臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第316號

原　　告　明棋股份有限公司
法定代理人　許明德
訴訟代理人　楊偉聖　律師
被　　告　楊家為
訴訟代理人　陳培芬　律師
被　　告　宇叡股份有限公司
法定代理人　陳軒宇
訴訟代理人　陳妍蓁　律師
　　陳思紐　律師
被　　告　鳳翔建設開發股份有限公司
法定代理人　曾忠正
訴訟代理人　黃俊達　律師
　　張嘉琪　律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，經本院於民國108年11月28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：

一、原告之法定代理人原為汪振澤，於訴訟進行中已變更為許明德，業經許明德依法聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，此觀之民事訴訟法第255條第1項第7款規定自明。查，本件原告起訴時，原主張原告與被告楊家為、宇叡股份有限公司（下稱宇叡公司）、鳳翔建設開發股份有限公司（下稱鳳翔公司）間就如附表一編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，爰依民法第767條第1項

或民法第179 條規定，訴請被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將以買賣為原因就如附表一編號1 、2 、3 所示不動產所為之所有權移轉登記塗銷。嗣於本院審理中，先於108 年7 月25日具狀為訴之追加，追加依民法第767 條第1 項規定，訴請被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將就如附表一編號1 、2 、3 所示不動產中之建物騰空返還原告；嗣於108 年11月28日又以言詞為訴之追加及變更，追加及變更訴之原因事實及訴之聲明如事實及理由貳、一所載。被告雖不同意原告所為訴之追加及變更，惟因原告先後所為訴之追加及變更，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭說明，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本件原告主張：

㈠如附表二編號1 、2 、3 所示不動產，原為原告所有，並與原告所有之其他不動產，共同設定擔保債權金額新臺幣（下同）6 億元之最高限額抵押權予訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行），並設定擔保債權金額2,600 萬元之本金最高限額抵押權予真實姓名年籍不詳黃姓、林姓之債權人；原告之前董事長即訴外人周美靜於民國107 年8 月17日以2,035 萬元，將如附表二編號1 所示不動產出賣予被告楊家為；於107 年8 月29日以2,550 萬元，將如附表二編號2 所示不動產出賣予被告宇叡公司；於107 年9 月8 日以2,100 萬元，將如附表二編號3 所示不動產出賣予被告鳳翔公司，並先後於107 年10月9 日、10月31日、11月6 日將如附表二編號1 、2 、3 所示不動產分別移轉登記予被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司。

㈡茲因原告與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司間就如附表二編號1 、2 、3 所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示，依民法第87條第1 項規定，應屬無效；如附表二編號1 、2 、3 所示不動產仍為原告所有。為此，爰依民法第767 條第1 項或民

法第179條規定，提起本訴，訴請被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將以買賣為原因就如附表二編號1、2、3所示不動產所為之所有權移轉登記塗銷，及分別將如附表二編號1、2、3所示不動產中之建物騰空返還原告，請求本院擇一訴訟標的而為原告勝訴之判決等語。

㈢並聲明：1.被告楊家為應將如附表二編號1所示不動產於107年11月9日經臺南市東南地政事務所（下稱東南地政事務所）以買賣原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將如附表二編號1所示不動產中之建物騰空返還原告；2.被告宇叡公司應將如附表二編號2所示不動產於107年10月31日經東南地政事務所以買賣原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將如附表二編號2所示不動產中之建物騰空返還原告；3.被告鳳翔公司應將如附表二編號3所示不動產於107年11月6日經東南地政事務所以買賣原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將如附表二編號3所示不動產中之建物騰空返還原告。

