臺灣南投地方法院民事判決

109年度重訴字第33號

原　　告　黎俊吉
　　柯彩囍
共　　同
訴訟代理人　李進建律師
被　　告　林仲芽
　　張立衛
共　　同
訴訟代理人　陳正男律師

上列當事人間確認買賣關係不存在事件，本院於民國110 年1 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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」，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判決參照）。經查，原告主張原告黎俊吉與被告張立衛就坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○ ○號土地（下稱853-9 地號土地）於民國106 年10月2 日買賣之債權行為及於106 年11月15日所有權移轉之物權行為，以及原告柯彩囍與被告林仲芽就坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地（下稱853-26地號土地）於106 年10月2 日買賣之債權行為及於106 年11月14日所有權移轉之物權行為，均為通謀虛偽意思表示而無效，惟為被告所否認，亦即兩造間就系爭土地上前揭債權及物權行為有效與否之法律關係不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決

將之除去，是原告即有受確認判決之法律上利益，得提起此本件確認法律關係之訴，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

原告夫妻信用良好，前於106年9月間與訴外人劉馨丹計畫籌措資金興建防火建材生產工廠，訴外人楊水勝（銀行經理退休，為劉馨丹所營公司之前財務經理）與被告林仲芽共謀將被告林仲芽所有853-9地號土地（借名登記於被告張立衛名下）、853-26地號（下合稱系爭土地），以作假買賣方式，將853-9地號土地移轉過戶予原告黎俊吉，853-26地號土地移轉過戶予原告柯彩囍，約定原告二人再以系爭土地作為擔保向金融機構貸款籌措興建工廠資金。楊水勝告知原告估計每筆土地可貸得新臺幣（下同）600萬元，總計1,200萬元之金額，但需先償還系爭土地每筆土地各業經向南投縣魚池鄉農會（下稱魚池鄉農會）貸款400萬元，共計800萬元貸款債務後，仍有剩餘400萬元，被告林仲芽願意將該剩餘400萬元取回100萬元後，剩餘之300萬元投資原告之工廠。原告當時籌建工廠需要資金，完全未徵信系爭土地是否有價值或者根本不知總計價值可能不超過4、500萬元，更別談及能貸款總計1,200萬元之事，魚池鄉農會之抵押貸款800萬元債務，根本亦不足清償。

然原告經楊水勝鼓吹遂同意與被告林仲芽就系爭土地以假買賣方式過戶後由原告辦理貸款，被告林仲芽並以前開方式投資原告工廠，並由原告負擔抵押貸款利息等情。因而分別由原告黎俊吉與被告張立衛就853-9地號土地於106年10月2日簽立買賣契約書，並於106年11月15日移轉所有權登記；原告柯彩囍與被告林仲芽就853-26地號土地於106年10月2日簽立買賣契約書，並於106年11月14日移轉所有權登記。系爭土地之買賣契約製作買賣交易金額每筆各為878萬元，總計1,756萬元，其中之頭期款各78萬元，由被告林仲芽分別於106年10月5日以高雄市合作金庫大社分行匯款給被告

林仲芽自己78萬元、於106年10月3日以高雄市高雄銀行楠梓分行匯款給被告林仲芽自己78萬元。嗣因系爭土地已各有400萬元即總計800萬元貸款債務，根本無法向銀行貸款，楊水勝稱因為系爭土地業經假買賣移轉予原告，故請原告以系爭土地辦理民間借貸，被告林仲芽一週後即會還款並提出無法順利貸款投資之300萬元現金投資，故由楊水勝出面與貸與人即余進欽、籃志文接洽，簽訂借款契約書借款200萬元，並設定280萬元之最高限額抵押權。上開200萬元之借款，扣除36萬元為程序費用（含預扣利息、手續費、代書費及設定費等），所餘其中100萬元供楊水勝清償其對蔡偉傑之債務，餘64萬元則交付被告林仲芽，故實際借款人並非原告，致使原告受詐騙，經原告對訴外人劉秉宸提出侵占犯行告訴，然經臺灣南投地方檢察署（下稱南投地檢署）檢察官以108年度偵字第746號不起訴處分。惟原告缺乏資金投資，豈有可能再購買土地以製造更大之債務，且156萬元頭期款，卻由被告林仲芽所匯款給自己？兩造間就系爭土地之買賣行為確實為通謀虛偽意思表示，應為無效。從而，兩造就系爭土地均無買賣移轉所有權之真意，且為被告二人所詳悉。為此爰依民法第87條規定，請求確認兩造間就系爭土地之買賣之債權契約及物權之所有權移轉行為均不存在，並聲明：－確認原告黎俊吉、被告張立衛間就853-9地號土地（面積2,505平方公尺、權利範圍全部），於106年10月2日買賣之債權行為及於106年11月15日所有權移轉之物權行為均不存在。—確認原告柯彩囍、被告林仲芽間就853-26地號土地（面積2,505平方公尺、權利範圍全部），於106年10月2日買賣之債權行為及於106年11月14日所有權移轉之物權行為均不存在。

