臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第57號

原　　告　中租迪和股份有限公司
法定代理人　陳龍鳳
訴訟代理人　蔡明樹律師
被　　告　林素眞
訴訟代理人　陳鏗年律師
被　　告　許家偉
訴訟代理人　朱世璋律師

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112年11月13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

一、原告主張：

（一）訴外人沙克企業有限公司（下稱沙克公司）於民國110年10月15日以融資性交易方式向原告購買原物料，雙方訂有買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並由訴外人大丹營造有限公司（下稱大丹公司）、賴志宏、陳勇孝及被告甲○○為系爭買賣契約擔任連帶保證人，且沙克公司及上開全部連帶保證人共同簽發面額新臺幣（下同）16,700,000元，到期日為111年4月1日之本票（下稱系爭本票），嗣經原告提示後，竟未獲付款，尚積欠12,615,000元，經催討均未獲置理，嗣提出聲請，業經臺灣高雄地方法院111年度司票字第8011號民事裁定准許就其中12,615,000元得為強制執行。沙克公司積欠之本金為12,615,000元，自111年4月1日起算至112年2月10日止之利息為1,741,907元，合計14,356,907元，被告甲○○應負連帶保證人之責。

（二）然被告甲○○為逃避原告債權追索，在系爭本票到期日前，竟於111年3月21日與被告乙○○就其所有坐落高雄市

○○區○○段0000地號土地（權利範圍全部）及其上同段310建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街00號，權利範圍全部，下合稱系爭不動產）進行買賣（下稱系爭債權行為），並於同年4月7日將系爭不動產以買賣為登記原因，移轉所有權登記予被告乙○○（下稱系爭物權行為），時間均與被告甲○○及沙克公司發生違約即111年4月20日之時相距緊密，且被告乙○○係匯款給訴外人蔡錦崇，價款12,000,000元中又抵充了7,000,000元，被告間亦未如不動產交易常情辦理過戶同時買賣雙方會同辦理塗銷抵押權登記以保障買方權益，又急於111年4月7日完成過戶，明顯是被告甲○○為逃避原告債權追索，以通謀虛偽買賣並將系爭不動產所有權讓與被告乙○○，系爭債權行為、系爭物權行為自均屬無效。被告乙○○無法律上原因受有系爭不動產所有權登記之利益，致被告甲○○受有損害，故被告甲○○對被告乙○○有所有物返還請求權，被告乙○○應塗銷系爭不動產所有權登記，原告爰依民法第242條規定，代位被告甲○○請求被告乙○○應就系爭不動產所有權移轉登記予以塗銷。

（三）再者，被告甲○○除系爭不動產外，名下已無其他足資清償本件債務之財產，足認被告甲○○就本件債務確存有清償不能情事，被告間所為系爭不動產買賣係為計劃性脫產行為，並已知悉或應得知悉此行為將致原告之債權無法公平獲償，顯有詐害原告債權意圖，爰依民法第244條第2項之規定，請求撤銷系爭債權行為及系爭物權行為，被告乙○○應塗銷所有權移轉登記。為此，爰先位依民法第87條、第242條、第767條，備位依民法第244條第2項規定提起本訴等語，並聲明：先位聲明：1.確認被告間就系爭不動產，於111年3月21日所為之系爭債權行為，及於111年4月7日所為之系爭物權行為均不存在。2.被告乙○○應將系爭不動產於111年4月7日所為之所有權移轉登記予以塗銷。備位聲明：1.被告間就系爭不動產，於111年3月21日

所為之系爭債權行為，及於111年4月7日所為之系爭物權行為均應予撤銷。2.被告乙○○應將系爭不動產於111年4月7日所為之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告則以：

