# 臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第472號

原　　告　陳韻如
訴訟代理人　梁景岳律師
　　陳冠諭律師
被　　告　陳天厚
　　林家慶
兼上一被告　林威男
訴訟代理人

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，本院於民國109年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告向被告陳天厚（下稱陳天厚）原係起訴請求：㈠先位聲明：陳天厚應將坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱175-4地號土地或系爭土地）所有權移轉登記予原告。㈡備位聲明：陳天厚應給付原告新臺幣（下同）13,794,000元及法定遲延利息，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第12頁）。惟其嗣於109年1月16日具狀追加林家慶、林威男（下稱林家慶2人）為共同被告，且追加先位聲明㈠確認陳天厚與追加被告林家慶、林威男（以下合稱被告，若單指一人則逕稱其姓名）間就175-4地號土地於95年3月29日所為買賣之債權行為及於95年4月11日所有權移轉登記之物權行為均不存在。㈡林家慶、林威男2人應將175-4地號土地於95年4月11日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷；並將原先位聲明㈠改列為先位聲明㈢；另擴張備位聲明之請求金額為28,548,000元

及法定遲延利息（見本院卷第123-124頁之追加起訴狀）。本件原告追加林家慶、林威男為共同被告，並追加提起先位聲明㈠、㈡，此與原訴均為系爭土地買賣關係所生之爭議，在社會生活上可認為具有關連性，其訴訟資料及證據資料亦有共通性，在審理時得加以利用，核此追加部分與原訴之請求基礎事實應屬同一；原告另擴張備位聲明之金額為2,854萬8,000元本息，僅係擴張應受判決事項之聲明，堪認原告所為此部分訴之追加及變更，於法均無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：伊與陳天厚原合夥購買坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱46地號土地）及同段175-4地號土地（即系爭土地），約定原告取得45%，陳天厚取得55%。又伊與陳天厚於94年8月11日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定陳天厚就其已取得之175-4地號土地（面積121平方公尺）及46地號土地其中面積238.7平方公尺部分，以700萬元出售於伊，伊已於同日交付面額各為144萬4,921元、200萬元、300萬元之合作金庫銀行支票三紙予陳天厚，一次付清買賣價金，屆期已由陳天厚提示兌現。詎陳天厚收受價金後，遲未將系爭土地所有權移轉予伊，經伊多次催告均未獲置理。又陳天厚為規避移轉系爭土地所有權之義務，於95年3月29日與追加被告林家慶2人就系爭土地通謀虛偽簽訂買賣契約，並於95年4月11日將系爭土地移轉登記為林家慶2人所有，而此買賣之債權行為及移轉登記之物權行為，均屬通謀虛偽意思表示而無效，伊為保全其買賣債權，自得依民法第242條、第113條規定，代位陳天厚請求林家慶2人將系爭土地於95年4月11日所為之所有權移轉登記予以塗銷。爰依系爭買賣契約第2條約定、民法第348條第1項、第87條第1項、第242條第1項、第113條規定，求命判決如先位聲明所示。另倘認原告先位聲明為無理由，陳天厚負有移轉系爭土地所有權之義務，然其既將系爭土地所有權移轉登記予林家慶2人，核屬可歸責於陳天厚之事由致給付不能，應負債務不履行之損害賠償責任，爰以系爭土地於起訴時之

市價2,854萬8,000元，依民法第226條第1項規定，請求陳天厚賠償2,854萬8,000元本息等語。並為起訴聲明：

一、先位聲明

㈠確認陳天厚與林家慶、林威男就175-4地號土地於95年3月29日所為買賣之債權行為及於95年4月11日所有權移轉登記之物權行為均不存在。

㈡林家慶2人應將175-4地號土地於95年4月11日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷。

