臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第427號

原　　告　瑞陞復興一資產管理股份有限公司
法定代理人　蘇鴻洲
訴訟代理人　楊鎮愷
被　　告　朱家楸（即朱海龍）
被　　告　羅敏瑜
共　　同
訴訟代理人　洪銘徽律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國109年8月19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、程序方面：

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項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。查原告主張其為被告朱家楸之債權人，被告朱家楸、羅敏瑜（合稱被告，單指其一，逕稱姓名）間通謀虛偽意思表示，以買賣為原因移轉登記坐落新北市○○區○○段○○○　○號土地（權利範圍114/10000）及其上同區段1338建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路○○○　號5樓之1房屋，權利範圍1/1，與上開土地合稱系爭不動產），已侵害其債權，然為被告所否認，是就系爭不動產之買賣及所有權移轉登記之法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件對於被告之確認判決除去之，原告顯有即受確認判決之法律上利益，是其提起本件確認之訴，核無不合。

貳、實體方面：

一、原告主張：原債權人花蓮區中小企業銀行股份有限公司（下稱花蓮中小企銀）已將其對於朱家楙（即朱海龍）如下開借款債權讓與原告，且已於民國94年10月7日刊登公告於報紙，債權已合法移轉，自公告之日起即發生效力，合先敘明。朱家楙於92年7月4日邀同訴外人石璞華及吳連明擔任連帶保證人，向花蓮中小企銀借款新臺幣（下同）150萬元，約定自92年7月7日起，按月以年息16.5％攤還本息，遲延時除喪失期限利益外，逾期在6個月以內者，按上開利率10％；逾期超過6個月者，按上開利率20％加付違約金。詎朱家楙自93年7月4日起即未依約履行還款義務，尚積欠本金107萬9,345元及利息等。又經調閱謄本始得知目前朱家楙名下查無可供執行之財產，再查朱家楙於債之關係成立後，於93年7月13日將其名下之系爭不動產以買賣方式移轉予羅敏瑜，惟綜觀買賣過程，即發現多有不符經驗法則及常規交易之處，茲分述如下：按常理判斷不動產所有權移轉後，買受人為保護自身權益，會於買賣登記時併同塗銷抵押權登記，抑或另向其他金融機構轉貸，而重新設定抵押權，並變更債務人及設定義務人為買受人，惟系爭不動產原所有權人朱家楙分別於92年10月間設定抵押權予第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）；93年1月間設定抵押權予誠泰商業銀行股份有限公司（下稱誠泰銀行），再以上開買賣為原因移轉登記系爭不動產予羅敏瑜，而據系爭不動產謄本所載，不僅抵押權人未變動，甚者債務人及設定義務人亦未更動，此舉行為顯不合理。次查系爭不動產之買受人羅敏瑜係朱家楙之配偶，二人為夫妻關係，是以，上開所為買賣移轉恐為逃避債務脫產之行為，故原告有提起本訴予以確認被告間買賣關係是否為真正之訴訟利益。末因羅敏瑜已將系爭不動產再出售予他人，屬於原物不能返還之情形，依民法179條、第181條規定，原告自得依同法第242條代位朱家楙向羅敏瑜請求返還其價額。並聲明：　確認被告間就系爭不動產，於

土地及建物謄本所載原因發生日期即93年7 月13日所為買賣關係不存在； 羅敏瑜應給付朱家楸107 萬9,345 元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，並由原告代為受領。

二、被告則以：

被告間係於97年12月間為結婚登記，而系爭不動產係於93年7 月19日以買賣為所有權移轉登記，是系爭不動產於朱家楸移轉登記予羅敏瑜斯時，被告間並非夫妻關係。又系爭不動產於93年7 月間之買賣移轉行為，前於104 年5 月間即由訴外人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信陽行）本於相同之事實理由向本院起訴主張該買賣移轉係通謀虛偽意思表示，應屬不實而歸於無效，惟遭本院以104 年度訴字第1566號判決駁回陽信銀行之請求在案，準此，本件原告徒以系爭不動產為買賣移轉時被告間為夫妻關係，及買賣移轉後相關抵押權人等均未變動，遽認應屬為逃避債務脫產之行為，除與客觀事實違和，亦僅係原告主觀片面猜測之詞，要無可採。又朱家楸於93年7 月19日將系爭不動產以買賣為登記原因過戶予羅敏瑜，核其過程係因朱家楸自90年間即陸續向羅敏瑜借款，而91年間借款金額已達120 萬元，期間朱家楸雖有陸續間斷支付利息，惟至93年3 月起已無力清償，故乃以前開借款款項120 萬元作為部分買賣價金，並約定由羅敏瑜負責繼續繳付朱家楸以系爭不動產抵押予第一銀行、誠泰銀行而貸款之本金及利息，始將系爭不動產以買賣為原因移轉過戶予羅敏瑜。再依一般社會交易常情，抵押人與所擔保之債務同屬一人，抵押人出賣其抵押之不動產於他人後，抵押權設定登記未塗銷，或僅辦理所有權移轉登記於買受人，而未同時變更抵押權設定義務人名義者，其原因非一，或為出賣人對於買受人本負有債務，約定以出賣人所負債務折抵不動產買賣價金之一部或全部作為代物清償手段，或因不動產價值事後貶落，出賣所得價金不足以全額清償擔保之債務餘額，或因抵押權人不欲變更抵押人之名義等，不一而足。出賣人

