

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2046號

原告 呂鴻君

訴訟代理人 陳欽煌律師

複代理人 王友正律師

被告 林俊耀

訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊於民國106年11月29日向訴外人許彥霖借款新臺幣（下同）1,141,000元，惟許彥霖為規避民法第205條、第873條之1有關法定最高利率及流抵契約禁止超額取償之規定，乃指示伊以買賣附帶買回條件與許彥霖就伊所有門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄0號2樓房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭不動產）簽立協議書（下稱甲協議書），約定伊每月以租金名義給付25,000元至許彥霖指定之帳戶，用以償還利息，另應於5年內給付3,300,000元予許彥霖。嗣於107年1月間，伊依許彥霖指示與訴外人陳宇倫簽署讓渡契約書（下稱系爭讓渡書），將附買回條件之買賣契約權利讓渡陳宇倫，並將系爭不動產移轉登記至陳宇倫名下；陳宇倫復於107年4月10日依許彥霖指示，以信託為原因將系爭不動產移轉登記予被告。許彥霖為以租金之名義收取利息，乃指示伊先後與陳宇倫、被告簽立6紙租賃契約，並經公證。嗣於112年3月20日，伊無力再支付利息，被告遂執兩造間租約及111

01 年度桃院民公禧字第000341號公證書為執行名義，向本院聲
02 請強制執行，主張租期已屆滿，請求伊自系爭不動產遷離，
03 並將系爭不動產交付被告，經本院以112年度司執字第31967
04 號事件（下稱系爭執行事件）受理，現執行程序尚未終結。

05 (二)伊與許彥霖、陳宇倫間所簽立之甲協議書、系爭讓渡書及其
06 等就系爭不動產所為之買賣債權行為、物權行為，以及兩造
07 間租約（下合稱系爭法律行為），皆屬通謀虛偽意思表示，
08 目的在於隱藏伊與許彥霖間之消費借貸契約及流抵契約。伊
09 已將積欠許彥霖之借款清償完畢，許彥霖自不得再就系爭不
10 動產取償。況許彥霖自上開契約可獲取之利息超過每年16%
11 之限制，已違反民法第205條之強制規定，依民法第71條應
12 屬無效；且系爭不動產之實際買賣價金為2,500,000元，惟
13 申報之實價登錄成交價格為4,000,000元，未以實際價格申
14 報，亦有民法第72條之情事而屬無效。是以伊仍為系爭不動
15 產之所有權人，自有權占有使用系爭不動產，為此爰依強制
16 執行法第14條第2項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：系
17 爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

18 二、被告則以：

19 原告欲將系爭不動產出售予許彥霖以清償其他債務，因仍有
20 居住需求，乃要求出售後繼續承租使用，且日後得以約定價
21 格優先買回，雙方遂於106年11月29日簽立甲協議書，約定
22 買賣價金為2,500,000元，由原告按月以25,000元承租使
23 用，且於過戶2年內得以約定價格3,300,000元優先買回。嗣
24 許彥霖得原告同意將甲協議書之權利義務讓渡予陳宇倫，並
25 由原告將系爭不動產移轉登記至陳宇倫名下，陳宇倫復以信
26 託為原因移轉至伊名下。於簽立甲協議書後，許彥霖已依約
27 給付原告買賣價金2,500,000元，原告復先後與陳宇倫及伊
28 就系爭不動產簽立多達6次經公證之租約，且就買賣價金尚
29 約定以代償原告房貸及民間二胎借款之方式支付。若原告僅
30 係欲以系爭不動產供擔保借款，許彥霖何須代原告償還系爭
31 不動產之房貸，是上開法律行為均非通謀虛偽意思表示。縱

01 原告主張簽署甲協議書之目的係為借款，然僅屬其個人主觀
02 之意欲，與民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示之要件
03 不符，而屬民法第86條所規定之心中保留，原告應舉證證明
04 被告明知該情形，否則原告出售系爭不動產之意思不因之無
05 效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項（見桃簡卷第156至157頁，酌為文字修
07 正）：

