

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第689號

原告 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 林鴻聯

訴訟代理人 呂承謚

被告 吳麗媚

訴訟代理人 周勝龍

被告 胡家倫

訴訟代理人 謝逸文律師

追加被告 蔡明真

上列當事人間請求請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國111年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告吳麗媚、胡家倫就坐落彰化縣○○鎮○○段0000000地號土地及其上同段1284建號建物(門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路00巷0號)所為之買賣行為及民國107年10月19日所有權移轉登記行為均不存在。

被告胡家倫應將上開土地、建物，於民國107年10月19日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

確認被告胡家倫、蔡明真就上開土地、建物所為之買賣行為及民國110年9月17日所有權移轉登記行為均不存在。

被告蔡明真應將上開土地、建物，於民國110年9月17日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

訴訟費用由被告吳麗媚、胡家倫、蔡明真各負擔三分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、原告聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）法定代理
02 人原為李憲章，於本院審理期間法定代理人變更為林鴻聯並
03 經其聲明承受訴訟（見本院卷第121至129頁），核與民事訴
04 訟法第170條及第175條規定相符，應予准許。

05 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
07 款定有明文。又所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變
08 更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之
09 主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及
10 證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或
11 一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在
12 同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭
13 者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判決意旨參
14 照）。查原告起訴時主張被告吳麗媚、胡家倫間，就坐落彰
15 化縣○○鎮○○段0000000地號土地全部及其上建物同段128
16 4建號全部（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷0號，下稱系
17 爭房地）於民國107年10月2日之買賣債權行為及同年月19日
18 之移轉登記物權行為均不存在，暨塗銷系爭房地於同年月19
19 日之所有權移轉登記。於本院審理中，因胡家倫於110年8月
20 1日將系爭房地以買賣為原因移轉予追加被告蔡明真，並於
21 同年9月17日完成所有權移轉登記，故原告於本院審理時追
22 加被告蔡明真，並主張被告胡家倫、蔡明真間前揭買賣之債
23 權行為及所有權移轉登記之物權行為屬通謀虛偽意思表示，
24 求予確認被告胡家倫與蔡明真間買賣債權關係及物權關係均
25 不存在，暨塗銷系爭房地所有權移轉登記而追加訴之聲明等
26 語（見本院卷279、281頁），經核其追加被告蔡明真及追加
27 聲明之基礎事實均係基於系爭房地之所有權移轉登記所衍生
28 之糾紛，二者間有其社會事實上之共通性及關連性，且訴訟
29 資料可相互為用，基於紛糾一次解決性原則，乃符合上開准
30 為訴之追加之規定，應予准許，合先敘明。

31 貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一)訴外人僑泰文具有限公司（下稱僑泰公司）於107年1月25日
03 以訴外人周勝龍、被告吳麗媚為連帶保證人，向原告借款新
04 臺幣（下同）500萬元，僑泰公司與周勝龍、被告吳麗媚自1
05 07年9月起未依約還款，經原告結算，尚有本金1,973,672元
06 及利息、違約金未償還。詎被告吳麗媚明知無力還款，為避
07 免其名下之系爭房地為原告取償，而無出售系爭房地之真
08 意，竟於107年10月2日與被告胡家倫虛偽訂立系爭房地之買
09 賣契約，並於同年月19日將房地所有權移轉登記與被告胡家
10 倫，渠等於本院審理時亦坦承被告吳麗媚係向被告胡家倫借
11 款而為讓與擔保，並無買賣之意思，可見被告吳麗媚與被告
12 胡家倫間之買賣債權行為與移轉登記之物權行為，依民法第
13 87條第1項均係通謀虛偽意思表示而為無效，依同法第113
14 條、767條規定，被告吳麗媚得請求被告胡家倫回復原狀，
15 塗銷系爭房地之所有權移轉登記，被告吳麗媚怠於行使，原
16 告為保全債權，得依民法第242條代位被告吳麗媚請求被告
17 胡家倫回復原狀。