雖未直接取得價金或僅取得部分價金，但已因出賣抵押物而獲得債務減少之利益，故僅辦理所有權人名義變更，而未塗銷抵押權設定登記及變更抵押設定義務人名義，實不違背常情。蓋因抵押權具有追及性，並不因抵押物所有權人變更而受影響，縱抵押設定義務人未變更為買受人，亦無損出賣人之權益，況不動產買賣之當事人就買賣標的物原已設定抵押權，應如何處理，本得由買賣雙方自由約定，非當然於買賣標的所有權移轉時即應予塗銷，或必須變更抵押人，是尚難僅依系爭不動產於朱家楙辦理所有權移轉登記予羅敏瑜時，並未變更抵押人即認與一般社會交易經驗有違，而謂被告間就系爭不動產之買賣係屬通謀虛偽之意思表示。

再就原告主張被告間於93年7月間就系爭不動產並無真實之買賣及所有權移轉關係存在，而認羅敏瑜有無法律上原因而受有利益，爰依不當得利及代位之法律關係主張權利云云，惟查，羅敏瑜於93年7月19日取得並登記為系爭不動產所有權人，並非無法律上之原因，已如上述，則原告既未能另行舉證證明羅敏瑜究有何無法律上之原因而受有利益，顯難謂已盡其舉證之責，且查本件原告之請求亦已罹於時效，故已無法律上確認之利益等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

原告主張其為朱家楙之債權人；朱家楙於93年7月13日將其名下系爭不動產以買賣為原因移轉予羅敏瑜，並於93年7月19日辦理所有權移轉登記；羅敏瑜又於97年3月25日將系爭不動產出售與訴外人鄭金雀，並於97年4月15日辦理所有權移轉登記等情，有本院97年度票字第11496號民事裁定暨確定證明書、本院108年度訴字第149號民事判決暨確定證明書、債權讓與證明書、報紙公告、系爭不動產之土地登記謄本、建物登記謄本及地籍異動索引等件（見本院卷第19頁至第23頁、第25頁至第29頁、第65頁、第33頁至第41頁、第69頁至第70頁）為證，且為被告所不爭執（見本院卷第186頁至第187頁），自堪信為真實。

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。又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（最高法院86年度台上字第3865號判決意旨參照）。又按買賣是否出於通謀虛偽意思表示，與買賣價金是否確實支付或已否以債權抵償（付），並無必然之關係（最高法院96年度台上字第201號判決意旨參照）。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證責任（最高法院48年台上字第29號判決意旨參照）。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應由原告先負舉證責任，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回原告之訴。本件原告主張被告就系爭不動產所為之買賣行為係通謀虛偽意思表示，既經被告所否認，則依前揭說明，自應由原告就其上開主張之事實負舉證責任。原告就其主張固提出朱家楙之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、系爭不動產之建物登記謄本、土地登記謄本（見本院卷第31頁、第33頁至第41頁）為憑，惟此僅能證明被告就系爭不動產確實有於上開時日辦理所有權移轉登記之事實，並無從用以證明被告就系爭不動產之買賣係出於通謀而為虛偽意思表示，原告又未能提出其他積極證據以實其說，揆諸前揭法條，難認其已善盡舉證責任，是其僅憑朱家楙債信不佳，即推認被告就系爭不動產之買賣係通謀虛偽意思表示，其主張尚不足採。復經本院依職權向地政機關調取系爭不動產於93年7月19日辦理所有權移轉登記之相關申請資料，地政機關回覆因已逾土地登記規則第19條所定保存年限15年，業由登