㈢陳天厚應將175-4地號土地所有權移轉登記予原告。

㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、備位聲明：

㈠陳天厚應給付原告28,548,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯略以：

（一）陳天厚辯稱：訴外人田明建設公司（下稱田明公司）積欠伊債務2,000萬元無力清償，於88年1月20日由訴外人陳進棋代表田明公司將46地號土地（面積533平方公尺）、175-4地號土地（面積121平方公尺），權利範圍各55%，以每坪30萬元價格出賣予伊抵債，總價金為3,264萬元（計算式：300000×（ 533+121）x 0.55× 0.3025≒00000000）。又46地號土地原登記於原告名下，175-4地號土地原登記於陳進棋之妹陳碧菊名下，嗣伊與陳進棋、原告之父陳兩傳於88年1月22日簽訂協議書（下稱88年1月22日協議書），確認伊與原告對於上開2筆土地之權利範圍各為55%、45 %，並將175-4地號土地登記於伊名下，46地號土地仍登記在原告名下，但由伊保管46地號土地之所有權狀；上揭兩筆土地面積共654平方公尺（533+121=654），伊持分55%即359.7平方公尺（654× 0.55=359.7），原告持分45%即294.3平方公尺（654× 0.45=294.3），而伊持有175 -4地號土地面積僅121平方公尺，故原告應再將46地號土地

其中面積238.7平方公尺移轉予伊，以符合各自所有土地權利之比例。伊多次向原告及陳兩傳（下稱原告父女）請求移轉登記遭拒，甚至謊報遺失46地號土地權狀而向地政機關申請補發，伊遂對原告父女提起刑事告訴。雙方嗣經訴外人林發居中協調，遂於94年8月11日簽訂系爭買賣契約，由原告以700萬元價格向伊購買46地號土地其中原告多取得之238.7平方公尺，扣除5年份之地價稅、已收租金分配款共555,079元後，實付644萬4,921元，業由原告以面額144萬4,921元、200萬元、300萬元之支票3紙給付完畢，而此部分46地號土地原即登記在原告名下，故以簡易交付方式履約完畢，亦經陳兩傳於系爭買賣契約簽署「94.8.11收，傳」字樣以示簽收，雙方因解決上開土地爭議，伊隨即撤回上揭刑事告訴。況伊當初以3,264萬元購買上述46、175-4地號土地權利範圍55 %，依94年訂約當時上述2筆土地伊持分部分之公告現值已逾3,000萬元，斷無可能以700萬元全部出售予原告。且系爭買賣契約若包含175-4地號土地，原告或陳兩傳顯不可能於未辦理或約定175-4地號土地所有權移轉程序時，即一次付清全部價金700萬元，直到近14年後始主張權利，顯與交易習慣不符。可知系爭買賣契約之標的物並不包含175-4地號土地在內，自不得請求伊將175-4地號土地所有權移轉登記予原告。另伊並無移轉175-4地號土地所有權予原告之義務，自無給付不能可言，原告不得依民法第226條第1項規定請求伊給付2,854萬8,000元本息甚明。再者，伊因資金需求而於95年3月29日將175-4地號土地出售予林發，並於95年4月11日將所有權移轉登記予林發之子林家慶、林威男名下，此係伊對私有財產之合法處分，買賣價金或以電匯或彼此間資金往來而相互抵銷結清，但因時隔15年，雙方生意往來頻繁，無法憶及當時付款情形，絕非為規避所有權移轉予原告之義務，並無通謀虛偽意思表示之情形，原告無權請求塗銷系爭土地於95年4月11日之所有權移轉登

記等語。並為答辯聲明：㈠原告先位及備位聲明均駁回。㈡若受不利判決，願供擔保請准免於假執行。

（二）林家慶、林威男則辯稱：伊等與父親林發於95年3月29日向陳天厚購買175-4地號土地，並於95年4月11日辦理所有權移轉登記，係屬合法有效之買賣，此距系爭買賣契約訂立時間已逾半年，若有通謀虛偽之意思，無須等待如此之久，原告主張此係通謀虛偽意思表示，完全背離事實。伊等係善意第三人，不應將伊等捲入上開土地買賣糾紛，原告主張伊等與陳天厚間就系爭土地買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，係屬通謀虛偽意思表示而無效，為無理由等語。並為答辯聲明：㈠原告先位及備位聲明均駁回。㈡若受不利判決，願供擔保請准免於假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第276-278頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

（一）臺北市○○區○○段○○段00地號土地（面積533平方公尺）、同段175-4地號土地（面積121平方公尺號土地）原為原告與陳天厚合資購買，合計面積為654平方公尺，由原告佔45%，陳天厚佔55% 。