18 (二)被告胡家倫竟又於110年8月1日，與被告吳麗媚之媳婦即追
19 加被告蔡明真通謀虛偽將系爭房地以買賣為原因移轉所有權
20 登記予被告蔡明真，並於110年9月17日完成所有權移轉登
21 記，被告胡家倫、蔡明真之買賣債權行為、所有權移轉之物
22 權行為均無效，被告吳麗媚怠於行使所有權妨害排除之權
23 利，原告自得代位行使。

24 (三)為此，原告基於乃被告吳麗媚債權人地位，並代位行使被告
25 吳麗媚民法第113條及767條之權利，求為確認被告胡家倫與
26 蔡明真於110年8月1日就系爭房地之買賣債權行為暨同年9月
27 17日所有權移轉登記行為均不存在，被告蔡明真應塗銷上開
28 移轉登記，回復為被告胡家倫所有，並確認被告胡家倫與吳
29 麗媚於107年間就系爭房地之買賣債權行為暨所有權移轉登
30 記物權行為均不存在，被告胡家倫應塗銷上開移轉登記，回
31 復為被告吳麗媚所有。

01 (四)並聲明：1. 確認被告吳麗媚、胡家倫就系爭房地於107年10
02 月2日所為之買賣債權行為及同年月19日所為之所有權移轉
03 登記行為均不存在。2. 被告胡家倫應將系爭房地於107年10
04 月19日所為之所有權移轉登記塗銷。3. 確認被告胡家倫、蔡
05 明真就系爭房地於110年8月1日所為之買賣債權行為及同年9
06 月17日所為之所有權移轉登記物權行為均不存在。4. 被告蔡
07 明真應將系爭房地於110年9月17日以買賣為原因之所有權移
08 轉登記塗銷。

09 二、被告則以：

10 (一)被告吳麗媚部分：

- 11 1. 伊配偶周勝龍因友人向其借支票，於107年9月28日該友人突
12 然不付票款，周勝龍為挽救票據信用，始詢問在扶輪社認識
13 之朋友即被告胡家倫有無借錢管道，被告胡家倫同意借款80
14 0萬元，6年後伊們需返還1000萬元，以及每月給付被告胡家
15 倫1萬元做為利息補貼，另被告胡家倫要求伊將系爭房地過
16 戶與被告胡家倫作為擔保，伊們每月自行償還系爭房地之第
17 一順位抵押權即臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光
18 銀行）之貸款。
- 19 2. 伊與周勝龍同意上開條件，於107年10月2日與被告胡家倫簽
20 訂買賣契約，被告胡家倫有給伊們800萬元，之後由伊兒子
21 周光中與被告胡家倫簽訂租賃契約，伊們每月給付被告胡家
22 倫租金1萬元，伊們向被告胡家倫借來的錢陸續收回在外的
23 支票，收回之票面金額達1000多萬元，伊不是為了脫產而將
24 系爭房地移轉與被告胡家倫，而是確有向被告胡家倫借款始
25 以系爭房地作為擔保等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 (二)被告胡家倫：

- 27 1. 系爭房地現有第一順位及第二順位最高限額抵押之設定，分
28 別為768萬元及500萬元，縱使原告就本件訴訟獲得有利判
29 決，其拍賣系爭房地所得價金清償上開最高限額抵押後已無
30 剩餘，是原告提起本件訴訟難謂有何訴訟上利益，欠缺權利
31 保護必要。