（一）被告甲○○：被告間於111年3月21日為系爭不動產買賣時，買受人沙克公司既無違約情事，連帶保證人即被告甲○○自無連帶清償責任可言，是原告主張顯與當時實際情況不符。再者，被告甲○○於對大丹公司之經營及財務狀況並不清楚，直至賴志宏於111年3月28日自殺身亡前，自己心中對大丹公司之財務狀況仍非常有信心，被告甲○○本不預期大丹公司財務狀況會出現危機，並無為逃避原告債權追索而為通通謀虛偽買賣。至於系爭不動產買賣乃肇始於000年0月間，被告甲○○自賴志宏處得知被告乙○○有意在大社地區置產，而被告甲○○所有大社區房產固為長期以來之住所，惟考量自己年近70歲，身體機能日漸衰老，透天房屋上下樓梯漸感吃力，本即有意將系爭不動產出售，之後可與兒子同住或另更換成電梯公寓居住，逢此時機遂與被告乙○○開始進行房屋買賣磋商，乃於同年3月21日雙方以總價金12,000,000元簽訂系爭不動產買賣契約，未料嗣後被告甲○○之子即賴志宏疑似突發性憂鬱症不幸於同年3月28日自殺，被告甲○○傷心欲絕，無暇處理塗銷系爭不動產之最高限額抵押權，經被告乙○○體恤被告甲○○家中初逢變故，遂口頭同意先行移轉所有權登記，後續再由其代為墊付款項以辦理塗銷系爭不動產最高限額抵押權之登記，被告甲○○並允諾日後再返還該筆款項，一切乃事出有因，非通謀虛偽買賣、計畫性脫產行為或意圖詐害原告債權。此外，依系爭買賣契約之約定，原告與沙克公司係成立售後買回之融資性交易，性質為買賣式讓與擔保，買受人原告並無請求出賣人沙克公司清償債務之權，該原物料抵償債務縱有不足，原告亦無向沙克公司求償之權，即系爭本票之債權已不存在等語置辯，並聲

明：原告之訴駁回。

（二）被告乙○○：被告乙○○不清楚原告或沙克公司與被告甲○○或大丹公司之債權債務關係。且被告間早於000年0月00日間就系爭不動產及同區保安段1092地號土地（下稱1092地號土地），成立買賣契約，並於同年4月7日辦理所有權移轉登記，故系爭不動產非原告同年10月12日取得系爭本票之本票裁定所得強制執行之範圍。被告乙○○乃因當時台積電將進駐高雄、日月光在大社區擴廠等消息，進而有投資房地產之想法，適因賴志宏提及將其年邁母親即被告甲○○接回同住，且可以系爭不動產之買賣價金抵償其積欠之債務，故雙方於000年0月間即已商談系爭不動產及1092地號土地買賣及移轉所有權之相關事宜，被告間於111年3月21日簽訂系爭不動產買賣契約後，被告乙○○即於同年3月24日透過日盛銀行、國泰世華商業銀行、花旗銀行等帳戶分別匯款1,000,000元、1,500,000元、2,500,000元（合計5,000,000元）至被告甲○○之大社郵局帳戶，其餘7,000,000元則抵償賴志宏對被告乙○○之借款債務與利息，且被告乙○○匯款5,000,000元至被告甲○○之郵局帳戶，顯然增加被告甲○○之財產，提高原告債權可受償之機會。至於102年1月2日被告乙○○之4,000,000元、106年2月15日許茹婷之2,000,000元，均係匯款至賴志宏以蔡錦崇之名義所申設銀行帳戶中，借貸關係乃成立在賴志宏與被告乙○○間，與蔡錦崇無關。而被告甲○○基於與賴志宏之母子關係，依賴志宏之提議由以系爭不動產買賣價金部分抵償上開兩筆4,000,000元、2,000,000元之債務與利息，並無不合理之處。另被告乙○○體諒被告甲○○甫遭喪子之痛且需處理其後事，遂未於當時催促被告甲○○處理系爭不動產之最高限額抵押權塗銷事宜，但被告乙○○為確保系爭不動產之所有權，乃與被告甲○○約定先由被告乙○○代為清償此筆抵押權債務，嗣後被告甲○○再返還此筆墊付款項，故由被告乙○○支付系爭不

