

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第734號

原告 林虹均

訴訟代理人 吳復興律師

被告 台灣正豐植保股份有限公司

法定代理人 徐添發

訴訟代理人 陳家輝律師

被告 勤道瀝青有限公司

法定代理人 林志忠

追加被告 陳麗琴

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115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查：原告起訴時訴之聲明為「先位聲明：一、確認被告台灣正豐植保股份有限公司（下稱「正豐公司」）與被告勤道瀝青有限公司（下稱「勤道公司」）間就附表所示不動產（下稱「系爭不動產」），於民國113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記之物權行為均無效；二、被告勤道公司應將附表所示不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；三、訴訟費用由被告正豐公司、勤道公司連帶負擔。備位聲明：一、撤銷被告正豐公司與被告勤道公司間就附表所示不動產，於113年9月23日所為買賣之債權行為，及113年9月23日以買賣為原因所

01 為之所有權移轉登記之物權行為；二、被告勤道公司應將附
02 表所示不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權
03 移轉登記予以塗銷；三、訴訟費用由被告正豐公司、勤道公
04 司連帶負擔」等語。

05 二、嗣於114年12月17日，原告具狀變更訴之聲明為「先位聲
06 明：一、確認被告正豐公司與被告勤道公司間就附表所示不
07 動產，於民國113年9月23日以買賣為原因所為買賣之債權行
08 為，及於民國113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉
09 登記之物權行為，均無效；二、被告勤道公司應將附表所示
10 不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登
11 記予以塗銷；三、被告勤道公司應給付被告正豐公司新臺幣
12 （下同）600萬元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領；四、第三項
14 聲明原告願供擔保，請准宣告假執行；五、訴訟費用由被告
15 連帶負擔。備位聲明：一、被告正豐公司與勤道公司間就附
16 表所示不動產，於113年9月23日所為買賣之債權行為，及11
17 3年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記之物權行為
18 應予撤銷；二、被告勤道公司應將附表所示不動產，於113
19 年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，
20 並回復登記為被告正豐公司所有；三、如前項回復原狀有法
21 律上或事實上困難(即無法塗銷聯邦商業銀行之抵押權設定
22 登記)，被告勤道公司應給付被告正豐公司600萬元，及自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並
24 由原告代位受領；四、第三項聲明，原告願供擔保，請准宣
25 告假執行；五、訴訟費用由被告連帶負擔。」（見本院卷一
26 第413至414頁）。

27 三、嗣於115年2月25日，原告具狀變更訴之聲明為「先位聲明：
28 一、確認被告正豐公司與被告勤道公司間就附表所示不動
29 產，於民國113年9月23日以買賣為原因所為買賣之債權行
30 為，及於民國113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉
31 登記之物權行為，均無效；二、被告勤道公司應將附表所示

01 不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登
02 記予以塗銷；三、被告陳麗琴、勤道公司應連帶給付被告正
03 豐公司600萬元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息；四、前項給付，如被告正豐公司已依
05 智慧財產及商業法院113年度民商上更二字第2號民事判決對
06 原告為清償者，被告陳麗琴、勤道公司於該清償範圍內免除
07 給付義務；五、第三項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執
08 行；六、訴訟費用由被告連帶負擔。備位聲明：一、被告正
09 豐公司與勤道公司間就附表所示不動產，於113年9月23日所
10 為買賣之債權行為，及113年9月23日以買賣為原因所為之所有
11 權移轉登記之物權行為應予撤銷；二、被告勤道公司應將
12 附表所示不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有
13 權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告正豐公司所有；
14 三、如前項回復原狀有法律上或事實上困難(即無法塗銷聯
15 邦商業銀行之抵押權設定登記)，被告陳麗琴、勤道公司應
16 連帶給付被告正豐公司600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
17 起至清償日止，按年息5%計算之利息；四、前項給付，如被
18 告正豐公司已依智慧財產及商業法院(113年度民商上更二字
19 第2號)民事判決對原告為清償者，被告陳麗琴、勤道公司於
20 該清償範圍內免除給付義務；五、第三項聲明，原告願供擔
21 保，請准宣告假執行；六、訴訟費用由被告連帶負擔。」等
22 語(見本院卷二第5至6頁)，並追加陳麗琴為被告，核其請求
23 之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款
24 之規定，應准許其變更及追加。

25 四、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
26 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
27 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
28 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
29 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
30 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
31 受確認判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號判

決意旨參照)。查原告主張係被告正豐公司之債權人，因附表所示不動產原係被告正豐公司所有，被告正豐公司與被告勤道公司、陳麗琴間就該不動產所為所有權移轉登記抵押權設定等行為係共同詐害債權行為，將影響原告對被告正豐公司之財產強制執行時，原告之債權是否得以受償，在法律上之地位顯處於不安之狀態，而此不安狀態得以確認判決予以除去，依據前開說明，堪認原告對被告正豐公司、勤道公司、陳麗琴提起本件確認訴訟，應有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告對被告正豐公司依智慧財產及商業法院114年7月31日之113年度民商上更二字第2號民事判決確認有600萬元債權

(智慧財產及商業法院民事判決113年度民商上更二字第2號，見本院卷一第16至33頁)，先予敘明。

(二)緣原告為註冊第00000000號「正豐及圖」商標及註冊第00000000號「正豐一正豐冬」商標之商標權人，被告正豐公司及其代表人未得原告同意，使用相同商標加工農藥，並在市場上行銷販售至今，侵害原告商標權，原告爰對被告正豐公司提起賠償訴訟（下稱另案訴訟），該訴訟於第一審起訴後，被告正豐公司旋於110年11月29日將公司名下全部不動產均分別設定4,872萬元、1億元抵押權給銀行及被告陳麗琴（即正豐公司法定代理人徐添發之配偶，見本院卷一第45至第48頁），嗣另案訴訟於111年5月25日經第三審廢棄發回，於112年11月16日經更一審宣判原告敗訴，原告不服提起上訴，於113年4月24日第三審最高法院113年度台上字第275判決就損害賠償部分廢棄發回，禁止使用部分業經判決確定（見最高法院113年度台上字第275號民事判決，見本院卷一第38至42頁），被告正豐公司旋於113年8月將附表所示不動產以1.25億元賣給被告勤道公司（內政部實際登錄查詢資料、交易後不動產謄本，見本院卷一第43頁至第44頁）。

01 (三)被告正豐公司為規避原告追償，於110年11月29日以附表所
02 示不動產設定1億元抵押權給被告陳麗琴，依下列事項，可
03 知該抵押權係虛假抵押權：