08 (一)106年11月29日，原告與許彥霖就系爭不動產簽立甲協議
09 書。

10 (二)107年1月間，原告、許彥霖及陳宇倫簽立系爭讓渡書，將許
11 彥霖就甲協議書之權利義務讓渡予陳宇倫。

12 (三)107年3月21日，原告與陳宇倫簽立房屋租賃契約書（下稱第
13 1次公證租約），並於臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹
14 孟龍事務所（下稱詹孟龍事務所）公證（107年度新北院民
15 公龍字第100448號），其公證書載有約定逕受強制執行之意
16 旨。

17 (四)107年4月10日，陳宇倫以信託為原因，將系爭不動產之所有
18 權移轉登記予被告。

19 (五)108年3月12日，原告、陳宇倫簽立房屋租賃契約書（下稱第
20 2次公證租約），並於詹孟龍事務所公證（108年度新北院民
21 公龍字第0000000號公證書），其公證書載有約定逕受強制
22 執行之意旨。

23 (六)108年9月9日，兩造簽立房屋租賃契約書（下稱第3次公證租
24 約），並經詹孟龍事務所公證（108年度新北院民公龍字第1
25 01839號公證書），其公證書載有約定逕受強制執行之意
26 旨。

27 (七)108年9月9日，原告、許彥霖復簽立協議書（下稱乙協議
28 書）。

29 (八)108年11月9日，被告向本院聲請強制執行，請求原告應自系
30 爭不動產遷離，將系爭不動產交付被告（案號：108年度司
31 執字第94951號，下稱第1次強制執行）。

01 (九)109年10月21日，兩造簽立房屋租賃契約書（下稱第4次公證
02 租約），並於臺灣桃園地方法院所屬民間公證人吳宗禧事務
03 所（下稱吳宗禧事務所）公證（109年度桃院民公禧字第000
04 495號公證書），其公證書載有約定逕受強制執行之意旨。

05 (十)109年10月28日，被告撤回第1次強制執行。

06 (十一)110年5月12日，被告再次向本院聲請強制執行，請求原告應
07 自系爭不動產遷離，將系爭不動產交付被告（案號：110年
08 度司執字第41169號，下稱第2次執行）。

09 (十二)110年8月11日，兩造簽立房屋租賃契約書（下稱第5次公證
10 租約），並於吳宗禧事務所公證（110年度桃院民公禧字第0
11 00662號公證書），其公證書載有約定逕受強制執行之意
12 旨。

13 (十三)110年10月5日，被告撤回第2次強制執行。

14 (十四)111年3月21日，兩造簽立房屋租賃契約書（下稱第6次公證
15 租約），並於吳宗禧事務所公證（111年度桃院民公禧字第0
16 00341號公證書），其公證書載有約定逕受強制執行之意
17 旨。

18 (十五)112年3月30日，被告執第6次公證租約及公證書為執行名
19 義，向本院聲請強制執行，主張租期已屆滿，請求原告應自
20 系爭不動產遷離，將系爭不動產交付被告，經本院以112年
21 度司執字第31967號事件（下稱系爭執行程序）受理，現執
22 行程序尚未終結。

23 四、得心證之理由：

24 原告主張系爭法律行為皆屬通謀虛偽意思表示，被告不得執
25 第6次公證租約及公證書為執行名義請求伊遷出並返還系爭
26 不動產等節，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件所應審
27 究者即為：(一)系爭法律行為是否為通謀虛偽意思表示？(二)系
28 爭法律行為是否因違反民法第71、72條而無效？(三)原告請求
29 撤銷系爭執行程序，有無理由？茲分述如下：