01 2. 被告胡家倫於107年10月19日以買賣為原因，登記取得系爭
02 房地之所有權，實係被告吳麗媚之夫周勝龍向其借款之擔
03 保，其與被告吳麗媚間就系爭房地為信託讓與擔保，並非通
04 謀虛偽意思表示，此據最高法院判決實務所承認，其透過金
05 主詹喜幀借款800萬元與周勝龍，約定周勝龍應於6年後償還
06 1000萬元，每月需補貼其1萬元，並將系爭房地移轉與其作
07 為擔保，因現行地政機關並無以讓與擔保為移轉登記之原
08 因，兩人始以買賣為原因為移轉登記，其已於107年10月3
09 日、同年月5日、11日、19日、26日交付200萬元、200萬
10 元、200萬元、150萬元、50萬元與周勝龍及被告吳麗媚，繼
11 由周光中與其簽訂租賃契約，每月支付1萬元做為借款期間
12 之利息補貼，是其與被告吳麗媚間移轉系爭房地並非通謀虛
13 偽意思表示，原告請求塗銷不動產移轉登記應無理由。

14 3. 然詹喜幀因疫情影響，現金有所短缺，請其詢問周勝龍、被
15 告吳麗媚得否將系爭房地出售，或請周勝龍返還部分借款，
16 經協商後，由周勝龍之媳婦即被告蔡明真以800萬元買回系
17 爭房地，被告蔡明真亦有購買意願，遂由周勝龍與其找尋管
18 道，希望與臺中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）和
19 解，台中商銀撤銷系爭房地之假處分，嗣其尋得訴外人侯琿
20 文協助，侯琿文借款170萬元與其，由其與台中商銀和解撤
21 銷假處分，再將系爭房地以800萬元出售與被告蔡明真，被
22 告蔡明真於簽約時交付80萬元、再於110年7月23日匯款80萬
23 元與其；周勝龍、被告吳麗媚未償還之款項，則由周勝龍簽
24 發票面金額680萬元、到期日為113年10月31日之本票與其作
25 為擔保，系爭房地確由被告蔡明真買受，被告蔡明真再以系
26 爭房地向中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀
27 行）抵押貸款640萬元清償新光銀行之第一順位抵押餘額4,7
28 48,213元而塗銷上開抵押權，並由被告蔡明真清償中國信託
29 銀行之貸款，並無虛偽買賣之情形。並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 (三)被告蔡明真：

01 1. 系爭房地現有中國信託銀行之第一順位最高限額抵押768萬
02 元、祥鑫地產規劃設計股份有限公司（下稱祥鑫公司）之第
03 二順位最高限額抵押500萬元（實際借款金額160萬元），原告
04 縱使勝訴，系爭房地拍賣後原告亦無法受償，本件訴訟應無
05 實益。

06 2. 伊與被告胡家倫於110年7月1日之買賣、同年9月17日之所有
07 權移轉物權行為均係真實買賣，並非通謀虛偽，被告胡家倫
08 為伊的房東，被告胡家倫有意出售系爭房地，伊評估後認為
09 可以購買，雙方約定以800萬元為購買金額，伊陸續向中國
10 信託銀行、台新銀行、元大銀行、鹿港信用合作社等金融機
11 構詢問貸款事宜，最後中國信託銀行之貸款金額最高，伊向
12 中國信託銀行貸款640萬元，並就不足之160萬元向侯珷文借
13 款，伊與配偶周光中有固定工作負擔每月貸款並非難事，伊
14 確有購買系爭房地之事實，原告主張並無理由等語。並聲
15 明：原告之訴駁回。

16 三、經法院協助兩造整理爭執與不爭執事項如下：

17 (一)本件不爭執事實：

18 1. 訴外人僑泰公司於107年1月25日以周勝龍、被告吳麗媚為連
19 帶保證人，向原告借款500萬元，僑泰公司與周勝龍、被告
20 吳麗媚自107年9月起未依約還款，經原告結算，迄今尚有本
21 金1,973,672元及利息、違約金未償還，原告上開債權有本
22 院108年司執字第14261號債權憑證。