04 1.系爭不動產係由訴外人臺灣銀行設定為第一順位4,100萬元
05 抵押權人，嗣再由被告陳麗琴設定為第二順位1億元抵押權
06 人，嗣被告正豐公司再於110年12月24日向合作金庫銀行設
07 定720萬元最高限額抵押權（見他項權利證明書登記日期，
08 本院卷一第297頁），可知被告陳麗琴是優先合庫之第二順
09 位抵押權人。嗣被告正豐公司於110年12月29日將臺灣銀行
10 4,100萬元抵押權塗銷並整合為合作金庫一筆4,872萬元最高
11 限額抵押權，此時抵押權人順位變更為合作金庫4,872萬元
12 為第一順位抵押權，被告陳麗琴之1億元抵押權為第二順
13 位，被告陳麗琴自願放棄第一順位權利，使合作金庫優先受
14 償，顯不符常情。再者，被告正豐公司於系爭不動產買賣交
15 易後，僅於113年9月24日匯出3,005萬餘元用以清償對銀行
16 之抵押權，自始至終未有任何一筆費用是用以支付設定給被
17 告陳麗琴之1億元抵押權，有信託專戶收支明細可稽，然被
18 告陳麗琴在無對價關係下，竟同意將前開1億元抵押權塗
19 銷，綜合前情以觀，可知被告陳麗琴之1億元抵押權是虛偽
20 設定，其目的係為使告正豐公司規避原告對其強制執行時所
21 採之脫產策略。

22 2.被告正豐公司設定1億元最高限額抵押權給被告陳麗琴時，
23 土地登記申請書上「代理人聯絡電話」欄位所填寫之電話為
24 代書黃柏菘地政事務所之電話（土地登記申請書、收據所載
25 代書電話，見本院卷一第169頁、第249頁），足證該抵押權
26 設定申請書係由代書所繕打，惟「代理人」欄位卻記載為
27 「陳麗琴」，地政士刻意隱身，由被告陳麗琴以自己名義送
28 件，違反委由地政士辦理送件之專業慣例，可見地政士顯係
29 察覺該抵押權設定係通謀虛偽之假債權，而有涉及刑法使公
30 務人員登載不實罪之風險，才婉拒以代理人身分具名送件，
31 顯見該押權設定自始係為了「預防性脫產」及「阻礙其他債

01 權人執行」，而預先埋設之障礙。

02 3.再者，民法第106條規定禁止自己代理、公司法第223條規
03 定，禁止董事為自己代表公司，而被告陳麗琴為被告正豐公
04 司之監察人，為公司法第8條第2項規定之公司負責人，同時
05 也係被告正豐公司之負責人徐添發之配偶，竟違反前開規
06 定，代理被告正豐公司設定抵押權給自己，此一程序上重大
07 瑕疵，再佐以前開地政士拒絕具名送件等事實，足證被告正
08 豐公司與被告陳麗琴間之1億元抵押權設定為通謀虛偽。

09 4.被告陳麗琴先配合被告正豐公司虛設1億元抵押權，防堵原
10 告強制執行，嗣再於被告正豐公司與被告勤道公司通謀虛偽
11 完成系爭不動產買賣交易後，在「分文未取」情形下無償塗
12 銷前開虛假抵押權，使被告勤道公司得順利取得乾淨不動產
13 產權，而向聯邦銀行貸款逾億元套現。被告陳麗琴身為被告
14 正豐公司之監察人，違反公司法第23條第2項、民法第106條
15 規定規定，已如前述，其執行職務嚴重違反法令，又與被告
16 勤道公司，共同以「故意以背於善良風俗之方法」，藉由設
17 定虛偽抵押權設定與假買賣過戶系爭不動產方式，掏空被告
18 正豐公司財產，致原告受有債權無法受償之損害，原告得依
19 民法第184條第1項後段、第185條規定，請求被告陳麗琴與
20 被告勤道公司對原告負連帶賠償責任。

21 5.被告正豐公司雖稱因積欠股東等人5,000萬元才以被告陳麗
22 琴為代表，設定抵押權1億元作為前開債權之保障，然上開
23 5,000萬元借款應不存在，詳如後述，則依民法第881條第1
24 規定，該抵押權無效而自始不存在，更可認被告陳麗琴設定
25 前開抵押權之目的，純預謀卡位，阻礙原告強制執行。

26 (四)先位聲明部分（依下列事項，可知被告正豐公司與被告勤道
27 公司間就系爭不動產買賣為通謀虛偽）：

28 1.系爭不動產在110年11月29日遭設定高達1億4,872萬元抵押
29 權給銀行及被告陳麗琴，已如前述，依常情被告勤道公司要
30 購買系爭不動產，應先代被告正豐公司清償前開抵押權，依
31 此換算被告勤道公司需墊付2億6千萬元以上，才能完成系爭

01 不動產買賣交易。然被告勤道公司資本額僅2,250萬元，有
02 公司登記查詢資料可佐（見本院卷一第49頁），且被告勤道
03 公司於104年5月18日以其公司機器設備陸續設定動產抵押向
04 融資機構借款（全國動產擔保交易線上登記及公示查詢服
05 務，見本院卷一第50至55頁），顯無能力支付自備款500萬
06 元，及以貸款1.2億元、利率2%、還款年限30年、計算每月4
07 4萬元之貸款本息。縱銀行核貸8成價金給被告勤道公司，被
08 告勤道公司則仍需準備自備款2,500萬元，以被告勤道公司
09 資產，顯令人質疑。

10 2.又被告正豐公司之代表人徐添發為處分系爭不動產，以「謊
11 報遺失」手段，補發系爭不動產所有權狀後，出售全部資
12 產，其所為顯欠缺正當性與合法性。

13 3.系爭不動產買賣契約第5條約定「交付尾款時同時交屋」，
14 復於同契約第11條第2點卻又矛盾約定「賣方得遲於113年11
15 月30日前交付」（延後一個多月）等語（見本院卷一第125
16 至126頁），契約條文已自相矛盾。再參被告正豐公司在辦
17 理所有權移轉登記後，從未自系爭不動產遷離，甚至仍在臉
18 書社團徵工、陸續展延屆期農藥許可證（見本院卷一第213
19 至216頁）、申報相關環保空污費及排放量規費（見本院卷
20 一第217至218頁），顯然被告正豐公司仍有在系爭不動產上
21 「永久為業」之意，而無履行前開交屋之約定，故前開買賣
22 契約約定與客觀事實不符，屬典型虛偽移轉所有權，達脫產
23 目的之手法。

24 4.被告正豐公司完成系爭不動產交易後，依法應分別課徵5%營
25 業稅（18,165,348元）、並應開立90萬餘元之發票給被告勤
26 道公司，然雙方交易僅提出土地增值稅單、房屋稅單、契稅
27 單、印花稅單為憑，卻未提出「地方稅」或「交易稅」之證
28 明，而該90餘萬元之發票對被告勤道公司而言，是合法「進
29 項稅額」扣抵權，依常情不可能不在乎，然被告勤道公司卻
30 未索取發票，再與被告正豐公司113年度所得資料有利息收
31 入15萬餘元，而無前開出售房屋高達1,800萬餘元之營業收