（二）46地號土地所有權登記於原告名下；175-4地號土地所有權原登記於陳碧菊名下（見本院卷第199-200頁之土地所有權狀）。

（三）88年1月22日，陳天厚、陳進棋及原告之父陳兩傳三方簽訂協議書，約定上揭2筆土地之權利由陳天厚與陳兩傳各佔比例為55%、45%，46地號土地登記為陳兩傳所指定之人（即原告），175-4地號土地則登記在陳天厚名下；陳天厚與陳兩傳就上開2筆土地所得主張之權利比例，不因上述登記之所有面積不同而有影響，175-4地號土地業於88年2月25日由陳碧菊移轉登記至陳天厚名下（見本院卷第203- 204頁之協議書，第205-207頁之土地所有權移轉契約書、所有權狀、登記謄本）。

（四）89年4月19日，陳天厚寄發存證信函予陳兩傳，請求陳兩

傳依88年1月22日協議內容即陳天厚佔55%、陳兩傳佔45%，將上開46、175-45地號土地相互移轉，否則可以每坪30萬元折算給付陳天厚（見本院卷第208頁之存證信函）。

（五）91年1月18日，原告向台北市松山地政事務所申請補發46地號土地之所有權狀（見本院卷第139-140頁之不起訴處分書）。

（六）91年1月30日，原告以46地號土地設定抵押權向聯邦商業銀行貸款3,600萬元（見本院卷第139-140頁之不起訴處分書）。

（七）92年4月15日，陳天厚寄發存證信函予原告父女，主張其請求陳兩傳依88年1月22日協議內容相互移轉上述46、175-4地號土地持分遭拒，且已遭原告設定抵押權3,600萬元，請求原告父女於文到5日內解決此事（見本院卷第209-210頁之存證信函）。

（八）92年8月25日，陳天厚委託律師寄發律師函予原告父女（見本院卷第211頁之律師函）。

（九）93年12月8日，陳天厚向台北地檢署對於原告父女提起偽造文書等之刑事告訴，由台北地檢署以94年偵字第11462號偵查在案（下稱第11462號偵查案件，見本院卷第212-213頁之刑事告訴狀）。

（十）原告由其代理人陳兩傳與陳天厚於94年8月11日簽訂之系爭土地買賣契約書為真正（見本院卷第32、149頁之買賣契約書）。

（十一）陳天厚於94年8月11日已收受原告簽發面額各為新台幣（下同）144萬4,921元、200萬元、300萬元之合作金庫銀行支票三紙作為買賣價金，屆期均已提示兌現（見本院卷第150頁之支票3紙，第151-153、217頁之對帳單、交易資料查詢單）。陳天厚同意撤回上開刑事告訴，並將46地號土地所有權狀交由陳兩傳收執（見本院卷第218頁之所有權狀）。

（十二）台北地檢署檢察官於94年9月27日因陳天厚與原告父女達

成和解，並當庭撤回告訴，以無證據證明原告父女犯罪而為不起訴處分在案（本院卷第139-140頁之不起訴處分書）。

（㈡）陳天厚於95年4月11日以買賣為由，將175-4地號土地移轉登記為林家慶、林威男所有，應有部分各1/2（見本院卷第30頁之登記謄本、240-244頁松山地政所函附之移轉登記資料）。

（㈢）175-4地號土地於起訴當時（即108年7月11日）之交易價格為2,854萬8,000元。

（㈣）兩造對於彼此提出書證之形式上真正均不爭執（見本院卷第276頁）。

五、本院得心證之理由：

（一）系爭買賣契約之標的物應僅限於登記於原告名下之46地號土地其中應再移轉於陳天厚之238.7平方公尺部分，並不包含登記於陳天厚名下之175-4地號土地在內：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，此為民法第98條所明定。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號裁判意旨參照）。本件原告雖主張系爭買賣契約之標的物包含46地號土地（其中面積238.7平方公尺）及175-4地號土地，惟此為被告陳天厚所否認，並以前詞置辯。經查：

2.上揭46地號土地（面積533平方公尺）、同段175-4地號土地（面積121平方公尺）係原告與陳天厚合資購買，合計面積為654平方公尺，由原告佔45%，陳天厚佔55%之事實，此為兩造所是認（見不爭執事項㈠）；上揭46地號土地所有權原

