

臺灣嘉義地方法院民事判決

106年度訴字第767號

原告 聯祥營造股份有限公司

法定代理人 簡嘉良

訴訟代理人 吳宏輝律師

複代理人 林堯順律師

陳怡君律師

被告 東夏建設有限公司

法定代理人 呂昀蓁

被告 柯孟佐

訴訟代理人 林德昇律師

李政昌律師

被告 王淑卿

何綉彤

詹世欽

蘇雪芳

上三人共同

訴訟代理人 蕭道隆律師

唐淑民律師

被告 官耿宇

訴訟代理人 馬玉驄

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國108年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告東夏建設有限公司與被告王淑卿就如附表一編號1、被告東夏建設有限公司與被告何綉彤就如附表一編號2、被告東夏建設有限公司與被告詹世欽就如附表一編號3、被告東夏建設有限公司與被告柯孟佐就如附表一編號4、被告東夏建設有限公司與被告蘇雪芳就如附表一編號5、被告東夏建設有限公司與被告官耿宇就如附表一編號6所載之不動產建號列之建物買賣契約均不存在。

被告何綉彤應將嘉義縣大林地政事務所登記如附表一編號2所載

之建物、被告詹世欽應將嘉義縣大林地政事務所登記如附表一編號3所載之建物、被告柯孟佐應將嘉義縣大林地政事務所登記如附表一編號4所載之建物、被告蘇雪芳應將嘉義縣大林地政事務所登記如附表一編號5所載之建物、被告官耿宇應將嘉義縣大林地政事務所登記如附表一編號6所載之不動產建號列之建物，均係以買賣為登記原因之所有權移轉登記，均予以塗銷，並均回復登記為被告東夏建設有限公司所有。

訴訟費用由被告東夏建設有限公司負擔二分之一，被告王淑卿負擔二十二分之一，餘由其餘被告共同負擔。

本判決第二項，於原告分別以如表二原告假執行擔保金列之金額供擔保後，得為假執行；但各該被告如以如附表二被告免為假執行擔保金列之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴之變更追加部分：

(一)、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此觀民事訴訟法第256條規定甚明。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告起訴時列為被告呂○○，嗣原告於呂○○為本案言詞辯論前之民國（下同）106年9月20日撤回對被告呂○○之起訴（見本院卷（一）第159頁至第160頁），揆諸首揭規定，自無不合。另本件原告起訴時列王○○、何○○、詹○○、呂○○、柯○○、蘇○○、官○○為被告，並起訴時訴之聲明為：「1、確認被告東夏建設有限公司（下稱東夏公司）分別與被告王○○、何○○、詹○○、呂○○、柯○○、蘇○○、官○○等人間就如附表二所示建物（權利範圍全部）所為買賣契約關係不存在。2、被告王○○、何○○、詹○○、呂○○、柯○○、蘇○○、官○○等，應將嘉義縣大林地政事務所，就前項建物所為以買賣為登記原因之所有權移轉登記分別予以塗銷，並回復登記為被告東

夏建設有限公司所有。3、訴訟費用由被告等負擔。4、願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷(一)第14頁）嗣有如下更正：

(二)、106年9月20日具狀更正被告為王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇，及變更訴之聲明第1、2項為：「1、確認被告東夏建設有限公司，與被告王淑卿間就如附表三所示編號1建物；與被告何綉彤間就如附表三所示編號2建物；與被告詹世欽間就如附表三所示編號3建物；與被告柯孟佐間就如附表三所示編號4建物；與被告蘇雪芳間就如附表三所示編號5建物；與被告官耿宇間就如附表三所示編號6建物，所為買賣契約關係不存在。2、被告何綉彤應將嘉義縣大林地政事務所，就如附表三所示編號2建物；被告詹世欽應將嘉義縣大林地政事務所，就如附表三所示編號3建物；被告柯孟佐應將嘉義縣大林地政事務所，就如附表三所示編號4建物；被告蘇雪芳應將嘉義縣大林地政事務所，就如附表三所示編號5建物；被告官耿宇應將嘉義縣大林地政事務所，就如附表三所示編號6建物，所為以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告東夏建設有限公司所有。」

(三)、106年12月19日當庭具狀更正訴之聲明為：「1、確認被告東夏建設有限公司分別與被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇等人間就如附表所示建物（權利範圍全部）所為買賣契約關係不存在。2、被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇等，應將嘉義縣大林地政事務所，就前項建物所為以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告東夏建設有限公司所有。3、訴訟費用由被告負擔。4、願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷(一)第287頁至第289頁）

(四)、核其上開所為均屬補充及更正事實上陳述，依首揭規定，尚非訴之變更或追加，合先敘明。

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。查原告與被告東夏建設公司間訂有工程承攬契約，尚有工程款項1969萬8,500元未清償，並主張本案被告間移轉不動產所有權之行為顯係意圖脫產而基於通謀虛偽意思表示，此將對於原告債權受清償範圍有侵害之危險，而此項危險得以對於被告等之確認判決除去，揆諸上開說明，原告自有提起確認訴訟之利益，應予准許。

三、被告王淑卿、東夏建設有限公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，就該部分由其一造辯論而為判決。（見本院卷(三)第323頁）

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)、緣被告東夏建設有限公司（下稱東夏公司）於103年10月間與原告訂立工程承攬合約（下稱系爭契約一，由原告承攬(103)嘉新鄉建字第41(A1)、42(A2)、43(B1)、44(B2)號住宅新建工程（下稱系爭工程一，工程地點○○○鄉○○段598、598-11、594、594-3地號土地），工程造價新臺幣（下同）577萬8,780元；另於103年11月間與原告訂立工程承攬合約（下稱系爭契約二），由原告承攬(103)嘉新鄉建字第45(A1)、46(A2)、47(A3)、48(A5)、49(A6)、50(A7)、51(A8)、52(特A)號住宅新建工程（下稱系爭工程二，工程地點○○○鄉○○段81、81-8、81-9、81-10、81-11、81-12、81-13、81-14地號土地），工程造價2407萬9,050元。而系爭工

01 程業已完工、驗收，被告東夏公司為給付工程款並簽發40張
02 支票予原告，總計金額1969萬8,500元；其中8張支票經原告
03 到期提示後因被告東夏公司存款不足而遭退票，合計金額
04 457萬9,800元，有32張支票影本、87張支票退票理由單可稽
05 ，其餘未到期之支票可預見亦將無法兌現，由上可證原告對
06 被告東夏公司尚有工程款債權金額1969萬8,500元未受償。
07 而原告為上開新建住宅工程之承攬人，依法就上開新建住宅
08 有法定抵押權，惟自系爭工程完工驗收後，被告東夏公司竟
09 將系爭工程一、二中合計6間房屋（下稱系爭6間假買賣房屋
10 ，如附表所示）以假買賣之方式，分別移轉所有權登記予被
11 告等人，是被告東夏公司分別與被告等人間實際上並未有買
12 賣之真意而屬通謀虛偽買賣之意思表示，依民法第87條第1
13 項規定，其買賣之債權行為及物權行為應屬無效，而被告東
14 夏公司與被告等6人間就系爭6間假買賣房屋之買賣行為及所
15 有權移轉登記行為，已使原告無法對系爭不動產強制執行求
16 償，影響原告債權。原告為保全債權之必要，自得依民法第
17 242條、第113條之規定，分別訴請確認被告東夏公司與被告
18 等6人間之買賣關係及如附表所示系爭6間假買賣房屋所有權
19 移轉登記之物權關係不存在；並代位被告東夏公司請求被告
20 等人間應分別塗銷如附表所示系爭6間假買賣房屋之所有權
21 移轉登記，並回復登記為被告東夏公司所有。

22 (二)、被告東夏公司積欠原告工程款迄未清償，原告調查得知被告
23 東夏公司將系爭6間假買賣房屋以買賣為原因移轉登記予其
24 他被告等，其等顯係意圖脫產而基於通謀虛偽意思表示，被
25 告間就系爭6間假買賣房屋之買賣及登記之關係是否為無效
26 若不明確，將致原告債權取償有受侵害之危險，此項危險得
27 以對被告等之確認判決除去，揆諸上開說明，原告自有提起
28 確認訴訟之利益，應予准許。並債權人怠於行使權利時，債
29 權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。被告間之
30 通謀虛偽意思表示已如前述，故原告代位被告東夏公司請求
31 被告等6人分別就如附表所示系爭6間房屋所有權登記予以塗

銷，並回復登記為東夏公司所有。

(三)、107年7月3日庭呈本院107年度司促字第551號支付命令；107年2月27日確定證明書影本證明原告與東夏公司間確有1969萬8,500元之債權存在。並提出訴外人簡水燦與馬玉驄電話錄音光碟及對話譯文1份，用以證明被告間確實無買賣之合意，均為通謀虛偽意思表示，並於107年8月1日補充完整譯文。（見本院卷二第353至373頁；第431至450頁）

(四)、107年12月18日具狀庭呈（本院卷(三)第267至285頁）

1、主張以被告債權人身分，對本件有確認利益。

2、主張對被告東夏公司有法定抵押權，並就本案承攬關係所生之法定抵押權主張其登記為對抗要件。修法後，抵押權取得改採登記主義，而鑑於本條所定抵押權所擔保之債權乃為一種費用性債權，該債權的發生應不以登記為必要。承攬人之抵押權不經登記，即有抵押權之效力，僅不可對抗已登記在先之抵押權（即登記對抗原則），並賦予承攬人得請求定作人會同登記之權利，以達公示之目的。