動產之抵押債務利息並清償該抵押債務，並於同年6月9日辦理塗銷系爭不動產最高限額抵押權之登記，且111年6月被告甲○○已搬遷完畢，被告乙○○已實際取得系爭不動產之占有使用，綜上所述，被告乙○○自始即有向被告甲○○購買系爭不動產之真意，並非通謀虛偽買賣或脫產，況且原告可用現在持有之系爭買賣契約原物料來抵償沙克公司之債務，其債權並未受損等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）沙克公司於110年10月15日以融資性交易方式向原告購買原物料乙批，雙方訂有買賣契約書，並由大丹公司、賴志宏、陳勇孝及被告甲○○擔任連帶保證人，並於110年10月15日由沙克公司、大丹公司、賴志宏、陳勇孝及被告甲○○共同簽發面額16,700,000元，到期日為111年4月1日之本票乙紙，嗣經原告提示後未獲付款，原告聲請本票裁定，經臺灣高雄地方法院111年10月12日111年度司票字第8011號民事裁定准許強制執行（111年11月16日確定）。

（二）被告甲○○於111年3月21日與被告乙○○就坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範圍全部）及其上同段310 建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街00號，權利範圍全部）簽訂買賣契約，買賣價金12,000,000元，並於同年4月7日將系爭不動產以買賣為登記原因，移轉所有權登記予被告乙○○。

（三）被告甲○○除系爭不動產外，已無其他財產。

（四）被告乙○○於111年3月24日分別匯款1,000,000元、1,500,000元、2,500,000元（合計5,000,000元）至被告甲○○之帳戶。

（五）系爭不動產抵押債務利息8,046元及債務係由被告乙○○支付。

（六）原告提起本件先位確認之訴，有確認利益。

四、本件爭點為：

（一）被告間就系爭不動產所為之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，是否基於通謀虛偽之意思表示而屬無效？

（二）如被告間就系爭不動產之買賣及所有權移轉行為並非無效，則該行為是否損害原告之債權？若會損害原告之債權，被告乙○○是否知悉？

五、本院得心證之理由：

（一）被告間就系爭不動產所為之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，是否基於通謀虛偽之意思表示而屬無效？

1. 原告主張其為沙克公司及被告之債權人，業據提出系爭本票、臺灣高雄地方法院111年度司票字第8011號民事裁定、確定證明書為證（見審重訴卷第31至37頁），被告雖辯稱原告仍保有廢鐵、廢鋁之所有權，原告之債權未受損，且原告以融資性交易方式取得廢鐵、廢鋁之所有權而得以抵償債務，無另請求債務之權等語。經查，沙克公司於110年10月15日以融資性交易方式向原告購買原物料乙批，雙方訂有買賣契約書，並由大丹公司、賴志宏、陳勇孝及被告甲○○擔任連帶保證人，並於同日由沙克公司、大丹公司、賴志宏、陳勇孝及被告甲○○共同簽發系爭本票，嗣經原告提示後未獲付款，原告聲請本票裁定，經臺灣高雄地方法院111年10月12日111年度司票字第8011號民事裁定准許強制執行等情，為兩造所不爭執，客觀上堪認沙克公司確積欠上開裁定所示之債務，則原告主張其為被告甲○○之債權人，自屬可信。被告甲○○雖辯稱原告與沙克公司係成立買賣式讓與擔保，無再請求清償債務之權等語，惟買賣式讓與擔保係以買賣方式，移轉標的物之所有權，而以價金名義融通金錢，並約定日後得將該物買回之制度，而沙克公司係將廢鐵、廢鋁出售予原告，原告再出售予沙克公司，並在買賣契約第1條第1項約定「…在約定之價款未獲全部清償前，出賣人保留對標的物所有權」等語，有買賣契約在卷可參（見審重訴卷第23至27頁），