23 2. 被告吳麗媚與被告胡家倫於107年10月2日訂立系爭房地之買
24 賣契約，並於同年月19日將房地所有權移轉登記與被告胡家
25 倫。

26 3. 訴外人臺中商銀於108年3月間對被告吳麗媚、胡家倫提起塗
27 銷所有權移轉登記之訴訟，由本院108年訴字第289號案件審
28 理（下稱前案），判決主文為1. 確認吳麗媚、胡家倫就系爭
29 房地之買賣行為與所有權移轉登記行為均不存在。2. 胡家倫
30 應塗銷系爭房地之所有權移轉登記。被告吳麗媚、胡家倫不
31 服提起上訴，經臺灣高等法院臺中分院以109年度上字第441

01 號判決駁回上訴，被告等提起第三審上訴期間，被告胡家倫
02 與臺中商銀達成和解，給付臺中商銀170萬元，臺中商銀撤
03 回起訴並撤回系爭房地之假處分。

04 4. 被告胡家倫經被告吳麗媚同意，於110年8月1日將系爭房地
05 以買賣為原因移轉與追加被告蔡明真，並於同年9月17日完
06 成所有權移轉登記。

07 5. 被告蔡明真為被告吳麗媚之媳婦，居住於系爭房地；被告蔡
08 明真經周勝龍介紹，向訴外人侯琿文借款160萬元給付胡家
09 倫，並向中國信託銀行貸款640萬元清償新光銀行第一順位
10 抵押權約470萬元；並以系爭房地設定第一順位最高限額抵
11 押權與中國信託銀行、第二順位最高限額抵押權與侯琿文指
12 定之祥鑫公司。

13 (二)爭執事項：

14 1. 原告提起本件訴訟有無訴之利益？

15 2. 被告吳麗媚、胡家倫間以買賣為原因移轉系爭房地之債權行
16 為、物權行為是否為通謀虛偽意思表示而為無效？被告等抗
17 辯上開移轉行為為有效之讓與擔保有無理由？

18 3. 被告胡家倫、蔡明真間以買賣為原因移轉系爭房地之債權行
19 為、物權行為是否為通謀虛偽意思表示而為無效？

20 4. 原告依民法第242條、第113條、第767條請求被告蔡明真、
21 胡家倫塗銷系爭房地之移轉登記，回復被告吳麗媚所有，有
22 無理由？

23 四、本院判斷：

24 (一)原告主張：被告吳麗媚積欠其債務未清償，系爭房地原登記
25 於被告吳麗媚名下，被告吳麗媚於107年10月19日將房地所
26 有權以買賣為原因移轉登記與被告胡家倫，被告胡家倫嗣後
27 於110年9月17日將系爭房地以買賣為原因移轉登記與被告蔡
28 明真等節，為兩造所不爭，並有本院108年度司執字第14261
29 號債權憑證、系爭土地、建物登記謄本、異動索引、土地登
30 記申請書在卷為憑（見卷第19至55頁、第283至303頁、第32
31 9至351頁）堪信屬實。

01 (二)原告提起本件訴訟有訴之利益：

02 1. 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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
04 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
05 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
06 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
07 52年台上字第1240號判例意旨參照）。查原告主張被告吳麗
08 媚與胡家倫、被告胡家倫與蔡明真間所為系爭房地之買賣及
09 所有權移轉行為，係通謀虛偽意思所為，其債權行為及物權
10 移轉行為均不存在，為被告吳麗媚、胡家倫、蔡明真所否
11 認，是系爭房地之買賣及所有權移轉行為是否有效存在即有
12 不明確，影響被原告得否就系爭房地聲請強制執行取償，此
13 不明確之不安狀態，得以確認判決除去，是原告提起上開確
14 認之訴，應有確認利益。

15 2. 塗銷系爭房地移轉登記部分：

16 (1)被告胡家倫、蔡明真抗辯系爭房地現已設定高額抵押權，縱
17 使塗銷所有權移轉登記回復被告吳麗媚所有，原告聲請強制
18 執行拍賣亦無實益云云。惟原告乃被告吳麗媚之債權人，被
19 告吳麗媚之財產除系爭房地外，僅餘97年出廠之國瑞廠牌車
20 輛1台，此有被告吳麗媚之全國財產稅總歸戶財產查詢清單
21 在卷為憑（見卷第57頁），顯見被告吳麗媚移轉系爭房地後已
22 無資力清償債務，如系爭房地回復為被告吳麗媚所有，其債
23 務之總擔保顯著增加，原告自得就系爭房地之價值取償而滿
24 足債權，是原告請求塗銷系爭房地所有權登記並回復被告吳
25 麗媚所有，自有訴訟上利益。

