

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第807號

原告 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 曹為實

訴訟代理人 吳政鴻

被告 高靖國

高正翰

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件被告高正翰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，本院依職權由原告一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告高靖國積欠原告債務新臺幣（下同）124,075元及其利息未清償，業經原告於民國106至108年間聲請強制執行無效果，由臺灣高雄地方法院換發101年度司執字第076678號債權憑證。被告高靖國、高正翰於110年9月27日前，原本對於如附表編號1所示之土地各持有10,000分之110之應有部分，對於如附表編號2所示之房屋各持有2分之1之應有部分（如附表編號1、2之土地及房屋，以下合稱系爭不動產）。惟被告高靖國於110年9月27日，在高雄市楠梓地政事務所，將其所有系爭不動產之應有部分（下稱系爭應有部分），以買賣為登記原因，登記移轉所有權予其子即被告高正翰（收件字號：110年新楠登字第26170號，下稱系爭買賣、系爭登記），此舉顯係為脫免強制執行。況且，被告2人間並無實際買賣價金往來，為無效之通謀虛偽意思表示，系爭買賣關係並不存在。縱系爭買賣關係為真，被告高靖國

01 於出賣系爭不動產時明知有損害於原告之權利，且被告高正
02 翰亦知其情事，原告自得請求撤銷之。爰依民法第87條、第
03 113條、第242條、第244條第2項及第4項，提起本件訴訟等
04 語，並以預備合併之方式聲明如下：

05 (一)先位聲明：

- 06 1. 確認被告2人間系爭買賣之債權關係不存在。
- 07 2. 被告高正翰應將系爭登記予以塗銷，並將系爭應有部分回復
08 登記為被告高靖國所有。

09 (二)備位聲明：

- 10 1. 被告2人間之系爭買賣債權行為及系爭登記物權行為均應予
11 撤銷。
- 12 2. 被告高正翰應將系爭登記予以塗銷，並將系爭應有部分回復
13 登記為被告高靖國所有。

14 三、被告抗辯：被告高正翰確實有以3,000,000元之對價向被告
15 高靖國購買系爭應有部分，並非通謀虛偽之買賣行為或無償
16 之贈與行為。被告高靖國積欠原告卡債時，被告高正翰年紀
17 尚幼，對此事實並不知悉，原告自不得依民法第244條第2項
18 撤銷之等語，並聲明：原告之訴駁回。

19 四、本院之判斷：

20 (一)兩造不爭執之事項為被告2人間確實有於110年9月27日辦理
21 系爭登記（見本院卷第109頁、第113頁）。

22 (二)先位之訴部分：

- 23 1. 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
24 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
25 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
26 意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而
27 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
28 示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親
29 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
30 立。原審謂上訴人未能舉證證明，僅以系爭買賣或贈與契約
31 與常情不合為由，主張各該契約係出於通謀虛偽意思表示，

01 為無可取，因而為上訴人敗訴之判決，洵無違誤（最高法院
02 86年度台上字第3865號判決意旨參照）。

03 2. 本院於112年11月14日言詞辯論時，隔離訊問被告高靖國、
04 高正翰，並命被告2人具結陳述（見本院卷第107頁、第135
05 至137頁）。被告高靖國於該次言詞辯論時具結陳稱：現在
06 系爭不動產，是被告高正翰單獨所有，我當時是以3,000,00
07 0元的價格賣給他的。系爭買賣是透過代書進行，然後被告
08 高正翰跟三信商業銀行股份有限公司（下稱三信銀行）貸款
09 支付買賣價金，就是我在鈞院卷第133至134頁所附上的銀行
10 存摺，可以看到我的帳戶有被告高正翰匯入的3,000,000
11 元。該筆款項於110年9月28日入帳，但我於同年10月5日，
12 就將其中的2,900,000元提領出來，是因為我除了本件卡債
13 之外，還有跟訴外人劉存孝、蔡永松等朋友借錢，我用這筆
14 款項一一償還對他們的欠款。現在系爭不動產的貸款，都是
15 被告高正翰在繳等語（見本院卷第110至111頁、第115
16 頁），並提出系爭買賣契約書1份及被告高靖國之存摺影本1
17 份為證（見本院卷第129至134頁）。

18 3. 被告高正翰則於同次言詞辯論時具結陳稱：我會進行系爭買
19 賣，是因為覺得這樣比較單純，被告高靖國年紀也大了，我
20 跟他購買，也有1筆錢可以放在他那邊，我覺得我自己還算
21 有能力去償還貸款，如果如附表編號2所示之房屋，我的應
22 有部分從2分之1變成1分之1也比較單純。我是跟三信銀行貸
23 款4,100,000元，以3,000,000元購買系爭應有部分，我現在
24 有固定在繳納前開貸款等語（見本院卷第113至115頁）。