足見原告與沙克公司並非買賣式讓與擔保，故被告甲○○所辯，尚非可採。又原告固保有標的物之所有權，惟並無證據證明原告之債權已全部受償，則原告自得以被告甲○○之債權人身分，提起本件撤銷訴訟。

2. 按民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當（最高法院51年台上字第215號判決先例參照）。又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號判決先例參照）。

3. 原告主張被告間就系爭不動產所為之系爭債權行為及系爭物權行為係通謀虛偽意思表示而屬無效等語，惟被告均否認，並分別以前詞置辯，原告自應就此負舉證之責。經查，被告間於111年3月21日就系爭不動產及1092地號土地簽訂買賣契約，買賣價金12,000,000元，並於同年4月7日將系爭不動產以買賣為登記原因，移轉所有權登記予被告乙○○，被告乙○○於111年3月24日分別匯款1,000,000元、1,500,000元、2,500,000元 （合計5,000,000元）至被告甲○○之帳戶等情，為兩造所不爭執，有房屋買賣契約書、匯款申請書在卷可參（見審重訴卷第129至139頁、本院卷第45至47頁），足見被告乙○○於111年3月24日給付買賣價金5,000,000元。又依證人蔡錦崇證述，102年1月2日被告乙○○匯款4,000,000元、106年許茹婷匯款2,000,000元，係賴志宏向被告乙○○借貸之款項（見本院111年度訴字第736號卷第63至67頁），並有匯款申請書在卷可佐（見審重訴卷第141至143頁），足見賴志宏確有積欠被告乙○○債務，而被告甲○○為賴志宏之母，為清償賴志宏之上開債務及利息，遂約定於買賣價金中抵償，亦合於常情，故被告乙○○此部分所辯，應屬可信。再者，被告間係於111年3月21日訂立買賣契約，而沙克公司係111

年4月20日始違約，自難以沙克公司事後違約之情事，即推論被告間先前所為之買賣行為係為脫免債務而為通謀虛偽意思表示。原告雖又提出假處分查封筆錄為證（見本院卷第75至77頁），依111年4月29日查封筆錄所載被告甲○○稱房屋現由其居住，因剛過戶，尚未與債務人乙○○簽立租賃契約等語，參照系爭不動產係111年4月7日移轉登記，嗣賴志宏於同年3月28日死亡，故查封當時確因被告甲○○遭逢喪子之事故，被告甲○○尚居住於系爭不動產，並表示未與被告乙○○訂立租賃契約，亦屬實在，而系爭不動產抵押債務利息8,046元及債務係由被告乙○○支付，亦為兩造所不爭執，足見被告乙○○考量被告甲○○遭逢變故，雖未積極催促被告甲○○搬離系爭不動產，惟仍積極塗銷系爭不動產之抵押權，顯與一般通謀之消極作法不同，且被告甲○○於111年6月初即搬離系爭不動產，有通訊軟體LINE對話紀錄、照片在卷可佐（見審重訴卷第165至181頁），是以，被告間系爭不動產之買賣及移轉所有權，尚合於常情。原告並未舉證證明被告間就系爭不動產所為之系爭債權行為及系爭物權行為係通謀虛偽意思表示，故原告先位請求確認被告間就系爭不動產之系爭債權行為及系爭物權行為均不存在，並請求被告乙○○塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，為無理由，應予駁回。

（二）如被告間就系爭不動產之買賣及所有權移轉行為並非無效，則該行為是否損害原告之債權？若會損害原告之債權，被告乙○○是否知悉？

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1項或第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，但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限；前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使，或自行為時起，經過十年而消滅，民法第244條第2、4項、第245條分