二、被告楊家為抗辯：

㈠原告與被告楊家為訂立之房地買賣契約書（下稱編號1之買賣契約）乃真實有效之契約；又依編號1之買賣契約附件㈠房地價款分期付款明細表所示，被告楊家為與原告訂立買賣契約當日即已給付土地之簽約金22萬7,500元、房屋簽約金12萬2,500元，共計35萬元。且由被告楊家為繳納相關契稅、房屋稅、地政規費、土地代書費、水、電費及管理費繳費收據，及證人周美靜於本院言詞辯論時之證言，足以證明原告與被告楊家為就如附表二編號1所示不動產之買賣，確與真正，原告之主張均係臆測之詞，與事實不符。

㈡編號1之買賣契約第6條第1項約定：「買方應在訂約時確定貸款名義人，並提供本約之房屋所有權全部及所屬之基地持分所有權全部，共同設定抵押權予貸款之金融機構，貸款核准後由賣方直接向金融機構領取，作為買方購買賣方房屋應付之部份價款」等語。被告楊家為已依編號1之買賣契約第6條第1項約定，以如附表二編號1所示不動產向訴外人

第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）富強分行申請貸款，並經第一銀行富強分行於107 年9 月26日同意貸與1,600 萬元，不足之400 萬元部分，擬由訴外人即被告楊家為之父楊明人以現金給付，嗣因如附表二編號1 所示不動產上設定之抵押權尚未塗銷，以致被告無法辦理貸款，給付其餘之價金。

㈢被告楊家為於買受如附表二編號1 所示不動產以後，已著手裝修，更足以原告與被告楊家為就如附表二編號1 所示不動產之買賣契約係屬真實。

㈣原告與被告楊家為就如附表二編號1 所示不動產之買賣契約既屬真實，原告訴請被告將如附表二編號1 所示不動產中之建物騰空返還，已失所附麗，亦應駁回等語。

㈤並聲明：原告之訴駁回。

三、被告宇叡公司抗辯：

㈠原告與被告宇叡公司就如附表二編號2 所示不動產所為之買賣，乃真實之買賣。被告宇叡公司乃訴外人台鉅生技股份有限公司（下稱台鉅公司）之關係企業，宇叡公司之法定代理人陳軒宇因其父即訴外人陳東亮自約90年間，即住於同棟建物3 樓，因滿意該處居住環境、品質而以被告宇叡公司名義購買如附表二編號2 所示不動產，被告宇叡公司確有購買如附表二編號2 所示不動產之動機。

㈡被告宇叡公司於107 年9 月13日、10月17日、11月14日、11月15日，先後給付買賣價金50萬元、20萬元、1,000 萬元及1,480 萬元，共計給付價金2,550 萬元。

㈢依被告宇叡公司之規劃，50萬元、20萬元以外之買賣價金，原擬向訴外人臺中商業銀行股份有限公司永康分行（下稱臺中商銀）貸款，嗣臺中商銀告以因如附表二編號2 所示不動產上設定之抵押權未能塗銷，無法貸款，被告宇叡公司乃於107 年11月7 日與訴外人曾忠信訂立借據，雙方約定由曾忠信借貸2,480 萬元予被告宇叡公司，被告宇叡公司、陳東亮則承諾如附表二編號2 所示不動產貸款核撥翌日全數返還借

款，並簽發相同面額之本票1 紙，作為擔保；嗣因被告宇叡公司於107 年12月19日清償380 萬元，被告宇叡公司、曾忠信又於同日訂立借據，約定前述本票作廢，由被告宇叡公司另外簽發面額2,100 萬元之本票，以為擔保。

㈣周美靜於原告與被告宇叡公司就如附表二編號2 所示不動產訂立房地買賣契約書（下稱編號2 之買賣契約）時，為原告之負責人，有權對外代表原告，原告股份交易所生之爭議，乃原告內部事務，並不影響原告與被告宇叡公司間就如附表二編號1 所示不動產交易之效力。

㈤被告宇叡公司於購買如附表二編號2 之買賣契約以後，已重新裝修，足以證明原告與被告宇叡公司就如附表二編號2 所示不動產之買賣確係真正，否則，被告宇叡公司並無為裝修而支出拆除工程費用之必要等語。

