

臺灣桃園地方法院民事判決

106年度重訴字第208號

原告 徐康朕

訴訟代理人 黃勝和律師

被告 簡暉陞

訴訟代理人 李怡卿律師

複代理人 王奕仁律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，於民國109年5月7日

辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序部分：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限」，此為民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時其聲明為：(一)被告應依雙方簽署之契約第1條約定，將坐落於桃園市○○區○○段○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號（重測前地為98-14、98-60、98-1、98-39）土地（下稱系爭土地）及房屋所有權移轉登記予原告。(二)聲請起訴證明書及為訴訟註記。(三)被告虛擬設定新臺幣（下同）4,000萬元，提起確認抵押權不存在等。原告後於106年9月27日以民事準備二狀，變更聲明為：(一)被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。(二)被告應將坐落於系爭679、736地號土地上、未辦保存登記之建物（即門牌號碼編為桃園市○○區○○路0段000號，下稱系爭房屋）之房屋所有權交付原告。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。後於108年7月24日則以民事準備書變更聲明為：(一)被告應將系爭土地所有權（權利範圍均為全部）移轉登記予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。(三)訴訟費用由被告負擔（參本院卷第331頁）。經核原告前揭聲明之變更，應係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定

01 ，均應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)緣原告前承租系爭679、736地號之土地（重測前地號為98
05 -14、98-60地號）及其上系爭房屋，用以經營「世界童玩
06 王國」，承租之初，系爭土地為一片荒地，經原告僱工整理
07 ，而花費逾3千萬元以上，但因該等地處偏遠，附近並無銀
08 行，而原告每日有大量現金支付需求，故在系爭房屋放置現
09 金至少2千萬元以上，用以支付各項開銷，此亦為被告所明
10 知。被告並因此向原告借款，且於105年6月1日簽立租約
11 一份（下稱系爭租約），再於105年6月1日借款3千萬元
12 、於105年6月2日借款2千萬元、於105年6月3日借款
13 3千萬元，被告合計共向原告借款8千萬元（下稱系爭借款
14 ），原告即於借款當日先後如數交付現金予被告，且由被告
15 書立收受同額現金無誤之收據，並在收據上簽名、蓋章、捺
16 按指印，更於收據上註記「房屋土地租賃契約書押租保證金
17 」等字句（下稱系爭收據，詳如附表所示）。是以，該等收
18 據既可證明原告有交付該等借款予被告之事實，兩造間之消
19 費借貸契約既已成立、生效，原告並毋需再為證明資金來源
20 、是否有資力等。至國稅局所公示納稅義務人個人財產及所
21 得資料，須納稅義務人加以申報才會公示，且該等資料亦
22 未等同於納稅義務人實際之所得、財產及營業情形。是以，
23 自不得以國稅局之上開資料，逕認定原告並無出借系爭8千
24 萬元借款予被告之資力。又因被告未如期償還借款，原告始
25 有被告所稱無法償還對訴外人利明珠借款之情形。再兩造所
26 簽立之系爭租約為通謀虛偽，但隱藏前開借款契約，契約上
27 所載租賃期限即為借款期限，押租金額即為借款金額，故兩
28 造間確存有民法第474條規定之消費借貸契約。

29 (二)又依兩造於105年6月1日所簽立系房地租賃契約第14條之
30 約定內容，其上既已約定原告於租賃期限（實為借款期限）
31 期滿，被告應返還押租金（實為借款），或被告必須將系爭

土地及其上之系爭房屋全部過戶移轉登記至原告名下，而屬以不動產抵償借款之情形，此屬契約自由原則下所允許之法律行為，原告自得依約擇一請求被告履行。準此，被告之後既屆期未清償系爭借款，原告自得請求被告將應抵償之系爭土地移轉所有權登記至原告名下。

(三)再仔細觀察系爭4紙收據上手寫文字與被告所蓋用印文、按捺指紋所顯現位置，印文係蓋在文字、數字上，指紋亦按捺在文字與數字上，可知係先由原告在收據上書寫完成文字、數字後，再交由被告於收據上簽名、蓋章、按捺指印，而非如被告所稱伊係在空白收據上簽名、蓋章、按捺指印完畢後，再交由原告於收據上書寫文字、數字，被告該部分所辯明不實，故該等收據確為真實。

(四)至系爭收據雖經如後述系爭刑案送請鑑定而認如附表所示之「仟」字、數字尾數3個「000」字及付款性質欄內添加「押租保證金」字樣，與同類資料上其餘記載，有可能並非連續或同時為之，但究竟間隔多久才是非連續或同時為之，鑑定報告卻未予說明，故該部分僅屬擬制推測之詞，自不得以此而認系爭收據係經原告所變造，並因此認兩造並未成立系爭8千萬元之借款。