3、被告間就不動產買賣契約為通謀虛偽意思表示：

(1)、東夏建設有限公司表示其與何秀彤、詹世欽、蘇雪芳、王淑卿、官耿宇間之買賣契約為虛偽：

據被告東夏建設有限公司107年6月29日民事綜合辯論意旨狀，被告東夏建設股份有限公司表示，除柯孟佐外，東夏與其餘被告間之買賣契約均非真正有與東夏建設有限公司訂立房屋買賣契約，並非而為買受房屋之人。伊等之所以登記為房屋所有權人，全係第三人馬玉驄所借用之人頭，或係借款與東夏建設有限公司之金主登記為所有權人提供保障，只有與被告柯孟佐之間之買賣為真。並主張東夏建設從事營建公司多年，先前一切對外融資事宜均委由馬玉驄辦理，即連營建有關之程序，亦委由馬玉驄代辦，本件房屋之起造人及為所有權人登記均由馬玉驄一手辦理，實際上並無真正之買賣關係存在。並主張除了柯孟佐外，其餘被告所提出之資金證明，被告東夏均主張為借款關係，並非買賣價金。

- 01 (2)、負責被告東夏公司的過戶、設定及程序事項之代書，同時也
02 是被告官耿宇之訴代馬玉驄表示，被告東夏建設有限公司與
03 柯孟佐間之買賣契約為虛偽，官耿宇之訴訟代理人馬玉驄於
04 107年3月20日於鈞院之言詞辯論程序表示被告東夏建設有限
05 公司與被告柯孟佐間並無真實買賣關係，因為她為全權處理
06 所有東夏建設有限公司之登記事項，因東夏建設有限公司與
07 柯孟佐訂約時她沒有在場，所以不是真的買賣。
- 08 (3)、另依原告107年8月1日所提出之民事陳報狀（三），內容為
09 全權處理被告東夏建設有限公司對外一切融資及營建程序之
10 代書馬玉驄與代表原告聯祥營造股份有限公司出面處理本件
11 爭議之代表簡水燦之錄音。綜觀譯文，可證馬玉驄於本件虛
12 偽買賣事件，不論是找人頭或找錢，均為主要人物，以及馬
13 玉驄就東夏建設有限公司與其金主間有居間協調之事實，馬
14 玉驄並多次提到「找人頭登記」經簡水燦問：除了兩塊土地
15 外，還有你那六戶人頭也都是妳幫他找的，也要你經手等語
16 ，馬玉驄也表示：「對」、「還有一間合迪的，那間我都想
17 辦法把他轉過來我的人頭了」、「台銀的那些我都把他轉成
18 人頭了」、「因為台銀的貸款比較少，所以我找人頭貸多一
19 點」、且就簡水燦問：是否是因為台銀貸款的少，換叫你找
20 人頭來登記，然後再叫人頭去貸款，借二胎這樣嗎？馬玉驄
21 表示：「對。」
- 22 (4)、根據臺灣嘉義地方檢察署107年偵字576、577號，告訴人何
23 秀彤、被告呂昀蓁之偽造文書案，於107年1月23日偵查訊問
24 筆錄，告訴人何秀彤表示，其係在約20年前向柯振榮買房子
25 ，借錢給柯振榮是透過馬玉驄介紹，後來柯振榮也會自己打
26 給他借錢，利息為2分利。
- 27 (5)、嘉義地方檢察署106年度交查2441號詐欺案，106年12月15日
28 偵查詢問筆錄，訴外人賴新登表示，其係於105年至106年因
29 馬玉驄介紹，因而借錢給柯振榮，柯振榮並在馬玉驄所經營
30 之事務所那裏開本票給賴新登，後來於106年8月1在馬玉驄
31 所經營之事務所簽立轉投資契約。

- (6)、嘉義地方檢察署106年度交查2440、2441號詐欺案、使公務員登載不實案，於106年12月21日之偵查訊問筆錄，柯振榮表示：「公司周轉不靈，因為我先前建案的店面蓋了八間只賣了2戶，大概在106年初開始感覺到公司要付利息已經很吃力了，像賴新登、何秀彤等這些債權人都是利息四分左右，中間代書還要抽傭，我不知道債權人實際拿到的利息是多少。我就是感覺到周轉不過來，才在106年5、6月間與這些債權人做協商，把債務轉為債權的方式，讓他們先前的借款轉成投資款，我也有簽立契約和本票作為他們的擔保。」。
- (7)、而在被告東夏建設有限公司107年7月6日所提出之陳報狀，臺南高等法院臺南分院檢察署處分書107年度上聲議字第363號相關內容，東夏建設有限公司實際負責人柯振榮表示曾向賴新登與何秀彤等債權人們借款，後因周轉不靈，才與債權人們協商，將借款轉為投資款，並開立本票作為擔保。柯振榮並表示「在系爭建案之前，伊有另蓋一批店面建築，是104年間蓋的，一開始有人預購一間，106年間還有賣出一間，其餘都沒有賣出去，這個建案我大約有4、5千萬的成本沒有回收，…我是因該店面建案欠人家錢，如聯祥營造公司就欠了1900萬左右。」等語。柯振榮所說該筆建案只賣出去兩間，剩下來的店面都沒有賣出去，剩下來的店面實有六間就是本案原告所指被告間為虛偽買賣的不動產。
- (8)、嘉義地方檢察署106年度交查2441號詐欺案，於106年12月29日之偵查訊問筆錄，何秀彤提出100萬元本票正本並表示，該本票是柯振榮於106年7月在馬代書事務所拿給他，該100萬元原本是105年的柯振榮向其借款，後來在106年7月在馬代書那簽約轉成投資。並表示先前是借柯振榮320萬，何秀彤同意簽約，把借款中一百萬元轉為投資。
- (9)、另據鈞院106年訴字866號確認抵押權不存在事件，該案被告劉木順（本案訴外人）於107年4月9號之言詞辯論筆錄中除了表示「那批房子有六間都是借名登記的。我借柯振榮錢，柯振榮開給我支票，然後拿借名人的本票給我當保證，這些

01 都是柯振榮同意的，也是我要求的。」及107年5月9日之言
02 詞辯論筆錄：原告官耿宇之訴代表示：「東夏公司的過戶、
03 設定及程序事項大部分都是馬玉驄在代理，如果東夏公司有
04 缺資金時，也會請馬玉驄代為尋找金主，所以被告其實也是
05 金主之一。」而該案之被告劉木順補充表示：「剛才原告訴
06 訟代理人講的就是重點，因為柯振榮的辦公室在台塑中洋離
07 市區較遠，如果票到期要兌現，就請馬玉驄調錢，甚至叫我有
08 有錢拿給馬玉驄處，甚至叫我存到東夏公司土地銀行帳戶內
09 。剛才提及馬玉驄每個建案買一間，這是需要查證的，因為
10 我也曾當人頭讓東夏公司將蓋好的房屋登記在我名下，我沒
11 有拿到房屋貸款下來的金額，因為柯振榮說房屋貸款下來的
12 金額都在馬玉驄處，由馬玉驄資金周轉時方便使用，但是我
13 那次借東夏公司當人頭，有拿到當人頭的報酬，每個人當東
14 夏公司人頭的人都有報酬。剛才訴訟代理人提及鈞院另案即
15 106年訴字第767號就是建商去告東夏公司拿人頭將房屋去貸
16 款的案件，是希望法院去取消人頭的資格，據我所知，東夏
17 公司欠簡姓承包商二、三千萬元。我當人頭那次，登記在我
18 名下房屋的貸款是由東夏公司繳納，不是由我繳納。

19 4、綜上所述，可知被告東夏建設公司與被告何秀彤、詹世欽、
20 蘇雪芳、王淑卿、官耿宇間為借款關係，也許有部分被告（
21 例如何秀彤）與東夏公司間將借款關係轉為投資關係，惟被
22 告東夏建設有限公司與各被告彼此間並無就系爭房屋有買賣
23 之真意。而就算被告提出買賣契約，該買賣契約也可以是事
24 後製作，且被告東夏建設有限公司已具狀表示何秀彤、詹世
25 欽、蘇雪芳、王淑卿、官耿宇之間之契約並非真實之買賣契
26 約。而被告所堅稱後續還在繳貸款等語，不能證明本件系爭
27 不動產之買賣為真意，被告等人將不動產拿去貸款，也正符
28 合馬玉驄所述之「找人頭來貸款多一點」等語。

29 5、另外，被告柯孟佐為被告東夏建設有限公司實際負責人柯振
30 榮之子，因柯振榮及東夏公司資金周轉不利，因而作成交易
31 紀錄，做虛偽之買賣，其亦非真實買受人。如同柯振榮於偵

查時表示該建案八間店面只賣出兩間，其中六間沒有賣出去，顯見其稱其子柯孟佐所買受的那間為虛偽買賣。

6、最後，綜觀本案相關人士之他案紀錄（臺灣嘉義地方檢察署107年交查384號；107年偵字第576、577號；106年交查字第2440、2441號；107年交查字第101號；及嘉義地方法院106年訴字第866號。）與本案相關之處交互對照，可證原告於107年8月1日所提出之民事陳報狀（三）中，馬玉驄與簡水燦之談話內容為真。對話中，由馬玉驄替柯振榮（東夏）找金主，後因柯振榮周轉不利，馬玉驄把金主轉為人頭，將柯振榮沒賣出去之六戶登記給人頭，再叫人頭去貸款，借二胎之情形為真。被告等人間就系爭不動產為買賣之虛偽意思表示，已使原告無法對被告東夏建設有限公司就系爭不動產強制執行並受償，為保全債權之必要，自得依民法第87條、242條，及113條之規定，分別訴請確認東夏建設有限公司與被告柯孟佐、何秀彤、詹世欽、蘇雪芳、王淑卿、官耿宇間買賣契約關係不存在，並代位被告東夏建設有限公司請求被告柯孟佐、何秀彤、詹世欽、蘇雪芳、王淑卿、官耿宇應分別塗銷所有權移轉登記，並將系爭房屋回復登記為被告東夏公司所有。

(五)、對被告抗辯之陳述：

1、對柯孟佐部分

(1)、對於柯孟佐106年12月1日提出之答辯狀（本院卷一第245頁）被證一匯款單六張形式上不爭執，但認為實質上買賣需雙方有合意，匯款單不能證明資金用途為何，僅能證明雙方有資金往來。（見本院卷一第283頁）