㈥並聲明：原告之訴駁回。

四、被告鳳翔公司抗辯：

㈠當初原告陳稱公司全部之股份即將轉讓，新股東為官田鋼鐵股份有限公司（下稱官田公司）、保利都股份有限公司（下稱保利都公司），原告資產負債之固定資產超過4,295 坪以上及長期投資屬於舊股東之權利，因此，需要出賣固定資產超過4,295 坪以上及長期投資等資產，原告既有意出賣如附表二編號3 所示不動產，何來通謀而為虛偽之意思表示可言。

㈡原告與被告鳳翔公司訂立之房地買賣契約書（下稱編號3 之買賣契約，並與編號1 之買賣契約、編號2 之買賣契約，合稱為編號1 、2 、3 之買賣契約）第8 條第1 項約定：「賣方保證本不動產絕無來歷不明、權利瑕疵或其他債未清或產權爭執而與第三人發生糾葛情事，……」等語，是原告必須負責塗銷如附表二編號3 所示不動產上設定之抵押權。

㈢被告於107 年11月2 日、11月7 日、11月8 日，業已先後匯款100 萬元、900 萬元及1,000 萬元至原告於訴外人兆豐商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）東臺南分行所開立帳

號0000000**** 號帳戶（確實帳號詳卷，下稱原告兆豐銀行帳戶）。原告事後反悔，主張如附表二編號3之買賣契約無效，有違誠信原則。

㈣被告鳳翔公司向原告買受如附表二編號3所示不動產後，因原告未依編號3之買賣契約第8條之約定塗銷其上設定之抵押權，嗣與曾忠信訂立借款契約書，向曾忠信借款，雙方約定待如附表二編號3所示不動產上設定之抵押權塗銷以後，再以貸款清償借款。

㈤並聲明：原告之訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

㈠原告之前法定代理人周美靜於107年8月17日代表原告與被告楊家為訂立編號1之買賣契約，雙方約定由原告以總價2,035萬元將如附表二編號1所示不動產出賣予被告楊家為。嗣原告於107年10月9日以買賣為原因，將如附表二編號1所示不動產移轉登記予被告楊家為。

㈡原告前法定代理人周美靜於107年8月29日代表原告與被告宇叡公司訂立編號2之買賣契約，雙方約定由原告以總價2,550萬元將如附表二編號2所示不動產出賣予被告宇叡公司，編號2之買賣契約附件（一）「房地價款分期付款明細表」「收款記錄」欄記載「107.9.13新光東台南#GA0000000金額：50萬元正收訖」等語。嗣原告於107年10月31日以買賣為原因，將如附表二編號2所示不動產，移轉登記予被告宇叡公司。

㈢原告前法定代理人周美靜於107年9月8日代表原告與被告鳳翔公司訂立編號3之買賣契約，雙方約定由原告由總價2,100萬元將如附表二編號3所示不動產出賣予被告鳳翔公司。嗣原告於107年11月6日以買賣為原因，將如附表二編號3所示不動產移轉登記予被告鳳翔公司。

㈣被告楊家為於107年8月17日，給付土地款簽約金22萬7,500元、房屋簽約金12萬2,500元予原告。

㈤被告宇叡公司於107年9月13日給付50萬元予原告，於同年

10月17日匯款20萬元至曾忠信於訴外人臺灣土地銀行股份有限公司東臺南分行所開立、帳號00000000****號帳戶（確實帳號詳卷），於同年11月14日、15日先後匯款1,000 萬元、1,480 萬元原告兆豐銀行帳戶。

㈥被告鳳翔公司於107 年11月2 日、11月7 日、11月8 日先後匯款100 萬元、900 萬元及1,000 萬元至原告兆豐銀行帳戶，並有匯款申請書影本3 份在卷可按（參見本院卷卷一第203 頁）。