登記於原告名下；175-4地號土地所有權原係登記於陳碧菊名下（見本院卷第199-200頁之土地所有權狀）。陳天厚、陳進棋及原告之父陳兩傳三方於88年1月22日簽訂協議書，約定上揭46地號土地、175-4地號土地之權利由陳天厚與陳兩傳各佔比例為55%、45%，46地號土地登記為陳兩傳所指定之人（即原告），175-4地號土地則登記在陳天厚名下；陳天厚與陳兩傳就上開2筆土地所得主張之權利比例，不因上述登記之所有面積不同而有影響，175-4地號土地業於88年2月25日由陳碧菊移轉登記至陳天厚名下，此為被告陳天厚因買賣取得上揭46地號土地、175-4地號土地持分之過程等情，亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈡、㈢），並有88年1月22日協議書、土地所有權移轉契約書、所有權狀、登記謄本在卷可按（見本院卷203- 207頁），堪信為真。另原告前於第11462號偵查案件偵查時供稱：伊未見過88年1月22日協議書，亦不知自己係46地號土地之所有權人；後來伊找不到權狀，才向地政機關申請補發等語；而證人陳兩傳則供述：原告陳韻如對於46地號土地登記在其名下並不知情，亦不知伊有將46地號土地設定抵押權向聯邦銀行貸款等語（均見本院卷第219頁之不起訴處分書）。可知原告之父陳兩傳始係合資購買上揭兩筆土地之實質當事人，原告僅係其所指定46地號土地之登記名義人而已，堪認陳天厚抗辯：上揭46地號土地（面積533平方公尺）、同段175-4地號土地（面積121平方公尺）係伊與陳兩傳合資購買，合計面積為654平方公尺，約定由原告佔45%，陳天厚佔55%；175-4地號土地所有權已依88年1月22日協議內容而於88年2月25日移轉登記至伊名下，46地號土地所有權則仍登記於原告名下，但由伊保管46地號土地之所有權狀；上揭兩筆土地面積共654平方公尺（533+121=654），伊之土地持分面積55%即為359.7平方公尺（計算式：654× 0.55=359.7），原告之土地持分面積45%即為294.3平方公尺（計算式：654× 0.45=294.3），然伊名下登記175-4地號土地面積僅有121平方公尺，為符合雙方各自

所有土地權利之比例，依此計算原告應將46地號土地其中面積238.7平方公尺（計算式：359.7-121=238.7）部分之所有權移轉予伊之事實非虛，堪予採信。至原告雖否認陳天厚向田明公司購買上揭2筆土地所有權各55%之價額為3,264萬元云云。惟陳天厚已辯明其與陳進棋（代表田明建設公司）於88年1月20日簽訂協議書，約定由其買受上揭2 筆土地所有權各55%，每坪售價30萬元，總價金為3264萬元（計算式：300000× 654× 0.3025× 0.55=00000000），用以抵償田明公司對其欠款2,000萬元，尾款扣除其代墊之增值稅後再行結算，並將陳進棋簽發面額2,000萬元、發票日為88年1月21日之支票1紙當場返還陳進棋，陳進棋則將上揭2 筆土地之所有權狀交其保管等情，並提出88年1月20日協議書、上揭兩筆土地之所有權狀（其上載有陳天厚、88.1.20）、支票、對帳單等件為證（見本院卷第196-202頁），亦經本院核對無誤；而原告對於上述文書證據之形式上真正亦不爭執（見本院卷第276頁）。衡以陳天厚與陳進棋倘非於88年1月20日簽訂上述協議書，將上揭2 筆土地所有權各55%作價3,264萬元出售予陳天厚，用以抵償陳進棋積欠之債務2,000萬元，則陳天厚、陳進棋及陳兩傳三方豈有可能旋於88年1月22日依此內容另行簽訂協議書，且於第1條明定「乙方（即陳天厚）因甲方（即陳進棋）債務抵償受讓取得前開土地（即46地號土地、175-4地號土地）百分之五十五之權利，經丙方（即陳兩傳）確認，乙、丙間就前開土地所得主張之權利，各佔比例為乙：丙=55%：45%，絕無異議。」、第3條則約定「甲方就前開土地抵償所應負擔之增值稅，已與乙方結清完畢，日後前開土地因移轉所生之增值稅、概與甲方無涉，三方均無異議。」等語（見本院卷第203-205頁），堪信陳天厚抗辯其以每坪單價30萬元，總價為3,264萬元向陳進棋購買上揭2筆土地所有權各55%乙事，應屬真正。