(2)、107年3月20日庭呈書狀就被告柯孟佐提出之被證四證明書，意見如下：形式上不爭執，但爭執其內容之真正。因被告東夏公司之實際上負責人為柯振榮，被告柯孟佐為其子，被告東夏公司將中工段180號建物登記於被告柯孟佐名下，雙方間並無買賣關係存在。

2、就被告蘇雪芳、何綉彤及詹世欽於107年3月14日答辯狀所提

01 出之附件，意見如下：

02 (1)、就三人所提出之買賣契約書部分，形式上不爭執，惟實質上
03 該三人與東夏公司間並無買賣合意，系爭買賣契約書之內容
04 並非實在。

05 (2)、就匯款部分之資料，形式上不爭執，惟實質上該資金往來並
06 非買賣價金，且依被告東夏公司之主張，被告東夏公司與被
07 告蘇雪芳、何綉彤及詹世欽間之資金往來係因借款關係，並
08 非買賣價金。

09 3、買賣需雙方有合意一致性，單純雙方有資金往來，無法證明
10 資金之用途。

11 (六)、107年12月18日辯論程序中證人之證詞分別表示意見如下：

12 1、證人王淑卿所言的部分：

13 王淑卿對於房屋買賣價金如何支付之細節、多少錢是向銀行
14 貸款皆無法說明清楚，也未提出支付頭期款210萬元之資料
15 ，其所提出之資料分別為支票存款35萬6000元、124萬元、
16 及19萬元，無法說明此些款項確實為房屋買賣價金，其對如
17 何支付價金等買賣不動產之細節均稱記憶不清，有違常理。

18 2、證人官耿宇所言的部分：

19 官耿宇曾經幫東夏建設有限公司代墊工程款，其對於簽約款
20 50萬元及備證款300萬元如何支付價金等買賣不動產之細節
21 均不清楚，有違常理，且其主張的買賣價金為1800萬，與其
22 他證人主張買賣價金為800萬元左右，相距太多。

23 3、證人何秀彤所言的部分：

24 有部分款項係在簽約日前支付，且依契約所示簽約款為40萬
25 ，惟在簽約日所支付的金額加起來為120萬，買賣價金金額
26 不對，難謂符合常情。且何秀彤有投資東夏建設公司，也有
27 借錢給柯振榮，何秀彤與東夏間之金錢往來為投資款與借款
28 ，尚難認為此些匯款紀錄均為不動產買賣價金。

29 4、證人蘇雪芳所言之部分：

30 105年1月3日有支票存款14萬元，惟簽約日為105年12月12日
31 ，給付日期為105年12月30日，由此可知，105年1月3日難謂

01 為買賣契約之買賣價金。且其所提出之資料與主張買價之金
02 額相差一百四十多萬元，金額無法相符，無法證明其所提出
03 之匯款資料為買賣房屋之價金。

04 5、證人詹世欽所言之部分：

05 其稱其僅向東夏建設公司買一間房子，惟就房屋頭期款30萬
06 元之支付方法，先主張為現金支付後改稱以支票給付，說法
07 不一。且其所提出之資料與主張之買賣價金相差一百四十五
08 萬。而自承其有借款給東夏建設公司，其所提出之資料應為
09 借款，尚難謂為買賣價金。

10 6、綜上所述，證人所言就房屋買賣價金的細節或有推稱記憶不
11 清、委由親人代為處理，及無法提出完整匯款紀錄等情況，
12 且渠等買賣契約均由代書馬玉驄代為處理。惟此些契約為
13 105年至106年間之契約，距今尚未年代久遠，證人所言記憶
14 不清等情應為避重就輕之推託之辭，且一般人就不動產買賣
15 支付價金之細節多為謹慎，若以現金支付，彼此間無匯款紀
16 錄將對付款人較為不利，且證人多無法細談如何支付價金之
17 細節，也尚未提出充足之資料證明其所匯之款項確為買賣房
18 屋之價金而非借款或投資款，加上原告先前所提出之譯文，
19 及被告東夏公司表示其與何秀彤、詹世欽、王淑卿、官耿宇
20 之間並無真正買賣關係。

21 (七)、聲明：

22 1、確認被告東夏建設有限公司分別與被告王淑卿、何綉彤、詹
23 世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇等人間就如附表所示建物（
24 權利範圍全部）所為買賣契約關係不存在。

25 2、被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇等
26 ，應將嘉義縣大林地政事務所，就前項建物所為以買賣為登
27 記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告東夏
28 建設有限公司所有。

29 3、訴訟費用由被告負擔。

30 4、願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告抗辯則以：

01 (一)、被告柯孟佐部分：

02 1、被告柯孟佐106年12月1日答辯狀表示（見本院卷(一)第245至
03 246頁）與被告東夏公司就嘉義縣○○鄉○○段○○○○○○號土
04 地及同上段180建號建物（下稱系爭不動產）之買賣為真正
05 之買賣，原告主張被告與東夏建設有限公司間之系爭不動產
06 買賣為通謀虛偽意思表示，應負舉證責任。於107年3月20日
07 當庭表示，原告主張被告東夏公司之實際負責人為柯振榮，
08 進而推論被告柯孟佐與被告東夏公司間並無買賣關係存在，
09 此主張毫無意義。因被告東夏公司為法人，只要代表人有法
10 定代理權，均可與被告柯孟佐作成買賣契約，何況買賣價金
11 係匯入被告東夏公司之帳戶內，非個人，且本件買賣契約亦
12 經被告東夏公司承認為真正，原告僅以被告東夏公司之實際
13 負責人為柯振榮即否定本件買賣契約，並不可採。

14 2、被告柯孟佐購買系爭不動產有給付價金給被告東夏公司，有
15 匯款單、統計表用以證明被告柯孟佐已匯款446萬4,000元，
16 加上由銀行代償原出賣人之貨款392萬1,596元，共計以838
17 萬5,596元（含過戶登記、代書等相關費用）購買，顯非假
18 買賣。

19 3、被告柯孟佐以系爭不動產向台灣土地銀行股份有限公司貸款
20 600萬元，有購屋貸款契約可證。台灣土地銀行將被告之貸
21 款金額扣掉代償出賣人之原貸款（本息）392萬1,596元，餘
22 額207萬8,404元於106年3月16日撥入被告柯孟佐在台灣土地
23 銀行之帳戶，被告柯孟佐於同日再匯款178萬元給被告東夏
24 公司，有被告之存摺可證。被告柯孟佐係以給付價金為交易
25 對價，依買賣契約法律關係取得系爭不動產之所有權，原告
26 縱係被告東夏公司之債權人，亦不得對於被告柯孟佐與被告
27 東夏公司之買賣行為作撤銷之主張。

28 4、又於107年1月23日庭呈答辯狀表示（見本院卷(二)第71至75頁
29 ）,按現行民法第513條之行政院、司法院修正條文說明：
30 「依現行規定（即88年4月21日修正前之舊法），承攬人對
31 於其工作所附之定作人之不動產有法定抵押權。由於法定抵

押權之發生不以登記為生效要件，實務上易致與定作人有授
信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受
不測之損害。為確保承攬人之利益並兼顧交易安全，爰將本
條修正為得由承攬人請求定作人會同為抵押權之登記，並兼
採『預為抵押權登記制度』。因現行條文規定抵押權範圍為
『承攬人就承攬關係所生之債權』，其債權額於登記時尚不
確定，故修正為以訂定契約時已確定之『約定報酬額』為限
，不包括不履行之損害賠償」等語，可知修正前民法第513
條規定，承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為
此等工作物之重大修繕者，承攬人就承攬關係所生之債權，
對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權，係屬無須登記
之法定抵押權，其受償順序優先於嗣後成立生效之設定抵押
權，易致與定作人有授信往來之設定抵押債權人，因不明該
不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害。因此，民法第
513條修正理由所載「將本條修正為得由承攬人請求定作人
會同為抵押權之登記」，及「承攬契約經公證後，亦足認定
作人已有會同前往申辦登記抵押權之意」，足見修正後之承
攬人抵押權，係藉採登記生效主義，即以登記之公示原則除
去修正前民法第513條所欲待解決之問題，且符合民法第758
條之不動產物權登記生效要件原則。由是觀之，承攬人雖得
就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請
求定作人為抵押權之登記、或對於將來完成之定作人之不動
產，請求預為抵押權之登記，然僅取得請求設定抵押權登記
之權利，並不當然取得抵押權，至為明悉（臺灣臺北地方法
院民事判決102年度訴字第3321號參照）。詳言之，現行法
下承攬人依民法第513條1項僅取得預為登記請求權，此雖具
強制意定性，惟仍須登記始能有效成立。查系爭不動產之土
地騰本上自始不存在原告之抵押權登記，依前揭登記生效法
理，原告就系爭不動產自不存在任何抵押權，是以原告主張
其為系爭不動產之承攬人，依法就系爭不動產有法定抵押權
等語，顯不可採。並提出被證四買賣證明書一份為證。

01 5、對於原告於107年7月3日庭呈之電話錄音光碟及譯文形式上
02 不爭執，但譯文中被告官耿宇訴訟代理人馬玉驄提到之人頭
03 與我方無關，且被告柯孟佐是直接匯款給東夏公司，是東夏
04 公司收受買賣價金，被告與東夏公司間之買賣是真的，並非
05 通謀之人。

06 6、對於被告東夏公司所提出之臺灣高等法院臺南分院檢察署
07 107年度上聲議字第363號處分書；以及臺灣嘉義地方檢察署
08 107年度偵字第4261號刑事案件，與本案柯孟佐無關。

