# 臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1909號

原　　告　陽信商業銀行股份有限公司
法定代理人　陳勝宏
訴訟代理人　康榮洲
被　　告　李鴻松
　　陳政男
　　李昀翰
共　　同
訴訟代理人　陳佩琪律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國109年5月26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

一、原告主張：

(一)被告李鴻松於民國92年9月8日邀訴外人林淑雅為連帶保證人，向原告借款新臺幣（下同）80萬元，現尚欠本金584,690元、利息及違約金等債權未清償。被告李鴻松於93年1月6日將附表編號1至4所示不動產以買賣為原因，移轉登記予被告陳政男（編號5所示未保存登記建物亦在買賣範圍）；嗣被告陳政男於102年12月18日以買賣為原因（編號5所示未保存登記建物亦在買賣範圍），將附表編號1至4所示不動產移轉登記與被告李昀翰（為被告李鴻松之子）。惟被告李鴻松曾以附表編號1至4所示不動產為訴外人彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）設定抵押權以擔保借款，然於93年間將上開不動產移轉登記與被告陳政男時，抵押權內容未為變更或修改，抵押債務人仍為被告李鴻松，直到103年1月22日被告陳政男將上開不動產移轉登記與被告李昀翰時，方由臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）代為清償塗銷，此顯與一般房屋買賣交易時

，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，或另向其他金融機構轉貸，重新設定抵押權之常情不同，可見被告李鴻松、李昀翰間與被告陳政男關係匪淺，且被告李鴻松、陳政男間之買賣行為，既無簽立買賣契約書，亦無法提出資金交付之事證，其所有權移轉僅為規避強制執行之虛偽買賣；而被告陳政男、李昀翰間之買賣行為，兩人所稱買賣價金為150萬元，與買賣契約書所載360萬元不符，難以認定其間有買賣合意，亦無法就資金來源及如何交付提出事證證明，則此二被告於此買賣交易行為中為俗稱之「人頭」，非真實之買賣交易行為；另證人林淑雅曾於庭外表示李鴻松之母陳阿秤於100年7月間出資購入公寓1層，登記於被告李鴻松二名女兒之名下，表示被告李鴻松一家當時已有能力購回系爭不動產，為何非等到被告李昀翰成年後再行買回，其心可議。此外，被告既主張93年間將附表所示不動產過戶予陳政男時，已將借款50多萬元計入價金中，則此債務已因清償而不存，是自被告李昀翰所述「後來房子買回來，用來幫我爸媽清償借款」乙語，已可證被告間之買賣行為虛偽不實。是以，被告間上開法律行應屬通謀虛偽。而被告李鴻松對原告尚負有債務，則被告間就如附表所示不動產之買賣關係是否存在，勢必危及原告債權之受償可能性，原告自有提起確認之訴之確認利益。又上開登記原因既為無效，被告李鴻松依民法第767條第1項中段規定，即對被告陳政男、李昀翰享有請求塗銷上開附表編號1至4所示不動產移轉登記之權利，原告依民法第242條規定，代位行使被告李鴻松上開權利，請求被告陳政男、李昀翰塗銷上開不動產移轉登記。

(二)聲明：

1.確認被告李鴻松與陳政男間就附表所示不動產於92年11月18日所為之買賣契約關係、及於93年1月6日所為之所有權移轉之物權行為均不存在。

2.被告陳政男應將附表編號1至4所示不動產於93年1月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

3.確認被告陳政男與李昀翰間就附表所示不動產於102年11月29日之買賣契約關係、及於102年12月18日所為之所有權移轉之物權行為均不存在。

4.被告李昀翰應將附表編號1至4所示不動產於102年12月18日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告則均以：