30 (一)系爭法律行為並非通謀虛偽意思表示：

31 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。故民事訴訟如係由原告
02 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
03 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
04 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次
05 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
06 非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非真意，並須就表
07 意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。又通謀
08 虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主張表意
09 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
10 證責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證責任。原
11 告主張系爭法律行為均為通謀虛偽意思表示等情，為被告所
12 否認，自應由原告就上開主張負舉證之責。

13 2.次按保留買回權利之買賣契約與流抵契約，固均為融通資金
14 方式之一，然保留買回權利之買賣契約中，雙方僅發生買賣
15 關係，而不發生借貸關係，如出賣人於買回期限屆至時不行
16 使買回權利，雙方並無其他權利或義務；而流抵契約之目的
17 係在擔保借貸債權，於債權屆期未獲清償，抵押權人請求移
18 轉抵押物所有權時，抵押物價值如有超過擔保債權部分，應
19 返還抵押人，如不足清償擔保債權者，仍得請求債務人清償
20 （民法第873條之1第2項規定參照），其法律要件、效果各
21 不相同。原告雖主張系爭法律行為係通謀虛偽意思表示而隱
22 藏消費借貸契約及流抵契約云云，惟查，原告於106年11月2
23 9日簽立之甲協議書內容略以：原告將系爭不動產出售予許
24 彥霖，自系爭不動產登記予許彥霖或許彥霖指定之登記名義
25 人之日起算滿2年時，原告得以3,300,000元買回等語（見桃
26 簡卷第136至137頁）；於許彥霖以系爭讓渡書將甲協議書之
27 權利讓渡予陳宇倫後，原告即與陳宇倫簽立第1次公證租
28 約，約定由原告向陳宇倫以每月25,000元承租系爭不動產，
29 租期自107年3月20日起至107年9月19日止（見訴字卷第37至
30 49頁）。又原告、許彥霖復於108年9月9日簽立乙協議書，
31 內容略以：因原告已遲繳108年2至8月之租金，且買回權行

01 使之期間亦將屆至，故原告徵得許彥霖同意，自簽訂本協議
02 書之日起算至108年11月8日止，由原告自行尋找第三人買受
03 系爭不動產，原告應於108年11月8日前使許彥霖與買方簽訂
04 不動產買賣契約並給付660,000元之頭期款予許彥霖，並應
05 補足積欠之租金225,000元（含108年2月至11月之租金），
06 合計885,000元，待許彥霖收受無誤後，許彥霖同意原告所
07 出售之買賣價金如有高於3,525,000元，多餘之買賣價金由
08 原告取得；原告若未能按前所述辦理買回事宜，許彥霖同意
09 原告若得於108年11月8日前補足積欠之租金225,000元，則
10 原告得將買回權行使之期間延後一年至109年11月29日止，
11 買回之價金不變，惟於該期間內仍應按期給付每月租金25,0
12 00元予許彥霖（見訴字卷第19頁）。上開文件就契約雙方之
13 權利義務業已規範明確，即原告以保留買回權利之方式，出
14 售系爭不動產予許彥霖，並於移轉登記予許彥霖指定之陳宇
15 倫後，由原告回租使用，且相關文件中並無任何關於「借
16 款」或「擔保」之字句。參以原告出售系爭不動產後，先後
17 簽立多達6次租約，均經公證（見不爭執事項(三)、(五)、(六)、
18 (九)、(十)、(十一)）；原告於匯款至許彥霖指定帳戶時，更多次在
19 匯款備註欄記載「押金+租金」、「8.9月租金」、「岳陽房
20 租」、「岳陽租金」、「岳陽25萬租金」等文字，有交易紀
21 錄在卷可稽（見桃簡卷第100至110頁背面），足徵契約當事
22 人間確有買賣後回租之真意，而非假以租金名義支付借款利
23 息。是以自原告所提上開各契約文件及交易紀錄，實無從推
24 認原告、許彥霖係通謀虛偽成立買賣契約，而隱藏消費借貸
25 及流抵契約之法律行為。