3.陳天厚另抗辯其與原告父女就上開2筆土地之持分比例各為55%、45%，已迭次寄發存證信函請求原告父女依88年1月22日

協議內容相互移轉持分比例，其於89年4月19日先寄發存證信函予陳兩傳，請求陳兩傳依88年1月22日協議內容即陳天厚佔55%、陳兩傳佔45%，將上開46、175-45地號土地相互移轉，亦可以每坪30萬元折算給付陳天厚等語（見本院卷第208頁之存證信函及掛號郵件收件回執）。惟原告於91年1月18日竟向台北市松山地政事務所申請補發46地號土地之所有權狀，甚於91年1月30日以46地號土地設定抵押權向聯邦商業銀行貸款3,600萬元（見本院卷第139-140頁之不起訴處分書）；其於92年4月15日再次寄發存證信函予原告父女，主張其曾請求陳兩傳依88年1月22日協議內容相互移轉上述46、175-4地號土地持分遭拒，且土地已遭原告設定抵押權3,600萬元，爰請求原告父女於文到5日內解決此事（見本院卷第209-210頁之存證信函及掛號郵件收件回執）。詎原告父女仍置之不理，其遂於92年8月25日委託王東山律師寄發律師函予原告父女，再次請求原告父女出面商談土地移轉及債務清償事宜，逾期未理即依法訴追相關民、刑事責任等語（見本院卷第211頁之律師函）。後於93年12月8日其始以原告父女未履行88年1月22日協議書所定辦理上揭2筆土地分割登記之義務，且因背信私下設定高額抵押權，竟於91年1月18日逕向地政機關謊報土地權狀遺失而申請補發，而向台北地檢署對於原告父女提起偽造文書、背信等刑事告訴，由台北地檢署以94年偵字第11462號偵查在案（見本院卷第212-213頁之刑事告訴狀、第214-215頁之陳報狀），此等事實為兩造所是認（見不爭執事項㈣、㈤、㈥、㈦、㈧、㈨），且經本院核對卷證無誤，堪認為真正。再佐以系爭買賣契約書第5條、第6條已載明「第五條：賣方（即陳天厚）就本契約土地紛爭事宜，視同達成和解，爾後賣方不得再向買方（即原告）或第三人陳兩傳有任何之訴求。」、「第六條：賣方向台北地檢署告訴之94年偵字第11462號，純屬誤會，同意撤回不再訴究。」等語（見本院卷第149頁）。堪認陳天厚抗辯其多次向原告、陳兩傳父女請求相互移轉登記上揭2

筆土地持分遭拒，原告甚至謊報遺失46地號土地權狀而向地政機關申請補發，不得已始對於原告父女提起刑事告訴，雙方為解決上開土地買賣衍生之民刑事紛爭，經林發居中協調而於94年8月11日簽訂系爭買賣契約等情屬實，堪予採信。

4.原告雖主張系爭買賣契約第2條之買賣標的物包含46地號土地（其中面積238.7平方公尺）及175-4地號土地（面積121平方公尺）云云，惟此為陳天厚堅決否認，並以前詞置辯。按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察。查兩造於94年8月11日簽訂系爭買賣契約之目的，無非因陳天厚多次向原告父女請求相互移轉登記上揭2筆土地持分遭拒，且原告謊報遺失46地號土地權狀而向地政機關申請補發，陳天厚依此事實對原告父女提起刑事告訴，雙方為解決上揭土地買賣所衍生之民刑事紛爭而簽訂系爭買賣契約，已如前述。又依系爭買賣契約第1條約定「原雙方合夥購買臺北市○○區○○段○○段00000000地號土地，面積共654平方公尺，其中買方（即原告）佔45%，賣方（即陳天厚）佔55%。」、第2條約定：「賣方（即陳天厚）就前開土地已取得175-4地號，面積121平方公尺，另買方（即原告）名下之46地號，面積533平方公尺中應再移轉於賣方238.7平方公尺，賣方同意以新臺幣柒佰萬元整出售於買方。」；第4條約定「買方於簽訂本買賣契約時一次付清全部價款。如附件支票給付。」等語，此經本院核閱無誤。其中第1條在於敘明簽訂系爭買賣契約之緣由及雙方之土地權利比例，亦即原告與陳天厚合夥投資購買46、175-4地號土地，面積共654平方公尺，其中買方（即原告）佔45%即294.3平方公尺，賣方（即陳天厚）佔55%即359.7平方公尺；而46地號土地（面積533平方公尺）已登記於原告名下，175-4地號土地（面積121平方公尺）則登記於陳