入，故自被告正豐公司未申報前開出售房屋收入等情互核，足證被告正豐公司、勤道公司共同隱匿系爭不動產買賣交易，規避稅負，而屬通謀虛偽之交易，應屬無效。

5.系爭不動產位於低窪易淹水區，每逢颱風或豪雨必遭水患，為在地眾所皆知之事實，被告勤道公司自詡為在地深耕之專業道路工程廠商，對前開地理環境之重大瑕疵應知之甚詳，仍鉅額購買系爭不動產，足證其購買系爭不動產並非用於存放瀝青材料，而係配合被告正豐公司完成產權移轉之通謀虛偽意思表示。

6.被告勤道公司為履行系爭不動產交易，於113年6月25日匯入訂金1,000萬元至信託專戶，翌日該信託專戶即有一筆9,900,095元以「指示出款」名義，匯出至被告正豐公司名下合庫帳戶（帳號0000-000-000000，信託指示通知單見本院卷一第377頁），雙方簽約僅1日，即近乎全額之訂金匯出，該9,900,095元疑回流至被告勤道公司或其他關係人帳戶，而為虛偽訂金支付；又自信託報告顯示，截至113年9月27日結算之日止，該信託帳戶餘額尚有82,606,744元，應為被告正豐公司之出售所得，然被告正豐公司名下已無資產，顯見被告正豐公司一取得前開餘額後，隨即隱匿或移轉。

7.被告勤公司向聯邦銀行貸款時，係由被告勤道公司之負責人即訴外人林志忠為保證人，簽署連帶保證書（見本院卷一第345頁），該保證書記載「一億元貸款之清償日期為120年11月2日自113年9月撥款起算」等語，清償期僅86期，約7年，7年內要清償1億元本金，每月應攤還至少1,190,476元本息，然被告勤道公司自前開貸款後，每月僅實際扣款529,370元，顯然該筆扣款僅清償利息，再佐以被告勤道公司每月支付之529,370元貸款利息利率推算高達6.35%，當7年後貸款清償日屆至，被告勤道公司須一次拿出1億元清償積欠聯邦銀行之本金，而現在只每月收取被告勤道公司10.5萬元租金，顯不足以支應每月52.9萬元之利息支出，益徵系爭不動產買賣及貸款均非以正常清償債務為目的。

01 8.被告正豐公司出售系爭不動產，是出售公司全部資產，依公
02 司法第185條規定，應經特別股東會議決議才能出售，然被
03 告正豐公司並未做此決議，而違反公司法第185條規定。

04 9.綜前事證，被告間共同通謀虛偽成立系爭不動產買賣，該買
05 賣契約應無效，被告勤道公司自始未取得系爭不動產所有
06 權，卻擅自以自己名義，將系爭不動產設定1億元最高限額
07 抵押權給善意之聯邦銀行，使被告正豐公司所有系爭不動產
08 價值減損，對被告正豐公司構成侵權行為、不當得利，依民
09 法第113條規定，被告勤道公司應負將系爭不動產回復原狀
10 之責任，然因系爭不動產上已設定1億元抵押權給善意第三
11 人，致無法回復原狀，故被告勤道公司應賠償被告正豐公司
12 600萬元，原告為被告正豐公司之債權人，爰依民法第242條
13 規定代位被告正豐公司，先位請求向被告勤道公司請求損害
14 賠償。

15 10.對被告答辯之陳述：

16 (1)被告勤道公司雖辯稱其在購買系爭不動產前，不認識被告正
17 豐公司，且有資力購買系爭不動產云云。然被告正豐公司之
18 登記地址即系爭不動產位置，被告勤道公司在購買前豈有可
19 能毫無所悉，且被告勤道公司亦未說明斥資1.25億購買一尚
20 在營運中之工廠之商業動機為何？顯違常理。

21 (2)被告正豐公司辯稱因董事長徐添發身體不好，考量員工生
22 計，才回租系爭不動產一部分廠房，縮小規模經營云云。然
23 農藥工廠係特許行業，需具備完整廠房、倉庫、檢驗設備才
24 可獲得許可，被告正豐公司既持續展延許可證及繳納全廠規
25 模之環保規費，如前所述，足證被告正豐公司仍是全廠原地
26 營運，並非「租賃一小區域」。況且自被告勤道公司以系爭
27 不動產向聯邦銀行申請貸款時簽署之「貸款切結書」上切結
28 「本標的物目前無租賃關係」（見本院卷一第347頁），可知
29 被告勤道公司取得系爭不動產後，一開始就切結「未出
30 租」，與被告正豐公司辯稱其自始在原地營業而向被告勤道
31 公司租賃系爭不動產之事實不符；又倘被告勤道公司是切結

01 後出租，依被告勤道公司與聯邦銀行間之「授信約定書」第
02 2點約定「嗣後若要出租，必須取得銀行書面同意」等語(見
03 本院卷一第367頁)，然被告勤道公司並未取得該同意書，可
04 見被告正豐公司辯稱其向被告勤道公司承租部分廠房云云，
05 不足採信；再者，被告正豐公司倘有意縮小規模而承租小範
06 圍系爭不動產廠房，理應針對不具效益之劑型停止生產，然
07 被告卻反將全部劑型農藥許可證均辦理展延，顯係長期全面
08 掌控生產基地，與其所辯商業邏輯不符；另自被告正豐公司
09 連續給付之12筆租金，顯示其係以每月105,000元租用系爭
10 不動產全部約2,700坪廠房，換算每坪每月租金僅39元，租
11 金水準顯著偏低，且被告正豐公司係農藥工廠之法定環境，
12 同一場址同時存放瀝青材料，在法規及物理上亦有困難，被
13 告正豐公司所辯難認可採。綜前事證，可知被告正豐公司、
14 勤道公司間係「假買賣，真脫產」。

15 (3)被告正豐公司雖辯稱其積欠股東等人共5,000萬元，而將買
16 賣價金用以清償前開債務云云。然自被告正豐公司112年12
17 月31日負債總額僅40,989,963元，113年12月31日更降至4,0
18 98,635元，復參112年及113年財報之股東業主往來、其他應
19 付款、應付關係人款項等科目，兩個年度均為0，被告正豐
20 公司所謂清償後負債科目亦無相對應之減少，足徵該5,000
21 萬元借款自始不存在，而屬臨訟編造。故被告正豐公司在取
22 得買賣價金後，將逾4,400萬元匯入徐添發、徐聖婷、徐郁
23 晴、被告陳麗琴等家族成員私人帳戶，清償一個不存在之債
24 務，顯係「脫產」之舉。

25 (五)備位聲明部分(自下列事項，可知被告正豐公司、勤道公司
26 間之系爭不動產買賣交易，係惡意害及原告之債權)：

27 1.被告正豐公司113年8月出售系爭不動產後，自其112、113年
28 所得清單僅有微薄利息所得，名下已無房地或車輛，可知被
29 告正豐公司出售系爭不動產後，已陷無資力狀態(見本院卷
30 一第219頁至222頁)；被告正豐公司之代表人徐添發名下11
31 2、113年度財產及所得亦無任何不動產，所得收入僅來自被