09 7、聲明：

10 (1)、原告之訴駁回。

11 (2)、訴訟費用由原告負擔。

12 (3)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

13 (二)、被告詹世欽、蘇雪芳、何綉彤部分：

14 1、

15 (1)、上開被告三人於107年3月14日具狀表示，查被告東夏建設公
16 司於103年9月5日取得系爭房屋之建造執照後，即於103年10
17 月間與原告訂定工程承攬合約書，系爭房屋係於105年6月24
18 日經地政機關為第一次登記，顯見系爭承攬工程至遲應於
19 105年6月24日前即完工驗收，依承攬契約條款所定被告東夏
20 建設公司有按期給付工程款之義務，若違約未按期付款，原
21 告依合約書第14條規定本可行使終止合約權，然原告在被告
22 東夏建設公司遲遲未付工程款之情況下，仍願持續施工至工
23 程全部完工，在被告東夏建設公司積欠1969萬8500元鉅額工
24 程款之際，竟未主張法定抵押權，阻止主管機關核發使用執
25 照，甚或於被告東夏建設公司順利取得使用執照向地政機關
26 申請辦理第一次登記後，仍未及時主張法定抵押權，被告蘇
27 雪芳、何綉彤、詹世欽3人先後於105年12月12日及106年5月
28 12日及106年6月1日與被告東夏建設公司簽訂房地買賣契約
29 ，時間點皆在使用執照核發半年後，試問：集合住宅之買受
30 人如何得知購買之整批新屋究竟有無積欠工程款？而被告東
31 夏公司於被告3人陸續給付買賣價款，甚至將銀行貸款金額

匯入被告東夏公司帳戶後，仍拒絕給付工程款予原告，再於本件訴訟中訛稱本建案其他房地之銷售皆是虛偽買賣，只有被告東夏公司實際負責人柯振榮之子名下之房產才是真買賣，如此說法孰能信之？

(2)、107年5月15日當庭補充，主張原告怠於行使法定抵押權亦未向東夏公司請求抵押權登記，被告三人乃善意買受人。

2、就被告詹世欽、蘇雪芳、何綉彤之買賣價金取得及匯款，分述如下：

(1)、被告詹世欽於107年3月14日具狀（本院卷(二)第109至111頁）表示，106年5月12日與被告東夏公司簽訂買賣契約書，買賣價金為805萬元、共給付801萬元，有相關契約書；匯款單據等為證（本院卷(二)第113頁；第131至146頁），並向台灣土地銀行嘉義分行貸款600萬元，並提出購屋貸款契約書為證。（本院卷(二)第251至256頁）。

(2)、被告蘇雪芳部分：

①、被告蘇雪芳於106年12月21日；107年1月24日具狀表示（本院卷(二)第17至26頁；本院卷(二)第99至100頁；本院卷(二)第109至111頁），105年12月12日與被告東夏公司簽訂買賣契約書，買賣價金為820萬元、匯款130萬5,000元、239萬5,000元陸續存入東夏公司土地銀行帳戶，並向聯邦銀行東嘉義分行貸款450萬元，（惟107年3月14日答辯狀附件一貸款金額為475萬元，本院卷二第247至249頁為貸款契約書），並有買賣契約書；相關匯款、存款資料為證（本院卷(二)第113至130頁）。

②、另於108年1月8日具狀表示（見本院卷(三)第309頁），本人蘇雪芳確實在雙方合意下，簽立買賣契約，並經銀行審核貸款，款項撥入東夏建設帳戶，金流之所以凌亂，是因為柯振榮未照合約的付款方式要我付款，他一缺錢就拜託我們先付。

(3)、被告何綉彤於107年3月14日具狀（本院卷(二)第109至111頁）表示，106年6月1日與被告東夏公司簽訂買賣契約書，買賣價金為760萬元、匯款529萬1899元，其餘陸續匯款或現金給

01 付共230萬元，並有相關契約書；匯款單據為證（本院卷(二)
02 第113；147至163頁）並向台灣企銀頭橋分行貸款580萬元，
03 並提出貸款契約書為證（見本院卷(二)第209至246頁），共給
04 付745萬1899元。

05 3、於107年3月20日當庭表示，若如原告所述係借名登記，為何
06 要每月繳銀行貸款迄今？與借名登記之意義，相差甚遠。本
07 件訴訟均由被告東夏公司所引起，在被告東夏公司與原告
08 103年10月簽定承攬合約書後，在104、105年期間亦曾因工
09 程款短缺，亦曾向被告借款三十萬至四十萬元，都以日後房
10 子蓋完可償還為由，向被告等人借款，等取得使用執照及登
11 記後，向其催討借款，無力清償，才商量可買一間，陸續買
12 賣款項亦已給付，怎可事後表示為借名登記？若是借名登記
13 ，尾款應由被告東夏公司繳納，借款也應償還，被告東夏公
14 司已借款來做工程，亦取得買賣價金，為何未將款項給付給
15 原告，使原告之承攬債權將近兩千萬元無法受償，再向無辜
16 買受人求償？況且被告三人跟東夏公司或是柯振榮、呂昀蓁
17 都沒有親戚或僱傭關係，為何會讓他借名登記？被告三人至
18 今仍按時繳貸款。而被告東夏公司卻表示只有其實際負責人之
19 子買賣契約是真實，其餘均假的，被告東夏公司非常惡劣
20 。

21 4、對於原告於107年7月3日庭呈之電話錄音光碟及譯文形式上
22 形式上不爭執，惟譯文兩造皆非本案當事人，何以能僅憑訴
23 外人簡水燦與馬玉驄電話中情緒性的對話代表全部被告的意
24 思，且訴外人馬玉驄一直都是代表東夏公司處理代書的人物
25 ，是否僅與簡水燦閒聊，抑或是否為馬玉驄之真意皆有待商
26 權。107年7月12日；107年8月8日另具狀補充，電話錄音內
27 容係簡水燦誘導馬代書講出「人頭」之字眼，實際上是當時
28 東夏公司資金短缺、急需賣屋以求現，馬代書才會出面與先
29 前有借錢給訴外人柯振榮之幾位金主及私交不錯的友人商討
30 是否能就已先前借出之款項抵付頭期款，各自買下一棟房地
31 ，以彌補東夏公司資金缺口並減少被告3人的損失，是符合

社會情理的。又所謂「人頭」依社會常情係僅出錢或出賣名義（取得些取報酬），不會再自行出資或繳付其他款項，更不會擁有房地之管理使用權。另附上鈞院執行公告1份，拍賣標的即是東夏公司同批建案名下之房地，若被告3人僅是單純借名登記之人頭，系爭3棟房產理應同上開遭法拍之命運，而本件系爭房地買賣之買受名義人並非借名之人頭，是實實在在有借錢給柯振榮或繳付頭期款之買家，且登記所有後均按月繳納房貸本息，並實際管理、使用所買受之房地至今，並非馬代書於電話錄音中自攬所述皆是其代為繳納貸款，足證本件系爭房地之買賣並非借名登記。

5、對於被告東夏公司所提出之臺灣高等法院臺南分院檢察署107年度上聲議字第363號處分書；以及臺灣嘉義地方檢察署107年度偵字第4261號刑事案件，僅能代表檢察官認為柯振榮無詐欺犯行，僅屬民事案件而已，與本案無關。

6、聲明：

(1)、原告之訴駁回。

(2)、訴訟費用由原告負擔。

(3)、如受不利益判決，請准供擔保免予假執行。

(三)、被告官耿宇部分：

1、被告官耿宇與被告東夏公司間就附表所示之不動產確屬買賣關係，有向玉山銀行東嘉義分行貸款。並可調閱東夏公司於土地銀行嘉興分行之帳戶往來明細，證明被告官耿宇及官耿宇之訴訟代理人即馬玉驄有付款予東夏公司。（見本院卷(一)第283頁）且已對東夏公司另案提起與本案有關債權不存在之訴訟，案號為鈞院106年度訴字第866號。

2、被告官耿宇之訴訟代理人即被告官耿宇之母於107年3月20日當庭表示其擔任被告東夏公司之代書已逾30年，訴外人柯振榮為實際負責人，多年來都向兒子借款。被告官耿宇就附表所示之不動產早在未完工前就已表示要購買最隔間，東夏公司在三月份陸續向被告官耿宇之母馬玉驄借款，已貸款一千多萬元給被告東夏公司，有實際買賣金額，至今仍付貸款，

有相關買賣契約書；玉山銀行貸款；匯款單據為證（見本院卷二第181至195頁），並於107年5月7日提出具狀補正購屋價金明細；貸款契約書（見本院卷(二)第257至295頁）。

3、爭執原告之法定抵押權。

4、對於原告於107年7月3日庭呈之錄音光碟及譯文形式上爭執，實質上內容也有出入，並沒有提到那麼多人頭，且電話中多為情緒性字眼而已，電話中稱貸款全為被告官耿宇訴訟代理人馬玉驄繳納，僅欲表示其債務比原告還多之意，內容並非全部屬實。

5、對於被告東夏公司所提出之臺灣高等法院臺南分院檢察署107年度上聲議字第363號處分書；以及臺灣嘉義地方檢察署107年度偵字第4261號刑事案件，沒有意見。

6、108年1月8日具狀表示（見本院卷(三)第305頁），（柯）欠（簡）的債務，是幾年累積下來的，（柯）欠原告那麼多錢，為何還繼續幫他蓋房，而且票款還可一延再延，這當中房子陸續賣出，為何不追討，這不像千萬債權的舉動，完全不合理。我們原先想投資賺錢，不僅該房子在當地被蒙上官司問題，導致賣價狂跌乏人問津，我們都還要背負龐大房貸壓力，不好租也不好賣，還要被建商跟營造商聯手汙蔑，生活壓力之大難以負荷，請法院還以清白。

