

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第573號

原告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 李劭軒

朱郁程

被告 陳世芬

蘇正宇

陳宏泰

陳士青

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院民國114年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告間就高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/5）及其上未辦理保存登記建物（即門牌號碼高雄市○○區○○街0巷00號房屋，權利範圍1/5），於民國113年12月30日所為之買賣關係及民國114年1月8日所為之所有權移轉登記關係均不存在。

二、被告蘇正宇、陳宏泰、陳士青應將前項所示之不動產於114年1月8日所為之所有權移轉登記塗銷。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、訴外人高新商業銀行股份有限公司（下稱高新銀行）於民國94年11月26日與原告合併，高新銀行為消滅銀行，原告為存續銀行，並承受高新銀行之一切權利義務，有行政院金融監督管理委員會94年11月21日金管銀（三）字第0940033120號函在卷可稽，合先敘明。

二、被告經合法通知，無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 三、原告主張：

02 (一)、被告陳世芬於82年4月3日為訴外人朱忠在擔任連帶保證人，
03 向高新銀行借款計新臺幣（下同）250萬元，逾期未清償。
04 經原告實行抵押權拍賣後，被告陳世芬及朱忠在仍積欠5,37
05 8,873元迄未清償。而被告陳世芬於112年5月4日因調解繼承
06 而取得坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/
07 5）及其上未辦理保存登記房屋（即門牌號碼高雄市○○區
08 ○○○街0巷00號建物，權利範圍1/5，下合稱系爭房地）。
09 嗣經原告於113年12月18日另案聲請強制執行高雄市○○區
10 ○○○段000地號土地，被告陳世芬於114年1月初收受本院另
11 案查封函文後，隨即委託代書於114年1月8日將系爭房地辦
12 理過戶與其姪子即被告蘇正宇、陳宏泰及陳士青（下稱被告
13 蘇正宇等3人）各15分之1。被告陳世芬既已因分割繼承取得
14 系爭房地年餘，未曾有買賣行為，亦無清償原告之作為，待
15 於受強制執行時，隨即於1周內以買賣為名義辦理過戶，依
16 照一般社會通念，買賣房地產多需耗費時日，且房地價值不
17 斐，殊難想像得於1周內隨即談妥並過戶，其心可議不言而
18 喻，可證其係為脫產而不具買賣真意。且系爭房地係移轉登
19 記於被告親人間，經原告現訪該址，並經被告陳世芬自陳其
20 仍設籍並居住該址從未搬遷，揆諸一般買賣契約成立後，由
21 買受人取得標的所有權，出賣人應移轉並交付占有，然被告
22 陳世芬仍繼續居住於系爭房地，是故被告間並無將系爭房地
23 移轉所有權之必要，被告陳世芬並無買賣之迫切動機及真
24 意，亦無償還借款之行為，渠等所為之買賣行為均非真意，
25 乃為脫免原告對被告陳世芬之強制執行所為。被告間所為之
26 買賣與所有權移轉登記行為，俱屬通謀虛偽意思表示，致原
27 告不能就該不動產受清償，是就系爭房地之買賣及所有權移
28 轉登記行為是否有效，得以此確認判決除去，有受確認判決
29 之法律上利益。

30 (二)、被告陳世芬積欠原告債務多時，歷經追索皆無財產可供受
31 償，今有財產不為清償卻為所有權移轉，實有提起撤銷訴訟

01 以保全原告債權之必要。又被告間雖以買賣之名義而為所有
02 權移轉，惟其等間法律關係究係無償之贈與或買賣不應僅依
03 當事人之主張或登記名義即為認定，仍應視其有否對價及金
04 流流向等綜合判斷之。退步言之，縱被告間係為真正買賣關
05 係，被告陳世芬係擔任朱忠在之連帶保證人而負連帶債務，
06 而朱忠在係被告陳世芬之親姊夫（即訴外人陳秀貞之夫），
07 同為被告蘇正宇等3人之姨（姑）丈，被告陳世芬因為親姊
08 夫擔任連帶保證人而長年飽受債累，依我國風俗民情，其手
09 足至其姪輩不可能不知其債務狀況，然被告蘇正宇等3人明
10 知被告陳世芬債務問題，卻仍以買賣名義而為過戶系爭房
11 地，上開所為之目的，顯係為妨害原告債權之行使。

12 (三)、被告陳世芬之總財產應為其債務之總擔保，其於債務尚未清
13 償之際所為之上開行為，乃係為逃避原告求償等語。爰依民
14 事訴訟法第247條第1項前段、民法第87條第1項前段、第242
15 條、第113條、第244條第1項及第2項規定，提起本件訴訟，
16 並先位聲明：(一)確認被告間就系爭房地，於113年12月30日
17 所為之買賣關係及114年1月8日所為之所有權移轉登記關係
18 均不存在。(二)被告蘇正宇等3人應將系爭房地於114年1月8日
19 所為之所有權移轉登記塗銷。備位聲明：被告陳世芬與被告
20 蘇正宇等3人間就系爭房地，於113年12月30日所為買賣行為
21 應予撤銷，被告陳世芬與被告蘇正宇等3人應將系爭房地於1
22 14年1月8日所為之所有權移轉登記塗銷。

23 四、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
24 作何聲明或陳述。

25 五、本院論斷：

26 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
27 效，民法第87條第1項定有明文，又因出於通謀虛偽意思表
28 示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為應
29 認為無效，縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效
30 之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移
31 轉登記，仍不能取得所有權（最高法院94年度台上字第1640

01 號判決意旨參照)。經查，原告主張之上開事實，業據其提
02 出核與其所述相符之94年11月21日金管銀(三)字第094003
03 3120號函、債權憑證及分配表、異動索引及異動前後土地謄
04 本、被告陳世芬財產所得清單、本院另案查封函文等為證
05 (卷一第21頁以下)。被告經合法通知，未到庭爭執，亦未
06 提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定
07 應視同自認，原告主張之上開事實，自堪信為真實。故原告
08 請求確認被告間就系爭房地，於113年12月30日所為之買賣
09 關係及114年1月8日所為之所有權移轉登記關係均不存在，
10 且被告蘇正宇等3人應將系爭房地於114年1月8日所為之所有
11 權移轉登記塗銷，自屬有據。

12 六、綜上所述，本件原告先位之訴，為有理由，應予准許。

13 七、本院就原告先位之訴審理後，已足為原告之請求有理由之認
14 定，而為原告勝訴之判決，自無庸就備位訴訟而為判決之必
15 要，併予指明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 24 日
18 民事第一庭 法 官 郭文通

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 24 日
23 書記官 賴朱梅