01 告正豐公司(見本院卷一第223頁至224頁)，可見徐添發個人
02 明知自己係對原告債務之連帶債務人，為規避債務急於脫產
03 使自己陷於無資力，侵害原告債權。

04 2.系爭不動產總價高達1.25億，衡諸一般商業交易常情，被告
05 勤道公司不可能購買前未進行對被告正豐公司之基本資產信
06 用狀況、營運情形是否存在交易安全重大風險等調查，而原
07 告與被告正豐公司間因商標侵權所生訴訟，自109年起繫屬
08 法院多年，相關判決亦屬公開資訊，被告正豐公司、勤道公
09 司間倘係「單純交易」顯悖於常理，依此可推知被告勤道公
10 司非善意。

11 3.又系爭不動產在本件買賣時，除有4,872萬元銀行抵押權
12 外，尚有設定給被告陳麗琴之最高限額抵押權1億元，故系
13 爭不動產上抵押權共有1.48億，遠高於買賣總價1.25億，被
14 告勤道公司明知前情仍執意購買，已屬可疑。再參被告勤道
15 公司在書狀辯稱「不知被告正豐公司之債務」，嗣於庭訊時
16 改稱「僅知銀行債務」，表示代償抵押權債務係常態，而代
17 被告正豐公司清償銀行4,872萬元之抵押權債務，卻對未代
18 償第二順位設定給被告陳麗琴之1億元抵押權債務之情形未
19 合理解釋，被告陳麗琴業在分文未取的情況下塗銷前開抵押
20 權，顯然被告勤道公司係知設定給被告陳麗琴之最高限額抵
21 押權1億元係虛偽而可輕易塗銷，並惡意與之配合完成交
22 易，非屬「善意」。

23 4.依最高法院90台上字第2182號、87年台上字第1122號判決意
24 旨，系爭不動產因設定抵押權予善意之聯邦銀行，恐難塗銷
25 該抵押權，是被告勤道公司應償還價額予被告正豐公司，又
26 被告正豐公司怠於行使該權利，原告爰依民法第242條規
27 定，代位請求被告正豐公司受領600萬元(原告主張債權額為
28 3,500萬元，為求訴訟經濟，暫以600萬元為請求)。

29 5.對被告答辯之陳述：

30 (1)被告勤道公司辯稱其對被告正豐公司是否與他人有債務不知
31 情云云。然在被告勤道公司、正豐公司簽定系爭不動產買賣

01 信託契約書時，已在契約第五條第2項約定「甲、乙雙方同
02 意丙方於信託財產範圍內，協助辦理乙方向第三人貸款之清
03 償事宜…」等語(見本院卷一第137頁)，顯然被告勤道公司
04 對被告正豐公司財產有所知悉，僅係選擇性處理特定債務，
05 漠視其他債權人權利，顯非善意。

06 (2)又被告勤道公司取得系爭不動產買賣價金後，陸續將該價金
07 移轉給董事長徐添發、被告陳麗琴、董事即訴外人徐聖婷、
08 徐郁晴等家族成員帳戶，有計劃將買賣價金分散移轉予家族
09 成員，致帳戶餘額自最高峰8,695萬元，短短10個月內降至
10 最低1,649萬元，遠不足清償原告逾1億元之債權(加計其他
11 尚未起訴之損害賠償)，被告正豐公司未終局保有價金，具
12 有詐害債權之惡意，破壞其對原告之清償能力，雖被告正豐
13 公司在原告於114年9月20日提起本件訴訟後，被告陳麗琴及
14 徐聖婷隨即於同年12月密集匯款回流(見本院卷第505至506
15 頁)，使被告正豐公司之帳戶回升至約4,199萬元，更足認被
16 告正豐公司之董事長徐發及其家族成員對損害原告債權一
17 事，知之甚明，亦為本件連帶侵權行為人，為訴訟經濟暫不
18 將其等列為被告。

19 (九)並聲明如附表二所示。

20 二、被告答辯：

21 (一)被告正豐公司部分：

22 1.被告正豐公司之前身為「南億企業股份有限公司」，100年2
23 月1日起，原告之配偶即訴外人謝慶陽以「台灣正豐農科研
24 究股份有限公司」名義承租南億公司廠房及農藥許可證，加
25 工四氣異苯、益滅賽寧、加保扶等偽農藥，因其等均未領有
26 農藥許可證加工販賣偽農藥，違反農藥管理法第47條，經臺
27 中地方法院以103年度訴字第489號刑事判決成立加工偽農藥
28 罪，南億公司因而拒絕再出租農藥許可證及廠房給前開豐農
29 科公司，謝慶陽遂聯繫徐添發合資購入南億公司，徐添發因
30 不知謝慶陽前開行為而單獨購入南億公司，於104年2月13日
31 變更代理人為謝慶陽，並於105年3月16將公司更名為現在的

01 「正豐公司」。嗣徐添發於105年9月7日又變更公司代表人
02 為自己，謝慶陽則於106年11月17日因前開犯罪入獄服刑，
03 待謝慶陽出獄後，屢屢對被告正豐公司及負責人徐添發提出
04 侵害商標刑事告訴、民事損害賠償等訴訟，均經不起訴處分
05 確定，僅智慧財產及商業法院113年度民商上更二字第2號判
06 決正豐公司及徐添發應連帶給付原告600萬元及利息，惟兩
07 造均上訴後，最高法院亦將該判決全部廢棄發回，而未確
08 定。

09 2.被告正豐公司自徐添發106年10月接管以來，對外積欠大量
10 債務，農藥工廠也一度遭查封，為維持公司正常運作，公司
11 股東徐添發、徐郁晴、徐聖婷、陳麗琴及多位友人等決定以
12 個人資金借款給被告正豐公司，代為清償公司積欠之原物料
13 費、本票債務等，迄至109年7月28日以前，被告正豐公司積
14 欠之借款或代墊款超過5,000萬元，為保障前開債權，被告
15 正豐公司遂於109年7月28日由被告陳麗琴代表債權人，設定
16 為系爭不動產設定1億元最高限額抵押權之權利人，原告主
17 張被告陳麗琴是虛設1億元假抵押權，顯屬無據。況前開抵
18 押權設定係被告正豐公司與被告陳麗琴間過去之債權債務關
19 係，與本件無涉，也與系爭不動產買賣無涉，無從自前開抵
20 押權設定證明被告正豐公司與被告勤道公司間是否出於通謀
21 虛偽意思表示而為系爭買賣行為及不動產移轉登記。