26 (2)至被告等抗辯系爭房地尚有第一、二順位之最高限額抵押權
27 未經原告聲請撤銷或塗銷，原告聲請執行拍賣亦無實益云
28 云。然被告蔡明真自陳系爭房地第一順位最高限額抵押權之
29 實際債權額為640萬元、第二順位之最高限額抵押權之實際
30 債權額為160萬元，而被告並未提出任何事證證明系爭房地
31 換價後得取得之價金是否明顯低於上開債務，縱使上開最高

01 限額抵押權屬實，亦難謂原告全無受償可能；況被告上開抗
02 辯應為本件如原告勝訴後，有無就系爭房地聲請強制執行之
03 實益，而非本件有無訴訟利益，被告上開抗辯，難謂有據。

04 (三)被告吳麗媚、胡家倫間買賣及移轉系爭房地應屬通謀虛偽買
05 賣，亦非信託讓與擔保：

06 1. 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
07 效，民法第87條第1項前段定有明文。而第三人主張表意人
08 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
09 有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院100年度台
10 上字第415號判決意旨參照）。次按「虛偽意思表示，隱藏
11 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。」民法第
12 87條第2項固有明文，惟「是否隱藏他項法律行為，亦須由
13 當事人予以主張，法院始得加以審究。又當事人就其有利於
14 己之事實，應負舉證之責。是主張隱藏有他項法律行為之
15 人，自應就此利己之事實，負舉證責任」（參照最高法院85
16 年度台上字第2114號裁判意旨）。

17 2. 原告起訴主張被告吳麗媚與胡家倫就系爭房地所為之買賣行
18 為及所有權移轉登記行為屬通謀虛偽等語，被告吳麗媚、胡
19 家倫均抗辯：渠等係有隱藏法律關係，即因資金借貸所提供
20 擔保品，性質上為「信託的讓與擔保」云云，則被告吳麗
21 媚、胡家倫對於系爭買賣關係並非真實已屬自認，原告就此
22 無庸再為舉證，被告吳麗媚、胡家倫則應就渠等成立信託讓
23 與擔保負舉證之責。又按讓與擔保，係指債務人或第三人為
24 擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權
25 人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財
26 產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，
27 其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與擔保權人為
28 已足，債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取
29 償。

30 3. 查被告吳麗媚、胡家倫均主張被告吳麗媚、周勝龍於107年1
31 0月間向被告胡家倫借款800萬元，約定6年後償還1000萬

元，被告吳麗媚並移轉系爭房地所有權與被告胡家倫作為擔保云云。然兩造僅提出不動產買賣契約書、吳麗媚收取買賣價金之收據5紙、存摺內頁影本、經民間公證人公證之房屋租賃契約書等件為憑(見卷第251至276頁)，而無任何關於借款金額、借款期限、利息與利率計算、還款方式等之約定，且被告吳麗媚、胡家倫所陳之借貸關係，與一般民間借貸之程序與方式差異甚大，被告胡家倫既未與吳麗媚簽具借款契約，亦未令被告吳麗媚簽發擔保之本票或支票，以便萬一未如期回收本息時，能利用法院之非訟程序，快速取得裁定之執行名義，又未書立收取借款之字據，而直接交付現金予被告吳麗媚，則日後如被告吳麗媚改稱未借款，並主張被告2人移轉系爭房地並無原因債權等不利被告胡家倫事項，被告胡家倫亦難以舉證維護其權利。審酌被告吳麗媚之訴訟代理人周勝龍於本院審理時稱：與被告胡家倫係106年經扶輪社會會員介紹認識，就是一般的朋友，他介紹詹喜幀借錢給伊等語(見卷第435頁)，可見被告胡家倫與周勝龍認識不久，交情一般，且渠等所述之金主詹喜幀與周勝龍更無關係，詹喜幀及被告胡家倫豈會如此信賴被告吳麗媚、周勝龍而未簽署任何借款文件，實與常情有悖，本件被告吳麗媚、胡家倫空言供述2人間有借貸關係云云，難以採信。