㈦原告於107 年11月8 日、11月9 日、11月14日，分別匯款1,000 萬元、750 萬元、220 萬元予曾忠信；於同年11月15日，又先後匯款1,000 萬元、800 萬元予曾忠信；於同年11月20日，復先後匯款520 萬元、180 萬元予曾忠信。

㈧曾忠信於107 年8 月7 日與保利都公司訂立持股轉讓契約書，雙方約定由曾忠信轉讓原告之股份489 萬股予保利都公司，總價為6,223 萬6,600 元；並於同日與官田公司，訂立持股轉讓契約書，雙方約定由曾忠信轉讓原告之股份605 萬股予官田公司，總價為7,700 萬元。曾忠信與保利都公司、官田公司訂立之持股轉讓契約書附註處，均載有「明棋股份有限公司資產負債表之固定資產部分超過4295坪以上及長期投資部分均歸出讓人之權利」等語。有持股轉讓契約書影本2 份在卷可按（參見本院卷卷一第231 頁至第237 頁）。

㈨曾子娟於107 年8 月7 日與保利都公司訂立持股轉讓契約書，雙方約定由曾子娟轉讓原告之股份6 萬股予保利都公司，總價為76萬3,400 元。曾子娟與保利都公司訂立之持股轉讓契約書附註處，亦載有「明棋股份有限公司資產負債表之固定資產部分超過4,295 坪以上及長期投資部分均歸出讓人之權利」等語。有持股轉讓契約書影本1 份在卷可按（參見本院卷卷一第239 頁至第241 頁）。

㈩曾忠信、曾子娟於107 年9 月11日與官田公司、保利都公司就同年8 月7 日所訂持股轉讓契約書，訂立增補契約，第5 條約定「出讓人（指曾忠信、曾子娟）並應於民國107 年11

月15日完成二順位塗銷，必要時得由受讓人代償」，有增補契約影本1份附卷可佐（參見本院卷卷一第229頁）。

六、本件之爭點：

㈠原告主張其與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司就如附表二編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，有無理由？

㈡原告主張依民法第767條第1項或民法第179條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將就如附表二編號1、2、3所示不動產所為之所有權移轉登記予以塗銷，有無理由？

㈢原告主張依民法第767條第1項或民法第179條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將如附表二編號1、2、3所示不動產中之建物騰空返還原告，有無理由？

七、得心證之理由：

㈠原告主張其與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司就如附表二編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，有無理由？

1.按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意為不符真意之表示，且有不受該意思表示拘束之意，始足當之（最高法院91年度台上字第545號判決參照）。且通謀虛偽意思表示乃權利障礙要件，屬變態之事實，為免任意挑釁當事人間已存在之法律關係，應由主張此項利己事實之人，提出具有相當證明力之證據而後可（最高法院105年度台上字第1634號判決可參）。

2.查，本件原告主張其與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司間就如附表二編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示之事實，為被告所否認，分別以前揭情詞置辯。經查：

