

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1274號

原告 郭俐奴即郭美鳳

訴訟代理人 陳振吉律師

被告 李銘哲

李紋嘉

李安凱

兼 共 同

訴訟代理人 李進財

共 同

訴訟代理人 劉嘉堯律師

楊讀義律師

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113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

被告間就附表所示不動產於民國111年8月5日所為買賣債權行為及附表編號1、2所示土地於民國111年8月22日移轉登記之物權行為均應予撤銷。

被告李銘哲、李紋嘉、李安凱應將附表編號1、2所示土地於民國111年8月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。

被告李銘哲等3人應將附表編號3所示之建築物變更登記為被告李進財所有。

原告其餘備位之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告李進財（下稱李進財）向原告承租彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地（下稱系爭租賃土地）及其上門牌號碼花壇鄉彰員路2段466號廠房（下稱系爭廠房），設立寬勝有限

01 公司（下稱寬勝公司）經營電鍍、金屬製造品事業，李進財
02 於租賃期間，未依法處理廢棄物，致系爭租賃土地之土壤及
03 地下水受有重金屬污染，經彰化縣政府認定系爭租賃土地為
04 土壤及地下水污染及控制場址及污染管制區，為整治系爭租
05 賃土地之土地及地下水污染控制，須花費新臺幣（下同）2,
06 968萬元。惟李進財於民國111年5月11日租期屆至後，仍未
07 將系爭租賃土地之污染除去，將租賃物回復原狀交還原告，
08 此部分土地回復原狀之損害賠償即土地整制費用2,968萬
09 元，應由李進財負擔（下稱甲債權），並應依本院112年度
10 訴字第157號判決（下稱另案）給付原告租金及水電費新臺
11 幣（下同）421,845元及自112年2月1日起至返還系爭廠房之
12 日止，按月給付6萬元（下稱乙債權）。

13 (二)嗣原告取得乙債權之執行名義，查詢李進財之財產，始知李
14 進財為脫免給付甲、乙債權之責任，除將其持有慶勝企業股
15 份有限公司（下稱慶勝公司）之股份20萬股，移轉予子女即
16 被告李銘哲、李紋嘉、李安凱（下稱李銘哲等3人，各稱其
17 名）外，更與李銘哲等3人基於通謀虛偽意見表示，由李進
18 財於111年8月5日出售編號附表1、2之土地（下合稱系爭土
19 地）及附表編號3之房屋（下稱系爭房屋，下合稱系爭房
20 地）予李銘哲等3人（下稱系爭債權行為），並於111年8月5
21 日移轉系爭房屋之稅籍各3分之1予李銘哲等3人，及於同年8
22 月11日將系爭土地所有權移轉登記各3分之1予李銘哲等3人
23 （下稱系爭物權行為），被告間就系爭房地之買賣及移轉所
24 有權行為，均為通謀虛偽意思示行為而無效，所有權人仍為
25 李進財，李進財怠於行使權利，原告為保全債權，自得代位
26 向李銘哲等3人請求塗銷系爭土地移轉登記及回復土地、房
27 屋登記予李進財。縱認系爭土地、房屋之買賣乙節為真，已
28 有害原告之債權行使，且李銘哲等3人與李進財同住，自知
29 悉李進財積欠原告甲、乙債權，原告自得依法撤銷系爭土地
30 之買賣行為及物權行為，並回復土地、房屋登記予李進財。

31 (三)爰先位依民法第87條第1項、第113條、第242條、第767條第

01 1項中段之規定，並聲明：(一)確認被代位人李進財與李銘哲
02 等3人間就系爭債權行為及系爭物權行為均無效。(二)李銘哲
03 等3人應將附表編號1、2所示土地於111年8月22日以買賣為
04 原因所為之所有權移轉登記塗銷回復登記為被代位人李進財
05 所有。(三)李銘哲等3人應將附表編號3所示之建築物變更登記
06 為李進財所有。備位則依民法第244條第2項、第4項之規
07 定，並聲明(一)被告間就系爭債權行為及系爭物權行為均應予
08 撤銷。其餘聲明則同先位聲明(二)(三)。

09 二、被告均稱駁回原告先位及備位之訴，理由如下：

10 (一)被告間於111年8月5日成立買賣系爭房地契約，早於原告提
11 出另案訴訟逾半年，並無通謀買賣之動機，且被告間為真實
12 交易，已提出資金往來，並非通謀買賣。又系爭房地之約定
13 價金為765萬元，係參考系爭房屋於111年公告現值為3,159,
14 000元，及系爭房屋之課稅現值為4,430,800元，兩者合計7,
15 589,800元等情，雖低於市價，但高於公告現值，且考慮買
16 受人為子女，該售價非為顯不相當。若李進財以脫產為目的
17 處分系爭房地，自可將移轉於其中1人即可，何須過戶予李
18 銘哲等3人，徒增日後遭訴訟之困擾。

