臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第1512號

原　　告　兆豐期貨股份有限公司
法定代理人　陳佩君
訴訟代理人　黃俊嘉律師
複代理人　陳秉宏律師
　　黃郁雯律師
被　　告　楊文雄
訴訟代理人　周慶順律師
被　　告　許永春

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國108 年4 月1 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、原告主張：

㈠被告楊文雄前與伊訂立期貨交易受託契約（下稱系爭受託契約）。民國107 年2 月26日上午8 時56分，楊文雄於伊處開立之期貨帳戶，帳戶權益數因交易市場急遽變化，致低於未沖銷部分所需維持保證金，觸發高風險帳戶通知，同時風險指標達約定代沖銷條件，經伊為高風險帳戶通知後，因楊文雄未補足保證金，亦未自行沖銷部分完結，伊遂於同日上午9 時8 分起，依系爭受託契約第10條約定，代為沖銷其全部未沖銷部位。經伊代為沖銷後，楊文雄之超額損失金額（即其應補繳金額）為新臺幣（下同）19,924,831元，伊爰依臺灣期貨交易所股份有限公司業務規則第57條之1 規定，以自有資金存入客戶保證金專戶，代墊款項與臺灣期貨交易所完成結算，並於107 年2 月6 日通知楊文雄，惟楊文雄受通知後，未於3 個營業日內補繳金額為全額給付，伊遂依上開業務規則第58條規定，申報楊文雄違約，並依修正後系爭契約第20條第1 項第3 款約定，計收違約金1,394,738 元。綜上

，楊文雄積欠伊合計21,319,569元，業經伊另行起訴求償，經臺灣臺北地方法院判決在案。

㈡伊於107年2月6日通知楊文雄補繳金額未果後，調閱楊文雄名下資料，始發現楊文雄竟旋即於5日內，以同年2月11日買賣為原因，於同年2月14日將其名下坐落高雄市○○區○○○段○○段000000地號土地（權利範圍1/5）及其上同段同小段7143建號即門牌號碼高雄市○○區○○街○○○○號建物（權利範圍全部，下合稱系爭房地）所有權移轉登記予許永春，且依內政部實價登錄網站所示，系爭房地之交易價格為290萬元，每坪成交價為8.7萬元，相較於鄰近相類似公寓物件成交價約為每坪12萬元至23萬元，楊文雄顯係以低於市場行情之半價出售，且楊文雄名下已無其他財產可資清償對伊之債務，且被告事後所提出之買賣契約書、價金給付之相關事證，顯有悖於一般事理常情之處，難認屬實，足見被告間就系爭房地所為買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，係基於通謀虛偽意思表示所為，欲藉此損害原告之債權，依民法第87條第1項規定，應屬無效，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，訴請確認該等債權及物權行為無效。又因楊文雄怠於行使其所有物返還請求權利，伊為保全債權，爰依民法第242條、第767條第1項前段規定，代位楊文雄，請求許永春塗銷系爭房地之所有權移轉登記等語。並聲明：㈠確認被告間就系爭房地於107年2月11日買賣關係之債權行為，及107年2月14日所有權移轉登記之物權行為，均不存在。㈡許永春應將系爭房地於107年2月14日，以買賣為原因，向高雄市政府地政局新興地政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為楊文雄所有。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠楊文雄則以：伊於107年初因償還借款之需求，需售屋變現，而於107年1月31日與買方許永春口頭約定買賣系爭房地，許永春給付現金10萬元為定金，伊收取後填寫收據予許永