7、聲明：

(1)、原告之訴駁回。

(2)、訴訟費用由原告負擔。

(3)、如受不利益判決，請准供擔保免予假執行。

(四)、被告東夏建設有限公司部分：

1、107年1月23日；107年3月20日當庭表示與被告柯孟佐間就附表所示之不動產確實有買賣關係存在。而對於其餘被告就附表所示之不動產均係因借貸關係借名登記，並無買賣關係存在，就原告之聲明，針對被告柯孟佐部分否認，其餘被告部分則不予爭執。原告有法定抵押權部分亦不爭執。

2、107年7月2日具狀（本院卷二第385至386頁）表示東夏公司

從事營建多年，先前一切對外融資事宜均委託馬玉驄辦理，即連營建有關之程序，亦委由馬玉驄代辦，因此，本件系爭房屋之起造人、所有權人登記人，均係由馬玉驄一手辦理，被告除柯孟佐以外之人，全係第三人馬玉驄所借用之人頭，或係以借款予東夏公司之金主登記為所有權人提供保障而已。實際並無真正之買賣關係存在。

3、對於柯孟佐提出之資金證明，係屬買賣房屋價金，被告不爭執。對於其餘被告所提出之資金證明，均主張為借款關係，並非買賣價金。

4、107年7月12日具狀表示東夏公司實際負責人為第三人柯振榮，法定代理人呂昀蓁僅為掛名之負責人，有關係爭房屋之興建貸款、銷售等事宜，應由第三人柯振榮陳述始合於真實。附上臺灣高等法院臺南分院檢察署107年度上聲議字第363號處分書；以及臺灣嘉義地方檢察署107年度偵字第4261號（該案偵辦中），上開案件中第三人柯振榮均證稱有關係爭房屋興建、東夏公司證照核發、印鑑、資金貸款，均由馬玉驄代書一手代為辦理，鈞院可函調偵查筆錄查明。

5、對於原告所提簡水燦與馬玉驄之對話譯文內容不爭執。

6、聲明：

(1)、原告之訴駁回。

(2)、訴訟費用由原告負擔。

(五)、被告王淑卿部分：

(1)、被告王淑卿於106年12月21日；107年1月24日具狀表示，105年7月15日與被告東夏公司簽訂買賣契約書，買賣價金為860萬元、匯款349萬6,000元、現金10萬4,000元，並向聯邦銀行東嘉義分行貸款450萬元（函查貸款契約書相關資料見卷二第335至342頁）、玉山銀行東嘉義分行貸款50萬元。並有買賣契約書；匯款證明為證（見本院卷二第9至16頁；本院卷二第97至98頁）

(2)、107年5月15日請被告官耿宇訴訟代理人馬玉驄庭呈清償房屋貸款紀錄收據2張（見本院卷二第305頁）

01 (3)、107年5月22日具狀表示其名下僅有該東夏公司房屋一棟，不
02 知道東夏公司積欠營造公司債務之情事，並提供全國財產稅
03 總歸戶財產查詢清單1份佐證。（見本院卷二第333頁）

04 (4)、108年1月8日具狀表示（見本院卷三第307頁），「房子都賣
05 一年多了，資料早就丟了，當初買方是柯振榮找的，應由柯
06 振榮找出」。欠錢的人都不出來，沒關係的人卻在互咬，應
07 該請柯振榮出來與原告談。

08 三、得心證之理由：

09 (一)、如附表一所示建號之房屋，為東夏公司所規劃建設，原告為
10 其承包商，且該些房屋分別於附表一所示之原因發生日期，
11 移轉給如附表一買受人列之人，且原告雖主張法定抵押權，
12 但目前並未登記為兩造所不爭執，並有各該地籍謄本為證，
13 堪信為真實。

14 (二)、又兩造本件主要之爭執在於，原告對被告東夏公司是否可基
15 於法定抵押權或是承攬報酬請求權對被告主張通謀虛偽意思
16 表示，並代位請求塗銷所有權移轉登記，及被告東夏公司與
17 如附表一買受人列之各該被告間，是否就如附表所示不動產
18 建號之建物為通謀虛偽意思表示而使契約無效，進而需負塗
19 銷移轉登記之責任，分述如下。

20 (三)、原告係以對於被告東夏公司之承攬報酬請求權為主張，得提
21 起本件訴訟：

22 1、本件原告有確認利益，業如前述。被告柯孟佐之訴訟代理人
23 與被告何綉彤、詹世欽、蘇雪芳之訴訟代理人均主張原告並
24 不符合民法第513條之要件得主張法定抵押權，故認為原告
25 本件請求無理由云云。而於前揭被告之訴訟代理人為上開主
26 張後，原告對其有法定抵押權乙節開始進行防禦，而修正後
27 民法第513條，係將法定抵押權修正為登記生效主義（最高
28 法院96年度台聲字第938號裁定與102年度台上字第2026號判
29 決參照），本件原告並未為法定抵押權之登記為兩造所不爭
30 執，原告本無法定抵押權。

31 2、然原告自起訴迄辯論終結均以承攬報酬請求權為本件訴訟之

請求，有原告起訴狀、變更聲明狀等存卷可參（見本院卷（一）第13頁）。前揭法定抵押權之防禦，係原告基於前揭被告訴訟代理人之主張被告而為之防禦，原告就其承攬報酬請求權，就本件訴訟本有確認利益，業如前述，不能以其無法定抵押權逕而認定原告本件訴訟為無理由，況且，倘原告有法定抵押權之存在，依據抵押權之追及效力，原告自然可向如附表買受人所示之被告主張抵押權，進而使其承攬報酬受償，無須另闢蹊徑認其承攬債權有未獲清償之風險提起本件訴訟，而原告既係以其對於被告東夏公司有承攬報酬請求權，除確認通謀虛偽意思表示法律行為無效外，尚可依民法第242條規定帶為被告東夏公司請求塗銷移轉所有權登記，是以，前揭被告訴訟代理人主張原告無法定抵押權，原告本件請求無理由云云，自難採憑。

（四）、本件東夏公司與如附表喔所示之各該被告分別在如附表所示時間之買賣如附表一所示建號建物之行為，均屬通謀虛偽意思表示而無效：

1、按民法第87條第1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，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。又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。

2、被告東夏公司就原告之主張通謀虛偽意思表示，除與被告柯孟佐間之買賣如附表編號4所示之房屋外，其餘均於本院辯論時為當庭認諾之表示（見本院卷（一）第169至173頁）。然被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、蘇雪芳、官耿宇為否認之表示，並主張其等係為真實之買賣，同時與被告柯孟佐均提出其有繳交貸款並且與東夏公司買賣合約之證據。

3、除前揭證據外，原告並提出被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄與簡水燦之對話譯文，其對話內容略以：簡水燦：昨晚柯董

01 有跟我通電話，我跟他說，阿你今天把場面搞成這樣，像這
02 樣，每一樣我都沒有保障啦！我就跟他說，妳昨天有打我的
03 事情，妳說現在要換妳下去負責處理。妳說等蓋好要一些給
04 我，但是要怎樣給我？他跟我說，叫我直接找妳談，他說他
05 全權交代給妳了。馬玉驄：他這個人真的是喔，把所有的帳
06 放著就不管了，就跑了，跑到臺北。你知不知他那兩塊地，
07 已經跟別人收了600萬了。簡水燦：他說你們有開會了。...
08 。簡水燦：他說土地都是他出錢的，只有登記是登記你的名
09 字。馬玉驄：那沒有用。登記我的名字，重點是貸款已經貸
10 到極限了甚至都超過了。簡水燦：啊妳說他還有六間店面還
11 沒賣掉，那些人頭不都是妳幫他找的嗎。都是我幫他找的。
12 如果都是妳幫他找的話，那妳有權幫他處理了阿！都是妳
13 幫他找的。馬玉驄：重點是賣不出去，我要繳貸款啊。簡水
14 燦：貸款也都是妳要繳嗎？都是妳那些人頭要繳嗎？馬玉驄
15 ：對阿，都是我要繳。他真的很可惡耶，跑去臺北，卻叫你
16 來找我。簡水燦：他說這兩筆土地都是他出錢，登記妳的名
17 字。算是妳們合建的。馬玉驄：不是喔，不是用我的名字，
18 是用呂昀蓁的名字。簡水燦：像之前有六間沒有賣出去的店
19 面，雖然都是用呂昀蓁的名字。後來不是都叫妳找人頭登記了
20 。馬玉驄：我找人頭，都借到600了。你想啦，欠人家2000
21 多，那些人頭每個人都是借他錢的，我們倆怎麼拿的到半毛
22 錢。（見本院卷(二)第407至411頁）被告何綉彤、詹世欽、蘇
23 雪芳之訴訟代理人雖認為前揭對話譯文內容係屬斷章取義，
24 非全部內容。而人頭一語，也是簡水燦主動提及的云云，被
25 告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄亦於本院言詞辯論時表示該些
26 對話是其向簡水燦誇大云云。然觀之上開對話譯文內容，「
27 人頭」二字，除簡水燦有提及，被告官耿宇之訴訟代理人馬
28 玉驄亦有主動說出「人頭」二字。再者，前揭原告所提出之
29 譯文，其於開始錄音至5分52秒及24分34秒至27分22秒，均
30 係每句對話譯出，並非如被告何綉彤、詹世欽、蘇雪芳之訴
31 訟代理人所述每句話是斷章取義，且之後原告亦提出完整版

之譯文（見本院卷(二)第433至450頁）。再者，本件被告東夏公司與如附表一所示之被告間，確係通謀虛偽意思表示（詳下述），亦非如被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄所述係屬誇大。