⑴證人即代表原告訂立如附表二編號1、2、3所示買賣契約之原告前法定代理人周美靜於本院言詞辯論時證稱：伊曾代表原告與被告楊家為訂立編號1之買賣契約、與被告宇叡公司訂立編號2之買賣契約、與被告鳳翔公司訂立編號3之買賣契約，代表原告與被告3人訂立契約時，原告確有出賣不動產之意思。因原告之股東將股份讓與官田公司及保利都公司，而如附表二編號1、2、3所示不動產之權利屬於原告之股東曾忠信、曾子娟；伊經由曾忠信、曾子娟同意而出賣。又楊家為係由曾忠信之友人介紹前來購買，有出示股權轉讓同意書予楊家為觀看，楊家為始同意購買如附表二編號1所示不動產；嗣原告要求被告楊家為給付價金，惟被告楊家為陳稱待如附表二編號1所示不動產上之抵押權登記塗銷後，再給付價金。再宇叡公司負責人之父陳東亮原住於同棟大樓內，宇叡公司之負責人亦欲住於該棟大樓，因此央請其父陳東亮前來議價，嗣約定時間簽訂契約；被告宇叡公司簽約時，要求原告將如附表二編號2所示不動產上設定予兆豐銀行之抵押權予以塗銷，伊有出示持股轉讓同意書予被告宇叡公司之負責人觀看，被告宇叡公司之負責人因而購買，嗣因官田公司、保利都公司並未依持股轉讓同意書之約定，塗銷抵押權，被告宇叡公司乃向曾忠信借款給付如附表二編號2所示不動產之價金。而被告鳳翔公司因擬搬遷辦公室，認為該處適合，計劃將辦公室搬來，被告鳳翔公司業已給2,000萬元之價金，被告鳳翔公司有要求原告將如附表二編號3所示不動產上設定之抵押權塗銷，107年10月31日以後，因如附表二編號3所示不動產上設定之抵押權尚未塗銷，被告鳳翔公司亦要求曾忠信借貸，惟借貸金錢若干，伊並不清楚。持股轉讓契約書附註欄內有記載如附表二編號1、2、3所示不動產之權利仍屬於曾忠信、曾子娟，持股轉讓契約書附註欄記載之4,295坪，係指11戶之區

分所有權加上112 個停車位。被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司於簽約時，知悉不動產上設有擔保債權金額6億及2,600 萬元之抵押權，被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司均與原告約定原告必須負責塗銷等語（參見本院卷第324 頁至第333 頁）。衡之證人周美靜於本院言詞辯論中所為之前開證言，乃於執行審判職務之公署即本院審判時具結後所為之證言，若有虛偽陳述，依刑法第168條規定，應處7 年以下有期徒刑，證人周美靜應無甘冒偽證刑責而為虛偽陳述之理，足見證人周美靜於本院言詞辯論時證述之上開內容，應堪採信。參以曾忠信與保利都公司、官田公司訂立之持股轉讓契約書、曾子娟與保利都公司訂立之持股轉讓契約書附註處，均載有「明棋股份有限公司資產負債表之固定資產部分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸出讓人之權利」等語，此有持股轉讓契約書影本3 份在卷可按（參見本院卷卷一第231 頁至第241 頁）；並酌以證人周美靜曾於電話中告知兩造均不爭執為官田公司名譽副董事長之訴外人吳振復出賣11個所有權單位，4,295 坪並未包括4 樓、5 樓等情，有證人周美靜提供之錄音譯文1 份在卷可按（參見本院卷一第339 頁至第341 頁）。足見證人周美靜無非係因認為原登記為原告所有之如附表二編號1、2 、3 所示不動產之權利，屬於曾忠信、曾子娟，是於經曾忠信、曾子娟同意以後，分別代表原告與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司訂立如編號1 、2 、3 之買賣契約，將如附表二編號1 、2 、3 所示不動產分別出賣予被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司；證人周美靜代表原告與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司間就如附表一編號1 、2 、3 所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為時，應有使原告受其代表所為意思表示拘束之意。況且，原告亦不否認證人周美靜與吳振復之對話，乃證人周美靜向吳振復表達如附表二編號1

、2、3所示不動產並非商場大樓範圍，屬於曾忠信所有，欲自原告名下移轉出去等情（參見本院卷二第35頁），如證人周美靜無使原告受其代表所為意思表示拘束之意，如何能達到將如附表二編號1、2、3所示不動產之所有權自原告處，移轉予他人之目的？益徵證人周美靜代表原告與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司間就如附表一編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為時，確有使原告受其代表所為意思表示拘束之意。

⑵至原告雖主張：

①如附表二編號1、2、3所示不動產上，均設定有高額之抵押權，編號1、2、3之買賣契約並無隻字片語約定抵押權應如何處理，被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司卻願以高達逾2,000萬元之對價買受，顯違一般不動產交易之社會通念。