(五)並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告答辯：

(一)系爭679地號土地（即重測前98-14地號土地）原為被告之祖父簡大鵬所有，並由被告之父親簡燕山在土地上興建系爭房屋，嗣被告祖父將系爭土地以贈與之方式贈與被告，惟關於土地及房屋仍由被告父親管理使用，被告父親簡燕山並於100年4月7日起將系爭房地出租予原告（原名徐福壽），並於103年間續定租約，二份租約合計約定租期為自100年5月1日起至106年4月30日止，租金原為每月3萬8,000元、押租金為10萬元，並因訂立第二份租約時，租賃範圍擴大至桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號（重測前地號）之土地，租金即調整為每月4萬8,000元，但並未於租約

上為修改。後原告因積欠上開租約租金及向簡燕山所調借之現金無法清償，乃開立票面金額合計為61萬7,000元之本票2紙予簡燕山，此並經鈞院以105年度司票字第10217號裁定准予強制執行。另原告自105年7月起至106年4月止，復積欠租金48萬元未為清償，簡燕山僅得於106年3月31日以存證信函催告原告給付。後來原告知悉系爭679地號土地所有權人實為被告後，乃於105年5月31日向被告假稱要向4家融資公司辦理借款，但需要由土地所有權人具名簽立之租約，而當時被告因急欲上班，且原告所提出之租約外觀與市面上之定型租約相仿，未疑有他，乃與原告通謀虛偽成立系爭租約，並於空白租約上簽名、用印，部分契約上有寫上電話，其餘關於租賃標的、租賃期限、租金、押租保證金均為原告所自行填寫，且原告亦不否認並無訂立「租賃契約」之合意，故足認該租賃意思表示即屬無效，縱非無效，亦係被告受詐欺，陷於錯誤後所簽立，被告自得請求撤銷該意思表示。

(二) 況原告既先與被告之父簡燕山簽立上開2份租約，殊無必要再於相同土地範圍內與被告另訂系爭租約之必要。又原告主張被告有向其借貸包括系爭8千萬元借款在內之1億1千萬元，卻未舉證兩造有該消費借貸款之合意，況上開金額龐大，但原告卻主張該借款並未約定利息，亦無擔保，顯有違常情。至原告雖提出收據4紙（包括101年收據及系爭收據）欲用以證明原告確有交付共計1億1千萬元之借款現金予被告，被告對於該等收據上之簽名、指印及印文確為被告所為部分並不爭執，但系爭收據金額及部分文字顯經偽、變造，自不得據為原告交付借款之憑證。況系爭收據乃係被告代簡燕山收受原告於105年5月底、6月初某日所分別交付3萬元、2萬元及3萬元之租金而簽立，並非原告所稱交付借款之憑證。而原告自105年1月起即有積欠簡燕山借款、租金未還，復有積欠訴外人利明珠款項未償，原告怎可能另有8千萬元借予被告，且將該等鉅款置於系爭土地上之系爭房屋

內，亦有違常情。是原告既無法證明其確有交付借款，兩造自不成立其所謂隱藏之消費借貸契約。

(三)又系爭679、736地號土地於兩造簽立系爭租約前之價值僅約2,400萬元，679地號、736地號之土地復經設定第一順位抵押權予大溪區農會，第658地號土地亦經辦理預告登記，如果兩造間確實有原告所稱之借款關係存在，並約定在被告屆期無力清償時將以該不動產抵償債務，則兩造有何不能立約載明借款關係之原因，且為何未就該等土地上抵押權、預告登記等事項加以約定，實有違常情。

(四)再系爭租約第14條之約定，應為返還押租保證金之義務與移轉不動產抵償債務之義務並存，顯與原告所稱雙方約定被告無法清償借款債務時，即以系爭房地抵償之說法不符，是原告請求並無理由。

(五)並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔，如受不利之判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

(一)原告與被告之父簡燕山於100年4月7日簽立租賃契約書，約定租賃標的為系爭679地號土地（重測前為98-14地號）、租期為3年（自100年5月1日起至103年4月30日止），每月租金為3萬8,000元、押租金為10萬元，有該租約附本院卷第164頁至第165頁（下稱第一份租約）。原告與被告之父簡燕山嗣後另簽立租賃契約，租賃條件與第一份租約相同，簽約日期亦相同，僅將租賃契限改為103年5月7日起至106年4月30日止，每月租金改為4萬8,000元，此亦有該租約附本院卷第166頁至第167頁可參（下稱第二份租約），且為原告所不爭執（參本院卷239頁），並經本院106年度訴字第1767號民事判決認定屬實而確定在案（參本院卷第256頁）。

