

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第941號

原告 京城商業銀行股份有限公司

法定代理人 戴誠志

訴訟代理人 鍾奇維

廖志賢

季佩玕律師

被告 劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人

卓君憶 住○○市○○區○○街000巷0號

鄭雲尹 住○○市○○區○○路00號

上一人

訴訟代理人 陳宣至律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國112年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經查，黃民政於訴訟中之民國111年5月1日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，嗣原告向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）聲請選任遺產管理人，經臺南地院以112年度司繼字第2102號裁定選任劉慶忠律師為遺產管理人確定，劉慶忠律師並已具狀

01 聲明承受訴訟等情，有繼承系統表、戶籍謄本、臺南地院11  
02 1年6月29日南院武家秀111年度司繼字第1904號、第2066號  
03 家事公告、111年8月26日南院武家秀111年度司繼字第2524  
04 號家事公告、繼承系統表、臺南地院112年度司繼字第2102  
05 民事號裁定及確定證明書、民事答辯（一）狀等件在卷可稽  
06 （審訴卷第101頁至第151頁；院卷第41頁、第137頁、第215  
07 頁至第219頁、第269頁至第273頁），合於前揭規定，應予  
08 准許。

09 二、被告劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人經合法通知，未於言  
10 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
11 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

12 三、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求  
13 之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，或  
14 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法  
15 第255條第1項第2款、第5款、第7款定有明文。又按不變更  
16 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴  
17 之變更或追加，同法第256條亦定有明文。原告起訴時因尚  
18 未調閱完整謄本資料，故未陳明被告卓君憶之完整姓名，又  
19 因黃民政於訴訟中死亡而由劉慶忠律師承受訴訟，爰補正被  
20 告等人之姓名並追加被告鄭雲尹，最終變更先位聲明為：(一)  
21 確認被告劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、被告鄭雲尹與  
22 被告卓君憶間就高雄市○○區○○段○○段00地號（權利範  
23 圍100000分之747）、高雄市○○區○○段○○段000○號  
24 （權利範圍1分之1，下合稱系爭不動產）於109年9月15日所  
25 為之買賣契約關係不存在；(二)被告卓君憶就系爭不動產於10  
26 9年10月22日以買賣為原因向高雄市政府地政局楠梓地政事  
27 務所（下稱高雄市楠梓地政事務所）以收件字號109年楠地  
28 字第77260號所為之所有權移轉登記應予塗銷，並回復登記  
29 為被告劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、被告鄭雲尹所  
30 有。備位聲明：(一)被告劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、  
31 被告鄭雲尹與被告卓君憶間就系爭不動產所為買賣之債權行

為及所有權移轉之物權行為應予撤銷；(二)被告卓君憶就系爭不動產於109年10月22日以買賣為原因向高雄市楠梓地政事務所為之所有權移轉登記應予塗銷，並回復登記為被告劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、被告鄭雲尹所有。經核原告上揭變更，與其原訴所主張之基礎事實同一，原訴訟資料均可援用，又系爭不動產原為黃民政與鄭雲尹共同共有，則確認黃民政、鄭雲尹與卓君憶間關於系爭不動產買賣契約關係不存在，屬訴訟標的對於被告等人有合一確定之固有必要共同訴訟，且不甚礙其等之防禦及訴訟之終結，與上述規定相符，應予准許。

## 貳、實體事項：

### 一、原告主張：

(一)先位聲明部分：原告對黃民政持有臺南地院96年5月24日南院雅96執廉字第33645號債權憑證，為其合法債權人。緣黃民政與鄭雲尹於109年10月22日以買賣為由，將其等共同共有之系爭不動產所有權移轉登記予卓君憶（下爭系爭買賣契約），並經高雄市楠梓地政事務所收件字號109年楠地字第77260號受理，致原告無從對系爭不動產求償，故原告否認系爭買賣契約係合法存在。復依系爭不動產之土地登記申請書（院卷第77頁至第89頁），其上所載系爭買賣契約之價金為1,531,385元，要與被告等人主張之價金6,080,000元不符，是系爭買賣契約應為黃民政、鄭雲尹、卓君憶間以通謀虛偽意思表示為之而屬無效，倘被告等人欲主張系爭買賣契約存在，自應負相當之舉證責任，否則原告得依民事訴訟法第247條第1項前段規定，請求確認系爭買賣契約不存在，並得依民法第242條、第767條第1項中段規定，代位劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人請求卓君憶塗銷系爭不動產所有權移轉登記，並回復登記為劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、鄭雲尹所有。