4、被告東夏公司之實際經營人柯振榮於嘉義地方檢察署（下稱嘉義地檢）106年度交查字第2440、2441號案件偵查時以證人身分證稱：公司週轉不靈，因為我先前建案的店面蓋了8間只賣2戶，大概在106年年初開始感覺到公司要付利息已經很吃力了，像賴新登、何綉彤等這些債權人利息大約都是4分左右，中間代書還要抽佣，我不知道債權人實際拿到的利息是多少。我就是感覺到周轉不過來，才在106年5、6月間與這些債權人做協商，把債務轉為債權的方式，讓他們先前的借款轉成投資款等語（見本院卷(三)第121至122頁）。被告何綉彤於本院辯論時以當事人訊問之身分自陳：我有借錢給柯振榮等語（見本院卷(二)第258頁）：其中關於何綉彤有借款予柯振榮，與前揭被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄於其與簡水燦之對話中提及這些人都是借錢給柯振榮的，而被告何綉彤亦有借錢給柯振榮之情節相符，且被告官耿宇之訴訟代理人與簡水燦之對話中，亦有提及其中未賣掉的6戶，核與前揭柯振榮於嘉義地檢之證述相符合，足認柯振榮於嘉義地檢所證及被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄與簡水燦於電話中之所述為真。

5、依前揭兩人所述相互比對，可以得知，被告東夏公司有6間房子賣不出去，恰與本件之6間房子數量相同，而該6間房子均係被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄所找來之人頭，且此些人頭都是借錢給柯振榮等情，均係相同。可認本件原告主張被告東夏公司與各該被告兼買賣如附表一所示之建物，均屬通謀虛偽意思表示為可採。是以，本件被告東夏公司與被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇間之買賣均屬通謀虛偽意思表示，其法律行為無效，均堪予認定。

(五)、被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇分

01 別提出與被告東夏公司之賣賣契約或證明書，支付款項之相
02 關憑據與銀行貸款內容，用以證明渠等與被告東夏公司係屬
03 真實買賣，並非通謀虛偽意思表示，經查：

04 1、被告王淑卿部分：

05 (1)、被告王淑卿先於106年12月21日具狀陳報：買賣價額860萬元
06 ，匯款349萬6000元，現金10萬4000元，貸款，聯邦銀行東
07 嘉義分行貸款450萬元，玉山銀行貸款50萬元等語（見本院
08 卷(二)第10頁）。但於本院107年12月18日辯論時以當事人訊
09 問程序均陳稱其如何支付均已經忘記了等語（見本院卷(二)第
10 251至252頁）。買賣房子，係屬人生之重大事項，而被告王
11 淑卿本件買賣之金額為860萬元，比對其自陳之年收入約為
12 60多萬元（見本院卷第252頁），若以60萬元計算，其必須
13 收入完全未支出達14年多才能購買本件之房子，豈會忘記其
14 如何支付等情。況其於同次辯論時最後陳稱：買房子的事情
15 我是請我媽媽處理等語（見本院卷(二)第252頁）。既係請媽
16 媽處理，何以於一開始之陳述如何支付等情，均陳稱忘記了
17 ，再者，又於108年1月8日具狀陳稱這官司我從來未跟我家
18 人說過等語（見本院卷(二)第307頁），何以又改稱為改家人
19 知道，其所述除矛盾嚴重外，尚不合常理，亦與其明確可以
20 列出前開具狀時所列之金額有重大歧異，其上揭辯論時與陳
21 報狀所述，均無法作成對其有利之證據，

22 (2)、另觀之其所主張提出之支付給被告東夏公司之支票存款送款
23 簿存根聯影本3份（見本院卷(二)第15至16頁），並未記載存
24 款人姓名，且被告王淑卿亦未提出補強證據證明該些款項由
25 其所支付，則該些金額是否由其所支付，已不無疑問。況縱
26 認該些支票存款均為被告王淑卿所存入，被告王淑卿買入
27 860萬之不動產，且知悉賣方為建設公司，其存款往來明細
28 必較為繁雜，被告王淑卿於存款時竟未備註姓名用以確保自
29 身權益，亦不合於常理。再者，其所主張其支付買賣價金之
30 前揭支票存款送款簿存根聯，與另一被告蘇雪芬於107年3月
31 14日所提出之支票存款送款簿存根聯3份翻拍照片（見本院

卷(二)第127頁)，除被告王淑卿提出者屬影本為黑白影印外，被告蘇雪芬提出者為翻拍為彩色照片外其上之金額，銀行受理日，受理人員，及所有記載均相同，可見兩人所主張之此三筆匯款紀錄係完全相同之匯款紀錄，被告蘇雪芬與被告王淑卿係分別向被告東夏公司買受如附表所示之房屋，竟將同樣三筆付款之過程分別主張為渠等之付款，益徵被告王淑卿、蘇雪芬2人並未給付如支票存款送款簿存根聯上之金額給被告東夏公司作買賣之價金。

(3)、被告王淑卿所提出之契約，簽約日期為105年7月15日，總價額860萬，給付約定為簽約款50萬元經出賣人收訖。備證款60萬元於105年7月20日雙方備齊文件時支付。稅單核下後經通知起7日內支付100萬元。過戶完成支付650萬元，賣方若有貸款應於完稅或移轉前清償（見本院卷(二)第11頁）。倘認被告王淑卿所提之資料均為真，則有下列問題與契約記載或常理不符：

- ①、其陳報狀所書立之匯款349萬6000元、現金10萬4000元，貸款，聯邦銀行東嘉義分行貸款450萬元，玉山銀行貸款50萬元等語，除聯邦銀行東嘉義分行貸款紀錄外，其餘均未提出相關證據以實其說。
- ②、簽約日期為105年7月15日，倘認前開所述之支票存款憑條存根為真，何以於在此之前之3個月，即105年4月12日業已支付35萬6,000元？顯與一般買賣前於相近時間點始開始支付價金之情形不符。
- ③、又倘認前開所述之支票存款憑條存根為真，並經本院比對被告東夏公司當時之存款往來明細紀錄，被告總共支付為487萬6000元，與被告王淑卿所述之860萬元尚有372萬4000元之差距。縱被告王淑卿確有向聯邦商業銀行東嘉義分行貸款450萬元，但亦無證據證明其有將該筆450萬元全部支付被告東夏公司用以購買本件房屋。
- ④、又被告王淑卿本件房地取得登記之日期為105年8月30日，有地籍謄本在卷足參（見本院卷(一)第405頁），但其係有貸款

，匯款最大筆之303萬元（見本院卷(二)第39頁），是在105年9月30日，核與前開其與被告東夏公司約定有貸款應於完稅或移轉前清償之約定不符。且落差有一個月以上。

⑤、末以，本件貸款既以被告王淑卿之名義所貸出，則若貸款無法償還，被告王淑卿將面臨被強制執行之危險，關於相關事項，被告王淑卿不可能不慎，是以，被告王淑卿稱其不知內容，顯係避重就輕，難以採信。

(4)、被告王淑卿所提出之證據，並無法證明其有實際支付被告東夏公司賣賣契約上所載之860萬元，且其所稱之支付內容亦與卷內證據不符，其並未提出其於證據供本院審酌，故其所提之證據，自難採憑對其有利認定之證據。

2、被告何綉彤部分：

(1)、被告何綉彤於107年3月14日具狀陳報：買賣價額760萬元，105年8月22日30萬元支票，105年11月11日90萬元匯款單、106年6月12日20萬元，106年7月17日26萬元，106年8月13日50萬元，貸款匯529萬1899元等語。於本院辯論時陳稱：買賣價金760萬元，我貸款570萬元，我還記得有一筆90、16、30萬元等語（見本院卷(三)第257頁）。其所述已有不符，且就貸款部分而言，被告何綉彤實際貸款之金額為580萬，但僅匯了529萬1899元給被告東夏公司，被告何綉彤於本院辯論時所述並未實際區分，衡以情理，其買賣價金終究係多少為貸款支付與實際貸款本為不同，究竟係以多少支付貸款，被告何綉彤身為買受人，亦為實際貸款人，需實際支付貸款多少，不可諉為不知，足認被告何綉彤所述，已有可疑。

(2)、觀之被告何綉彤所提出其主張用以支付本件買賣價金之支票影本2張，票號為EC00000000、EC00000000號，發票日期分別為105年8月22日與106年8月13日，其中106年8月13日該張支票下尚有影印之退票理由單，並蓋有拒絕往來戶（見本院卷(二)第161頁），而本件依據被告何綉彤所提出之買賣契約，日期為106年6月1日。應先指出者，在於該兩張支票發票人即是本件出售人被告東夏公司，核之一般交易習慣，豈有出

賣人開立支票用以支付買受人買受物品之價金？理應為買受人開立支票給予買受人方屬正確。再者，106年該張既已遭退票，何以可以作為支付本件買賣價金之部分？故就此而言，該二張支票均無法作成本件被告何綉彤有支付該買賣價金之依據。

(3)、被告何綉彤於嘉義地檢106年度交查字第2441號詐欺案件以告訴人身分到庭陳稱：我先前是借柯振榮320萬，我希望拿回來，但他說一時沒那麼多現金，希望我能夠轉投資。我只同意其中的一百萬元，剩下的220萬元，我還是希望他能夠還我現金等語（見本院卷(三)第126頁），並提出被告東夏公司之法定代理人之面額100萬元本票影本1張與柯振榮之本票4張影本為證（見本院卷(三)第129至131頁），且被告何綉彤於本院辯論時以當事人身分陳稱：我有借過錢給柯振榮等語（見本院卷(三)第258頁）。柯振榮既是被告東夏公司之實際負責人，則被告何綉彤基於借款，匯錢至被告東夏公司帳戶，亦屬正常之事，是以，前揭被告何綉彤所提之匯款紀錄，是否即是其購買房屋之價金，亦有可疑。

(4)、再者，被告何綉彤所提之契約係約定：給付約定為簽約款40萬元經出賣人收訖。稅單核下後經通知起日內支付100萬元。過戶完成支付600萬元，賣方若有貸款應於完稅或移轉前清償（見本院卷(二)第147頁）。縱認被告何綉彤前揭所述匯款資料均係買受如附表一編號2房屋之價金，仍有以下之問題：