22 3.先位聲明部分：

23 (1)被告正豐公司於113年6月19日將系爭不動產以1億2,500萬元
24 出售給被告勤道公司，約定被告勤道公司分為定金、備證
25 款、完稅款、貸款(交屋款)分期支付前開總價金，由地政士
26 黃柏菘協助辦理買賣契約、移轉登記及申報等事項(不動產
27 買賣契約書、收據，見本院卷第167至169頁)，並由聯邦銀
28 行承作不動產買賣價金安全信託(聯邦商業銀行不動產買賣
29 價金安全信託契約書、信託財產結算報告書，見本院卷一第
30 171至177頁)。勤道公司依約於113年6月25日、7月10日、7
31 月17日，分別將定金1,000萬元、備證款1,000萬元、完稅款

500萬元匯入信託專戶。為前開不動產交易，被告勤道公司於113年9月12日繳納印花稅17,882元、於9月9日繳納契稅155,934元(印花稅應納稅額繳款書、契稅繳款書，見本院卷一第181頁至182頁、第197至202頁)，被告正豐公司於9月12日繳納房屋稅159,276元、土地增值稅2,366,055元(房屋稅繳款書、土地增值稅繳款書，見本院卷一第183頁至196頁)，嗣由地政士黃柏菘就系爭不動產買賣於113年9月19日辦理實價登錄申報及移轉登記，並於113年9月23日將系爭不動產全部以買賣為原因全部移轉登記予被告勤道公司。被告勤道公司則以系爭不動產設定抵押權給聯邦銀行，由聯邦銀行將其中30,052,106元匯至合作金庫銀行以清償系爭不動產原有貸款(匯款申請書，見本院卷一第179頁)，於同年9月27日匯入69,947,894元至信託，總價金1億2,500萬元全部支付完畢。被告正豐公司、勤道公司就系爭不動產買賣意思表示達成一致，並依約履行、繳納稅捐，顯均非出於通謀虛偽意思表示，原告未能舉出事證證明被告正豐公司、勤道公司間係出於通謀虛偽意思表示，則原告依民法第87條、第113條、242條規定，請求確認被告正豐公司、勤道公司間之不動產買賣及所有權移轉登記行為均無效，為無理由。

(2)原告主張被告正豐公司未依法課徵營業稅而認有通謀虛偽云云。然正豐公司就系爭不動產買賣開立房屋款18,034,346元、營業稅901,717元、土地款106,063,937元(免稅)，合計總價1.25億之發票給被告勤道公司(見本院卷一第399頁至第408頁)，被告勤道公司業分期支付款項，原告此部分主張顯不可採。

(3)原告主張被告正豐公司仍有在系爭不動產上「永久為業」之意，而無履行前開交屋之約定，顯係虛偽移轉所有權云云。然因被告正豐公司之負責人身體出狀況，在出賣系爭不動產後為了讓員工繼續工作，才縮小規模經營，向被告勤道公司回租一部分廠房。

(4)又原告再主張被告承租系爭廠房租金低於行情云云。然系爭

01 不動產之土地面積共8991平方公尺(見本院卷一第359頁)，
02 被告正豐公司之廠房面積僅2554.1平方公尺(見本院卷一第3
03 63頁至365頁)，可見被告正豐公司僅承租部分廠房，被告勤
04 道公司亦已拆除部分廠房另作他用，無從據此證明系爭買賣
05 有何通謀虛偽情事。

06 (5)原告主張系爭不動產買賣價金有「資金回流」、「去向不
07 明」云云。然被告勤道公司於113年6月25日將定金1,000萬
08 元匯入信託專戶後，雙方即指定聯邦銀行將990萬元匯入被
09 告正豐公司合庫銀行帳號0000-000-000000之帳戶(見本院卷
10 一第377頁)，被告正豐公司旋即於113年7月2日向合作金庫
11 銀行清償貸款共8,078,581元(即264,127元+2,377,979元+1,
12 087,275元+4,349,200元)，各該放款繳款存根記載都有「委
13 託繳息帳號：00000000000000」等字(見本院卷二第63至64
14 頁)；嗣被告正豐公司再取得信託專戶剩餘之買賣價金餘款8
15 260萬元後，也是用於分批清償曾借款或墊付貨款之股東等
16 債權人；至被告正豐公司114年9月4日所匯出之600萬元係依
17 智慧財產及商業法院113年度民商上更二字第2號民事判決主
18 文第六項後段提存600萬元之擔保以免於假執行，然該民事
19 判決經最高法院廢棄，依民事訴訟法第395條第1項規定，其
20 假執行之宣告亦已失其效力。綜前事項，足證被告正豐公司
21 取得買賣價金後，仍將其用於清償貸款，而無資金回流或去
22 向不明。況被告正豐公司成立系爭不動產買賣契約後，均依
23 約給付、收受全部價金，後續也依法繳納稅捐、規費、開立
24 發票，而屬完整真實交易，則參照高雄地方法院113年度重
25 訴字第249號民事判決意旨，被告正豐公司收受價金後如何
26 使用，均不影響系爭買賣契約之成立及生效。

27 4.備位聲明部分：

28 (1)被告正豐公司、勤道公司簽立系爭不動產買賣契約時，原告
29 主張之600萬元損害賠償債權尚未經智慧財產及商業法院判
30 決，原告未提出證據證明原告勤道公司主觀上有何詐害債權
31 之明知，自不合於民法第244條第1項規定。再者，被告正豐

01 公司雖出售系爭不動產，然就整體總財產觀察，被告正豐公
02 司財產並未減少，而未陷於無資力之狀態，難認有何害及原
03 告債權之情事，故原告依民法第244第2、4項規定，請求撤
04 銷系爭不動產買賣行為及系爭不動產移轉登記行為，並塗銷
05 不動產移轉登記，均無理由。

06 (2)被告正豐公司112年利息所得僅19,988元，而於113年度各類
07 所得資料清單顯示113年合作金庫銀行利息收入顯著增加至1
08 49,516元，據存款利率推估，被告正豐公司仍有相當之存款
09 金額，故自被告正豐公司整體總財產觀察，系爭不動產買賣
10 對被告正豐公司之責任財產不生增減效果，無影響資力。且
11 被告正豐公司係以相當之對價出售系爭不動產，無低於市價
12 而損害原告債權，無構成詐害行為，自不得撤銷。

13 (3)被告正豐公司是以相當之對價出售系爭不動產，聯邦銀行業
14 將買賣價金餘款8,260萬元交付被告正豐公司，正豐公司之
15 存款總額達8,695萬元(見本院卷一第494頁編號319、320)，
16 足徵被告正豐公司「行為時」有充足積極財產，不論日後債
17 務人財產是否減少，均不構成詐害行為。原告復未就被告
18 正豐公司「行為時」是否存在有害於債權之事實之「明知」
19 均未舉證以實其說，屢屢以主觀、片面之臆測，泛稱被告正
20 豐公司、勤道公司應損害其債權，難認有何撤銷事由存在，
21 自不合於民法第244條第2項規定，原告之備位請求無理由。