(二)備位聲明部分：縱認黃民政、鄭雲尹及卓君憶間有簽立系爭買賣契約，被告3人就卓君憶係「有償」買受系爭不動產乙

01 節，應負舉證責任，如黃民政、鄭雲尹係「無償」轉讓系爭  
02 不動產予卓君憶，應係為免原告將來對系爭不動產聲請強制  
03 執行，始將系爭不動產無償轉讓予卓君憶，其等行為顯然害  
04 及原告對黃民政之債權，致原告陷於不能求償之狀態，原告  
05 自得依民法第244條第1項規定請求撤銷該無償行為；倘黃民  
06 政、鄭雲尹係「有償」轉讓系爭不動產予卓君憶，其等於移  
07 轉時亦應明知原告對黃民政有債權存在，則該移轉行為將損  
08 害原告求償之權利，是原告亦得依民法第244條第2項規定請  
09 求撤銷該有償行為，並依民法第244條第4項規定，請求卓君  
10 憶塗銷系爭不動產所有權移轉登記，並回復登記為劉慶忠律  
11 師即黃民政之遺產管理人、鄭雲尹所有。為此，爰依上揭規  
12 定，提起本件訴訟等語，其先、備位聲明如壹、程序事項、  
13 三之變更後先、備位聲明所示。

## 14 二、被告之答辯：

15 (一)被告卓君憶則以：其於109年9月初透過永慶房屋網頁搜尋到  
16 系爭不動產後，遂透過永慶房屋仲介協商購買系爭不動產事  
17 宜，於給付幹旋金、至臺灣銀行辦理對保後，於109年9月15  
18 日與黃民政、鄭雲尹簽立系爭買賣契約，其於購買系爭不動  
19 產前，與黃民政、鄭雲尹素不相識、毫無交情，且於購屋過  
20 程中，大多係透過仲介與賣家聯絡，其從未見過黃民政本  
21 人，遑論知悉原告對黃民政有債權存在。簽立系爭買賣契約  
22 後，其即依約於109年9月16日、17日、22日將頭期款合計新  
23 臺幣（下同）1,220,000元匯至台新國際商業銀行建北分行0  
24 0000000000000號之履約保證帳戶，並向臺灣銀行貸款尾款  
25 4,860,000元，共計給付價金6,080,000元予黃民政、鄭雲  
26 尹，是系爭買賣契約應屬有償、真實、有效。況系爭不動產  
27 之謄本上亦未有原告為黃民政債權人之註記，其無法透過謄  
28 本查知原告之存在，乃屬當然，是其於系爭買賣契約中要屬  
29 善意第三人，應受物權法之保護，原告請求其塗銷系爭不動  
30 產之所有權移轉登記，並應回復登記為劉慶忠律師即黃民政  
31 之遺產管理人、鄭雲尹所有，於法無據等語，資為抗辯。並

01 聲明：原告之訴駁回。

02 (二)被告鄭雲尹則以：黃民政與其繼承系爭不動產後，因不願繼  
03 續共同共有，遂共同委由永慶房屋仲介出售系爭不動產，嗣  
04 仲介尋得買受人卓君憶，雙方約定以價金6,080,000元出售  
05 系爭不動產，黃民政與其即於109年9月15日與卓君憶簽立系  
06 爭買賣契約，並委由張次福地政士事務所辦理系爭不動產過  
07 戶事宜，後系爭不動產於109年10月22日辦理移轉所有權登  
08 記完畢。而卓君憶給付系爭不動產價金6,080,000元後，經  
09 扣除清償系爭不動產之貸款本金及利息合計3,847,879元、  
10 交易過程中所生費用合計431,063元（含給付湊蓉富不動產  
11 有限公司〔即永慶房屋〕及張次福代書之費用）後，所餘款  
12 項即由黃民政與鄭雲尹平均分配，並由履保專戶匯款900,61  
13 4元（其中85元為餘款之利息）至其銀行帳戶，可見系爭買  
14 賣契約要屬合法、有效，並與市場交易之常情無違。另其並  
15 非原告之債務人，與黃民政亦屬各自出售系爭不動產之應有  
16 部分，所生之費用由其與黃民政各自負擔，在其對於黃民政  
17 之財產、資力狀況、是否對原告尚有債務未清償等情全然未  
18 知之情況下，難認其出售系爭不動產時，主觀上有害及原告  
19 債權之惡意存在，自與民法第244條第2項所定要件不符等  
20 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 (三)被告劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人則以：請依舉證責任  
22 之相關規定，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心  
23 證判斷等語。

