

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度家訴字第18號

原告 李宜庭（李發明之承受訴訟人）

訴訟代理人 劉帥雷律師

被告 李王梅花

兼訴訟代理

人 李建國

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記事件，於民國113年1月12日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

壹、程序方面

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第178條分別定有明文。上開規定，依家事事件法第51條規定，於家事訴訟事件準用之。本件原告李發明對被告李王梅花、李建國起訴於後民國111年1月29日死亡，繼承人為被告李王梅花及李宜庭，惟李宜庭與被告李王梅花為對立之兩造，應僅由李宜庭承受訴訟，原告於111年5月2日聲明承受，自有理由。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不

01 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
02 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，此有最
03 高法院52年台上字第1240號判例意旨足資參照。故確認法律
04 關係存在或不存在之訴，苟具備前開要件，即得謂有受確認
05 判決之法律上利益。本件原告先位聲明請求確認被告李王梅
06 花與李建國間就坐落桃園市平鎮區平安段桃園市○鎮區○○
07 段○000 地號、691地號土地及其上未保存登記登記之建物
08 （即門牌號碼桃園市○鎮區○○路00巷00弄0 號，下稱系爭
09 土地、房屋，合稱為系爭房地）於110 年4 月19日所為買賣
10 行為及110 年5 月17日所為之所有權移轉登記行為均應為無
11 效，然此為被告所否認，則兩造就被告間，就系爭房地所為
12 被告契約之買賣債權及物權行為法律關係是否存在，有所爭
13 執，該等法律關係是否存在即屬不明確，並致原告在私法上
14 之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安之狀態得以確認
15 判決除去之，故原告提起本件確認之訴，應有受確認判決之
16 法律上利益，程序上要無不當，合先敘明。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：

19 (一)李發明與被告李王梅花為夫妻關係，結婚時被告李王梅花已
20 養育被告李建國等三子，由於夫妻雙方年齡差距及當時仍處
21 於戒嚴時期，李建國為使被告李王梅花有安身立命處所，遂
22 購買坐落桃園市平鎮區平安段桃園市○鎮區○○段○000 地
23 號、691地號土地登記在在被告李王梅花名下，並以李王梅
24 花為起造人，出資建造門牌號碼桃園市○鎮區○○路00巷00
25 弄0 號之建物，詎料，被告李建國竟鼓吹李王梅花將系爭房
26 地分別於110年4月19日及同年5月7日移轉登記其名下，兩造
27 應無買賣之真意，應屬通謀虛偽意思表示，故系爭房地之買
28 賣契約及移轉行為均無效，且惟被告李建國以不相當之對價
29 新台幣（下同）315萬1,850元購買系爭房地，渠等間法律關
30 係依照遺產及贈與稅法第5條第1項第2款、第6款之規定，應
31 屬贈與而非買賣，而此等贈與行為以無償行為害及李發明之

01 剩餘財產分配數額，原告自得依民法第1020條之1第1項之規
02 定撤銷之；縱認渠等兼買賣行為屬實，原告仍得依民法第10
03 20條之1第2項之規定請求撤銷系爭房地之買賣契約及所有
04 權、事實上處分權之讓與行為。

05 (二)是以，被告間形式上之買賣行為、土地之移轉登記及事實上
06 處分權之移轉均應撤銷，又類推適用民法第244條第4項之規
07 定，被告李建國應塗銷系爭土地之所有權移轉登記，並至稅
08 務機關將房屋稅籍移轉登記予李王梅花以回復原狀。