春。107 年2 月11日伊與許永春簽訂系爭房地買賣契約書，許永春在給付現金10萬元，連同前揭已給付之10萬元，合計20萬元為第1 期款；其後許永春於同年2 月13日匯款250 萬元至安泰銀行鳳山分行帳號000000000000000號帳戶，以給付第2 期款；第3 期尾款20萬元則於同年2 月21日以現金付訖。以系爭房地所在區域之相同屋齡、坪數條件查詢結果，106 年至107 年成交記錄之每坪價額約為11.6萬元，且106 年12月至107 年4 月間除公寓1 樓外，每坪成交價格分布於4.8 萬元至10萬元間，足見被告間就系爭房地之交易價格符合市場行情範圍，並無原告稱低於行情半數之情形。被告間就系爭房地之買賣，並非基於通謀虛偽意思表示所為，且被告間於107 年1 月31日即已合意成立買賣契約，而本件沖銷行為爭議則發生於同年2 月6 日，尚在該買賣交易成立之後等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡許永春則以：楊文雄前欲出售系爭房地，請李文章幫忙尋找買家，因伊長期投資房地產，且與代書李文章為舊識，李文章遂詢問伊有無興趣。伊評估系爭房地所在地段鄰近學區及市政府，各項生活機能頗佳，應值得投資。買賣雙方於107 年1 月31日相約看屋，議價後以290 萬元談妥買賣價格，伊於當日支付定金10萬元。其後買賣雙方於107 年2 月11日碰面，進行簽訂買賣契約書，伊又給付10萬元，加計前揭以給付之10萬元，合計20萬元為第1 期款；伊再於同年2 月13日匯付第2 期款250 萬元至楊文雄指定帳戶（安泰銀行帳號000000000000000號、戶名：楊文蘇）；最後尾款20萬元則於107 年2 月21日以現金交付予楊文雄，並於當日完成所有買賣流程。伊對於楊文雄之債務一無所知，購買系爭房地之動機僅係單純為房地產投資，並依正常且合法程序進行購屋事宜，買賣雙方合意成立實質契約關係且有價金交付之事實，並非基於通謀虛偽意思表示所為，原告之主張實無理由。伊為無辜之第三人，倘系爭房地所有權移轉登記遭塗銷，伊將成

為最大受害者等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告與楊文雄間因107年2月6日期貨帳戶沖銷及違約事件爭訟，經臺灣臺北地方法院判決在案。原告為楊文雄之債權人。

㈡楊文雄於107年2月14日將系爭房地以買賣為原因移轉所有權登記予許永春，內政部實價登錄網站所示之該買賣交易價格為290萬元。

四、本件之爭點：被告間就系爭房地所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為是否為通謀虛偽意思表示？原告請求塗銷許永春之所有權移轉登記，有無理由？

㈠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48年度台上字第29號判例、100年度台上字第415號裁判要旨參照）。次按民法第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（最高法院86年度台上字第3865號裁判要旨參照）。原告主張：楊文雄於107年2月6日收受伊所發補繳金額通知後，竟於107年2月14日將系爭房地以低於市價行情出賣予許永春，而許永春亦無資力購買系爭房地，堪認其等間有通謀虛偽意思表示存在等語，惟為被告所否認，揆諸前揭意旨，自應由原告就

系爭房地所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，屬被告間相互明知為非真意之表示之利己事實，負舉證責任。

㈡查，證人即居間介紹被告二人買賣系爭房地及辦理移轉登記之代書李文章於本院證稱：伊與楊文雄係舊識。楊文雄1月初向伊說要出售系爭房地，請伊找人幫忙看房，伊即詢問住於三多路附近之友人，因伊認為該友人住在附近有可能投資，但該友人答稱沒錢，故伊改找許永春，因許永春有些房屋買賣之案子由伊處理，伊知許永春有錢可投資，故詢問許永春是否有意投資系爭房地。伊係因前年幫許永春辦理土地買賣而與其結識。被告二人於買賣系爭房地前互不相識，係因本件買賣而相識。伊與被告二人於系爭房地講價，那次是被告二人第一次見面。被告二人碰面時，楊文雄並未向許永春及伊說為何要出賣系爭房地之原因，楊文雄只要伊趕快出賣系爭房地，未告訴伊原因，伊也沒問他，許永春亦未問伊為何楊文雄急於出售系爭房地等語（見本院卷二第74、75頁），茲以李文章係系爭房地買賣之居間介紹人，與被告間並無利害關係，其所為證詞衡情難認有偏頗之虞，應屬可採，足見被告二人於買賣系爭房地前，互不相識，渠等係經由代書李文章居間介紹而結識，且於本件買賣洽談過程中，楊文雄並未告知許永春及李文章何以其急於出售系爭房地之原因，許永春亦不知悉之，自難認被告二人互相故意為非買賣真意之表示而有非買賣真意之合意。