(二)兩造另於105年6月1日簽立系爭房屋土地租賃契約書，約定：①租賃標的為「系爭98-14、98-60、98-41、98-1、98-39及系爭房屋」，②租賃期限則為1年，即自105年6

月1日起至106年5月31日止。③租金為零元。但約定乙方於訂約時交付甲方（被告）之8,000萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方（被告）應於乙方（原告）遷空、交還房屋土地後無息退還押租保證金。④乙方（原告）租賃契約期滿，或中途甲方違約隨時解約收回乙方房屋土地，甲方須立即退還乙方押金保證金，甲方必須將租賃契約內所載房屋、土地不動產權全部移轉過戶登記給於乙方，甲方決不異議，並願拋棄先訴抗辯權，此有該契約書附本院卷第7頁至第9頁（下稱系爭租約）。

(三)系爭679、736、658、667地號（重測前地號為98-14、98-60、98-1、98-39），均登記為被告所有，且該679、736地號土地前於93年11月30日即已設定460萬元之最高限額抵押權予桃園市大溪區農會。至658地號土地則於101年9月5日經被告之父簡燕山為預告登記在案（未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人）等情，有該等土地第一類登記謄本附本院卷第11頁至第17頁、第25頁至第31頁可參。

四、參以兩造上開陳述，可知本案之爭點應為：(一)兩造是否有簽立系爭租約之真意？(二)系爭租約是否有隱藏之消費借貸法律關致存在？系爭收據是否確經原告變造？原告有無交付如系爭借款上所載之金額？(三)原告依據系爭租約第14條之約定請求被告移轉系爭土地所有權登記，是否有據？茲分述如下：

(一)兩造是否有簽立系爭租約之真意？

1.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。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，此為民法第87條所明定。經查，原告主張兩造並無成立系爭租約上所載租約內容之真意，而係隱藏消費借貸契約於該租約內；而被告則主張當初簽立該租約，是為方便原告所稱為向銀行融資借款所用，足證兩造均無成立系爭租賃契約所載租賃內容之真意。

01 2.況且，就系爭租約所約定之租賃標的物即系爭679地號，早
02 經原告與被告父親簡燕山成立如上述之第一份租約、第二份
03 租約，兩造實無再另訂系爭租約之必要，更證系爭租約應係
04 兩造通謀而為虛偽意思表示，依上開法律規定，應為無效。

05 (二)兩造間是否有隱藏之消費借貸契約存在？系爭收據是否確經
06 原告變造？原告有無交付如系爭借款上所載之金額？

07 1.按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所
08 有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還
09 之契約，民法第474條第1項定有明文。是當事人主張有金
10 錢借貸關係存在，須就其發生所須具備之特別要件即金錢之
11 交付及借貸意思表示互相一致負舉證之責任（最高法院81年
12 度台上字第2372號裁判意旨參照）。本件原告主張被告有於
13 105年6月間向其借款共計8千萬元之借款，並約定應於
14 106年5月31日清償，且該契約隱藏在系爭租約中，但為被
15 告所否認，則原告即應就兩造確有合意及有交付被告共8千
16 萬元借款之事實，負舉證責任。

17 2.經查，原告係主張於101年6月1日先借款被告3千萬元，
18 清償期為104年5月31日，後來清償期延至105年5月31日
19 ，但被告未為清償。原告再於105年6月1日借款3千萬元
20 予被告、於105年6月2日借款2千萬元予被告、於105年
21 6月3日借款3千萬元予被告，共計於105年6月間借款8
22 千萬元，借款期限係至106年5月31日止，並以系爭租約為
23 該借款契約之簽立，且被告另簽立系爭3紙收據做為收受借
24 款之憑證，然被告若確曾於101年6月1日先向原告借款3
25 千萬元，並屆期未為清償，原告未向被告追償，卻願自105
26 年6月1日至6月3日，再連續借款共計8千萬元之高額款
27 項予被告，但卻無設定任何擔保、設定抵押權，甚至連利息
28 均未約定，亦未令被告簽立本票、支票，此與一般民間高額
29 借款之運作情形顯不相同，已有可疑；縱認因系爭租約第14
30 條有約定如屆期未為清償借款，被告應以系爭土地、系爭房
31 屋做為抵償以為保障。況系爭679、736地號土地前曾於93