②原告於被告楊家為僅給付35萬元，尚有2,000萬元價金未付以前，即將如附表二編號1所示不動產之所有權移轉登記予被告楊家為，有違一般社會生活經驗。

③被告宇叡公司於107年9月26日設立，資本總額僅有1,050萬元，卻於設立登記前即以2,550萬元購買如附表二編號2所示不動產，購屋動機啟人疑竇。

④如附表二編號2所示不動產上設有第一順位及第二順位抵押權，被告宇叡公司、鳳翔公司甘冒隨時被拍賣之風險而分別給付2,550萬元、2,100萬元，顯與社會上一般買賣不動產之經驗有悖；另被告宇叡公司於如附表二編號2所示不動產之所有權移轉登記以後，始給付價金；原告於被告鳳翔公司僅給付部分價金，即將如附表二編號3所示不動產之所有權移轉登記予被告鳳翔公司，亦有可議。另外，被告宇叡公司於107年11月14日匯款1,000萬元至原告兆豐銀行帳戶，原告隨即於年月15日匯款1,000萬元予曾忠信；被告

宇叡公司於107年11月15日匯款1,000萬元至原告兆豐銀行帳戶，原告亦隨即於同日匯款800萬元予曾忠信；被告宇睿公司於同日再匯款480萬元至原告兆豐銀行帳戶，原告復於同月20日分別匯款520萬及180萬元予曾忠信。又被告鳳翔公司雖於107年11月2日、7日、8日先後匯款100萬元、900萬元、1,000萬元至原告兆豐銀行帳戶，惟原告於107年11月8日、9日、14日先後匯款1,000萬元、750萬元及220萬元予曾忠信。可見被告宇叡公司、鳳翔公司與曾忠信間係刻意透過資金在原告兆豐銀行帳戶匯入及轉出方式製造假象，並非實際給付買賣價金。

⑤由上可知，被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司乃配合曾忠信以通謀虛偽之買賣，將原告所有如附表二編號1、2、3所示不動產賣出，足證兩造就如附表二編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，均係出於通謀而為虛偽之意思表示等語。然查：

㈲編號1、2、3之買賣契約第8條第1項，均約定：「賣方保證本不動產絕無來歷不明、權利瑕疵或其他債未清或產權爭執而與第三人發生糾葛情事，如有賣方（指原告）應負責解決，不使買方絲毫受損」等語，有編號1、2、3之買賣契約影本各1份在卷可按（參見本院卷一第215頁至第217頁、第155頁至第167頁、第189頁至第201頁）。可知原告與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司訂立編號1、2、3之買賣契約時，均已分別向被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司保證負責處理如附表二編號1、2、3所示不動產上設定之抵押權，原告指摘如附表二編號1、2、3所示不動產上，均設定有高額之抵押權，編號1、2、3之買賣契約並無隻字片語約定抵押權應如何處理，應有誤會；原告據以主張被告楊家為、宇叡公司

、鳳翔公司卻願以高達逾2,000萬元之對價買受，顯違一般不動產交易之社會通念等語，自不足採。

㈥按不動產之出賣人與買受人約定所有權移轉登記前，會先將不動產上設定之抵押權予以塗銷，嗣因不動產上設定之抵押權未能如期塗銷而向買受人承諾必定會將不動產上設定之抵押權予以塗銷時，非無為示確有履約之誠意，先將所有權移轉登記予買受人之可能。查，原告雖於被告楊家為僅給付35萬元，尚有2,000萬元價金未付以前，即將如附表二編號1所示不動產之所有權移轉登記予被告楊家為，惟編號1之買賣契約第8條第1項既已為前述約定，且如附表二編號1所示不動產上設定之抵押權迄今又未塗銷，自難謂原告被告楊家為僅給付35萬元，尚有2,000萬元價金未付以前，即將如附表二編號1所示不動產之所有權移轉登記予被告楊家為，有違一般社會生活經驗。