㈢被告辯稱：楊文雄前欲出售系爭房地，由代書李文章居間介紹及辦理，伊等於107年1月31日口頭約定買賣系爭房地，許永春給付現金10萬元為定金，楊文雄收取後填寫收據予許永春。107年2月11日，伊等簽訂系爭買賣契約，許永春再給付現金10萬元，連同前揭已給付之10萬元，合計20萬元為第1期款；許永春於同年2月13日匯款250萬元至楊文雄指定之安泰銀行鳳山分行號楊文蘇上開帳戶，以給付第2期款；第3期尾款20萬元則於同年2月21日以現金付訖等語，業據其提出不動產買賣契約書、楊文蘇存摺明細、收據、匯款

申請書等件為證（見本院卷一第78至82頁、第87至90頁），核與證人李永章於本院證稱：楊文雄開價330 萬元要賣，許永春出價290 萬元，楊文雄即願意出售系爭房地。許永春當日先給付現金10萬元予楊文雄，收據由楊文雄交給許永春；許永春於107 年2 月11日再給付現金10萬元予楊文雄，直接記載於系爭買賣契約上，即第一期付款；第二期款250 萬元由許永春匯款至楊文雄指定之楊文蘇帳戶，楊文雄直接簽名於契約上；許永春於107 年2 月21日付第三期款20萬元予楊文雄，亦簽於系爭契約上，未開立收據等語大致相符（見本院卷二第74至76頁）。原告雖以李文章就交款時間點說法前後不一致據此主張其證詞不可採信，然本院審酌李文章上開證述，與被告上開所陳及系爭買賣契約上之記載大致相同，縱其等交代價金給付之細節有些微出入，揆諸前揭說明，亦不能據此即謂被告間系爭房地買賣係通謀虛偽成立，是李文章之上開證詞，應堪採信。依上所述，系爭房地之買賣價格為290 萬元，有關買賣價款之交付流程為許永春於107 年1 月31日先支付現金10萬元予楊文雄作為定金，楊文雄則開立收據予許永春，後兩造於107 年2 月11日簽訂系爭買賣契約時，許永春再給付現金10萬元予楊文雄，連同先前已給付之定金10萬元，合計20萬元為第一期款項；第二期款項，許永春於107 年2 月13日匯款250 萬元至楊文雄指定之楊文蘇帳戶；第三期款項，許永春於107 年2 月21日支付現金20萬元予楊文雄。楊文雄就該3 期款項，均在系爭買賣契約上簽名以示收受。足認許永春係以290 萬元向楊文雄買受系爭房地，並以匯款及交付現金之方式給付買賣價金完畢。

㈣原告主張：系爭房地與楊文雄現戶籍地為高雄市○○區○○街○○巷○○○○ 號，係同一棟公寓，均屬遺產，並為楊家人所有，顯見楊文雄與該公寓淵源頗深，無出售系爭房地之必要云云，縱楊文雄原係因繼承而取得系爭房屋之所有權，其現時戶籍地與系爭房地屬同一大樓，且該戶籍地房屋係由楊文雄或其家人所有，然楊文雄既係系爭房地之原所有權人，其

