臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第361號

原　　告　王李雅慧
訴訟代理人　洪士宏律師
複代理人　蘇辰雨律師
　　陳宣至律師
被　　告　江慶霖
　　張家慈

當事人間塗銷所有權移轉登記事件，本院民國108年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告間就高雄市○○區道○○段00000000地號土地及同段五五四建號建物於民國一○五年八月十九日買賣之債權行為及民國一○五年九月六日以買賣為登記原因移轉所有權之物權行為均無效。

被告張家慈應將前項土地及建物於民國一○五年九月六日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷並回復登記為被告江慶霖所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告江慶霖積欠原告新臺幣（下同）1,194,000元，迄未給付。被告江慶霖於105年9月6日將名下坐落高雄市○○區道○○段000000地號土地及同段554建號建物（下合稱系爭不動產)以買賣為登記原因移轉所有權予被告張家慈。然被告江慶霖移轉系爭不動產所有權時間與原告取得債權之訴訟時間相近，且被告江慶霖仍設籍系爭不動產，被告均未能提出有交付價金之證明，足見被告係屬通謀虛偽為買賣，民法第87條第1項前段規定，應屬無效，先位聲明：㈠確認被告間就系爭不動產於105年8月19日買賣之債權行為及105年9月6日以買賣為登記原因移轉系爭不動產所有權之物權行為均無效；㈡被告張家慈應將系爭不動產，於105年9月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復

登記為被告江慶霖所有。倘認非屬無效買賣行為，被告張家慈未能證明已依約給付價金，原告代位被告江慶霖請求給付，並由原告代為受領之。爰依民法第87條、第242條及買賣契約之規定提起備位訴訟，備位聲明：被告張家慈應給付被告江慶霖1,194,000元及自108年5月11日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，並由原告代為受領。

二、被告則以：被告江慶霖係迫於經濟壓力、房貸及家庭所需，致使無法負擔開銷，始於105年9月6日出售系爭不動產，非通謀虛偽，被告張家慈已將買賣價金分次付清，錢是經過被告江慶霖配偶即被告張家慈之母處理。兩造買賣時有簽署契約書，價金係自變賣遺產價金、保險、信貸及借款等支付現金約1,300,000元，且有辦理抵押貸款約3,000,000元，現仍按月攤還本息，買賣時被告江慶霖曾口頭請求暫時設籍，伊當下並未做任何他想即應允之，非通謀虛偽買賣且價金均已付清，故原告之主張無理由等詞置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告江慶霖積欠原告1,194,000元尚未清償。

㈡被告江慶霖以105年8月19日買賣為原因，於105年9月6日將其名下系爭不動產所有權以買賣為原因移轉登記予被告張家慈。

四、兩造爭執事項：

㈠先位訴訟：被告間是否通謀虛偽買賣系爭不動產？

㈡備位訴訟：被告間買賣系爭不動產價金是否已付清?原告請求代被告江慶霖領受價金中1,194,000元有無理由？

五、得心證之理由

㈠先位訴訟：被告間是否通謀虛偽買賣系爭不動產？

1.按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即

得謂有即受確認判決之法律上利益(最高法院42年台上字第1031號裁判意旨參照）。查本件原告主張其對被告江慶霖有債權乙節為兩造不爭執，兩造就被告買賣系爭不動產之真意有爭執，將使原告無法就系爭不動產實施強制執行取償，原告私法上地位有侵害之危險，且此危險得以確認判決除去之，堪認原告提起本件確認之訴，應有確認利益。

2.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。又虛偽買賣乃雙方通謀而為虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，其買賣當然無效（最高法院50年台上字第547號裁判意旨參照）。經查：

⑴原告主張系爭不動產仍由被告江慶霖設籍並居住使用，故被告係通謀虛偽買賣系爭不動產等情，被告僅就被告江慶霖設籍系爭不動產為不爭執，其餘為否認之。然本件繫屬後之起訴狀繕本、補費裁定、陳報狀、言詞辯論期日通知書均由被告江慶霖本人分別在108年1月15日、108年1月15日、108年1月22日、108年8月26日於系爭不動產址親收，並在108年1月15日以同居人代被告張家慈收受通知，並註記為屋主，有回證數紙可參(見審訴卷第68、69、74、75、83-1及83-2頁；本院卷第129頁)。被告江慶霖雖辯稱因偶爾會過去系爭不動產探望妻兒云云，然訴訟文書之送達並無定期，多係由實際居住者收受，被告江慶霖偶爾前往系爭不動產卻能數次收受訴訟文書之機率甚低微，且亦不會自稱為屋主代被告張家慈受領，是以原告主張系爭不動產仍由江慶霖實際居住使用，自前開客觀上事證可認應非虛妄，出賣人繼續使用買賣標的並設籍，要與一般買賣常情有悖。