4. 被告胡家倫之訴訟代理人雖辯稱系爭房地既然已經移轉與被告胡家倫所有，金主詹喜幀或被告胡家倫自不會擔心被告吳麗媚、周勝龍賴帳云云。然被告胡家倫與吳麗媚移轉系爭房地之原因關係既與名義登記之買賣有別，日後如被告吳麗媚爭執2人間並無買賣而請求被告胡家倫塗銷登記自非無可能，而詹喜幀、被告胡家倫均為智識經驗豐富之成年人，自應留存被告胡家倫與吳麗媚間真實法律關係之相關證據，而非依憑債務人主動承認債務，是系爭房地縱使移轉與被告胡家倫，亦不足以證明2人未為任何借貸憑證符合事理，是被告吳麗媚、胡家倫既未證明渠等有何借款情形，渠等主張移轉系爭房地係為擔保被告吳麗媚之債務云云，已欠缺擔保之

01 從屬性，難認被告2人之抗辯可採。

02 5. 況被告吳麗媚、胡家倫所簽屬之買賣契約，亦未約定被告吳
03 麗媚有何買回之權利，此有上開不動產買賣契約為憑(見卷
04 第251至254頁)，則被告吳麗媚移轉系爭房地之所有權與被
05 告胡家倫後，被告胡家倫名義上已有完全之處分收益權限，
06 被告吳麗媚是否仍有還款後買回之權利而僅為擔保性質，除
07 渠等空言主張外，實無證據可證，自難認被告吳麗媚、胡家
08 倫之主張可採。

09 6. 從而，被告吳麗媚於107年10月間，與被告胡家倫就系爭房
10 地並無買賣關係，亦無證據證明有何向被告胡家倫借款並以
11 系爭房地為信託讓與擔保之情形，故被告吳麗媚以買賣為原
12 因移轉系爭房地所有權與被告胡家倫，渠等所為之債權行為
13 及移轉登記之物權行為，均為通謀虛偽之意思表示，應堪認
14 定。

15 (四)被告胡家倫、蔡明真間買賣及移轉系爭房地應屬通謀虛偽買
16 賣：

17 1. 查前案第二審於109年12月1日判決被告吳麗媚與胡家倫就系
18 爭房地之買賣行為及移轉登記行為均不存在，被告胡家倫應
19 塗銷系爭房地以買賣為原因之移轉登記，被告吳麗媚、胡家
20 倫均不服提起上訴，原告為前案之參加人，嗣於第三審訴訟
21 繫屬中，被告胡家倫、吳麗媚與台中商銀和解，台中商銀於
22 110年6月10日撤回全部起訴亦撤回假處分等節，有臺灣高等
23 法院臺中分院109年度上字第441號判決、民事聲請撤回全部
24 訴訟狀在卷為憑(見卷第73至87頁)。是被告吳麗媚、胡家倫
25 於前案訴訟時，已知悉系爭房地極有可能回復為被告吳麗媚
26 所有，然因前案債權人台中商銀就系爭房地聲請假處分而無
27 法移轉系爭房地，被告吳麗媚、胡家倫遂與台中商銀和解，
28 於台中商銀撤回假處分之聲請後，旋由被告胡家倫將系爭房
29 地之所有權移轉予被告吳麗媚之媳婦即被告蔡明真。則縱使
30 其他債權人再為主張被告胡家倫應塗銷系爭房地之所有權移
31 轉登記回復被告吳麗媚所有，被告胡家倫亦無法履行該義