意欲何時處分系爭房地，及其有無處分系爭房地之必要，悉由楊文雄自行決定，非任何人所得置喙，故原告上開推論，純屬個人己見，非可採信。又許永春於107年2月13日匯款250萬元至楊文雄指定之楊文蘇帳戶，作為系爭房地買賣價金第二期款項，已如前述，楊文雄陳稱：伊為期貨交易，曾於105年6、7月間陸續向其胞妹楊文蘇借款合計300萬元，由楊文蘇或其夫歐俊明匯入伊帳戶，伊再轉匯至原告帳戶，故伊指示許永春將部分買賣價金250萬元匯至楊文蘇之帳戶，乃為清償上開借款等語，並提出其國泰世華銀行存摺明細為證（見本院卷一第116頁），依該存摺明細所示，楊文蘇及其夫歐俊明先後於105年6月24日、同年月27日轉帳存入上開帳戶34萬元、16萬元、150萬元，楊文雄於105年6月28日自上開帳戶轉帳200萬元至原告帳戶；105年7月1日、同年月6日現金存入上開帳戶40萬元、50萬元，楊文雄於105年11月4日自上開帳戶轉帳98萬元至原告帳戶，而親屬間借款，基於情誼關係，未必立有書據或簽發票據作為證明或擔保，是楊文雄辯稱：伊係為清償先前向楊文蘇借款300萬元，而指示許永春將250萬元匯至楊文蘇帳戶等語，尚非子虛。原告就此雖主張：楊文雄自105年至107年間從事期貨至少獲利312萬元，應無向楊文蘇、歐俊明借款之必要，縱有借款，亦已清償完畢，自無出售系爭房地之必要云云，然楊文雄上開借款係發生於000年間，其有無向楊文蘇借貸之必要，應以該時點論斷，而與其之後連續三年累計獲利無涉，又上開借款之清償期，應由該借貸雙方之約定而定，縱清償期屆至，楊文雄因故未能如期清償，亦非無可能，況楊文雄究以從事期貨獲利或出售系爭房地所得清償上開借款，本由其自由意志而決定，無絕對必然性，故原告上開主張，亦屬臆測之詞，不足採信。原告再主張：楊文蘇於107年2月13日收受許永春匯款250萬元後，緊接自107年2月26日起至107年3月21日止，以現金方式共提領2,701,200元，領取方式係以提款卡每日提領最高額度12萬元，顯為領款

人避免臨櫃提款填製取款憑條時不願留存取款人字跡，有製造金流斷點之意圖，足認被告二人通謀虛偽云云。查，依楊文蘇上開存摺明細所示，其固於上開期間以現金提款方式合計提領2,701,200 元，然此僅足以證明該帳戶短期內有現金提款之事實，尚不足以證明被告二人就系爭房地之買賣係通謀虛偽意思表示，原告上開主張，亦不足採。

㈤原告主張：許永春設於兆豐銀行之帳戶內，並無提領現金40萬元之紀錄；該帳戶每月有125,867 元之貸款需繳納，皆仰賴第三人許全祿、許進添匯款後始有清償之可能，許永春每月向許全祿、許進添借款20餘萬元支付房貸；許永春自稱其向許清泉借貸250 萬元支付系爭房地第二期款項，足見許永春根本無購買系爭房地之資力等語，許永春則稱：伊向兆豐銀行借貸2 千萬元，陸續提領投資不動產；許全祿係伊外甥，許進添係伊胞兄，伊時常不在，伊長期委請他們管理投資事業及錢財；許清泉是伊里之里長，伊倆合作不動產買賣，都有資金互借之情形等語。查，本院向兆豐銀行仁武分行調取許永春在該行自107 年1 月1 日起至107 年12月19日止之帳戶明細（見本院卷一第128 至131 頁），該帳戶於107 年1 月31日、2 月11日、2 月21日，確無提領現金之紀錄，又訴外人許清泉於107 年2 月12日曾匯款250 萬元至許永春之上開帳戶，翌日該帳戶有匯出250 萬元之紀錄，然許永春自104 至106 年間名下有土地及房屋多筆，其不動產之財產總額高達5 千餘萬元，此有稅務電子閘門財產所得調件明細表附卷可參（置於證物袋內），足見許永春並非無資力之人，縱其係向許清泉借貸250 萬元以支應系爭房地之部分買賣價款，相較其上開財產總額，其仍有購買系爭房地之資力。又依許永春所提存摺明細（見本院卷二第58頁），該帳戶曾於105 年10月28日提領現金1 千萬元，且截至108 年2 月15日止，該帳戶有多次提領現金10萬至100 萬元不等之紀錄，許永春自身應有足夠現金得以支付系爭房地部分買賣價款40萬元為是，且交付房屋買賣價款，未必須以匯款方式為之，以