㈦被告宇叡公司雖於107年9月26日設立，資本總額僅有1,050萬元，惟被告宇叡公司乃台鉅公司之關係企業，此為兩造所不爭執，而台鉅公司之實收資本額共計3億1,500萬元，有公司登記資料查詢影本1份在卷可按（參見本院卷一第305頁），且被告宇叡公司抗辯原擬向臺中商銀貸款，業據其提出電子郵件影本2份為證（參見本院卷一第307頁、第308頁），尚堪信為真正，自不能僅因被告宇叡公司於107年9月26日設立，資本總額僅有1,050萬元，卻於設立登記前即以2,550萬元購買如附表二編號2所示不動產，即謂其購屋動機啟人疑竇而無購買如附表二編號2所示不動產之真意。

㈧被告宇叡公司於如附表二編號2所示不動產在107年10月31日移轉登記為被告宇叡公司所有以前，已於107年9月13日給付50萬元予原告，此為兩造所不爭執，原告主張被告宇叡公司於如附表二編號2所示不動

產之所有權移轉登記以後，始給付價金，應與事實不符。其次，被告宇叡公司、鳳翔公司是否甘冒如附表二編號2、3所示不動產被拍賣之風險而分別給付2,550萬元、2,100萬元？原告將如附表二編號2、3所示不動產之所有權移轉登記予被告宇叡公司、鳳翔公司之日，是否早於被告宇叡公司、被告鳳翔公司給付全部價金以前？原告於收受被告宇叡公司、鳳翔公司交付之款項後，是否先後匯款予曾忠信？均與證人周美靜代表原告分別與被告宇叡公司、鳳翔公司訂立編號2、3之買賣契約時，有無使原告不受其代表原告所為意思表示拘束之意，並無必然之關連。況且，買賣契約，不能僅因價金之交付不實，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）。縱令被告宇叡公司、鳳翔公司價金之交付不實，亦不能執此即謂原告與被告宇叡公司、鳳翔公司就如附表編號2、3所示不動產所為之買賣契約應係通謀虛謀成立。

㈦從而，原告並未舉證證明證人周美靜代表原告分別與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司訂立編號1、2、3之買賣契約時，有使原告不受其代表原告所為意思表示拘束之意，徒以前揭情詞主張被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司乃配合曾忠信以通謀虛偽之買賣，將原告所有如附表二編號1、2、3所示不動產賣出，兩造就如附表二編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所為所有權移轉登記之物權行為，均係出於通謀而為虛偽之意思表示等語，自不足採。

3.綜上，證人周美靜代表原告分別與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司訂立編號1、2、3之買賣契約時，既有使原告為其代表原告所為意思表示拘束之意，揆之前揭說明，原告與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司訂立之買賣契約及所為之所有權移轉登記，自非出於通謀而為虛偽之意思

表示。準此，原告主張其與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司就如附表二編號1、2、3所示不動產訂立之買賣契約及所為所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，自屬無據。

㈡原告主張依民法第767條第1項或民法第179條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將就如附表二編號1、2、3所示不動產所為之所有權移轉登記予以塗銷，有無理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。得行使前開物上請求權之人，為所有人或依法律規定得行使所有權之人，如破產管理人、遺產管理人等；如非所有人或依法律規定得行使所有權之人，即無前開物上請求權。

2.查，如附表二編號1、2、3所示不動產，現分別登記為被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司所有，有土地登記第二類謄本1份、建物登記第三類謄本各3份在卷可按（參見本院卷一第21頁至第43頁）；而原告主張其與被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司就如附表二編號1、2、3所示不動產所為所有權移轉登記之物權行為乃出於通謀虛偽意思表示，應屬無效，並不足採，已如前述，足見如附表二編號1、2、3所示不動產分別為被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司所有，原告並非如附表二編號1、2、3所示不動產之所有人，而原告復非依法律規定得行使所有權人，揆之前揭說明，原告自不得行使民法第767條第1項所定之物上請求權。又如附表二編號1、2、3所示不動產，既分別為被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司所有，如附表二編號1、2、3所示不動產分別登記為被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司所有，自無無法律上原因而受利益，致