二、被告辯以：

系爭土地買賣及移轉過戶行為，並非假買賣與假過戶：

系爭土地簽立買賣契約前幾個月，被告林仲芽方透過朋友介紹認識楊水勝，而楊水勝與原告黎俊吉及劉馨丹則為多年老

友，關係良好，以雙方交情言之，原告稱被告林仲芽與楊水勝共謀詐騙原告為不實。

原告認系爭土地距離日月潭不遠，計畫購地後要在地上興建廟宇、開設休閒農場並闢建露營專區。為此，還要求被告林仲芽帶原告夫妻2 人、原告女兒及女婿前往現場，原告乃多方討論、深思熟慮下才決定購買。

系爭土地最終各以600 萬元成交。當時買賣之介紹人楊水勝因有多年銀行資歷其向原告提議稱如果系爭土地每筆各能貸款600 萬元，共可貸得1,200 萬元，除清償土地上被告2 人原本向魚池鄉農會貸款各400 萬元共800 萬元外，剩下400 萬元可以還給被告當尾款剛好足夠。如此原告根本不用拿出任何錢就可以購得系爭土地。原告內心本來也是希望可以不要拿錢出來就可以購得系爭土地，對楊水勝上開建議十分認同。為有利於原告貸款，雙方協議每筆土地形式上之總價款為878 萬元。系爭2 筆土地之尾款400 萬元等原告貸款下來才支付。然被告認為原告購買系爭土地卻分文未付，感覺奇怪，提議原告多少支付一些頭期款（即簽約款）表示真有履行誠意，原告答應可以先匯30萬元頭期款（即簽約款）表示履約之誠意。其餘頭期款則由被告依證物1 之文字記載形式上完成，俾原告得以順利向金融機購貸款。然106 年10月11日，原告又以公司需要用錢為由請被告匯回30萬元，並稱貸款下來一次整數400 萬元清償尾款。被告只好又匯30萬元給原告。

楊水勝居間過程中向被告林仲芽提過如果能順利取得400 萬元尾款，可以考慮投資原告工廠。被告林仲芽對此提議只是聽聽，既未答應楊水勝，也未與原告訂立任何投資書面。至於證物2 乃劉馨丹單方面與楊水勝Line的留言，劉馨丹與楊水勝既非契約當事人，也未曾轉達被告相關內容。被告根本不曾看過上開內容。又原告既主張買賣契約一開始就是雙方通謀，是假的買賣，為何又要選擇放棄？此亦可反證系爭土地買賣契約及土地過戶皆為真實。

系爭土地不論原告或被告確實向魚池鄉農會各貸款400 萬元，原告也辦理土地過戶並因此繳交貸款利息。只是最終無法再向農會貸得原告內心想要之每筆土地600 萬元而已。原告當然要清償被告不足之尾款400 萬元。

被告林仲芽事前並不知道原告要向民間借款來清償欠款400萬元，是事後聽楊水勝告知才知道。嗣於超商柯彩囍及楊水勝只償還64萬元，被告林仲芽還因此提出質疑，要求原告要把尾款還清。

被告就尾款400 萬元有下列催款行為：

－要求原告各簽發200 萬元本票擔保，居間人楊水勝也承擔還款風險擔任本票共同發票人。

—被告林仲芽107 年9 月2 日以存證信函澄清原告錯誤之事實外，尚要求原告償還積欠尾款336 萬元。

．被告向法院聲請本票裁定，並聲請對原告柯彩囍強制執行薪水。原告並未提起確認本票債權不存在訴訟，足以證明土地買賣契約及過戶皆為真實。此外，依南投地檢署檢察官108年度偵字第746 號不起訴處分內容，亦足證兩造間就系爭土地並非假買賣。

依證人林鴻伶與楊水勝證述內容，與被告歷次陳述及書狀相符，且參與最多之買賣居間人楊水勝亦證實雙方對於系爭土地之買賣契約及過戶行為，皆為真實。

如果被告林仲芽急用，原告配合貸款，利息怎麼會是原告去繳交，且借錢過程被告林仲芽為何都沒有出面關心，不管是到劉秉宸或公證人那裡。原告黎俊吉事後調解，被告也都不用出面去處理。且依不起訴處分書內容，都可證明是原告黎俊吉用土地擔保去借錢的。