記機關依檔案法規定辦理銷毀，而無原案資料可供調閱一節，有新北市中和地政事務所109年6月2日新北中地籍字第1096169421號函1份（見本院卷第101頁）在卷可稽，系爭不動產於93年7月19日辦理所有權移轉登記相關資料雖已無從考究，然原告提起本件訴訟時為109年2月，距離被告為系爭不動產所為買賣行為已有16年之久，則被告未保存或提出相關買賣書面證明或文件，尚難謂有何可疑之處。另查，朱家楙自90年起陸續向羅敏瑜借款，迄至91年間借款金額已達120萬元，惟至93年3月起已無力清償，朱家楙乃以前開借款120萬元作為部分買賣價金，並約定由羅敏瑜負責繳付朱家楙以系爭不動產抵押予第一銀行、誠泰銀行而貸款之本金及利息一節，有被告所提之朱家楙借款明細影本1份（見本院卷第181頁）附卷可稽，是被告辯稱羅敏瑜向朱家楙買受系爭不動產而應給付之價金，係以其對朱家楙之120萬元借款債權為抵銷，及承受朱家楙對上開銀行之貸款債務之方式，清償其對朱家楙所負給付價金之義務，尚非無據。況縱認羅敏瑜以對於朱家楙之借款債權及繳付貸款本息抵償系爭不動產之買賣價金，與一般買賣交易有別，亦僅得證明被告間並無買賣價金之實際支付，尚難逕認渠等間並無買賣之合意，而係出於通謀虛偽之意思表示，兩者間並無必然之關係，且即便被告間未能先為舉證證明買賣價金實際交付經過，亦不能據此免除原告應先負舉證之責。惟迄至本件於109年8月19日言詞辯論終結前，均未見原告提出任何證據證明，是其主張被告間就系爭不動產所為之買賣係通謀虛偽意思表示，洵無足採。再查，被告2人係於97年12月4日結婚，並於97年12月7日完成結婚登記，有其等之戶籍資料各1份（見本院卷第115頁、第117頁）在卷可查，系爭不動產於93年7月19日以買賣為原因移轉登記予羅敏瑜時，被告2人並非夫妻關係，是原告所指系爭不動產之買受人羅敏瑜係朱家楙之配偶，其2人為夫妻關係，其等於93年間所為買賣移轉恐為逃避債務脫產之行為等節，自屬臆測，顯與事實不符。

原告雖另以羅敏瑜受讓系爭不動產後，不僅抵押權人未變動，甚者債務人及設定義務人亦未更動，此舉行為顯不合理，主張被告間就系爭不動產所為買賣及所有權移轉行為並非真實等語。惟查，買賣雙方約定應以何種方式給付買賣價金，乃買賣雙方契約自由，羅敏瑜不願另向其他銀行貸款，清償系爭不動產所擔保朱家楙積欠第一銀行、誠泰銀行之借貸債務，而選擇直接承受朱家楙之借貸債務抵付買賣價金，出賣人即朱家楙並願意接受，自無不可。且查抵押權設定是否變更抵押債務人及義務人，尚需抵押權人之同意，故羅敏瑜未以系爭不動產設定新抵押權以塗銷原設定之抵押權，成為系爭不動產抵押權之設定義務人，亦為其自由，自不能以抵押債務人及義務人未變更，即謂被告間之買賣為通謀虛偽之意思表示。是以，被告就系爭不動產所為之買賣及所有權移轉登記等行為，是否確實基於通謀虛偽意思表示之事實，顯有疑問，依前開說明，仍應由本件原告負舉證責任，然原告並未提出證據證明其所主張之前開情節為真，本院查核卷內資料亦別無證據足資證明原告所主張之前開情節屬實，則原告依民法第87條第1項規定，請求確認被告間就系爭不動產於93年7月13日所為之買賣契約，為通謀虛偽意思表示而無效，自難認為有理由。

ŋ 承前所述，原告既未舉證被告於93年7月13日就系爭不動產所為之買賣係屬通謀虛偽意思表示，則被告基於其等自主意思買賣系爭不動產，自有法律上原因，而非屬不當得利，原告自不得依不當得利及代位之法律關係，代位朱家楙向羅敏瑜請求返還其價額。又本院既已認定被告間就系爭不動產所為之買賣無法證明屬通謀虛偽意思表示，且原告不得代位朱家楙向羅敏瑜請求返還其價額，則有關原告代位請求被告返還不當得利請求權是否已罹於時效爭點，即無再加審究之必要，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第87條第1項、第179條、第181條、第242條之規定，請求　確認被告間就系爭不動產，於土

地及建物謄本所載原因發生日期即93年7 月13日所為買賣關係不存在； 羅敏瑜應給付朱家楸107 萬9,345 元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，並由原告代為受領，於法均屬無據，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　9　　日

民事第七庭　法　官　　莊哲誠

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　　9　　月　　9　　日

書記官　尤秋菊