01 務，已足徵被告胡家倫與蔡明真間移轉系爭房地所有權之目
02 的，實在逃避被告吳麗媚之債權人之追討，難認渠等有何買
03 賣真意。

04 2. 再觀諸被告胡家倫、蔡明真之土地登記申請書所載原因發生
05 日期為110年8月1日，而渠等提出之不動產買賣契約書私契
06 之訂約日期卻為110年7月1日（見卷第331、489頁），則渠等
07 究竟何時訂立系爭房地買賣契約，前後證據已不一致，實難
08 認定渠等買賣屬實。又渠等係於110年9月間即收受本件起訴
09 狀後始申請所有權移轉，此有收件日期為110年9月13日之土
10 地登記申請書影本在卷為憑（見卷第331至351頁），足信渠等
11 係知悉原告提起本件訴訟請求被告胡家倫塗銷系爭房地之所
12 有權移轉登記後，始再行移轉，移轉目的應係避免系爭房地
13 遭原告追償，而非有何買賣真意。

14 3. 至被告蔡明真、胡家倫雖主張於110年7、8月間以800萬元價
15 金買賣系爭房地云云。然被告蔡明真於本院審理時供述：伊
16 們當初沒有這麼多資金，所以向周勝龍介紹的侯琿文借款16
17 0萬元至300萬元之間，確定銀行可以撥款640萬元之後，才
18 跟侯琿文借了160萬元，7月初簽約時現金交付80萬元、7月
19 底匯款80萬元給被告胡家倫，現金及匯款都是借的錢等語
20 （見卷第393頁），並提出被告胡家倫簽具之收據1紙及台灣銀
21 行匯款申請書為憑（見卷第493頁、第505頁）。惟被告胡家倫
22 於110年4月間，以170萬元代償被告吳麗媚積欠台中商銀之
23 債務，台中商銀於110年6月10日撤回前案起訴及系爭房地之
24 假處分一事，有被告胡家倫簽具之債務和解申請書、民事聲
25 請撤回全部訴訟狀在卷為據（見卷第87頁、第397頁），被告
26 胡家倫之訴訟代理人於本院審理時稱：被告胡家倫係向訴外
27 人侯琿文即瀧圖股份有限公司借款170萬元以與台中商銀和
28 解等語（見卷第394、434頁）。可見110年4月間，被告吳麗媚
29 即積欠被告胡家倫上開170萬元債務，則被告蔡明真於110年
30 7月23日匯款80萬元與被告胡家倫，非無可能係償還被告吳
31 麗媚之上開欠款，難以前開單據遽認被告蔡明真匯款之原因

01 係為支付買賣價金。況被告蔡明真給付與被告胡家倫之160
02 萬元，實際上係償還被告胡家倫為被告吳麗媚代償與台中商
03 銀之債務，被告胡家倫實際上並未取得任何買賣價金，應屬
04 明確。再被告蔡明真供述其以系爭房地為抵押擔保向中國信
05 託銀行貸得640萬元，貸款下來清償新光銀行第一順位抵押
06 貸款約470萬元等語(見卷第392頁)，然該新光銀行之抵押貸
07 款亦為吳麗媚所積欠之債務，中國信託銀行貸款所餘款項約
08 170萬元之資金流向，則未見被告蔡明真或胡家倫提出任何
09 事證，被告胡家倫之訴訟代理人於本院審理時稱：該款項應
10 由被告胡家倫取得，再跟當事人要資料等語；被告蔡明真則
11 稱：餘額部分也是請代書幫我匯出去，我沒有帶匯款紀錄等
12 語(見卷第433頁)。則被告蔡明真自陳購買房地之800萬元
13 均為借貸而得，且借得之資金大部分用以償還被告吳麗媚之
14 台中商銀及新光銀行債務，渠等主張被告胡家倫以800萬元
15 出售系爭房地與被告蔡明真云云，難認有據。