並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行宣告。

三、兩造不爭執事項：

原告黎俊吉（買方）與被告張立衛（賣方）就坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○ ○號土地（該土地原為被告林仲芽所有，

借名登記於張立衛名下）於106 年10月2 日簽訂買賣契約，買賣契約記載：買賣價款878 萬元，簽約款78萬元，買方預定貸款600 萬元。

原告柯彩囍（買方）與被告林仲芽（賣方）就坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地於106 年10月2 日簽訂買賣契約，買賣契約記載：買賣價款878 萬元，簽約款78萬元，買方預定貸款600 萬元。

系爭土地於原告買受前，每筆土地均已設定480 萬元最高限額抵押權予訴外人南投縣魚池鄉農會，各貸款400 萬元，共800 萬元。

ŋ 原告柯彩囍於106 年10月3 日匯款30萬元至被告指定之高雄銀行、戶名：溢春發營造有限公司（下稱溢春發公司）、帳號：000000000000內。溢春發公司再於106 年10月11日匯款30萬元予原告柯彩囍。

ē 被告林仲芽分別於106 年10月3 日以黎俊吉名義於高雄銀行楠梓分行匯款78萬元予張立衛，於106 年10月5 日以柯彩囍名義於合作金庫大社分行匯款78萬元給自己。

原告柯彩囍與證人楊水勝共同於106 年10月31日簽發票據號碼WG0000000 、票面金額200 萬元之本票予被告林仲芽。原告黎俊吉與證人楊水勝共同於106 年10月31日簽發票據號碼WG0000000、票面金額200 萬元之本票予被告張立衛。

ě 原告以系爭土地為擔保於106 年12月29日設定280 萬元之最高限額抵押權予訴外人余進欽、籃志文，與余進欽、籃志文簽訂借款契約書借款200 萬元。上開200 萬元之借款，扣除36萬元為程序費用（含預扣利息、手續費、代書費及設定費等），所餘其中100 萬元供楊水勝清償其對蔡偉傑之債務，餘64萬元則交付被告林仲芽。

被告張立衛就票據號碼WG0000000 、票面金額200 萬元之本票業經臺灣橋頭地方法院以107 年度司票字第1223號民事裁定准予對原告黎俊吉、訴外人楊水勝強制執行確定。被告林仲芽以前開原告柯彩囍所開立之本票聲請本票裁定強制執行

，對原告柯彩囍於第三人南投縣政府消防局之薪資債權為強制執行（本院108 年度司執字第3825號清償票款強制執行事件）。

853-26地號土地經債權人魚池鄉農會聲請強制執行（由本院執行處以109 年度司執平字第2518號受理），經核定第一次拍賣底價為470 萬元，第一次拍賣流標，於第二次拍賣以376 萬元拍定。另853-9 地號土地經債權人魚池鄉農會聲請強制執行（由本院執行處以109 年度司執平字第2433號受理），經核定第一次拍賣底價為444 萬元，第一次拍賣期日前，經楊水勝繳納貸款本息後，債權人因而撤回執行結案（見本院卷第229 頁至第235 頁）。

四、兩造爭執事項：

兩造間就系爭土地所為之買賣行為是否為通謀虛偽意思表示而為無效？

原告黎俊吉請求確認與被告張立衛間就853-9 地號土地，於106 年10月2 日買賣之債權行為及於106 年11月15日所有權移轉登記之物權行為均不存在，及原告柯彩囍請求確認與被告林仲芽間就853-23地號土地，於106 年10月2 日買賣之債權行為及於106 年11月14日所有權移轉登記之物權行為均不存在，有無理由？

五、本院之判斷：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按，上訴人主張系爭房屋所有權之讓與於被上訴人，係與上訴人通謀而為之虛偽行為，應由該上訴人負舉證責任，最高法院著有27年渝上字第2622號判例可資參照。又按，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 項前段定有明文。該條項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，在買賣契約，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）。再按，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，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，最高法院17年上字第917 號判決意旨可參。本件原告主張兩造間就系爭土地之買賣及移轉所有權行為係通謀虛偽意思表示而無效，依上開說明，原告即應就此有利於己之事實負舉證責任。