22 5.並聲明：原告之訴及追加之訴均駁回；訴訟費用由原告負
23 擔；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 (二)被告勤道公司部分：

25 1.被告勤道公司在系爭不動產買賣期間兩月銷售額為65,845,4
26 66元、114年7至8月銷售額為37,054,728元(營業人銷售額與
27 稅額申報書，見本院卷一第121頁至第123頁)，每年單需納
28 稅額就上千萬元，原告主張被告勤道公司無力自付2,500萬
29 元自備款及每月44萬元本息，不足採信。

30 2.被告勤道公司在系爭不動產交易之前，並不認識被告正豐公
31 司，對被告正豐公司在外與他人間之債務當然不知。

01 3.被告勤道公司於113年6月19日與被告正豐公司簽定系爭不動
02 產買賣契約，為求交易安全採信託付款，被告勤道公司於11
03 3年6月25日、同年7月10日、同年7月17日分別匯款1,000萬
04 元訂金、1,000萬元備款、500萬元完稅款至聯邦銀行信託
05 (不動產買賣契約書、匯款委託書、信託契約書、見本院卷
06 一第125頁至第141頁)，剩餘1億餘元再由貸款支付，全部交
07 易態均與通常交易情形無違，而屬單純合理交易，原告主張
08 被告勤道公司與被告正豐公司通謀虛偽完成系爭不動產交
09 易，無理由。

10 4.並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔；如受不利之
11 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 (三)被告陳麗琴部分：

13 1.被告正豐公司之負責人即徐添發與原告之配偶即謝慶陽為朋
14 友，為了相挺就出資6,900萬元購買南億公司，然徐添發沒
15 有農藥生產經驗，因信任謝慶陽而將公司交給其管理，並將
16 公司更名為正豐公司。嗣徐添發發覺謝慶陽涉及販售偽農藥
17 案件，遂在105年9月要求將被告正豐公司負責人變更為徐添
18 發，106年10月之後，謝慶陽入獄，徐添發管理被告正豐公
19 司，因先前經營不善，積欠大量債務，實難以經營，為了被
20 告正豐公司得正常營運，徐添發、被告陳麗琴及其他公司股
21 東，拿出自身積蓄借給被告正豐公司、墊付原物料費用，累
22 積已給付超過5,000萬元，被告正豐公司才在109年7月28日
23 設定抵押權給被告陳麗琴。被告正豐公司經過幾年艱苦經營
24 才微步上正軌，然徐添發卻罹患惡性腫瘤，萌生退意，經友
25 人介紹知道被告勤道公司想購買土地存放瀝青，遂與其洽
26 談，最後以1.25億出售系爭不動產，然徐添發又考慮員工生
27 計，再向被告勤道公司回租部分廠房，降低產量繼續營業，
28 被告勤道公司業已拆除部分廠房另作他用。並無原告主張之
29 通謀虛偽。

30 2.並聲明：原告之訴駁回。

31 三、不爭執事項：

(一)被告正豐公司於113年6月19日與被告勤道公司簽定系爭不動產買賣契約書，約定被告正豐公司將其所有附表所示不動產以總價金1億2,500萬元出售給被告勤道公司(見本院卷一第167至168頁)，被告正豐公司、勤道公司共同委託聯邦商業銀行為上開不動產買賣價金履約簽定不動產買賣價金安全信託契約書(見本院卷第171頁)，被告勤道公司於113年6月25日匯入1,000萬元定金至前開信託專戶，翌日該專戶即因指示出款支出9,900,095元(見本院卷一第377頁)，嗣被告勤道公司又分別於同年7月10日、同年7月17日、同年9月27日，陸續匯入1,000萬元、500萬元、69,947,894元，於扣除管理費、稅捐支出共00000000元後，前開信託專戶餘額為82,606,744元(見本院卷第177頁)，聯邦銀行於113年9月30日將前開餘額交付被告正豐公司所有合作金庫北朴子分行帳號00000-000-000000帳號(見本院卷第375頁)。

(二)系爭不動產原分別於109年7月28日設定給被告陳麗琴之1億元最高限額抵押權(見本院卷一第289頁至第295頁)，及110年12月24日設定給合作金庫之720萬元最高限額抵押權(見本院卷一第297頁至第301頁)。嗣被告正豐公司於113年9月23日以買賣為原因，將系爭不動產所有權移轉登記至被告勤道公司所有，被告勤道公司為代償被告正豐公司就系爭不動產貸款餘額3,0052,106元，於113年8月23日向聯邦商業銀行申請貸款(見本院卷一第339至342頁)，由聯邦銀行於113年9月24日匯款30,052,106元至被告正豐公司所有合作金庫北朴子00000000000000帳戶中(見本院卷一第381頁)。現系爭不動產上僅有登記日期為113年9月23日，權利人為聯邦商業銀行之1.2億元最高限額抵押權。

(三)原告與被告正豐公司及其法定代理人徐添發間侵害商標權有關財產權爭議事件，經智慧財產及商業法院於114年7月31日以113年民商更二字第2號判決被告正豐公司等人應給付原告600萬元，然該判決嗣經最高法院於115年3月18日以114年度台上字第1895號判決「原判決除假執行部分外廢棄，發回智

01 慧財產及商業法院」，現前開侵害商標權有關財產權爭議事
02 件尚未確定。

03 四、本件爭點：

04 (一)被告正豐公司、勤道公司所為系爭不動產買賣是否為通謀虛
05 偽意思表示？即原告先位主張被告正豐公司與被告勤道公司
06 間之不動產買賣契約及所有權移轉登記均無效，有無理由？

07 (二)被告正豐公司、勤道公司所為系爭不動產買賣是否為詐害原
08 告債權？即原告備位主張被告正豐公司與被告勤道公司間之
09 不動產買賣契約及所有權移轉登記均應撤銷，有無理由？

10 (三)被告勤道公司、陳麗琴是否應賠償被告正豐公司損害？賠償
11 金額為若干？是否得由原告代為受領？

12 五、得心證之理由：

13 (一)先位請求部分：

14 1.原告主張被告正豐公司、勤道公司間就系爭不動產買賣係通
15 謀虛偽意思表示而無效云云。然此為被告所否認，按表意人
16 與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效；民法
17 第87條第1項前段固有明文。惟按所謂通謀虛偽意思表示，
18 乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即相對人不
19 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
20 真意之合意，始為相當。又通謀虛偽意思表示之行為係積極
21 行為，非消極行為，故主張表意人與相對人間之法律行為係
22 基於通謀虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，應由主張
23 者就該積極事實負舉證責任，而非由他方就其法律行為非出
24 於通謀虛偽意思表示乙事負舉證之責（最高法院109年度台
25 上字第1773號判決意旨參照）。另按民事訴訟如係由原告主
26 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
27 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
28 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
29 法院17年上字第917號判決意旨參照）。原告主張被告正豐
30 公司及被告勤道公司間以買賣之名義辦理系爭不動產所有權
31 移轉登記，係通謀虛偽意思表示而無效，然為被告所否認，