別定有明文。次按債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物權外，為一切債務之共同擔保，於債權人之共同擔保減少致害及全體債權人之利益時，方得行使民法第244 條規定之撤銷權。至判斷是否發生有害債權人之結果，應以債務人行為時之狀態決之，又債務人就既存且屆清償期之特定債務為清償者，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少其消極財產，於債務人之資力無影響，而未減少債權人之共同擔保，即難謂該行為係詐害行為（最高法院109年度台上字第697號判決意旨參照）。又民法第244條第2項所規定之有償行為，除在客觀上須為債務人之行為有害於債權外，在主觀上尚須債務人明知有害於債權人之權利，且受益人於受益時，亦知有損害之事實為要件。此明知之事實，對債權人有利，應由主張其事實存在之債權人負舉證責任最高法院92年度台再字第45號判決意旨參照）。

2. 原告係於大丹公司跳票違約時，於111年4月14日查詢系爭不動產登記謄本，並向本院聲請假處分，經本院以111年度全字第40號裁定准許，嗣原告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院以111年度訴字第736號受理等情，有本院111年度審訴字第379號、111年度訴字第736號卷在卷可稽，足見原告係於111年4月14日知悉有撤銷之原因，被告對此亦不爭執（見本院卷第57頁），而原告於112年2月10日提起本件撤銷訴訟，有本院收文章可佐（審重訴卷第7頁），並未逾民法第245條所定1年之除斥期間。故原告提起本件訴訟，自屬合法，先予敘明

3. 原告主張被告間就系爭不動產交易為有償行為，被告明知有損害於原告之債權，應予撤銷等語，惟被告否認，並以前詞置辯。經查，被告間就系爭不動產交易係有價金之支付及所有權移轉登記，屬具有對價之有償行為，業如前述，又本件沙克公司、陳勇孝、賴志宏、被告甲○○為連帶債務關係，對於原告各負全部給付之責，被告甲○○除

出賣系爭不動產取得部分買賣價金外，亦清償賴志宏之債務，即同時減少賴志宏債務，整體而言未減少原告之共同擔保，自難認被告甲○○出售系爭不動產之行為係詐害行為。再者，被告均未於沙克公司任職，無從知悉上開公司營運情形，觀以被告間係111年3月21日簽訂買賣契約，並約定以部分買賣價金抵償賴志宏積欠被告乙○○之債務之情，而111年3月21日沙克公司仍正常繳款，係至111年4月20日始未繳款，有臺灣中小企業銀行存款明細在卷可參（見本院卷第95頁），則被告甲○○於簽訂買賣契約時應無從知悉有害及原告之債權，更無從預知賴志宏於111年3月28日死亡，否則被告甲○○何需以買賣價金代賴志宏清償債務。而被告乙○○固為賴志宏之債權人，與被告甲○○並無任何情誼關係，惟於簽訂買賣契約時亦無法得知沙克公司是否積欠原告債務，更無從預知沙克公司會於111年4月20日未繳款，且有支付相當之對價買受系爭不動產，自無從以原告之臆測即認被告間為系爭不動產買賣行為時，顯有詐害原告債權之意圖。故原告並未舉證證明被告間於買賣及移轉系爭不動產時，被告甲○○主觀上知悉此舉有害及原告債權，及被告乙○○於受益時亦知損害原告權利，自與民法第244條第2項之要件不符。從而，原告主張依民法第244條第2項之規定，訴請撤銷被告間就系爭不動產之系爭債權行為及系爭物權行為，即非可採。至於原告請求本院對被告為當事人訊問，因被告間就系爭不動產之交易尚與常情相符，且被告並無詐害原告債權之行為，故本院認無依職權訊問當事人之必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第87條、第242條、第767條、第244條第2項等規定，先位請求確認被告間就系爭不動產之系爭債權行為及系爭物權行為均不存在，並請求被告乙○○塗銷系爭不動產之所有權移轉登記；備位請求撤銷被告間系爭債權行為及系爭物權行為，及請求被告許家瑋塗銷所有權移轉登記，均無理由，應予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟法

第78條，由敗訴之原告負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　27　　日

民事第三庭　法　官　王碩禧

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　　112　　年　　11　　月　　27　　日

書記官　陳韋伶