24 三、原告對黃民政執有臺南地院96年5月24日南院雅96執廉字第3  
25 3645號債權憑證，而為黃民政之債權人等情，有該債權憑證  
26 在卷可參（補字卷第19頁至第21頁）。又黃民政、鄭雲尹於  
27 109年10月22日以買賣為由，將其等共同共有之系爭不動產  
28 以買賣為由將所有權移轉登記予卓君憶，經高雄市楠梓地政  
29 事務所收件字號109年楠地字第77260號受理等節，有系爭  
30 不動產之土地登記申請書、公務用謄本、地籍異動索引等件  
31 在卷可憑（補字卷第165頁至第189頁），上情並經原告、鄭

01 雲尹、卓君憶所不爭執（院卷第307頁至第308頁），堪信為  
02 真實。

03 四、本件之爭點：

04 (一)原告提起本件先位確認之訴，有無確認利益？

05 (二)原告依民法第242條、第179條規定，先位請求確認系爭買賣  
06 契約不存在，及代位請求卓君憶塗銷系爭不動產所有權移轉  
07 登記，並回復登記為劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、鄭  
08 雲尹所有，有無理由？

09 (三)原告依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，備位請求撤  
10 銷系爭買賣契約之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，  
11 及請求卓君憶塗銷系爭不動產所有權移轉登記，並回復登記  
12 為劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、鄭雲尹所有，有無理  
13 由？

14 五、本院之判斷：

15 (一)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提  
16 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否  
17 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存  
18 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若  
19 縱經法院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有  
20 即受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240  
21 號判決意旨供參）。查原告係黃民政之債權人，而黃民政以  
22 系爭買賣契約出售系爭不動產，原告遂就系爭買賣契約是否  
23 合法存在有所爭執，足認系爭買賣契約存否不明確，致原告  
24 無法強制執行系爭不動產而有受侵害之不安狀態存在，而此  
25 不安之危險，原告得以本件確認判決除去，揆諸前揭說明，  
26 應認原告有受確認判決之法律上利益。

27 (二)系爭買賣契約屬有效存在，且卓君憶已依系爭買賣契約給付  
28 價金6,080,000元予黃民政、鄭雲尹：

29 1.黃民政、鄭雲尹、卓君憶於109年9月15日透過永慶房屋（即  
30 溱蓉富不動產有限公司）簽立系爭買賣契約，約定以價金6,  
31 080,000元出售系爭不動產，價金部分由卓君憶匯款至台新

01 國際商業銀行建北分行0000000000000000號之履約保證帳戶，  
02 雙方並委由張次福地政士辦理，且經填具標的物現況說明  
03 書、列明特約代書及仲介服務費收費標準、收款明細確認  
04 表，卓君憶並開立46萬元本票予黃民政、鄭雲尹收執，以擔  
05 保將來價金之給付乙節，有系爭買賣契約書及其附件在卷可  
06 證（審訴卷第49頁至第65頁）。嗣卓君憶分別於109年9月16  
07 日、17日、22日共匯款系爭買賣契約之部分價金1,220,000  
08 元至前述履約保證帳戶乙節，有履約保證帳戶通知入帳簡  
09 訊、郵政跨行匯款申請書等件為憑（院卷第113頁至第115  
10 頁）；卓君憶並於109年9月26日向臺灣銀行申請辦理貸款48  
11 60,000元後，經臺灣銀行於同年月28日核准撥款後，卓君憶  
12 君按時繳納每月房貸等節，有臺灣銀行左營分行112年3月3  
13 日左營放字第11200006161號函可證（院卷第129頁），且系  
14 爭買賣契約之交易價格6,080,000元業經登錄於內政部不動  
15 產交易實價紀錄等情，亦有該網頁查詢資料在卷可佐（審訴  
16 卷第87頁至第88頁）。由上可知，黃民政、鄭雲尹、卓君憶  
17 僅係因偶然有出售、買受系爭不動產之意願，始透過永慶房  
18 屋仲介聯繫對方、促成本件交易，其等於締約前既屬素不相  
19 識之兩造，要難認有何通謀為虛偽意思表示之可能。且雙方  
20 締約均係依照仲介安排之制式流程，不僅有填立標的物現況  
21 說明書、委由地政士辦理過戶事宜，對於買賣價金以外之費  
22 用（如代書、仲介服務費）亦詳加列明、避免爭議，更設立  
23 履約保證帳戶，以確保系爭不動產能順利過戶予卓君憶、黃  
24 民政、鄭雲尹亦能順利收受價金，最終卓君憶亦確實依約給  
25 付完整價金6,080,000元，並持續繳納房貸迄今，是自系爭  
26 買賣契約之締約過程以觀，該契約應屬真實、有償且有效存  
27 在。