09 (三)並聲明：1.先位聲明：(1)確認被告李王梅花與被告李建國就
10 坐落桃園市○鎮區○○段○000 地號土地、面積84.02 平方
11 公尺、權利範圍全部及第691 地號、面積84.04 平方公尺、
12 權利範圍全部，於110 年4 月19日所為買賣行為及110 年5
13 月17日所為之所有權移轉登記行為均應為無效。(2)被告李建
14 國就第一項土地以買賣為原因於110 年5月17日所為之所有
15 權移轉登記行為均應予塗銷並登記予被告李王梅花。(3)確認
16 被告李王梅花與被告李建國就坐落桃園市○鎮區○○段○00
17 0 地號土地及第691 地號上之未辦保存登記、門牌號碼為桃
18 園市○鎮區○○路00巷00弄0 號之建物，於民國110 年4 月
19 19日所為買賣行為及事實上處分權移轉行為均應為無效。(4)
20 被告李建國就第三項建物以買賣為原因為之房屋稅籍移轉行
21 為應移轉登記予被告李王梅花。2.備位聲明：(1)被告李王梅
22 花與被告李建國就坐落桃園市○鎮區○○段○000 地號土
23 地、面積84.02 平方公尺、權利範圍全部及第691 地號、面
24 積84.04 平方公尺、權利範圍全部，於110 年4 月19日所為
25 買賣行為及110 年5 月17日所為之所有權移轉登記行為均應
26 予撤銷。(2)被告李建國就第一項土地以買賣為原因於110 年
27 5月17日所為之所有權移轉登記行為均應予塗銷並登記予被
28 告李王梅花。(3)被告李王梅花與被告李建國就坐落桃園市○
29 鎮區○○段○000 地號土地及第691 地號上之未辦保存登
30 記、門牌號碼為桃園市○鎮區○○路00巷00弄0 號之建物，
31 於110 年4 月19日所為買賣行為及事實上處分權移轉行為均

01 應予撤銷。(4)被告李建國就第三項建物以買賣為原因為房屋
02 稅籍移轉行為應移轉登記予被告李王梅花。

03 二、被告則以：

04 (一)被告間關於系爭房地之買賣應屬有效，程序上由被告李王梅
05 花請領印鑑證明，並在買賣契約書上簽明確認，並由李王梅
06 花親自至地政事務所送件，承辦人員查驗確為被告證件齊全
07 後，才辦理過戶登記，買賣價金已經依土地公告現值及房屋
08 評定價格之金額如數存入李王梅花帳戶，並無通謀虛偽假買
09 賣之情事。

10 (二)被告李王梅花雖然不識字，但在子女鼓勵下自學，已經能自
11 簽本人姓名，於111年至戶政事務所申請印鑑證明及111年2
12 月10日國軍桃園總醫院掛號室均有親自簽名，李王梅花雖已
13 年邁且一度身體情況不佳，但在被告李建國之配偶照顧下已
14 有起色，並於111年身心障礙鑑定時判定「未達輕度」，不
15 料於000年0月間確診及跌倒，身體狀況才急轉直下迄今。又
16 被告李王梅花之郵局帳戶存摺、提款卡係由被告2人共同保
17 管，相關款項流動均係共同決定操作，被告李建國並無不當
18 挪用之情形，原告請求應為無理由。

19 (三)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、原告主張被告等人就系爭房地之買賣契約及移轉登記行為為
21 通謀虛偽意思表示，並主張民法第1020條之1第1項、第2項
22 之規定撤銷之。查兩造於110年4月18日就系爭房地簽署買賣
23 契約，並於翌日申請辦理過戶登記，於同年5月7日完成過戶
24 登記，有原告所提出之買賣契約書、系爭土地登記第一類謄
25 本、系爭房地異動索引、被告間就系爭土地移轉登記申請書
26 等在卷可參(本院卷第20至23頁、第47至49頁、第62至69
27 頁)，且為兩造不爭執，應採信為真實。

28 四、本院之判斷，是參以兩造上開陳述，可知本案兩造間爭點
29 為：(一)原告先位主張被告間關於系爭房地買賣行為及移轉登
30 記均為通謀虛偽而不存在，並請求塗銷登記及移轉系爭房屋
31 稅籍登記以回復原狀，有無理由？(二)原告備位主張民法第10

20條之1第1項第2項之規定撤銷被告間買賣行為及移轉登記，並類推適用民法第244條第4項規定請求被告塗銷以買賣為原因之所有權移轉登記以回復原狀，有無理由？

(一)原告先位主張被告間系爭房地之買賣行為與移轉登記為通謀虛偽，有無理由：

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項固定有明文。然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，始為相當，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號判決意旨參照）。而第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例參照）。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

2.原告主張被告間就系爭房地之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為係屬通謀虛偽意思表示，無非係以買賣價格顯不相當及被告李王梅花審理中之陳述為依據。然被告李王梅花已於系爭房地之買賣契約末簽名（見本院卷第47頁反面），且系爭土地過戶時亦提出印鑑證明作為附件（見本院卷第139頁），而印鑑證明係經過戶政機關人員核對申請人之意思能力後核發，應足認被告間應有買賣之真意。再者，經本院調取被告李王梅花之郵局帳號0000000000000000號交易明細（見本院卷第101頁），於100年4月26日、5月3日有35萬元、200萬元、801,850元（合計315萬1,850元）款項之存入，亦與買賣契約所載之金額相符（見本院卷第96頁反面），是本件無從認定被告間系爭房地買賣之通謀虛偽意思表示存在。