然查：

兩造於106 年10月2 日就系爭土地簽訂買賣契約，契約第2條、第5條均約定每筆土地買賣價款為878萬元，其中簽約款78萬元，買方預定貸款600 萬元，有買賣契約書影本2 份附卷可查（見本院卷第21頁、第31頁）。而證人即地政士林鴻伶到庭證稱：「他們來公司請我們做買賣契約的時候，當時沒有就買賣事情討論，有要求我們要做提高買賣價金之部分，所以我們明確說我們沒有辦法接他們的案子」、「因為兩造要求我協助，我從電腦抓出這個契約他們自己處理」、「他們有討論把貸款金額拉高，我說我沒有辦法，因為這是銀行專員評估，不是他們想貸款多少就可以貸款多少」、「楊水勝說要多作一份包裝的買賣契約，他說銀行他都很熟」、「如果要簽約，會調閱土地謄本，在資料上會顯示」、「謄本應該都有給客人，客人有無細看我不清楚，但我們都會說明，我有跟客人說明上面已經有貸款」等語明確（見本院卷第255 頁至第257 頁），可知兩造與楊水勝至林鴻伶處請求簽訂系爭買賣契約時，雙方業已談妥買賣條件，並向林鴻伶提出作價提高簽約價金以向銀行貸得高額借款之需求，且當日有調取土地謄本，雙方均知悉系爭土地原已設定抵押權之事實。又參以證人楊水勝到庭證稱：「（當時為何知道要居間介紹這兩筆土地之買賣？）因為原告兩人要開工廠，我協助他們找資金，這兩筆土地剛好在南投，蠻近的，所以介紹

他們買土地跟銀行借一些貸款來投資」、「（這兩筆土地最後用多少價錢成交？）每筆600 萬元」、「（第2 條買買價款878 萬元，當時是否希望貸款600 萬元才這樣寫的？）是的，當時是因為想要貸款600 萬元才如此寫的」、「契約是林代書寫的，內容關於預定貸款600 萬元及（價金）878 萬元是我建議的」、「（那時候雙方是否有談到原告不用付頭期款？）有談到，原告說他沒有頭期款可以付款，貸款下來再付土地欠的尾款」、「在我認定此為真正的買賣，只是貸款沒有貸款出來，當時原告是真的有要買土地的意思」等語（第266 頁至第274 頁），亦稱兩造為向銀行貸款而於買賣契約上書立高於實際成交金額之買賣總價，且兩造確實有買賣土地之真意。而依原告主張：兩造原欲透過系爭土地交易，向銀行貸得1,200 萬元並清償系爭土地原本向魚池鄉農會之抵押債款800 萬元後，所餘40 0萬元被告林仲芽願意取回100 萬元後，將剩餘之300 萬元投資原告之工廠等節，可知依兩造約定，倘若系爭土地如願向銀行貸得款項並清償原本之抵押貸款後，所餘款項即土地交易尾款由被告林仲芽取得，土地所有權則由原告取得，堪認兩造確實有買賣系爭土地之真意。再依證人劉馨丹到庭證述：「楊水勝說黎俊吉及柯彩囍為公務員身分，比較好貸款…。因為以前楊水勝在銀行貸款業務很熟，所以我們很相信楊水勝」、「後來過了一、二十天，又回到魚池農會這邊來，原來是因為楊水勝拿到好幾個銀行去都不能辦理，我們去詢問魚池農會，魚池農會答覆這個貸款才剛辦理5 個多月，怎麼可能再辦。那個時候我們才與楊水勝說沒有依照原來的約定，你們把他辦理回去」等語（見本院卷第260 頁），可進一步推知兩造於締結系爭土地之買賣契約時，乃基於向銀行貸得高額貸款之目的，利用原告之公務員身分及虛偽提高土地交易價格之手法，而進行系爭土地之交易，然最終因貸款未遂，原告不甘取得未能塗銷抵押權之土地，已無意願繼續履行契約，遂要求被告將系爭土地過戶回去。亦即原告嗣後因系爭土地未能向銀行或

農會貸得分毫款項，未能清償原本抵押貸款並塗銷抵押權，始反悔而要求被告將土地移轉回去，惟仍無法改變締約當時兩造確有買賣系爭土地真意之事實。原告主張系爭土地之買賣契約自始為通謀虛偽意思表示，顯與所舉事證不符，自難採信。