被告李鴻松於20餘年前經營飼料製作批發買賣，惟期間遭逢國內爆發嚴重口蹄疫疫情，致其損失慘重，不得不向親友舉債。當時李鴻松向被告陳政男之父陳明玉借款約50萬元，並將附表所示不動產出賣予被告陳政男以抵償上開債務，被告李鴻松可以繼續居住，但必須要繳納租金給被告陳正男，此等於是陳明玉幫陳政男出頭期款，餘款由陳政男按期收租以繳納貸款。然因被告陳政男從事雞場飼養，未與銀行經常往來，多數銀行認其收入不穩定而不願核貸，致被告陳政男難以辦理貸款，於是雙方約定繼續維持原抵押權設定，由被告陳政男承受原所擔保之未償債務，訴外人林淑雅並將「貸款分期攤還紀錄簿」交予陳政男，以便其得持至彰化銀行臨櫃繳納貸款。93年至102年間被告陳政男將附表所示不動產出租予被告李鴻松一家人居住使用，約定租金為每月5,000元，每半年繳納一次。嗣102年間，因被告李鴻松之子即被告李昀翰已成年，便合意向被告陳政男買回附表所示不動產，重新向臺灣銀行貸款120萬元，其中267,281元用以清償原貸款以塗銷原抵押權登記，並提領55萬元及向其母林淑雅拿取現金，一併交付予陳明玉，作為買賣價金之交付。以上買賣行為、不動產移轉登記、抵押權設定登記均為真實，並非通謀虛偽。又被告李鴻松罹患肝內膽管癌症，現接受化療，目前僅餘如附表所示不動產得與被告李昀翰居住，而該不動產位於中石化污染區，市價低微，無人願買，原告並未能因此獲利，卻以損害被告為目的提起本訴，有權利濫用之虞；且

在16年過去後方提起訴訟，恐有違誠信原則而有權利失效理論之適用。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項及爭執要點如下：

(一)不爭執事項：

1.被告李鴻松、訴外人林淑雅為被告李昀翰之父、母；訴外人陳明玉為被告陳政男之父、被告李鴻松之舅。

2.如附表所示不動產原為被告李鴻松所有，被告李鴻松於93年1月6日以買賣為原因（原因發生日期：92年11月18日，買賣標的為附表編號1至5之不動產），將附表編號1至4所示不動產所有權移轉登記予被告陳政男。

3.被告陳政男於102年12月18日以買賣為原因（原因發生日期102年11月29日，買賣標的為附表編號1至5之不動產），將附表編號1至4所示不動產所有權移轉登記予被告李昀翰。

4.訴外人林淑雅前於86年間向彰化銀行借款，被告李鴻松為擔保上開借款，提供附表編號1至4所示不動產為彰化銀行設定抵押權（下稱系爭抵押權）。嗣被告李昀翰於102年12月31日以附表編號1至4所示不動產為擔保向臺灣銀行申請貸款，並於103年1月17日以上開不動產為臺灣銀行設定擔保債權144萬元之最高限額抵押權，前開被告李鴻松為彰化銀行設定之抵押權則於103年1月22日以清償為原因塗銷。

5.被告李鴻松前向原告借款，現尚積欠「584,690元，及自94年11月8日起至清償日止，按年息百分之3計算之利息，並自94年12月9日起至清償日止，（逾期）在6個月以內者，按上開利率百分之10計，超過6個月者按上開利率百分之20計算之違約金」未清償。

(二)爭執要點：

1.被告李鴻松與被告陳政男間就附表所示不動產，於92年11月18日所為之買賣契約及於93年1月6日所為之所有權移轉物權行為是否為通謀虛偽意思表示？被告陳政男與被告李

昀翰間就附表所示不動產，於102年11月29日所為之買賣契約及於102年12月18日所為之所有權移轉物權行為是否為通謀虛偽意思表示？

2.原告請求確認被告間上開法律行為不存在，並代位被告李鴻松行使民法第767條第1項之物上請求權請求被告陳政男、被告李昀翰塗銷附表編號1至4所示不動產於93年1月6日、102年12月18日所為所有權移轉登記，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)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，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有即受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。本件原告主張被告李鴻松、陳政男間，及被告陳政男、李昀翰間就附表所示不動產所為之買賣契約及所有權移轉物權行為為通謀虛偽意思表示而無效，請求確認其間之上開債權、物權行為不存在，並以之為代位被告李鴻松請求被告李昀翰、陳政男塗銷所有權移轉登記之前提，然為被告所否認，則兩造對此等法律行為是否有效存在已存有爭執；而原告為被告李鴻松之債權人，則被告就上開不動產間債權、物權行為是否存在，勢必影響原告債權受償之可能性，而此等危險自得依確認判決加以除去，是原告提起本件確認之訴，即有確認利益。