3.至被告李王梅花雖於本院審理時對於交易過程表示不知或不

01 記憶，然核對李王梅花之於買賣契約之簽名與其先前之簽名
02 筆跡，筆畫雖然不工整或略顯潦草，然大致輪廓筆順一致
03 （見本院卷第151頁），且依據被告李建國所述，被告李王
04 梅花於112年確診新冠肺炎後精神、意識及身體狀況大不如
05 前，亦提出診斷證明書在卷為憑（見本院卷第85至86頁），
06 是難以被告李王梅花於審理時之意識及認知，逕推定買賣行
07 為當下無真意存在。

08 4.此外，原告就被告間通謀虛偽成立系爭房地法律行為等事
09 實，亦未提出其餘證據證明之，綜上所述，原告主張被告間
10 之系爭法律行為乃通謀虛偽意思表示，應屬無效，即不可
11 採，另請求被告塗銷以買賣為原因之所有權移轉登記之權利
12 及房屋稅籍部分，亦無理由，故原告先位請求，應為無理
13 由。

14 (二)原告備位主張被告間之系爭房地買賣法律行為均應依民法第
15 1020條第1、2項規定撤銷，並類推適用民法第244條第4項規
16 定請求被告塗銷以買賣為原因之所有權移轉登記及房屋稅籍
17 部分以回復原狀，有無理由：

18 1.按夫或妻於婚姻關係存續中就其婚後財產所為之無償行為，
19 有害及法定財產制關係消滅後他方之剩餘財產分配請求權者
20 ，他方得聲請法院撤銷之，民法第1020條之1第1項定有明
21 文。惟本條項之適用前提為無償行為，系爭房地之交易為買
22 賣關係，有資金往來及對價關係存在，業如前述，原告以遺
23 產及贈與稅法之規定主張為贈與關係，難認有理由。

24 2.按夫或妻於婚姻關係存續中就其婚後財產所為之有償行為，
25 於行為時明知有損於法定財產制關係消滅後他方之剩餘財產
26 分配請求權者，以受益人受益時亦知其情事者為限，他方得
27 聲請法院撤銷之，民法第1020條之1第2項定有明文。是本
28 條之要件應以行為人行為時須「明知」且「受益人」亦知其
29 情事」，亦即必須受益人也明知該法律行為會侵害交易對象
30 配偶之剩餘財產分配請求權，原告才得請求撤銷交易行為，
31 另客觀上亦應以行為人之行為須有損於法定財產制關係消滅

01 後他方之剩餘財產分配請求權者，方得成立。查系爭房屋係
02 以公告現值及房屋評定價值為交易價格，總金額315萬1,850
03 元已經全數存入被告李王梅花之帳戶內，是難認定被告李王
04 梅花明知減損自己之婚後財產所為，更遑論被告李建國亦知
05 此情。原告雖然主張鄰近之同段678號土地為道路用地，於1
06 09年6月之實價登錄為每坪5.8萬元，系爭土地上有建物，價
07 值應遠高於每坪5.8萬元，被告李王梅花以每坪6.2萬元出售
08 予被告李建國，價格顯然不合理云云，惟系爭土地與鄰近土
09 地之價值評定上已經有0.4萬元之落差，況系爭房屋為未經
10 保存登記之建物，亦無客觀市價可供參考或依循，尚難認被
11 告間之交易有害於李發明之剩餘財產分配請求。因此，原告
12 依民法第1020條之1第1項、第2項規定聲請撤銷被告間系爭
13 房地買賣之債權行為、物權行為，並類推適用民法第244條
14 第4項之規定請求塗銷登記，亦屬無據，不應准許。

15 五、從而，原告先位之訴主張被告間之系爭房地買賣法律行為無
16 效，應屬無據，予以駁回；原告備位之訴主張依民法第1020
17 條之1第1、2項規定，訴請撤銷被告間系爭地買賣之法律行
18 為，亦屬無據，原告就此併依民法第244條第4項請求回復原
19 狀，因其撤銷之訴無理由而失所依據，併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
21 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
22 列，附此敘明。

23 七、依民事訴訟法第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
25 家事庭 法 官 黃裕民

26 正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
29 書記官 趙佳瑜