①、簽約日既為106年6月1日，何以被告何綉彤於106年6月1日前業已給付90萬給被告東夏公司？雖被告何綉彤於本院辯論時陳述該部分是柯振榮跟他說要給錢他就給。但查其給付該筆90萬元之時間為105年11月1日，於其訂約買賣前8個月，其與被告東夏公司是否業已談好買賣何一標的，價金如何，均未可知，何以於前約之前即已給付90萬元與東夏公司，與一般買賣之常情及交易習慣有極大之落差。

②、本件被告何綉彤所買受之房地係於106年7月25日過戶。因本

01 件有貸款，需於移轉前清償該600萬元，然被告何綉彤係於
02 移轉後之106年8月11日以貸款方式轉帳529萬1899元給被告
03 東夏公司，其此部分之行為亦與上開契約約定不符。

04 (5)、是被告何綉彤所提上開證據，並無法作為對其有利認定之依
05 據。

06 3、被告詹世欽部分：

07 (1)、被告詹世欽於107年3月14日具狀陳報：買賣價額805萬元，
08 105年5月12日30萬元支票，106年5月19日100萬元匯款、106
09 年5月31日41萬元，106年8月22日支票30萬元，106年6月26
10 貸款匯600萬元等語。於本院辯論時陳稱：買賣價金805萬元
11 ，頭期款30萬元，是以現金支付云云（見本院卷(二)第263頁
12 ）。後改稱，改筆錢是以支票支付，就是我提供的30萬元支
13 票云云。其前後所述不符，已有可疑。雖被告詹世欽於同次
14 辯論時稱回答不同是因為太久了，忘記了。然買賣房屋乃人
15 生大事，常情對於頭期款如何支付，應不至於忘記，且其簽
16 約之105年5月12日距本院詢問之107年12月18日，約莫1年7
17 月，又係關於買賣房子之事務，則被告詹世欽陳述其因時間
18 太久導致忘記乙節，實難採憑。

19 (2)、又本院於辯論時，詢問被告詹世欽提出紀錄與實際金額相比
20 對時，相差145萬元，其是否可以提供資料，被告詹世欽係
21 回答，很難找到等語（見本院卷(二)第264頁），核與其於前
22 揭陳報狀所陳之詳列金額不符，亦有可議。

23 (3)、又被告詹世欽於本院辯論時亦自陳：那時候他蓋房子說需要
24 錢，我們已經認識二十幾年，我就先給他，也想要投資，但
25 是我沒有那麼多錢。而本件工程系從103年就開始，被告詹
26 世欽究係如何確認何筆錢係屬投資，何筆錢係屬買賣房屋之
27 價金？其係以全部匯款給105年4月11日匯款106年8月29日經
28 本院調閱被告東夏公司於土地銀行之帳戶中有其匯款之紀錄
29 作為其已支付買賣房地價金之金額，然被告詹世欽亦有投資
30 ，如何得知其所列兩筆紀錄均係買賣房屋之價金？

31 (4)、復觀之被告詹世欽所提出並主張其給付價金之支票2張，面

01 額均為30萬元，支票號碼EC00000000、EC00000000號，發票日
02 105年5月12日、106年8月22日為其支付本件買賣價金之部分
03 金額。其中106年8月22日該張支票下尚有影印之退票理由單
04 ，並蓋有拒絕往來戶（見本院卷(二)第145頁），而本件依據
05 被告詹世欽所提出之買賣契約，日期為106年5月12日。應先
06 指出者，在於該兩張支票發票人即是本件出售人被告東夏公
07 司，核之一般交易習慣，豈有出賣人開立支票用以支付買受
08 人買受物品之價金？理應為買受人開立支票給予買受人方屬
09 正確。再者，106年該張既已遭退票，何以可以作為支付本
10 件買賣價金之部分？故就此而言，該二張支票均無法作成本
11 件被告詹世欽有支付該買賣價金之依據。

12 (5)、被告詹世欽所提出之契約，簽約日期為106年5月12日，總價
13 額805萬，給付約定為簽約款20萬元經出賣人收訖。備證款
14 85萬元於106年5月19日雙方備齊文件時支付。稅單核下後經
15 通知起日內支付100萬元。過戶完成支付600萬元，賣方若有
16 貸款應於完稅或移轉前清償（見本院卷(二)第131頁）。倘認
17 被告詹世欽所提之資料均為真，則有下列問題與契約記載或
18 常理不符：

19 ①、簽約日期為106年5月19日，扣除前開支票，倘為真，何以於
20 在此之前，即105年5月12日業已支付30萬元？顯與一般買賣
21 前於相近時間點始開始支付價金之情形不符。

22 ②、又被告詹世欽本件房地取得登記之日期為106年6月15日，有
23 地籍謄本在卷足參（見本院卷(一)第409頁），但其係有貸款
24 係於106年6月26日給付，則與前揭契約約定不符。

25 (6)、綜上所述，被告詹世欽所提之證據並無法作為對其有利認定
26 之證據。

27 4、被告柯孟佐部分：

28 (1)、被告柯孟佐並未提出本件買賣契約，於106年12月1日具狀陳
29 稱103年7月3日匯款40萬元，103年11月6日匯款99萬3,000元
30 ，104年10月16日匯款99萬1,000元，106年1月3日匯款20萬
31 元，106年3月8日匯款10萬元，106年3月16日匯款178萬元。

共計匯款446萬4,000元，加上其貸款之392萬1,596元，共計以838萬7,996元購買本件房屋，並提出相關匯款收據與貸款契約書、存摺影本，並提出東夏建設公司107年1月5日所開立之證明書影本為證。

(2)、查被告柯孟佐為被告東夏公司實際負責人柯振榮之子，為兩造所不否認，應屬真實。該份證明書之可信度即因此有所減損。又買賣房屋係屬大事，兩造之間理應寫有書面契約，該證明書僅能證明被告東夏公司有開立證明欲證明被告柯孟佐有向其買房子，仍無法直接證明被告東夏公司與被告柯孟佐確有買賣如附表編號4之房屋及土地。

(3)、復觀之被告柯孟佐所提出之匯款及貸款紀錄，被告柯孟佐確有貸款600萬元，但其並未舉證該600萬究係針對本件購買房屋貸款，或係購買其他房屋貸款，再者，亦未有證據可證該筆貸款有匯入東夏公司帳戶，再者，該貸款之核准發放日為106年3月14日，而其最後一筆轉帳178萬元係於106年3月16日，當日同時轉入207萬8404元後再行轉出178萬元，該筆轉入可能為被告柯孟佐貸款後再用以匯款支付該筆房屋買賣價金，亦難認被告柯孟佐確有支付其所述之金額。

(4)、另觀之土地及建物登記謄本（見本院卷(一)第174至175、190至191頁），土地移轉登記日期為106年3月1日，然抵押權登記日期為106年3月10日，並與土地共同抵押720萬元，而其上登記發生原因為106年3月1日。買賣既然發生於106年3月1日，在未確定買受標的物前，被告柯孟佐竟仍願意先支付258萬4000元，甚或有兩筆早於103年房屋剛興建，是否興建完成前即已匯款，其和前開被告相同，均與一般買賣常理不符。

(5)、綜上所述，被告柯孟佐所提證據，不得作為對其有利認定之依據。

5、被告蘇雪芳部分：

(1)、被告蘇雪芳先於106年12月21日具狀陳報：買賣價額820萬元，匯款135萬5000元，現金239萬5000元，貸款，聯邦銀行東

嘉義分行貸款450萬元（見本院卷(二)第18頁），又於107年3月14日具狀自陳：買賣總價820萬元，104年1月22日60萬元匯入被告東夏公司帳戶，105年4月12日35萬6,000元存入被告東夏公司帳戶，105年4月22日36萬5000元存入東夏支票帳戶，105年4月25日15萬元存入被告東夏公司帳戶，105年7月15日124萬元存入被告東夏公司帳戶，105年8月1日19萬元存入被告東夏公司帳戶，105年12月9日匯款18萬5,000元，106年1月3日匯款14萬元，106年1月9日匯款10萬8,000元，106年3月16日匯款20萬元（見本院卷(二)第113頁）。復改於本院辯論時改稱：我不記得頭期款多少錢，但是我所提供的106年12月21日之單據都是買房子的錢等語（見本院卷(二)第260至261頁）。關於其所提出之給付金額及方式，歷次均不相同，且其所提出單據，若全部相加總，則其支付給被告東夏公司之總額883萬3,000元，超過其總價60萬元，以其所自陳之年收入約70至80萬元，60萬元對其顯非小數目，被告蘇雪芳理應不會給付超過該金額，並酌之其歷次所提出之數目、給付方式歷次所述均不相同，究以何次為準，本院亦無從審酌，難謂能採對其有力之證據。

- (2)、觀之被告蘇雪芳於107年3月14日具狀提出所附之支票存款送款簿存根聯影本3份（見本院卷(二)第127頁），與被告王淑卿所主張提出之支付給被告東夏公司之支票存款送款簿存根聯影本3份（見本院卷(二)第15至16頁）為相同之3份，該3份究竟是被告蘇雪芳給付給被告東夏公司，或是被告王淑卿給付給東夏公司，並無法證明，故難採為對被告蘇雪芳有給付之認定。且其於同份陳報狀所提出的另兩張支票存款送款存簿存根聯影本（見本院卷(二)第129頁），並未記載姓名，且被告蘇雪芳亦未提出補強證據證明該些款項由其所支付，則該些金額是否由其所支付，已不無疑問。況縱認該些支票存款均為被告蘇雪芳所存入，被告蘇雪芳知悉賣方為建設公司，其存款往來明細必較為繁雜，於存款時竟未備註姓名用以確保自身權益，亦不合於常理，是其所提該5張支票存款往來

憑據難作為對其有利認定之依據。

(3)、另縱使其所提證據均可採信，就其第一次所提陳報狀於其訂立買賣契約之105年12月12日前，其業已給付32萬5000元，如以其第二次陳報所列之金額，308萬6000元，超過該房地買賣價金之3分之1，於簽約前即先給付上開金額，甚或有早於簽約前1年11個多月即已給付60多萬，與一般買賣房屋之交易型態常情不符。