天厚名下（見不爭執事項㈢）。衡以原告與陳天厚雖合資購買上揭2筆土地，但其中登記在陳天厚名下之175-4地號土地面積僅有121平方公尺，原告依約自應再將46地號土地其中面積238.7平方公尺部分（計算式：359.7-121=238.7）之所有權移轉予陳天厚，始符合雙方合資購地之各自土地權利比例，已如前述。故本院斟酌訂立系爭買賣契約當時及過往土地交易之事實、訂約目的及當事人所欲表示之法律效果，應可認定系爭買賣契約第2條前段僅係重申確認陳天厚就合資購買前開土地（即46、175-4地號土地），業已取得原登記在其名下175-4地號土地、面積121平方公尺之所有權；而第2條後段「另買方名下之46地號，面積533平方公尺中應再移轉於賣方238.7平方公尺，賣方同意以新臺幣700萬元整出售於買方」部分，始為系爭土地買賣之標的物，亦即雙方約定陳天厚同意將其應受分配而已登記於原告名下之46地號土地其中面積238.7平方公尺部分，以700萬元出賣予原告，並以此方案就上揭土地紛爭事宜視同達成和解，爾後不再向原告父女為任何訴求（第5條），且就第11462號偵查案件向檢察官說明純屬出於誤會，並同意撤回告訴不再追訴（第6條），藉以終局解決兩造因合資購買上揭2筆土地衍生之紛爭等情無訛，此應符合陳天厚與原告父女於94年8月11日簽訂契約當時之真意。另陳天厚於94年8月11日收受原告簽發面額各為144萬4,921元、200萬元、300萬元之合作金庫銀行支票三紙作為買賣價金，屆期已獲兌現（見本院卷第150頁之支票3紙，第151-153、217頁之對帳單、交易資料查詢單）；並依約同意撤回第11462號偵查案件之刑事告訴，且將46地號土地所有權狀交由陳兩傳收執（見本院卷第218頁之所有權狀）。而台北地檢署檢察官於94年9月27日亦因陳天厚與原告父女達成和解，並當庭撤回告訴，以無證據證明原告父女犯罪而為不起訴處分（本院卷第139-140頁之不起訴處分書）等情，亦為兩造所是認（見不爭執事項㈣、㈤）。益徵簽訂系爭買賣契約之目的係為解決合資購買上揭兩筆土地買

賣之產權紛爭無疑，足認陳天厚抗辯上情，核與兩造訂約當時之背景事實、立約目的及當事人所欲表示之法律效果相符，堪予採信。至證人陳兩傳雖到庭證述：系爭土地買賣契約由伊代理原告與陳天厚所簽訂，伊以700萬元購買陳天厚上揭2筆土地之持分55%，包含46地號土地（其中面積238.7平方公尺）及175-4地號土地（面積121平方公尺）云云，然證人陳兩傳為合資購買上揭2筆土地買賣之實質當事人，原告僅係登記名義人，已如前述，且系爭買賣契約亦由陳兩傳出面代理原告所簽訂，顯見其與本件訴訟有利害關係存在，已難期待其為客觀真實之證述，故其空言證述上情，已難採取。況衡諸常情，兩造簽訂系爭買賣契約之動機係原告父女為求陳天厚撤回上揭刑事告訴而簽訂，陳天厚前於88年間係以每坪30萬元、總價金3,264萬元向陳進棋購買上揭2筆土地之持分55%（見本院卷第197頁之協議書），單以46地號土地於94年間每平方公尺之公告現值為7萬7,792元、公告地價為3萬3,841元，其中面積238.7平方公尺若以公告現值計算高達1,856萬8,950元，若以公告地價計算亦約值807萬7,847元，明顯高於系爭買賣價金700萬元，陳天厚既為專業之土地登記代理人，深知土地交易行情，則其縱為促成雙方和解而有所讓步，亦無連同其名下所有175-4地號土地，以700萬元低價將之賤售予原告之可能。再佐以系爭買賣契約之標的果包含175-4地號土地在內，原告豈有長達14年未向陳天厚主張移轉登記請求權之可能。是原告空言主張700萬係支付175-4地號土地及46地號土地其中面積238.7平方公尺部分之價金，核與交易常情有違，且其復未舉證以實其說，即難採取。足認被告陳天厚抗辯系爭買賣契約第2條之買賣標的物，應僅限於登記於原告名下本應移轉予陳天厚之46地號土地其中面積238.7平方公尺部分，並不包含已登記於其名下之175-4地號土地在內等情為真正。