原告受有損害之情可言。從而，原告主張依民法第767 條第1 項、第179 條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將就如附表二編號1 、2 、3 所示不動產所為之所有權移轉登記予以塗銷，自屬無據。

㈢原告主張依民法第767 條第1 項或民法第179 條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將如附表二編號1 、2 、3 所示不動產中之建物騰空返還原告，有無理由？

1.查，原告現非如附表二編號1 、2 、3 所示不動產之所有人，而原告復非依法律規定得行使所有權人，不得行使民法第767 條第1 項所定之物上請求權，有如前述。是以，原告主張依民法第767 條第1 項規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將就如附表二編號1 、2 、3 所示不動產中之建物騰空返還原告，自屬無據。

2.如附表二編號1 、2 、3 所示不動產既分別為被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司所有，被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司自分別有占有如附表二編號1 、2 、3 所示不動產中建物之正當權源，其等分別占有如附表二編號1 、2 、3 所示不動產中之建物，自非無法律上原因而受利益。準此，原告主張依民法第179 條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將就如附表二編號1 、2 、3 所示不動產中之建物騰空返還原告，亦屬無據。

八、綜上所述，原告主張依民法第767 條第1 項或民法第179 條規定，請求被告楊家為、宇叡公司、鳳翔公司分別將以買賣為原因就如附表二編號1 、2 、3 所示不動產所為之所有權移轉登記塗銷，及分別將如附表二編號1 、2 、3 所示不動產中之建物騰空返還原告，均無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、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　　108　　年　　12　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　伍逸康

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　12　　月　　27　　日

書記官　康紀媛

附表一：

編號	不動產
1	坐落臺南市○區○○段○ ○號土地，應有部分萬分之一百零一，及坐落其上15建號即門牌號碼臺南市○區○○路0 段000 號4 樓建物，應有部分全部
2	坐落臺南市○區○○段○ ○號土地，應有部分萬分之九十一，及坐落其上19建號即門牌號碼臺南市○區○○路0 段000 號4 樓建物，應有部分全部
3	坐落臺南市○區○○段○ ○號土地，應有部分萬分之九十二，及坐落其上26建號即門牌號碼臺南市○區○○路0 段000 號5 樓建物，應有部分全部

附表二：

編號	不動產
1	坐落臺南市○區○○段○ ○號土地，應有部分萬分之一百零一，坐落同段1 之1 地號土地，應有部分萬分之一百零一，坐落同段2 地號土地，應有部分萬分之一百零一，及坐落其上15建號即門牌號碼臺南市○○○區○○路○ 段○○○ 號4 樓建物，應有部分全部，暨同段171 建號，應有部分十萬分之八百八十八，同段173 建號，應有部分十萬分之六千六百三十一之共有部分
2	坐落臺南市○區○○段○ ○號土地，應有部分萬分之九十一，坐落同段1 之1 地號土地，應有部分萬分之九十一，坐落同段2 地號土地，

（續上頁）

		應有部分萬分之九十一，及坐落其上19建號即門牌號碼臺南市○區○○
○		○○路1 段177 號4 樓建物，應有部分全部，暨同段171 建號，應有部分十萬分之六百五十一，同段172 建號，應有部分十萬分之一萬五千六百四十四之共有部分
	3	坐落臺南市○區○○段○ ○號土地，應有部分萬分之九十二，坐落同段1 之1 地號土地，應有部分萬分之九十二，坐落同段2 地號土地，應有部分萬分之九十二，及坐落其上26建號即門牌號碼臺南市○區○○
○		○○路1 段177 號5 樓建物，應有部分全部，暨同段171 建號，應有部分六百六十七之共有部分