(二)次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。又通謀虛偽意思表示，指表意人與相對人互相明知為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之意思表示相與為非真意之合意，始為相當。惟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；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張被告李鴻松、陳政男間，及被告陳政男、李昀翰間就附表所示不動產所為之買賣契約及所有權移轉物權行為為通謀虛偽意思表示，然為被告所否認，揆諸前開說明，自應由原告就此一有利於己之事實負舉證之責，核先敘明。

(三)原告主張被告間係通謀而為虛偽意思表示，無非以被告李鴻松將附表編號1至4所示不動產移轉登記予被告陳政男時，並未將原設定於上開不動產上、擔保李鴻松之配偶林淑雅對彰化銀行所負債務之系爭抵押權塗銷，及附表所示不動產嗣後由身為李鴻松之子之被告李昀翰買回，暨被告陳政男、李昀翰無法詳述買賣內容或提出其間交付價金之事證等節為其論據，惟查：

1.證人林淑雅到庭證稱：我先生（指被告李鴻松）向他舅舅即被告陳政男的爸爸陳明玉借錢，聽我先生說應該是欠50幾萬元，當時做養豬飼料生意，因口蹄疫關係經濟不好，借錢幾年後都沒辦法還，覺得不是辦法，想說把房子便宜賣給他們，房子當時還有貸款，是用我的名字在彰銀的貸款，李鴻松提供房子抵押，貸款好像還有7、80萬元，當時陳明玉年紀大了，所以就想說登記給他兒子；因為銀行說被告陳政男沒有工作，無法貸款，我就跟陳明玉說沒關係名字繼續用我的，但就讓他們去繳納，房子大概估算以150萬元左右賣給他，欠款50萬元，欠彰銀7、80萬元，還有一些費用，因為這是我公公留下的，也不可能給別人，我們當時有跟他說是比較便宜賣給他們，是否可以等我們小孩長大了有能力，再一樣的金額買回來，陳明玉說本來就是想幫忙我們，所以有這樣的約定。房子過戶後我們就沒有房子，就用租的方式，用租金讓他們去繳納房貸，租金是交給被告陳政男，地價稅、房屋稅由陳政男繳納；一

開始是我帳戶扣款，當時房租是五千，貸款是六千多，變成他們還要拿一千多給我，所以繳納一段時間後，我問銀行改什麼方式讓他們自己去繳納，銀行就給我一本繳款的簿子，讓他們可以直接去銀行臨櫃繳款。李昀翰20歲有工作之後，我們就跟陳明玉說去貸款把房子買回來，我們一直在那邊住習慣了，說要再去另外買房子也沒辦法；用當初說的150萬元買回來，我們跟臺銀貸款，本來要多貸一點，但最高只能120萬元，剩下的錢是我先生跟我婆婆拿，我婆婆怎麼給我先生我就不知道了；彰銀貸款還沒有還完，120萬元貸款出來後，其中20幾萬拿去還彰銀，我有領40幾萬現金給我先生，讓他去付給陳明玉，有1筆40萬元是轉帳的，轉去哪裡我不太清楚；當時公告地價是150幾萬元，房地市價應該有300多萬，因為銀行通常貸六成，所以我跟舅舅講說約定價金300多萬，看能不能貸多一點，陳明玉已經過世了等語（見本院卷二第183至190頁）。

2.被告陳政男於本院訊問時陳稱：買附表所示不動產之事是我父親陳明玉處理，很久了，我不清楚不瞭解，房子賣我大概150萬元，有聽我父親說李鴻松欠他錢，大概50萬，（問：你在102年時把房子賣給李昀翰，是否知道此事？）因為小孩長大了，他們想要買回去，用多少錢賣回去我不太瞭解，是我父親處理的，可能當時跟我父親一起處理，太久了記不清楚，租約是我簽的，租給我表嫂林淑雅，過戶後有拿一本綠色簿子，好像是在繳錢的等語（見本院卷二第174至180頁）。被告李昀翰則陳稱：附表編號4、5所示2棟房子是我家，從小住到現在20幾年，我不知道一開始房子是誰名下，後來是因為借款才變成被告陳政男他們的，我長大才知道此事，不太清楚是否用房子抵債；被告陳政男的父親是我舅公，我爸媽跟我舅公有借錢，後來把房子買回來，用來幫我爸媽清償債務，買賣金額150萬，我跟銀行貸款120萬元，貸款下來就交給我爸媽去處理

了，剩下30萬元可能他們自己去籌錢我也不太清楚，我不清楚契約書記載360萬元價金，我去代書那邊簽了一疊資料，當時我沒有看那麼仔細，也不知要處理的欠款金額多少等語（見本院卷二第180至183頁）。