01 揆諸前揭法條規定及說明意旨，應由原告就其所稱通謀虛偽
02 意思表示之事實，負舉證之責任。

03 2.查，被告勤道公司與被告正豐公司，就系爭不動產買賣約定
04 總價金為1億2,500萬元，且雙方確實委託聯邦商業銀行辦理
05 「不動產買賣價金安全信託」。被告勤道公司亦分別於113
06 年6月25日、7月10日、7月17日、9月27日，分別給付1,000
07 萬元、1,000萬元、500萬元、69,947,894元至前開信託專戶
08 內，另又向聯邦銀行貸款，由聯邦銀行匯款30,052,106元至
09 被告正豐公司所有合作金庫帳戶中，代被告正豐公司清償設
10 定在系爭土地上原有之抵押權債務，合計已將本件買賣價金
11 1億2,500萬元全額支付完畢。雙方亦因本件不動產買賣交
12 易，各自繳納房屋稅、土地增值稅、印花稅、契稅等稅費
13 （見本院卷一第181頁至182頁、第197頁至202頁），此亦為
14 兩造所不爭執。綜觀前開事證，被告正豐公司與勤道公司間
15 就系爭不動產之交易，既有公開契約、銀行履保、依法完稅
16 及金流實付等情，完全契合不動產市場上常見之交易型態，
17 難認有何違常之處。況系爭不動產買賣倘係出於通謀虛偽意
18 思表示，衡諸常情，雙方實無可能甘冒高額稅費之實質損
19 失，更無必要大費周章透過金融機構，進行嚴格之履約保
20 證、產權信託與實質款項交付。

21 3.原告雖主張被告勤道公司資本額僅2,250萬元，公司機器設
22 備又自104年5月18日起陸續設定動產抵押向融資機構借款，
23 顯無能力支付系爭不動產買賣價金云云。然依被告勤道公司
24 提出之營業人銷售額與稅額申報書（401報表）所載，其114
25 年度7至8月間，僅短短兩個月之銷售額即高達37,054,728元
26 （見本院卷一第123頁），足見其公司營運規模龐大且現金
27 流穩健，原告指稱其無資力購買系爭不動產，已有疑義。至
28 被告勤道公司以機器設備設定動產抵押向融資機構借款乙
29 節，本屬現代企業為靈活調度資金、擴大經營常見之財務操
30 作，自不得因被告勤道公司以機器設備設定動產抵押遽謂其
31 缺乏履約能力。況且，銀行於受理不動產抵押貸款申請時，

01 除評估擔保物本身之市場價值外，更會針對借款人之還款能
02 力、信用評等、整體負債情況、資金用途之正當性等事項進
03 行極為嚴格之實質審查，確認無誤後始予核貸。被告勤道公
04 司購買系爭不動產時之貸款申請，既經聯邦商業銀行審核通
05 過，並實際撥款30,052,106元至被告勤道公司指定之合作金
06 庫帳戶，用以代償被告正豐公司之原抵押債務，益徵被告勤
07 道公司之資力、償債能力與社會信用，已通過金融機構之專
08 業評估，客觀上確具備充足之履約能力。原告徒以被告勤道
09 公司之登記資本額或動產抵押紀錄，主觀推論其無履約能
10 力，自無可採。

11 4.原告主張被告正豐公司就系爭不動產所有權狀以「謊報遺
12 失」方式申請補發後出售，手段欠缺正當性與合法性云云。
13 然查，被告正豐公司之法定代理人徐添發就補發所有權狀一
14 事，經臺灣嘉義地方檢察署檢察官偵查後，認其應係合法取
15 得被告正豐公司之所有權，則徐添發因辦理被告正豐公司相
16 關業務向嘉義縣朴子地政事務所申請補發系爭所有權狀，自
17 無使公務員登載不實之問題，而與刑法使公務員登載不實文
18 書罪責無涉，而為不起訴處分，有臺灣嘉義地方檢察署檢察
19 官109年度偵字第3895號不起訴處分書可佐，則原告主張被
20 告正豐公司就系爭不動產之所有權狀謊報遺失、申請補發後
21 出售云云，尚難憑採。原告並未舉證證明被告雙方就「移轉
22 不動產所有權」之主觀意思表示有何不實，自不得執被告正
23 豐公司申請補發權狀之程序瑕疵或手段爭議，即反向推論被
24 告間之買賣及移轉登記係出於通謀虛偽意思表示。是原告此
25 部分之指摘，顯將行政程序與民事法律行為之效力混為一
26 談，亦無可採。

27 5.原告主張系爭不動產買賣契約第5條與第11條第2點關於「交
28 屋約定」自相矛盾，加以被告正豐公司出售系爭不動產後仍
29 未搬離，且有永久為業之意，可推知被告正豐公司並無履行
30 交屋之意，而為典型虛偽移轉之脫產手法云云。惟觀諸系爭
31 不動產買賣契約第5條、第11條第2點，係分別約定：「…買

01 方交付賣方尾款同時，賣方應依現況交予買方管收」、「…
02 買方同意賣方至遲於113年10月30日前交付本約標的」等語
03 （見本院卷一第125至126頁）。前開第5條所謂「現況交予
04 買方管收」，倘無特殊約定，衡諸一般交易常態及經驗法
05 則，當係指被告勤道公司自交付尾款同時，將系爭不動產之
06 占有支配與事實上管領力移轉予被告勤道公司，並不以被告
07 勤道公司實際占用或搬入系爭不動產為必要。被告勤道公司
08 於交付尾款後，基於前開約定取得系爭不動產占有支配、管
09 領權利，復基於契約自由原則，於契約第11條第2點約定被
10 告正豐公司至遲於113年10月30日前完成實際搬遷點交，抑
11 或嗣後出租給被告正豐公司，均屬被告勤道公司對系爭不動
12 產之所有權之合法行使，並無違背商業常情之處，自難僅憑
13 被告正豐公司於交易後未立即全面遷離，或被告勤道公司未
14 實質占領使用全區廠房之客觀狀態，即率爾斷定被告間之買
15 賣契約與所有權移轉登記係出於通謀虛偽之脫產手法，是原
16 告此部分主張，亦不足採。