01 年11月30日設定460萬元之最高限額抵押權予桃園市大溪區
02 農會。至658地號土地則於101年9月5日經被告之父簡燕
03 山為預告登記在案（未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不
04 得移轉予他人）等情，已如前述，而影響系爭土地之價值及
05 處分之權利，然原告卻未予置理，其所稱出借之8千萬元與
06 系爭土地之價值顯不相當，復未就系爭土地設定抵押權或為
07 預告登記，則被告於106年5月31日借款期限屆至前，可自
08 由買賣、處分，故僅以此抵償之約定，實不足做為借款清償
09 之保障。則被告辯稱兩造並無成立消費借款之法律關係，並
10 非子虛。

11 3.原告另稱兩造並非無約定借款利息，而係由被告將系爭土地
12 交予原告無償使用，以此來充當系爭借款之利息（參本院卷
13 第233頁正、反面）。然原告依上開第一、二份租約，即可
14 合法使用土地，故原告所稱另外獲取使用土地之利益，即非
15 屬實，故應認原告所主張之8千萬元之借款，仍無約定利息
16 。

17 4.再原告亦不否認系爭房屋並非被告所有，實質所有權人為被告
18 之父簡燕山部分，則若兩造確有系爭借款關係存在，並欲以
19 不動產做為債務無法清償之抵償，亦不可能以訴外人簡燕山
20 所有之系爭房屋為抵償之範圍之一；至原告雖辯稱於借款當
21 時其尚不知悉房屋非簡燕山所有，然以原告之智識、年紀，
22 在為消費借貸及附帶以不動產抵償之交易時，當會要求確認
23 包括系爭土地、系爭房屋所有權歸屬之問題，惟原告卻稱並
24 不知悉。則以此而論，原告不知悉系爭房屋為何人所有之原
25 因，應係系爭租約根本未隱藏任何借款契約或其他法律關係
26 ，故契約上所填載任何內容，均不需特為確認，亦不須特為
27 約定如上所述之利息、擔保及為預告登記等。

28 5.另原告再稱其因承租系爭土地及系爭房屋，並據以經營「世
29 界童話王國」事業，且因該處地處偏遠，故為免除領款之奔
30 波及應付所營事業每日之應付款項，乃經常保持最少2千萬
31 元之現金於系爭房屋內，其自有借款8千萬元現金予被告之

能力。然若原告所述為真，其經常所備之現金款項，係為給付上開事業各式應付款項，且原告復稱借款之日期為6月1、2、3日之連續3日，每日借款金額均等於或高於其所稱之預備金2千萬元，則此種重要營業之預備金怎可能有連續出借予被告之可能，如此豈非無法給付各種應付款項，而使上開世界童玩王國園區呈現無資金之窘狀，此顯與常情不符。甚者，參以原告之所得資料，其自99年起至105年間，均僅有投資「童安城股份有限公司」之金額150萬元，此外並無其他財產及所得資料，此有該等所得報稅資料附卷可參，且原告並自承確有與訴外人利明珠有其他借款未予清償之情形，則以此而論，原告實無資力於3日內連續提出共計8千萬元之高額借款予被告之可能。

6.再原告所稱其已提出由被告簽立收受借款之系爭收據，自無庸再證明其是否有出借借款資力之必要。然查，系爭如附表所示之3紙收據經臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地檢署）及本院刑事庭分別送請鑑定結果認：「原告係先書寫文字，而後蓋印章或捺指印」、「一、送鑑資料及分類：（一）105年6月1日收據原本1紙；編為甲類資料。（二）105年6月2日收據原本1紙；編為乙類資料。（三）105年6月3日收據原本1紙；編為丙類資料。（四）收據複寫聯1紙。二、鑑定方法：影像光譜比對儀檢查、實體顯微鏡檢查、筆跡特徵比對。三、鑑定結果：甲、乙、丙類資料經檢查與比對結果，其中金額欄尾數3個「000」字，均有書寫緩慢不順、筆劃僅硬滯澀之情形，不僅各與同行其他金額數字之基線排列不一致外，其運筆力道亦有相異之處；金額欄之「仟」字，則發現與左鄰字跡之間距偏窄，其中乙類資料上「仟」字有複筆（即筆劃重覆）現象，而該等書寫方式與態樣均與同類資料上其他字跡不符。本案雖然甲、乙、丙類資料上金額欄「仟」字以及尾數3個「000」字之筆墨反應、筆具特徵等，均與同類資料上其他字跡無異，但綜據前述檢查與比對結果，並輔徵本次附送收據複寫聯上金額欄「仟」字以及尾數3個「000」字