19 (二)李進財所得買賣價金765萬元，用來清償積欠陳錫元債務4,4
20 13,000元、積欠巫萬來債務250萬元、永程再生資源有限公
21 司欠款22萬元、綠澤公司欠款2萬元，以及繳納彰化縣環境
22 保護局之罰鍰125,000元，剩餘372,000元則用於李進財退休
23 後1年之生活日常花費，其以買賣價金清償自身既存債務，
24 雖減少積極財產，但亦同時減少消極財產，總財產並無增
25 減，應難認為系爭買賣行為為詐害行為等語置辯。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)李進財前向原告租用系爭租賃土地上之系爭廠房，以經營寬
28 勝公司從事電鍍工程事業，因租期於111年5月31日屆滿未交
29 還房屋，原告於112年2月8日向本院提起訴訟，經另案判決
30 李進財應給付原告乙債權。

31 (二)李進財名下附表編號1、2之不動產，於111年8月22日登記以

於111年8月5日發生買賣原因，移轉所有權各3分之1予李銘哲等3人。

(三)李進財名下附表編號3之不動產，於111年8月5日已移轉稅籍各3分之1權利予李銘哲等3人。

(四)李銘哲等3人於111年8月5日各匯款255萬至李進財之帳戶。

(五)李進財於111年8月5日匯款4,413,000元至陳錫元於三信商銀太平分行帳戶。

(六)李進財於111年9月20日匯款永程再生資源有限公司（下稱永程公司）15萬元。

(七)李進財於111年10月31日繳納彰化縣政府環保局罰鍰125,000元。

(八)李進財原為慶勝公司之負責人，於111年8月3日該公司變更負責人為配偶姚寶鳳。

(九)寬勝公司於112年2月提出系爭租賃土地之土壤及地下水污染控制計畫，預估經費為2,968萬元，李進財迄今仍為寬勝公司負責人。

四、本院之判斷

(一)原告主張李進財向其承租系爭租賃土地、廠房，於111年5月租期屆至後，仍未將土地之污染除去，將租賃物回復原狀交還原告，對李進財有甲、乙債權等語，被告則否認原告之甲債權存在，經按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，承租人就租賃物所受損害負有賠償義務，可參諸民法第455條、456條之規定。查李進財因未依法處理廢棄物，致系爭租賃土地之土壤及地下水受有重金屬污染，經彰化縣政府於110年9月14日公布劃定該土地為土壤及地下水污染管制區，李進財已提出土地及地下水污染控制計畫，預估污染控制經費為2,968萬元，有彰化縣政府函文及該計畫定稿本影本可參（本院卷一第21至26、335至496頁），則李進財就系爭租賃土地、廠房污染已造成損害，且於租期到期時，應支出污染控制經費2,968萬元以改善土壤，回復租賃物之原狀，被告迄今仍未回復，原告主張以2,968萬元作為對李進財之損

01 害賠償債權即甲債權，堪予採信，又被告承認乙債權存在，
02 則原告主張對李進財有甲、乙債權，應可憑採。是原告為李
03 進財之債權人。

04 (二)原告之先位請求部分

05 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
06 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
07 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
08 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
09 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
10 52年台上字第1240號判例意旨參照）。查原告主張被告間之
11 系爭買賣、物權行為，係通謀虛偽意思所為，其債權、物權
12 行為均不存在，為被告所否認，是系爭買賣、物權行為是否
13 有效存在即有不明確，影響原告得否就系爭房地聲請強制執
14 行取償，此不明確之不安狀態，得以確認判決除去，又李進
15 財既否認為通謀虛偽意思表示，顯亦有怠於向李銘哲等3人
16 請求之情，原告為李進財之債權人，代位提起上開確認之
17 訴，應有確認利益。

18 2.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
19 效，民法第87條第1項前段定有明文。而第三人主張表意人
20 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
21 有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院100年度台
22 上字第415號判決意旨參照）。原告雖主張李進財為躲避追
23 償，將系爭房地出售予與之通謀虛偽買賣之李銘哲等3人，
24 被告間所為系爭買賣、物權行為均屬無效等語，惟查，李銘
25 哲等3人以765萬元向李進財購買系爭房地，已到庭證述確有
26 此事，並提出匯款證明（本院卷一第207至213頁），原告之
27 主張被告間非真實交易乙節，已屬有疑。又參酌證人巫萬
28 來、陳錫元到庭均證稱李進財有交付巫萬來之工程餘款250
29 萬元，及清償對陳錫元之借款4,413,000元（卷二第183至18
30 4、203至204頁），加計李進財尚有匯款永程公司15萬元、
31 綠澤公司2萬元，及繳交環保局罰鍰12萬5千元，合計7,208,