26 3.原告雖另主張：伊於簽立甲協議書之同日，與訴外人陳心如
27 簽立金錢借貸契約書（下稱系爭借貸書），以門牌號碼桃園
28 市○○區○○街00巷00號之房屋及坐落基地之應有部分（下
29 稱湖山街房地）設定抵押權向陳心如借貸650,000元，系爭
30 借貸書與甲協議書實係伊同時以系爭不動產、湖山街房地為
31 擔保品向許彥霖借款共1,141,000元云云。惟觀系爭借貸書

01 載明：借款人呂鴻君向陳心如商借款項…借款金額新臺幣陸
02 拾伍萬元整…願提供如下之不動產（即湖山街房地）設定抵
03 押權等語（見訴字卷第25頁），明確記載為借貸關係，與甲
04 協議書之用語迥然不同，適可反徵原告清楚認知前者為借貸
05 關係、後者為買賣關係，是原告上開主張，並無足採。

06 4.原告復主張：許彥霖就系爭不動產僅交付1,141,000元借款
07 予伊云云，惟被告確已分別以匯款、代原告繳納規費、清償
08 系爭不動產剩餘房貸等方式，陸續給付原告達2,500,000餘
09 元，有被告所提之金流表格、交易明細、房地產登記費用明
10 細表在卷可稽（見桃簡卷第27至39、134頁暨背面）。原告
11 雖主張其中用以清償系爭不動產剩餘房貸之1,519,320元、1
12 66,117元、65,291元匯款，係許彥霖要求塗銷系爭不動產上
13 原有之抵押權所為，並非兩造合意給付之內容云云，惟上開
14 匯款確已使原告受有免於償還剩餘房貸之利益，自應計入許
15 彥霖給付之金額。是原告此部分主張，無足憑採。

16 5.從而，原告所提證據既不足證明系爭法律行為屬通謀虛偽意
17 思表示，則其此部分主張，即屬無據。

18 (二)系爭法律行為並未違反民法第71、72條規定：

19 1.按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並
20 不以之為無效者，不在此限；法律行為，有背於公共秩序或
21 善良風俗者，無效，民法第71、72條固有明文。

22 2.原告主張系爭法律行為均屬通謀虛偽意思表示，而隱藏消費
23 借貸及流抵契約，許彥霖因此取得超過民法第205條約定利
24 率上限之利益，應屬無效云云。惟系爭法律行為並非通謀虛
25 偽意思表示，業經本院認定如前，原告與許彥霖間並非消費
26 借貸關係，自無民法第205條之適用，原告上開主張並無足
27 採。

28 3.原告另主張系爭不動產之實際買賣價金為2,500,000元，惟
29 申報實價登錄之成交價格為4,000,000元，未以實際價格申
30 報，有民法第72條違反公序良俗情事而屬無效云云。惟不動
31 產買賣之當事人，縱於成交後未以真實價格申報實價登錄，

01 僅生相關刑事、行政責任，其買賣契約本身實無違反公序良
02 俗可言。是原告此部分主張，亦無足採。

03 (三)原告請求撤銷系爭執行程序為無理由：

04 原告將系爭不動產出售予許彥霖並移轉所有權予陳宇倫，並
05 與現所有權人即被告簽立第6次公證租約，其法律行為均為
06 有效等節，業經認定如前。查第6次公證租約之租期至111年
07 8月19日即已屆滿，有第6次公證租約在卷可稽（見桃簡卷第
08 62頁），被告自得執第6次公證租約及111年度桃院民公禧字
09 第000341號公證書為執行名義聲請強制執行，請求原告自系
10 爭不動產遷離，並將系爭不動產交付被告。原告請求撤銷系
11 爭執行事件之強制執行程序，為無理由。

12 五、綜上所述，原告依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷
13 系爭執行事件之強制執行程序，為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
15 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

18 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

25 書記官 楊上毅