之鑑析情形（參閱鑑定分析表第9頁），研判甲、乙、丙類資料上爭議筆跡（即「仟」字以及尾數3個「000」字）與同類資料上其餘記載，有可能並非連續或同時為之，此可參桃園地檢署107年度他字第4894號案卷第138頁背面法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書及附本院卷第352頁背面至第353頁背面之107年度訴字第1002號刑事判決書。原告並因此涉嫌變造如附表所示收據上「仟」及「000」之文字，而經桃園地檢署於107年8月13日以107年度偵字第00000號案起訴偽造文書罪嫌（下稱系爭偵案），嗣再經本院於107年1月17日以107年度訴字第1002號案認定【被告於簽立系爭收據時，僅有分別於上書寫金額為「參萬元、貳萬元、參萬元」之中文字及「\$30000、\$20000、\$30000」之符號與數字。系爭收據上所載之【仟】字、尾數3個【000】字及付款性質欄內添加【押租保證金】字樣，應係原告事後填筆更改所為等事實，而有變造系爭收據後持以行使之罪行，判處行使變造私文書罪，處有期徒刑10月在案】（下稱系爭刑案、系爭刑案判決書），有該起訴書、刑案判決書附本院卷第270頁、第350頁至第355頁可參。是系爭收據所能表彰之交付款項，應非3千萬元、2千萬元、3千萬元，合計共8千萬元，而係3萬元、2萬元、3萬元，合計共8萬元，此等金額應較符合被告所稱該等收據係由被告代為收受原告給付積欠被告之父簡燕山上開第一、二份租約租金後所簽立之收據金額。

7. 據上，可認原告與被告間並無以系爭租約成立消費借貸法律關係之隱藏行為，更未於105年6月1日、2日、3日間交付共計8千萬元現金之借款予被告之情況，原告所提出如附表所示之系爭收據上所載收付之金額有經原告變造之情形，是原告主張兩造有成立借款契約，並隱藏於系爭租約中，即無足採。

(三) 原告依據系爭租約第14條之約定請求被告移轉系爭土地所有權登記，是否有據？

末查，兩造既無訂立系爭租約之真意，該租約即因兩造為通謀虛偽之意思表示，而為無效。另原告復無法證明確有交付8千萬元之借款予被告，自亦無法據以證明系爭租約另隱藏消費借貸之法律關係，均如前述。準此，則兩造間並未因系爭租約之簽立，而有任何法律關係存在，原告自亦無從依該租約第14條之約定，請求被告將系爭土地移轉所有權登記予原告，原告就本案之請求，並無理由。

五、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告將系爭土地移轉所有權登記予原告，實屬無據，應予駁回。再原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。況按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。次按「被上訴人既持有判令上訴人應辦理所有權移轉登記之確定判決，原得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理登記，此觀土地登記規則第18條、第26條第2項之規定自明，執行法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開始強制执行程序之必要」（最高法院49年台上字第1225號判例意旨參照）。是命債務人為一定意思表示之判決須待確定或與確定判決有同一效力之執行名義成立者，始得視為債務人已為意思表示，如許准為假執行之宣告，將使意思表示之效力提前發生，核與上開規定及判例意旨不符。從而，原告請求被告應將系爭土地所有權移轉予原告，核屬命債務人為意思表示之判決，須於確定時始視為已為意思表示，本不得宣告假執行，故不論原告本訴是否有理由，原告該部分假執行之聲請本與法未合，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 6 月 12 日

民事第三庭 法官 林靜梅

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 6 月 12 日

書記官 鄭敏如

附表：

編號	收據名稱及內容	備註
一	NO.1 日期：105 年6 月1 日 共計：現金參【仟】萬元整 \$ 30000【000】 付款性質：房屋土地租賃約書【押租保證金】支付 當場支付現金點收，以上無誤收款人簽章：簡暉陞	金額部分僅「參」、「整」、「\$ 300」之上有蓋簡暉陞印文或由簡暉陞捺指印
二	NO.2 日期：105 年6 月2 日 共計：現金貳【仟】萬元整 \$ 20000【000】 付款性質：房屋土地租賃契約書【押租保證金】支付 當場支付現金點收，以上無誤收款人簽章：簡暉陞	金額部分僅「貳」、「\$ 200」之上有蓋簡暉陞印文或由簡暉陞捺指印
三	NO.3 日期：105 年6 月3 日 共計：參【仟】萬元整 \$ 30000【000】 付款性質：房屋土地租賃契約書【押租保證金】支付 當場支付現金點收，以上無誤收款人簽章：簡暉陞	金額部分僅「參」、「元整」、「\$ 300」之上有蓋簡暉陞印文或由簡暉陞捺指印