(4)、再者，被告蘇雪芳所提之契約係約定：給付約定為簽約款18萬5000元經出賣人收訖。備證款44萬元於105年12月30日雙方備齊文件時支付，稅單核下後經通知起7日內支付172萬元。過戶完成支付585萬5,000元，賣方若有貸款應於完稅或移轉前清償（見本院卷(二)第115頁）。縱認被告前揭所述匯款資料均係買受如附表所示房屋之價金，但其房地登記移轉是在106年1月9日，然被告蘇雪芳之匯款日期為106年1月17日，亦與上揭契約約定不符。綜上所述，被告蘇雪芳所提證據無法證明其確係有給付820萬之買賣房地價金。

6、被告官耿宇部分：

(1)、被告官耿宇提出本件買賣契約，及相關匯款給被告東夏公司之證據，證明其與被告東夏公司間確屬實際買賣。觀之該契約內容，應解釋者，雖然契約書一開頭記載之出賣人是東夏建設股份有限公司負責人呂昀蓁，且並未蓋上東夏建設股份有限公司之大章，但其於契約簽名欄上蓋有東夏公司大章與呂昀蓁個人之私章，足認該契約係被告東夏公司與被告官耿宇買賣如附表編號6房地之買賣契約。先予敘明。

(2)、審之該契約內容，買賣標的為嘉義縣○○鄉○○段00000地號，面積138.88平方公尺及其上全部該地上物，買賣房地為5房6衛2廳，維新港鄉三間村三間厝162號，然經比對被告官耿宇與其他被告之契約，其建物並未記載面積。同一建商對同一批建物買賣契約所開立之契約，竟有不同之格式，該份契約是否真屬兩造合意所訂立，已有所疑。

(3)、再者，被告官耿宇於107年3月20日辯論時當庭提出其給付之

內容，分別為105年3月17日由其訴訟代理人馬玉驄給付191萬及60萬元，105年4月11日由其訴訟代理人馬玉驄給付28萬8000元，105年4月20日由其訴訟代理人馬玉驄給付20萬3000元，105年5月10日由其訴訟代理人馬玉驄給付200萬元，105年7月25日由被告官耿宇給付96萬元，105年8月1日由其訴訟代理人馬玉驄給付49萬元，105年8月9日由其訴訟代理人馬玉驄給付22萬元。105年8月11日由其訴訟代理人馬玉驄給付15萬元，105年8月31日由被告官耿宇向玉山商業銀行貸款給付1050萬元，105年9月5日由被告官耿宇向玉山商業銀行貸款給付69萬元。總計給付1800萬元，另支出1.1萬元之裝電燈費用（見本院卷(二)第181頁）。然被告官耿宇於本院辯論時自陳：這間房子我買1000多萬元，頭期款有分幾次付，應該是百來萬元，後來還有分幾次付。剛開始所有資金是透過媽來處理，有部分是家裡幫忙貸，實際的金額和時間我不清楚。對於照契約記載，簽約款50萬元，經出賣人收訖無訛，簽約日期為105年7月1日，備證款250萬元於105年7月20日雙方備齊移轉文件時支付，這些款項如何支付我均不清楚。這間房子我個人支付還有含器具設備，大約300多萬元，扣掉貸款到底付了多少，我已經忘記了，我只知道母親幫我付了不少，還有我太太也有幫我。簽合約我有出面，還有裝修的事宜和談的事宜也有出面，我跟柯振榮談的，當初有談要開設計公司，代書是我母親馬玉驄（云云）。查：

- ①、本件被告官耿宇與被告東夏公司所簽立者為買賣契約，契約當事人買方僅有官耿宇，依照債權債務關係，契約簽立後，本應負債權債務關係，被告官耿宇簽立1,800萬支買賣房地契約，簽立後即負債權債務關係，倘於履行期屆至而不履行，則被告東公司當可對被告官耿宇強制執行，又被告官耿宇自陳其年收入約位於120至130萬間，1,800萬對其而言並非小數目，其當應知悉所簽立之買賣契約正確數字，然僅回答1,000多萬，再者，所謂之1,000多萬，就社會大眾之認知而言，理應為1,000出頭，至多不超過1,500萬之數字，而被告官耿宇買

賣之1,800多萬，社會大眾多會認為接近2,000萬元，其所述亦與大眾之認知有極大之差距，被告官耿宇就此部分所答，顯屬避重就輕，則其是否與被告東夏公司成立1800萬之買賣如附表編號6之房地契約，已有可疑。

②、承上所述，被告官耿宇簽約即負給付該1800萬之義務，則到底其買賣規劃為何，其僅稱該部分為家人有出，我也有出，我太太也有出，然在承受1800萬元給付義務之前，豈會不知應如何支付，亦置自己為強制執行之風險。

③、被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄記為被告東夏公司之代書，幫東夏公司處理買賣房屋事務，與東夏公司金錢來往必定頻繁，其提出多次匯款給東夏公司之匯款單，用以證明其幫被告官耿宇支付如附表編號6之房地買賣價金，然該些匯款單據，是否為被告官耿宇買房之支出，亦或是長期幫被告東夏公司處理房屋買賣相關事務收取金額進而匯入被告東夏公司戶頭之業務所得？被告官耿宇並未提出證據以實其說，難認該些由被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄匯款進入東夏公司均係幫被告官耿宇支付如附表編號6房地買賣價金之支出。

④、縱認被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄所提之資料均屬幫被告官耿宇給付如附表編號6之房地價金，本件買賣契約係於105年7月1日所簽訂，在此之前，被告官耿宇之訴訟代理人馬玉驄業已替被告官耿宇支付500萬1,000元，此情形衡與一般買賣房屋於簽訂後方才開始給付之情形有所不符。

7、另被告官耿宇另列入裝修燈具1萬1,000元（見本院卷(二)第181頁），被告詹世欽認被告東夏公司未施作廚具折價4萬元（見本院卷(二)第113頁），被告何綉彤認被告東夏公司未施作廚具折價5萬，交屋時給付現金9萬餘元（見本院卷(二)第113頁），均未提出相關有該支付或未施作之證據，抑或被告東夏公司同意折價或是收受現金之證據，難認屬於給付金額之一部。

8、綜上所述，被告王淑卿、何綉彤、詹世欽、柯孟佐、蘇雪芳、官耿宇雖提出上開證據欲證明有實際支付買賣如附表所示

01 房地之價金，進而證明其係真實買賣，均非可採。

02 (五)、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

03 。無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而

04 知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。民法第87條第1項

05 、第113條分別定有明文。本件如附表一編號2至6不動產建

06 號列所示之建物之買賣契約既經本院認定為通謀虛偽意思表

07 思無效，原告為被告東夏公司之承攬債權人，自可依民法第

08 242條規定，代位被告東夏公司依上開規定請求本件受移轉

09 之各該被告將房屋回復登記給被告東夏公司。原告現請求回

10 復如附表一編號2至6之建物回復登記被告東夏公司，為有理

11 由，應予准許。

12 四、綜上所述，原告以其對被告東夏公司有承攬報酬之債權，請

13 求確認如附表一之不動產建號列之建物買賣為通謀虛偽意思

14 表示，依民法第87條規定應為無效而不存在，並依民法242

15 條、113條請求回復登記為被告東夏公司所有，均為有理由

16 均應准許。

17 五、本件原告請求塗銷如附表一編號2至6之建物所有權移轉部分

18 ，原告陳明願供擔保請求宣告假執行，經核無不合，爰酌定

19 相當擔保金額准許之。又法院得依聲請或依職權，宣告被告

20 預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法

21 第390條、第392條第2項分別著有規定。查本件原告陳明願

22 供擔保請准宣告假執行，核無不合，應予准許，爰酌定相當

23 之擔保金額宣告之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核於

25 本件判決之結果均無影響，爰不一一指駁，附此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、

27 第390條、第392條，判決如主文。

28 中 華 民 國 108 年 2 月 19 日

29 民 事 第 二 庭 法 官 唐 一 偉

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對

造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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 108 年 2 月 20 日
書記官 黃妍爾

附表一：

編號	買受人	不動產建號（本件訴訟標的）	原因發生日期	備註
		坐落地號（非本件起訴範圍）	登記日期	
1	王淑卿	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	105年7月15日	系爭工程一B2；106年9月13日於訴訟繫屬中移轉予訴外人李明儒
		嘉義縣○○鄉○○段○○○○號	105年8月30日	
2	何綉彤	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	106年6月1日	系爭工程二A1
		嘉義縣○○鄉○○段○○○○號	106年7月25日	
3	詹世欽	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	106年5月15日	系爭工程二A2
		嘉義縣○○鄉○○段○○○○號	106年6月15日	
4	柯孟佐	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	106年2月10日	系爭工程二A6
		嘉義縣○○鄉○○段○○○○○○號	106年3月10日	
5	蘇雪芳	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	105年12月12日	系爭工程二A7
		嘉義縣○○鄉○○段○○○○○○號	106年1月9日	
6	官耿宇	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	105年7月1日	系爭工程二特A
		嘉義縣○○鄉○○段○○○○○○號	105年8月30日	

附表二：

編號	標的	原告假執行擔保金	被告免為假執行擔保金	被告
1	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	17萬8,400元	53萬5,200元	東夏建設股份有限公司、何綉彤
2	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	17萬5,000元	52萬5,000元	東夏建設股份有限公司、詹世欽
3	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	18萬6,967元	56萬900元	東夏建設股份有限公司、柯孟佐
4	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	18萬6,967元	56萬900元	東夏建設股份有限公司

01
02
03
04
05
06
07

(續上頁)

				司、蘇雪芳
5	嘉義縣○○鄉○○段○○○○號權利範圍全部	32萬9,567元	98萬8,700元	東夏建設股份有限公司、官耿宇