- 16 4. 被告蔡明真雖主張其確有支付中國信託銀行貸款及每月還款
17 與侯琿文，其確有付款買受系爭房地云云。然被告胡家倫與
18 吳麗媚就系爭房地本無買賣真意，故被告胡家倫就系爭房地
19 並非所有權人，實際上所有權人仍為被告吳麗媚已如前述；
20 而被告蔡明真為吳麗媚之媳婦，復與被告吳麗媚、周勝龍共
21 同居住於系爭房地，此有蔡明真之配偶周光中(即被告吳麗
22 媚之子)與被告胡家倫簽訂之租賃契約在卷可稽(見卷第274
23 至276頁)，應知悉上開情事，竟向非實質所有權人之被告胡
24 家倫購買系爭房地，此實與不動產交易之買受人既花費鉅額
25 購買房地，自會避免產權有瑕疵之物件，而非知悉出賣人具
26 權利瑕疵仍執意購入，此實與一般不動產交易之常情有違。
27 又被告蔡明真購買系爭房地實無任何自備款，其向中國信託
28 銀行及侯琿文借款所得，均用以清償吳麗媚之債務，被告胡
29 家倫亦未因出售系爭房地而得款800萬元已如前述，則被告
30 蔡明真每月縱有支付銀行貸款及二胎貸款，應僅係被告吳
31 麗媚之債務轉嫁由被告蔡明真負擔，亦難認此為被告蔡明真

之購屋價金，是被告蔡明真上開辯解，亦無可採。

(五)原告請求確認被告吳麗媚、胡家倫及被告胡家倫、蔡明真間，就系爭房地所為買賣及所有權移轉行為均不存在，並代位吳麗媚依民法第767 條第1 項中段、第113條規定，訴請胡家倫、蔡明真將系爭房地所有權移轉登記予以塗銷，應屬有據：

1. 按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利；次按所有人對於無權占有或侵奪其所有者，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；又無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而之者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第242 條、第767 條第1 項、第113條分別定有明文。

2. 被告吳麗媚為訴外人僑泰文具公司之連帶保證人，僑泰文具公司尚積欠原告債務197萬餘元，被告吳麗媚應負連帶保證責任一事，此為兩造所不爭。又被告吳麗媚、胡家倫及被告胡家倫、蔡明真間就系爭房地之買賣及所有權移轉行為均屬通謀虛偽意思表示而為無效，已如前述，故系爭房地之所有權人仍為被告吳麗媚，被告吳麗媚本得依民法第767 條第1 項中段、第113條規定請求被告胡家倫、蔡明真塗銷登記及回復為其所有，惟被告吳麗媚既否認為通謀虛偽意思表示，顯亦有怠於向被告胡家倫、蔡明真請求之情，故原告依民法第242 條代位被告吳麗媚，依民法第767 條第1 項中段、第113條規定，訴請被告胡家倫、蔡明真將系爭房地所有權移轉登記予以塗銷等，洵屬有據。

五、綜上所述，原告為被告吳麗媚之債權人，被告吳麗媚、胡家倫所辯移轉系爭房地所有權之原因關係為信託讓與擔保，以及被告胡家倫、蔡明真辯稱移轉原因為買賣等情均不可採，本件被告吳麗媚、胡家倫及被告胡家倫、蔡明真係通謀虛偽以買賣為原因辦理系爭房地之所有權移轉登記，已如前述，故原告請求確認被告等就系爭房地之買賣行為及所有權移轉

01 行為登記均不存在，並依民法第242條、第767條第1項中
02 段、第113條規定，請求被告胡家倫、蔡明真將系爭房地之
03 所有權移轉登記予以塗銷等，為有理由，應予准許。

04 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
05 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
06 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
07 併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日

10 民事第二庭 法 官 王姿婷

11 以上正本係照原本作成。

12 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
13 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日

15 書記官 吳曉玟