25 4. 本院依原告之聲請，向三信銀行函調被告高正翰於該行之貸
26 款餘額及還款紀錄，自前開資料中可見，三信銀行確實於11
27 0年9月28日放款3,00,000元、300,000元及800,000元之貸款
28 各1筆，合計4,100,000元給被告高正翰，且被告高正翰自11
29 0年10月28日起至112年11月28日止，均有按時繳納貸款，此
30 有被告高正翰於三信銀行之貸款餘額及還款紀錄1份在卷可
31 證（見本院卷第147至159頁）。

01 5. 綜合上開調查證據之結果，被告2人具結後所陳述之內容大
02 致相符，且被告高正翰向三信銀行貸款後，向被告高靖國購
03 買系爭應有部分之金流，亦與銀行資料所顯示之紀錄相符，
04 堪認系爭買賣及系爭登記均非被告2人間之通謀虛偽意思表
05 示，原告先位請求，並無理由。

06 (三)備位之訴部分：

07 1. 按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之
08 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
09 請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。債務人出賣其
10 財產，非必生減少資力之結果，苟其出賣財產已獲得相當對
11 價，一方面減少其財產，一方面取得其請求支付價金之權
12 利，即難謂係詐害債權之行為。而依民法第244條第2項行使
13 撤銷權，必須債權人於債務人之行為有害及其債權時，始得
14 為之（最高法院75年度台上字第619號判決意旨參照）。

15 2. 查本件被告高正翰係以3,000,000元為對價向被告高靖國購
16 買系爭應有部分而辦理系爭登記，已如前述，則被告2人間
17 之所有權移轉行為係互為對價關係之給付行為，自屬有償行
18 為。況且，細繹卷附系爭不動產所在之「忠群皇第」社區之
19 實價登錄資料（見本院卷第203頁），該社區自102年1月17
20 日起至112年11月5日止，含系爭買賣在內，有7筆交易紀
21 錄，系爭買賣之總價雖因僅買賣系爭應有部分，而非買賣完
22 整之1戶，而看似顯然低於其餘6筆交易紀錄，但系爭買賣之
23 單價為每坪189,000元，其餘6筆則分別為每坪159,000元、1
24 69,000元、198,000元、295,000元及498,000元，堪認系爭
25 買賣之成交價格並非顯然低於行情，難認符合民法第244條
26 第2項「有損害於債權人之權利」之要件。從而，原告之備
27 位請求，亦無理由。

28 3. 至原告雖於本院113年5月30日言詞辯論時另主張：系爭不動
29 產附近大樓每坪大概都是200,000元左右等語（見本院卷第2
30 08頁），並提出附近大樓之實價登錄資料1份為證（見本院
31 卷第215至227頁）。然而，不動產之成交價取決於諸多原

01 因，地段並非唯一之因素，蓋地點鄰近之大樓，仍可能因建
02 商之信譽、建材之良窳、屋齡之新舊、格局之方正等原因，
03 造就不同之成交價格。從而，欲判斷系爭買賣之對價是否合
04 理，應就相同建商、建材、屋齡，且格局相近的相同社區進
05 行比較，自不得執其他鄰近大樓之資料，指摘系爭買賣之成
06 交價格害及原告之債權。

07 五、綜上所述，原告依民法第87條、第113條、第242條、第244
08 條第2項及第4項，以預備合併之方式，先位請求確認被告2
09 人間系爭買賣之債權關係不存在、塗銷系爭登記，並將系爭
10 應有部分回復登記為被告高靖國所有；備位請求撤銷被告2
11 人間之系爭買賣債權行為及系爭登記物權行為、塗銷系爭登
12 記，並將系爭應有部分回復登記為被告高靖國所有，均無理
13 由，均應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
15 經本院審酌後，認為均於判決之結果無影響，爰不逐一論
16 駁，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
19 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
25 書記官 郭力瑋

26 附表：

27

編號	種類	地號、建號及門牌號碼	110年9月27日前權利範圍	110年9月27日後權利範圍
1	土地	高雄市○○區○○段○ ○○段0000地號	被告高靖國：10,000分之110	被告高正翰：10,000分之220
			被告高正翰：10,000分之110	
2	建物	高雄市○○區○○段○ ○○段0000○號（門牌 號碼：高雄市○○區○ ○路000號4樓）	被告高靖國：2分之1	被告高正翰：1分之1
			被告高正翰：2分之1	