000元等情，有匯款證明、對帳協議書、統一發票、匯款單、綠澤公司現金支出傳票及罰緩繳納收據等影本可證（本院卷一第221至231頁），則李進財取得房地價金後，已支出逾九成金額清償債務，自難謂其與李銘哲等3人間有通謀意思為不動產買賣行為。是原告依民法第87條第1項、第113條、第242條、第767條第1項中段之規定，請求判令被告如先位之訴聲明，自屬無據。

(三)原告之備位請求部分

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權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之；債權人依第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，民法第244條第2、4項分別定有明文。又按履行債務之行為，一方面減少積極財產，另方面亦因債務消滅而減少消極財產，自總財產言，則無增減，在代物清償，以同一理由，在債務人之責任財產仍足以清償其債務時，固應認為不構成詐害行為；惟若債務人之責任財產已不足清償債務，竟對特定債權為全額清償，致害及其他債權受清償之金額時，債權人亦得聲請法院撤銷之（最高法院105年度台上字第2382號判決意旨參照）。

2. 原告主張系爭房地之買賣價金765萬元，顯不相當，已有害原告之債權行使，李銘哲等3人亦知悉李進財積欠原告甲、乙債權，應撤銷系爭債權、物權行為並回復登記予李進財等語，為被告所否認，並抗辯稱價金765萬元係參考系爭土地於111年公告現值及系爭房屋之課稅現值，及買受人為子女等情，並無顯不相當等語，惟依李進財自承系爭土地以300萬元買入，系爭房屋於96年左右之興建成本為1,800萬多元等語（本院卷二第205頁），可見系爭房地持有成本已逾2100萬元，且經本院囑託鑑定系爭房地之市價為27,025,600元，有冠宏不動產估價事務所估價報告書可佐（另置放卷外），可見被告間約定之價金不足系爭房地之三成市價（計算式：765萬÷27,025,600÷0.283），已屬過低，且李進財

於買賣系爭房地時，對外積欠之債務除前述繳付之7,208,000元外，尚未原告之甲、乙債權未清償，自當以房地變現後可得最多價金，以保障債權人為目的，尚無以極低價格出售房地予子女之必要，足見被告間之房地買賣價格765萬元為顯不相當之對價，原告此部分主張，堪予採信。又查，證人李銘哲、李安凱均證稱其等於111年年初經寬勝公司之師傅告知（系爭租賃）土地被環保局劃為污染區，要做整治等語（本院卷二第221、226頁），則2人斯時已知悉甲債權存在，且參酌李銘哲等3人從事蓮蓬頭、水龍頭等五金事業，並自系爭房屋於96年興建完成後，與李進財同住在系爭房屋，被告彼此生活重疊、往來互動密切，自當知悉李進財造成系爭租賃土地污染，需支出大額整治費用，且迄今仍無權占用系爭租賃土地及廠房，仍以低於市價三成之金額購買系爭房地，足見被告於成立系爭買賣行為時明知有損害於原告之甲、乙債權，則原告主張被告間買賣房地為詐害債權行為，亦屬有據。

3.被告雖抗辯李進財以買賣價金清償自身既存債務，總財產並無增減，應難認為系爭買賣行為為詐害行為等語，惟李進財之責任財產已不足清償債務，仍無視原告之債權，僅對前述巫萬來、陳錫元等債務為全額清償，已害及原告之甲、乙債權受清償之金額，原告自得聲請法院撤銷之，被告此部分抗辯，不足採信。

(四)綜上，原告依民法第87條第1項、第113條、第242條、第767條第1項中段之規定，請求判令被告如先位之訴聲明，為無理由，應予駁回。原告依民法第244條第2、4項之規定，訴請如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。至於本件准予撤銷系爭物權行為後，附表編號1、2之土地已回復所有權人為李進財，自無准予回復登記之必要，此部分請求為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，

均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用之負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
民事第二庭 法 官 李莉玲

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
書記官 謝儀潔

附表

編號	種類	不動產標示				面積(平方公尺)	權利範圍
		縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	土地	彰化縣	○○鄉	○○	○○	878	李銘哲、李紋嘉、 李安凱應有部分各 3分之1
2	土地	彰化縣	○○鄉	○○	○○	877	
3	未辦保存 登記建物	門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路0段000 巷000號房屋					