再查：系爭土地於原告買受前，每筆土地均已設定480 萬元最高限額抵押權予訴外人南投縣魚池鄉農會，各貸款400 萬元，共800 萬元。嗣系爭土地於106 年11月15日分別移轉登記予原告名下，其上魚池鄉農會之抵押權債務人亦移載為原告，即由原告各承擔對魚池鄉農會400 萬之債務。原告柯彩囍與證人楊水勝共同於106 年10月31日簽發票據號碼WG0000000 、票面金額200 萬元之本票予被告；原告黎俊吉與證人楊水勝共同於106 年10月31日簽發票據號碼WG0000000 、票面金額200 萬元之本票予被告等情，均為兩造所不爭執。復質之證人楊水勝於本院審理時之證述：「（你是居間介紹人，為何要簽立本票？）因為賣方土地款沒有拿回來之前，我身為介紹人，雙方不熟，所以雙方要求我擔保」、「後來原告繳交一年利息就沒有辦法繳交，農會就去拍賣」等語（見本院卷第270 頁、第274 頁），可知原告除各自承擔被告對農會之抵押權債務400 萬元外，並各自簽立面額200 萬元之本票予被告，作為系爭土地買賣價金尾款之擔保，亦足以佐證證人楊水勝前開所陳系爭土地買賣為真，且實際成交金額各為600 萬元等情，應與事實相符。原告主張系爭土地之買賣為通謀虛偽交易而借名登記予原告名下，卻仍由原告繳交對農會債務之利息，並與楊水勝共同簽發面額200 萬元之本票予被告，實與常情不符。況嗣後被告持前開本票聲請對原告及楊水勝強制執行確定，被告林仲芽更據以對原告柯彩囍於第三人南投縣政府消防局之薪資債權為強制執行（即本院108 年度司執字第3825號清償票款強制執行事件），原告猶未提起確認本票債權不存在訴訟，足徵原告之主張悖於常情，洵難信實。

原告雖以系爭土地之買賣契約所約定之頭期款各78萬元，係由被告林仲芽分別於106 年10月5 日以高雄市合作金庫大社分行匯款給自己78萬元、於106 年10月3 日以高雄市高雄銀行楠梓分行匯款給自己78萬元等節，主張系爭土地之買賣行為係通謀虛偽意思表示而屬無效。惟系爭土地之買賣契約所載交易價額高於實際交易價格之事實，業經認定如前，則縱頭期款係由被告林仲芽匯款於己，而原告分文未付，亦僅能證明兩造為使銀行誤信契約所載交易價額為真而創造不實之金流，惟尚無從證明兩造就系爭土地之買賣行為缺乏真意。原告雖提出劉馨丹對楊水勝之LINE對話記錄：「（106 年10月26日）黎師兄和師姐對於土地一事，覺得太複雜她們選擇放棄，他們建議以林董的公司貸款，他們同意當保人雙方各負責50% 的債務，貸出的錢必須全數投入生產線。然後他們以生產線的收入購買這兩筆土地，這是他們的結論」（見本院卷第57頁），主張原告對於楊水勝所提假買賣土地並用以貸款等情，因覺太複雜而選擇放棄等語。然該訊息僅為契約第三人劉馨丹與楊水勝間之對話，其中所稱黎師兄及師姐認土地一事太過複雜選擇放棄等語，究指何事，實乃意味不明；且訊息末段復稱「以生產線的收入購買這兩筆土地」等語，似指原告確有購買系爭土地並給付價金之意，自難資為有利原告之認定。

至於原告主張楊水勝稱因為系爭土地業經假買賣移轉予原告，故請原告以系爭土地辦理民間借貸，被告林仲芽一週後即會還款並提出無法順利貸款投資之300 萬元現金投資，故由楊水勝出面與貸與人即余進欽、籃志文接洽，簽訂借款契約書借款200 萬元，並設定280 萬元之最高限額抵押權。上開200 萬元之借款，扣除36萬元為程序費用（含預扣利息、手續費、代書費及設定費等），所餘其中100 萬元供楊水勝清償其對蔡偉傑之債務，餘64萬元則交付被告林仲芽，故實際借款人並非原告，致使原告受詐騙等節，無非係兩造因向銀行貸款不成所為之金錢周轉行為，不論實際借款人為何人，

均無法佐證系爭土地交易之時，兩造為通謀虛偽而欠缺買賣土地所有權真意之事實。

六、綜上所述，依原告所舉證據，均未能證明兩造就系爭土地之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，為通謀虛偽意思表示，本院自難為有利原告之認定。是原告黎俊吉請求確認與被告張立衛間就853-9地號土地，於106年10月2日買賣之債權行為及於106年11月15日所有權移轉之物權行為均不存在，及原告柯彩囍請求確認與被告林仲芽間就853-26地號土地，於106年10月2日買賣之債權行為及於106年11月14日所有權移轉之物權行為均不存在，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

民事第一庭　法　官　張毓珊

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　110　　年　　2　　月　　26　　日

書記官