3.綜合證人林淑雅及被告陳政男、李昀翰之上開證述、陳述可知，被告陳政男、李昀翰雖出名擔任買受人、出賣人，然主導92年及102年間二次不動產交易者，為李鴻松夫婦及陳明玉，則被告陳政男就92、102年間、被告李昀翰就102年間之不動產交易僅知其梗概，無法詳述細節，並無違常之處。至被告陳政男、李昀翰間之買賣契約（見本院卷二第19頁）所載價金360萬元雖與其所稱之150萬元不符，然證人林淑雅已說明此係為提高銀行核貸額度所填載高於實際成交價之金額，而此類作高成交價以提高貸款行為之舉，亦非罕見；另綜合被告李昀翰所稱「被告陳政男的父親是我舅公，我爸媽跟我舅公借錢，後來房子買回來，用來幫我爸媽清償借款」、「（房子）因為借款才變成陳政男他們的」、「我也不太清楚（欠款金額多少），就想說用貸款」等語，顯然其係認附表所示不動產係因其父母積欠陳明玉債務始過戶予被告陳政男，如欲取回房屋自需清償借款，方為上開陳述，此僅為其個人就所認知事實描述之方式，尚無從憑此即認其與被告陳政男間之買賣為通謀虛偽意思表示。再者，一般人於財務困難時，為求取得資金或減少債務而出售不動產之情形，尚屬常見，且為避免倉促處分財產蒙受不利，而由親人本於幫助之心態承買者，亦所在多有；另買賣當事人就買賣價金數額、給付方式、抵押權塗銷與否、能否買回等條件，本就可依其需求而任意約定，非可一概而論；且親屬間之借款、買賣，常以口頭約定簡便行之，且基於彼此間之親緣、情誼，亦常有未製作或留存書面文件之情形；被告李鴻松與陳明玉間之借貸、與陳政男間之不動產買賣發生時點，距今均已經過10餘年以上，縱其未能提出相關書面證據，亦不能遽認

此借貸、買賣關係必不存在。是以，被告所主張附表所示不動產於92、102年間交易之起因、情節，尚無顯然與常情相悖之處。原告雖提出種種質疑，然此仍非積極之舉證，原告既未能提出積極、相當之證據，證明被告間就附表所示不動產所為之買賣債權行為及移轉所有權之物權行為係通謀虛偽意思表示，是依前開舉證責任分配原則，尚難為有利於原告之認定。從而，原告主張被告間就附表所示不動產之買賣及所有權移轉行為係通謀虛偽而無效，並代位被告李鴻松請求被告陳政男、李昀翰塗銷所有權移轉登記，自乏證據而無足採。原告既無法證明被告間上開行為無效，被告李鴻松即非附表編號1至4所示不動產之所有人，並無可行使之物上請求權，是原告主張依民法第242條代位行使被告李鴻松之物上請求權，請求被告陳政男、李昀翰塗銷附表編號1至4所示不動產於93年1月6日、102年12月18日所為所有權移轉登記，於法無憑，不應准許。

五、綜上所述，原告請求確認被告李鴻松與被告陳政男間就附表所示不動產於92年11月18日所為之買賣契約及於93年1月6日所為之所有權移轉物權行為、被告陳政男與被告李昀翰間就附表所示不動產於102年11月29日所為之買賣契約及於102年12月18日所為之所有權移轉物權行為均無效，並請求被告陳政男、被告李昀翰塗銷附表編號1至4所示不動產於93年1月6日、102年12月18日所為所有權移轉登記，均無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　9　　日

民事第三庭　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　鄭伊汝

| 附表 | | | |
|---|---|---|---|
| 編號 | 不動產標示 | 權利範圍 | 備註 |
| 1 | 臺南市○○區○○段○○○○號土地 | 全部 | |
| 2 | 臺南市○○區○○段○○○○號土地 | 全部 | |
| 3 | 臺南市○○區○○段○○○○號土地 | 全部 | |
| 4 | 臺南市○○區○○段○○○○號建物（門牌號碼：臺南市000○○區○○○路○○○號） | 全部0 | ○ |
| 5 | 門牌號碼臺南市安南區媽祖宮路180號房屋 | 全部 | 未保存登記建物 |