5.綜上，系爭買賣標的物應僅限於原告本應移轉予陳天厚之46地號土地其中面積238.7平方公尺部分，並不包含陳天厚已

取得之175-4地號土地在內，陳天厚不負有將175-4地號土地移轉登記予原告之義務，事屬明確。從而原告依系爭買賣契約第2條之約定，請求陳天厚移轉175-4地號土地所有權予原告云云，此部分之請求為無理由，不應准許。

（二）陳天厚與林家慶、林威男間就175-4地號土地於95年3月29日所為買賣之債權行為及於95年4月11日所有權移轉登記之物權行為，應非出於通謀虛偽意思表示，自屬有效：

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。民事訴訟法第277條定有明文。第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責。又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（最高法院100年度台上字第415號裁判意旨參照）。另民法第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，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。原審謂上訴人未能舉證證明，僅以系爭買賣或贈與契約與常情不合為由，主張各該契約係出於通謀虛偽意思表示，為無可取，因而為上訴人敗訴之判決，洵無違誤（最高法院86年度台上字第3865號裁判意旨參照）。查陳天厚於95年4月11日以買賣為由而將175-4地號土地（即系爭土地）移轉登記為林家慶、林威男所有，應有部分各1/2等情，此為兩造所不爭（見不爭執事項㈡），並有土地登記謄本、松山地政所函附之移轉登記資料在卷可按（本院卷第30、240-244頁），堪信屬實。原告主張被告3人間就系爭土地所為買賣之債權行為及所

有權移轉之物權行為均係通謀虛偽意思表示，無非以被告未提出買賣契約書及實際交付價金之資料為其論據。然此為被告3人所否認，並以前揭情詞置辯，依照上開說明，即應由原告就被告3人間就175-4地號土地所為買賣及移轉物權之行為，均係通謀虛偽意思表示之利己事實，先負舉證之責。

2.原告雖以陳天厚為規避移轉系爭土地之義務而與訴外人林發虛偽訂立買賣契約，並將系爭土地移轉登記為林發之子林家慶2人所有，且陳天厚曾稱買賣價金係匯至陳天厚之臺灣銀行延平分行帳戶，惟經臺灣銀行函稱陳天厚於95年3月29日至同年4月11日之交易金額僅64萬餘元，陳天厚即改稱買賣價金係以其與林發間之資金往來互相抵銷結清，足見陳天厚說詞反覆且未提出相關資金往來紀錄，認被告3人間應屬通謀虛偽買賣云云。然查，被告3人雖未提出系爭土地之買賣私契，惟不動產物權移轉之契約，雖以書立契據為必要之方式，而關於買賣不動產之債權契約，則本為不要式行為，若雙方就不動產之標的物及價金互相同意，即不能謂其買賣之債權契約尚未成立，自不得僅因被告未提出買賣私契，遽認此係通謀虛偽買賣。又原告與陳天厚於94年8月11日簽訂之系爭買賣契約，核其買賣標的物並不包含系爭土地即175-4地號土地在內，陳天厚自不負將系爭土地移轉登記予原告之義務，業經本院認定如前，難認陳天厚有何為規避移轉系爭土地所有權之義務，而與林發或其子林家慶2人為通謀虛偽買賣之必要。另衡情陳天厚與林家慶2人於94年間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，倘係出於通謀虛偽意思表示，藉以規避其所有權移轉登記之義務，豈有可能遲於半年後始於95年4月間申請辦理所有權移轉登記手續，甚至長達十餘年未曾向林家慶2人請求返還系爭土地之理，足認系爭土地之買賣及所有權移轉行為，應係真實合法之土地交易，並非出於通謀虛偽意思表示。原告僅空言臆測上情，俱未舉證以實其說，已難採取。至原告另以陳天厚未能提出相關資金往來紀錄，認被告3人間關於系爭土地係