28 2.原告雖主張系爭不動產之土地登記申請書所載之買賣價金為  
29 1,531,385元（院卷第77頁至第89頁），與被告等人所抗辯  
30 之價金為6,080,000元不符，故系爭買賣契約應係被告等人  
31 以通謀虛偽意思表示為之云云，惟按當事人主張有利於己之

事實者，就其事實有舉證之責任；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，民事訴訟法第277條前段、民法第87條第1項本文分別定有明文。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判決意旨參照）。查系爭買賣契約書第六條規定：「雙方約定為辦理所有權利移轉登記（即過戶）應以不動產買賣契約書簽約日當年度之土地公告現值及稅捐稽徵機關評定之房屋價格為土地及房屋之申報移轉價格」（審訴卷第51頁），則以109年系爭不動產所在土地公告現值為每平方公尺47,600元計之，加計房屋課稅價格為638,000元（院卷第117頁），所得出之結果確為1,531,385元【計算式：47,600\*2,512.53\*747/100,000+638,000=1,531,385】，是系爭不動產之土地登記申請書所載之價格，實係遵從系爭買賣契約之約定所為，難認有何登記不實之情形，原告僅空言泛稱系爭買賣契約係以通謀虛偽意思表示為之，復未提出任何證據舉證以實其說，其主張自難採信，是其請求確認系爭買賣契約不存在為無理由，自不得依民法第242條、第179條規定請求卓君憶塗銷系爭不動產所有權移轉登記，再回復登記為劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、鄭雲尹所有。

(三)原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷系爭買賣契約之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，及請求卓君憶塗銷系爭不動產所有權移轉登記，並回復登記為劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、鄭雲尹所有，為無理由：

- 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。民法第244條第2項定有明文。從而，債權人依民法第244條規定，撤銷債務人所為之有償或無償行為者，須具備下列之條件：(1)為債務人所為之法律行為；(2)其法律行為有害於債權人；(3)其法律行為係以財產權為目的；(4)如為有償之法律行為，債務人於行為時，明知其行為有害

於債權人，受益人於受益時，亦明知其事情。但明知之事實對於債權人為有利，應由主張其事實存在之債權人負舉證責任。又債務人出賣其財產，非必減少資力之結果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一方面減少其財產，一方面取得其請求支付價金之權利，即難謂係詐害債權之行為，而在買賣行為之情形，須對價與客觀價值顯不相當，始能認為債務人明知有損害於債權人之權利，及受益人亦知情受益。

2.經查，卓君憶給付系爭買賣契約之6,080,000元價金後，先清償系爭不動產之銀行貸款及利息共3,847,879元，再扣除交易過程中所生費用431,063元【計算式：履約服務費3,648元+賣方房屋稅1,471元+賣方增值稅189,763元+代書費12,981元+服務費223,200元=431,063元】，最終黃民政、鄭雲尹所得價金為1,801,058元，故2人平均分得900,529元等情，有價金履約專戶明細暨點交證明書、溱蓉富不動產有限公司112年9月21日回函及檢附之服務費確認單、統一發票、張次福地政士112年10月24日回函及檢附之交屋稅費分算及資料取回明細、收費明細暨代書費收據等件附卷可稽（院卷第237頁、第251頁至第260頁、第293頁至第299頁），足認黃民政、鄭雲尹雖因出售系爭不動產而喪失所有權，然其等已轉為取得相對應之金錢所有權，本質上應屬財產型態之轉換或變更，難認有實質上減少資力之結果，仍符合財產保持原則之要求，自難認黃民政出售系爭不動產，有何致原告債權處於不能獲得清償之狀態而損害原告債權之情形，原告徒以黃民政除系爭不動產外，已無資力清償債務，請求撤銷系爭買賣契約之債權及物權行為，並非可取。況卓君憶係藉由永慶房屋仲介始知悉黃民政、鄭雲尹有出售系爭不動產乙事，業如前述，並無證據證明其主觀上知悉原告對黃民政有債權存在，及有害及原告債權之意圖，而與民法第244條第2項所定「受益人於受益時亦知系爭買賣契約有損害於原告權利」之要件有悖。從而，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷系爭買賣契約之債權行為及移轉所有權登記之物權

01 行為，及請求卓君憶塗銷系爭不動產所有權移轉登記，並回  
02 復登記為劉慶忠律師即黃民政之遺產管理人、鄭雲尹所有，  
03 自無理由。

04 六、綜上所述，原告依民法第242條、第179條及第244條第1項、  
05 第2項、第4項規定，提起本件先、備位訴訟，均無理由，應  
06 予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
08 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

11 民事第二庭法 官 楊凱婷

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

16 書記官 許婉真