⑵被告雖辯稱確為買賣行為，並提出買賣契約書、被告張家慈存款明細等件為證(見審訴卷第86頁、本院卷第75至117、173至199頁)。惟被告張家慈稱：買賣價金4,300,000元，陸續給母親即被告江慶霖配偶現金1,300,000元，這部分是遺產變賣所得之金錢以及富邦及中國人壽保險解約金，另向銀行

貸款3,000,000元以給付系爭不動產買賣價金(見本院卷第51頁)；1,300,000元現金約從105年4月11日從帳戶提領現金陸續給母親錢，日期是105年7月1日、8月1日、10月14日、10月17日、106年1月5日、1月17日、4月26日、6月14日、7月4日、7月31日等(見本院卷第160頁)；有在106年向訴外人黃金秀借錢給被告江慶霖給付價金並設定抵押給黃金秀等語(見本院卷第160頁)。然被告張家慈所提之上開存款明細多係現金提領，未能證明有交付價金之事實。且中國人壽係在107年1月24日、7月9日匯款予被告張家慈，縱為保險解約金，亦與系爭不動產買賣契約成立時間相隔甚距。且上開買賣契約書在105年8月8日簽立，第7條約定略以：收清全部價金時辦理交屋(見本院卷第86至87頁)，衡情買賣不動產非小額支出，即使價金磋商時間較長，但在確定買賣交易金額並簽立契約前約4個月之105年4月11日即給付價金之一部，更在105年9月6日辦理所有權移轉登記後持續至106年7月，或甚至在107年間保險解約後接續逾1年期間後付價金之情事，均已與常情相違，此亦與上開買賣契約交屋之時間約定不符。是以上開存款名細現金提領部分不能證明有交付價金之事實，被告抗辯交付價金之時間自買賣契約簽立前4個月起至簽立後1年之給付方式，業與一般買賣常情及上開買賣契約之約定不同。

⑶又被告張家慈固以自己為債務人以系爭不動產為擔保品向林園農會借款3,000,000元，並設定抵押權，代償系爭不動產原中國信託銀行及玉山銀行抵押借款、有登記謄本、異動索引、林園農會明細為證(見審訴卷第47至60頁、本院卷第111頁)。惟關於林園農會借款之清償，自林園農會明細可見被告張家慈穿插標示其個人國泰世華銀行支出，及房租費，其並稱：房租指被告江慶霖住在系爭不動產之租金；應該是被告江慶林在忙，將現金交給母親，母親匯到國泰世華帳戶；被告江慶大概有付1年房租，雖然他只住半年，但母親及弟弟為其配偶小孩，他還是會付房租；(購買至今，林園農會

的錢都是被告江慶霖支付？）不是，前1年由被告江慶霖匯入，之後是被告江慶霖拿現金給母親匯入國泰世華帳戶至今，到現在還是如此等語(見本院卷第140頁)，可見被告林園農會借款之本息至今實際上均係由被告江慶霖償還。被告張家慈雖辯稱係支付房租，然而由林園農會明細可見每月存入金額不一，倘係被告江慶霖支付系爭不動產租金之匯款，應係固定時間匯入固定金額，存款日期及存入金額不會有微幅波動，是足認系爭不動產林園農會之貸款本息來源由被告江慶霖支付，要與買賣常情不符。

⑷綜上，被告江慶霖仍經常性使用系爭不動產，被告張家慈所提出之事證亦不足證明有將價金其中1,300,000元以現金交付與被告江慶霖，且支付時間自買受前開始給付延續至買賣後逾1年之久，已悖於上開買賣契約約定及常情。價金其中3,000,000元部分，雖係由被告張家慈向林園農會貸款，然貸款本息之清償係由被告江慶霖以不定時、不定額，但均會在房貸本息扣款日期匯入，難認被告辯稱係給付租金乙情屬實。則原告主張被告間通謀虛偽買賣系爭不動產等語，應屬可採。

3.本件原告主張被告通謀虛偽買賣系爭不動產，請求確認買賣無效，並請求塗銷所有權移轉登記，為有理由。

㈡備位訴訟：被告間買賣系爭不動產價金是否已付清?原告請求代被告江慶霖領受價金中1,194,000元有無理由？

原告先位之訴有理由，備位之訴無庸再行贅述，附此說明。

六、從而，原告先位訴訟請求確認被告間就系爭不動產於105年8月19日買賣之債權行為及105年9月6日已買賣為登記原因移轉系爭不動產所有權之物權行為均無效，並請求被告張家慈應將系爭不動產於105年9月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告江慶霖所有為有理由，應予准許。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。
中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　6　　日
民事第七庭法　官　楊詠惠
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　　1　　月　　6　　日
書記官　蔡佩珊