通謀虛偽買賣云云；且經本院函查陳天厚之臺灣銀行延平分行帳戶於95年3月29日至同年4月11日之交易金額僅64萬餘元無誤（見本院卷第295-297頁之臺灣銀行延平分行函附存摺存款歷史明細查詢資料），固堪認上述往來交易款項非用於支付系爭土地之買賣價金，陳天厚前所辯稱其以臺灣銀行延平分行帳戶收受價金乙事為不可採。然陳天厚嗣已抗辯：伊因資金需求而將系爭土地出售予林發，嗣於95年4月11日將所有權移轉登記於林家慶2人名下，買賣價金或以電匯或彼此間資金往來而相互抵銷結清，但因時隔15年，雙方生意往來頻繁，無法憶及當時付款情形等語。衡情系爭土地交易距今時隔近15年，期間彼此皆無爭議，被告未再保存系爭土地交易之相關書契及資金往來資料，尚與常情無違，且陳天厚年事已高，其與林發間長年來有業務往來，則其目前無法清楚記憶說明系爭土地買賣之資金往來情形，已屬可能，而林發則已亡歿，亦難苛求林家慶2人提出相關資金往來紀錄，自不得僅因被告未能說明價金交付之經過並提出實際付款之金流資料，遽謂系爭土地買賣為虛偽交易。是原告徒以陳天厚所述價金交付之情形不實為據，空言主張被告3人間就系爭土地所為買賣及移轉物權之行為，均係通謀虛偽意思表示云云，然其迄未能先舉證以實其說，故其主張上情已無可採。縱令被告就其抗辯之事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，依照上開說明，仍應駁回原告此部分之請求。此外，陳天厚既不負移轉系爭土地所有權予原告之義務，則原告主張依民法第242條、第113條規定，代位陳天厚請求林家慶2人塗銷系爭土地於95年4月11日所為之所有權移轉登記云云，亦屬無據，不應准許。

3.綜上，陳天厚既不負有移轉系爭土地所有權予原告之義務，且原告僅空言主張被告3人關於系爭土地交易為假買賣，惟未能先舉證證明被告3人間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為確係出於通謀虛偽意思表示，故其此部分之主張，即不足採。從而原告請求確認陳天厚與林家

慶2人就系爭土地於95年3月29日所為買賣之債權行為及於95年4月11日所有權移轉登記之物權行為均不存在；並依民法第242條、第113條規定，請求林家慶2人應將系爭土地於95年4月11日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷云云，均無理由，應予駁回。

（三）原告不得依民法第226條第1項規定，備位請求被告陳天厚給付2,854萬8,000元本息：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第226條第1項固有明文。然此應以債務人有「給付義務」為前提，始可能因給付不能而生損害賠償請求權。本件原告主張陳天厚依系爭買賣契約第2條約定，有移轉系爭土地予原告之義務，陳天厚已將系爭土地移轉予林家慶2人，應屬可歸責於陳天厚之事由致給付不能，爰依民法第226條第1項規定，請求陳天厚賠償系爭土地起訴時之市價2,854萬8,000元云云。

2.惟查，系爭買賣契約之標的物並不包含175-4地號土地在內，陳天厚不負有移轉175-4地號土地予原告之義務，業經本院認定如前。是陳天厚既無給付義務存在，則其未將系爭土地移轉登記予原告，當無給付不能可言。從而原告依民法第226條第1項規定，備位請求陳天厚給付2,854萬8,000元本息，為無理由，亦應駁回。

六、綜上所述，原告僅空言主張上情，未能舉證以實其說，故其主張為不可採。從而原告依系爭買賣契約第2條約定、民法第348條第1項、第87條第1項、第242條第1項、第113條規定，求命判決如其先位聲明；並以其先位聲明若無理由，則依民法第226條第1項規定求命判決如其備位聲明云云，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　4　　日

民事第二庭法　官　陳章榮

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　　109　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　羅伊安