沒有告知伊系爭不動產實質上是借名登記等語（見原審卷㈡330、331頁）。乃原審僅片斷摭取蘇少琴系爭證述或與其證言不符之處，而為不利上訴人之認定，未就蘇少琴證詞全文詳加審究，已有可議。又依李勝炎、被上訴人108年6月8日錄影紀錄勘驗結果為：「（李勝炎）：是吧，大家都要你好是吧，那妳還叫老師（上訴人）買做什麼？（被上訴人）：阿尾仔（李素蘭）叫老師（上訴人）買，又不是我一直（叫）他買…」、「（李勝炎）：那他（上訴人）是硬要跟妳買嗎?（被上訴人）：他不是硬要買…」（見原審卷□498、503頁）；上訴人、李勝炎同年6月9日錄影紀錄勘驗結果為：「（上訴人）：…我只能說這房子是我買的，絕對是我買的，我花錢買的，妳（被上訴人）要，妳來跟我買，賣給妳。（李勝炎）：是，賣還妳。（上訴人）：我賣給妳，不是賣還妳，這是我的。（李勝炎）：是。」（見同上卷524頁），則李勝炎似未否認上訴人主張其出資購買系爭不動產之事實。而依李春蘭系爭證述及附表八所示譯文，似見其係聽聞被上訴人告知系爭不動產借名登記在上訴人名下，並非親自見聞兩造商議過程，且其嗣後向李素蘭求證，李素蘭亦未提及兩造間就系爭買賣為通謀虛偽意思表示。再參諸上訴人於附表四、五所示譯文，亦曾表示：「…你（被上訴人）真實的賣給我」、「…那房子是我（上訴人）的喔，房子不是妳李秀蘭的喔，是我跟她錢買的喔…」、「…我決不同意我們買賣是虛假的」、「…我真實買賣，我不是假的，我花錢買的」等語，似見上訴人於系爭談話中一再否認系爭買賣為虛偽。倘若無

訛，佐以李春蘭證稱：伊於108年6月8日第1次聽到被上訴人表示系爭不動產是借名登記，伊有跟被上訴人講這樣做好嗎，上訴人表示他不是借名登記，是真實買賣，會害死人等語（見原審卷㈢233頁），則能否僅以李勝炎、李春蘭系爭證述及系爭譯文之內容，即認兩造間系爭買賣係通謀虛偽意思表示所為，洵非無疑。又上訴人抗辯：被上訴人於108年6月4日點交時，交付系爭不動產所有權狀、甲不動產使用執照、房屋租賃契約書、鑰匙一付予伊，由伊承受甲不動產建物租約之權利義務，伊並委託胡毓通代耕乙不動產，足見系爭買賣為真實等語（見一審卷㈡228、229頁，原審卷㈢35至38、384頁），並提出系爭不動產所有權狀、甲不動產建物使用執照、房屋租賃契約書、系爭買賣契約、108年7月1日、110年7月1日代耕協議書為憑（見一審司調卷259至285、295至299頁，一審卷㈡120至125、130頁，原審卷㈢389、391頁）；依系爭買賣契約第14條記載：「現況交屋。108.6.4加註：本建物（即甲不動產建物）已出租，自108年6月1日起租約由甲方（即上訴人）延續出租…租金及其收益自108年6月1日起甲方業管。並交付鑰匙一付由甲方收訖。」、「108.6.4加註：土地（即乙不動產）依現況點交，一期稻作由甲方負責收成，乙方（即被上訴人）無異議…」（見一審司調卷264、265、279頁）；證人即甲不動產建物承租人陳澄樟於偵訊時亦證稱：被上訴人於108年6月有說上訴人跟她買下中平路房子，且上訴人也於同年月11日說要跟伊換約等語（見原審卷㈠329頁）；及證人胡毓通證稱：上開代耕協議書是伊與上訴人簽的，簽立之前也是伊代耕乙不動產，當時伊看到所有權狀才知道上訴人是乙不動產新的地主等語（見原審卷㈣114、115頁），皆攸關兩造間所為系爭買賣是否基於通謀而為虛偽意思，自應審認判斷。乃原審未詳加究明，逕為不利上訴人之認定，自有違反民事訴訟法第222條第1項本文規定及判決理由不備之違誤。

㈡按當事人聲明之證據，除與應證事實無關，或不影響判決基礎，或毫無證據價值，或因有窒礙不能調查，或待證事實已臻明確等事由，可認為無必要者外，法院應為調查，此觀民事訴訟法第286條規定即明。又因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項本文定有明文。雙務契約無效時，當事人就其所受領之給付，係無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應依不當得利之規定負返還義務，且雙方因而互負返還之債務，乃基於同一無效之契約而生，即互有對待給付之關係，應類推適用民法第264條規定，認雙方就此得為同時履行之抗辯。查上訴人自108年4月29日起，已因系爭買賣陸續匯款價金共計5,060萬元至被上訴人帳戶等情，為原審所認定；佐以證人李素蘭證稱：伊有陪被上訴人去銀行領上訴人匯給她的買賣價金，大概有6、7次，每次陪她領到錢後，都回去她中壢內壢區忠孝路201號辦公室把錢放進保險箱，其他有2筆領完錢她自己騎車載走等語（見原審卷㈢230、231頁），則上訴人抗辯被上訴人有積極支用、處分或留用上開買賣價金等語（見原審卷㈨201頁），似非全然無據。而上訴人於原審聲請調查被上訴人於中國信託商業銀行中壢分行、龍潭區農會、臺灣銀行南崁分行及彰化商業銀行北中壢分行等帳戶，於108年4月至11月間共計匯款256萬8,030元之資金流向（見原審卷㈨197至205頁、卷㈩414頁、卷□356頁、卷□10頁），攸關被上訴人所受領之買賣價金是否有回流至上訴人、其金額為何，及上訴人得否為同時履行抗辯及其數額若干之判斷，屬上訴人重要之防禦方法。乃原審未予調查，亦未說明不予調查之理由，遽以上訴人所匯上開買賣價金為假金流，與系爭不動產之移轉及系爭支票之交付，非立於互為對待給付關係，進而為上訴人不利之判決，於法亦有未合。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又被上訴人先位之訴有無理由既尚待原審釐清，其備位之訴之審判停止條件尚未成就，應併移審至原審法院，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　15　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　彭　昭　芬

法官　蘇　芹　英

法官　邱　璿　如

法官　林　純　如

法官　游　悅　晨

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　麗　蘭

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　19　　日