現金支付之，亦無不可。其次，許全祿、許進添每月均有自該帳戶匯出之紀錄，且許永春既與該二人係至親關係，其委由該二人代為處理財務事宜，並未有悖常情，原告未提出任何佐證即遽論許永春與該二人間係借貸關係，稍嫌速斷。是原告主張許永春無購買系爭房地之資力云云，洵非可採。

㈥原告主張：被告間係以不相當之市價買賣系爭房地，其等係通謀虛偽意思表示云云，本件送請中華動產估價師聯合事務所鑑估系爭房地於107 年1 月31日之市價，鑑定結果其市價為3,660,800 元，此有不動產估價報告書乙份在卷可佐（見本院卷一第189 至251 頁），是該鑑估價格固高於被告間買賣價格約76萬元，惟不動產買賣交易價格，除需評估區域、不動產市場現況等客觀因素外，尚須考量買賣雙方個人主觀因素。查，楊文雄要求李文章儘速幫其出售系爭房地，楊文雄原開價330 萬元，嗣許永春出價290 萬元，楊文雄同意以290 萬元出售系爭房地，業經李文章證述如前，由此可知，楊文雄急於求售系爭房地而委請李文章代為尋找買家，其原開價330 萬元，該價格僅略低於上開鑑估市價，嗣許永春出價290 萬元，楊文雄同意而成交，顯見楊文雄係因需款孔急而以低於市價急售系爭房地，乃出於其個人主觀意願，此應為一般社會通念上所容認，並屢有所見，甚者，在法院拍賣實務上，債務人所有之不動產，經由法定減價拍賣，最終以市價之幾成而拍定，此為眾所周知之事，因此，不得以系爭房地最終成交價格論斷被告間就系爭房地之買賣係通謀虛偽意思表示。原告上開主張，要無足取。

㈦原告主張：許永春稱其於交屋後至其回國後長達4 個月，均由楊文雄支付水電費，此與系爭買賣契約第5 條約定，系爭房地之水電費於交屋後，應由許永春負擔不符云云。查，依系爭買賣契約第7 條約定：「本件不動產賣方限於107 年3 月1 日前辦理交屋，如逾時交屋，每逾一日，需按本件不動產總價款千分之一計算違約金予買方。」、第5 條約定：「房屋稅、地價稅、工程受益費、水電費、瓦斯及管理費等雜

散費用，雙方約定於（交屋日）前由賣方繳納，（交屋日）後則由買方負擔，其餘未約定之費用依法令規定，法令未規定者、由買賣雙方平均負擔。」等語，是被告二人就系爭房地之水電費約定交屋前由楊文雄負擔，交屋後由許永春負擔，而據許永春陳稱：伊購買系爭房地後，二月即出國，伊不知水電通知寄予何人，回國後，伊問楊文雄始知水電是他付的，因他的東西還在屋內，楊文雄搬遷後，即由伊負擔水電費；伊因出國無法使用系爭房地，雖契約如是載明，伊事後有通融楊文雄使用等語（見本院卷二第72、79頁），縱楊文雄未依約於上開交屋期限前交屋，僅係許永春得向其課違約金之問題而已，且許永春因出國事後容許楊文雄繼續使用系爭房地，堪認其等事後已另為交屋期限之約定，取代系爭買賣契約之原約定，且合乎人之常情。是原告上開主張，尚難為有利於原告之認定。

㈧綜上各點，原告所提上開諸事證，均不足以作為被告間相互明知為非真意表示之佐證，故原告主張被告間就系爭房地所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為係通謀虛偽意思表示，應屬無效，並請求塗銷許永春所有權移轉登記云云，洵非可採。

五、綜上所述，原告並未具體舉證證明被告間有何通謀虛偽之意思表示。從而，原告依民法第87條第1項、第242條及第767條規定，請求確認被告間就系爭房地於107年2月11日買賣關係之債權行為，及107年2月14日所有權移轉登記之物權行為，均不存在，並請求許永春應將系爭房地之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為楊文雄所有，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，於判決結果無影響，無逐一審究之必要，併此敘明。

六、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　　4　　月　　15　　日

民事第一庭法　官　何悅芳

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　　108　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　李方云