- 17 6.原告主張被告勤道公司買受系爭不動產後，未向被告正豐公
18 司索取發票扣抵進項稅額，加計被告正豐公司出售系爭不動
19 產取得1,800萬餘元營業收入後，113年利息所得卻僅有15萬
20 餘元等情互核，可知被告正豐公司、勤道公司有規避稅負、
21 隱匿價金之情，而屬通謀虛偽交易云云。惟被告勤道公司究
22 竟有無索取發票扣抵稅額，此僅屬原告營業規劃及稅捐稽徵
23 行政管理範疇，與本件買賣契約及物權移轉效力無涉。況
24 且，被告正豐公司業於113年9月27日，實質開立共10張包含
25 房屋款及土地款之統一發票予被告勤道公司收執，此有卷附
26 發票在卷可稽（見本院卷一第399至408頁），原告此部分之
27 指摘，顯然與客觀事實不符，自無可採。至被告正豐公司於
28 實質取得買賣價金後，該款項即屬其合法所有之公司資產，
29 被告正豐公司如何運用、調度，本有其自主權與經營自由，
30 且被告正豐公司抗辯其出售系爭不動產，是為清償過往債
31 務，則其在取得價金後，陸續用以轉帳清償債務或進行內部

01 資金調度，導致金融帳戶內之現金餘額減少，進而使113年
02 度結算之利息所得未如原告預期，核屬正常之商業資產配置
03 常態，斷無強求被告正豐公司應將全數買賣價款長期、消極
04 地存放在低利率之銀行帳戶內任其呆滯之理。原告僅憑被告
05 正豐公司於113年之利息所得數額不如其預期，即反向推論
06 被告正豐公司主觀上有隱匿交易價金之故意，而認系爭不動
07 產買賣係通謀虛偽，顯屬率斷，殊無足採。

08 7.原告主張被告勤道公司應知悉系爭不動產位於低窪易淹水
09 區，仍鉅額購買，足證其並非要用於存放瀝青材料，而係配
10 合被告正豐公司辦理移轉云云。然基於私法自治與契約自由
11 原則，被告勤道公司欲購買何種品質、條件或地理環境之不
12 動產，本屬其商業判斷、盈虧自負之範疇，被告勤道公司於
13 綜合評估系爭不動產之區域、潛在用途、購置成本及公司長
14 期發展等諸多因素後，決定以1億2,500萬元買受，該總價於
15 實價登錄市場行情亦無異常高昂之情事，自屬被告勤道公司
16 之獨立商業決策。況衡諸一般不動產交易市場常態，即令是
17 存在「凶宅」、「海砂屋」、「毛胚屋」等足以嚴重衝擊市
18 場價值之重大瑕疵房屋，於自由市場中只要價格、條件符合
19 需求，仍屢見有買受人經評估後自願承買之案例，故縱令系
20 爭不動產確為易淹水區域，至多僅屬被告勤道公司綜合評估
21 後自願承受之瑕疵，斷無僅因買受人願意購買具有瑕疵之房
22 屋，即一律否定其買賣之真意。至於被告勤道公司於合法取
23 得系爭不動產所有權後，是否實際用於存放瀝青、改作他用
24 抑或暫行閒置，均屬其所有權行使自由，原告徒憑系爭不動
25 產位於易淹水區，即指摘被告勤道公司購買系爭不動產係基
26 於通謀虛偽意思表示，自非可採。

27 8.原告主張被告勤道公司將系爭不動產買賣訂金1,000萬元匯
28 款至信託專戶，翌日旋匯出給被告正豐公司，可見該訂金係
29 虛偽支付，且被告正豐公司在113年9月27日結算時就系爭不
30 動產出售所得尚有82,606,744元，然現名下已無資產，顯見
31 其隱匿或移轉財產云云。然不動產買賣價金信託專戶之運

01 作，旨在保障交易安全，非謂專戶內之款項一律禁止在最終
02 結算前為階段性之動支，被告勤道公司、正豐公司特別約定
03 提前出款，並依信託契約之指示辦理撥款，本屬契約自由之
04 範疇，非法所不許。且據卷附信託財產結算報告書所載，被
05 告勤道公司匯入之1,000萬元定金，係於113年6月26日依指
06 示出款至被告正豐公司之金融帳戶（見本院卷一第377
07 頁），被告正豐公司取得該款項後，隨即於同年7月2日向合
08 作金庫商業銀行清償借款合計共8,078,581元，此有合作金
09 庫銀行放款繳款存根暨利息收據4紙在卷可憑（見本院卷二
10 第63頁至64頁）。足證被告正豐公司提前自信託專戶內領出
11 之款項，係用於清償債務，而非原告主張之「資金回流」之
12 目的。原告空言指摘該定金為虛偽支付，顯與前開客觀事證
13 不符，自無可採。至被告正豐公司於113年9月27日結算取得
14 82,606,744元後，後續如何運用、調度，本屬被告正豐公司
15 財產處分自由，斷無強求出賣人僅得將出售不動產所得價款
16 長期消極存放在低利率銀行帳戶內任其呆滯之理，已如前
17 述，被告正豐公司、勤道公司前開舉措，與常情無違，原告
18 空言主張系爭不動產買賣係通謀虛偽意思表示，殊無足採。

19 9.原告主張被告勤道公司向聯邦銀行貸款1億元購買系爭不動
20 產後，每月僅實際扣款529,370元，就該額度觀之，顯僅清
21 償利息，卻每月只向被告正豐公司收取10.5萬元租金，顯不
22 相當，足認被告勤道公司前開貸款並非以正常清償債務為目
23 的云云。然被告勤道公司如何規劃還款計畫、租金數額及出
24 租面積多寡，乃至於短期內帳面呈現之收支落差，均屬其評
25 估後自願承擔之風險及盈虧，非法所不許，自難僅憑租金與
26 貸款利息間之不對稱，即反向推論其無買受真意。至原告指
27 摘被告勤道公司將系爭不動產出租，違反其與聯邦銀行間之
28 切結書及授信約定書乙節（見本院卷一第347頁、第367
29 頁），縱令屬實，亦僅屬被告勤道公司與聯邦銀行間是否構
30 成違約之「契約責任問題」，與系爭不動產買賣契約之真正
31 無涉。原告將前開不同法律關係混為一談，逕謂被告正豐公

司、勤道公司間係通謀虛偽意思表示，核無可採。

10.原告主張被告正豐公司出售系爭不動產，違反公司法第185條規定云云。惟按公司法第185條第1項第2款所謂讓與主要部分之營業或財產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者而言（最高法院81年台上字第2696號民事裁判要旨可資參照）。又經濟部69年2月23日經商字第05705號函亦謂：「公司法第185條第1項第2款規定之『讓與全部或主要部分之營業或財產』須經股東會之特別決議者，係指因其全部或主要部分營業或財產之轉讓，影響其原訂所營事業之不能成就為準……」。查被告正豐公司出售系爭不動產後，仍在臉書社團徵工、陸續展延屆期農藥許可證（見本院卷一第213至216頁）、申報相關環保空污費及排放量規費等（見本院卷一第217至218頁），此為兩造所不爭執，可知正豐公司之全部資產除系爭不動產外，尚有其他機器設備、生財器具等重要營業資產使其維持公司正常運作，則被告正豐公司出售系爭不動產是否足以影響公司所營事業之不能成就，已非無疑。原告復未舉證證明被告正豐公司出售系爭不動產之處分，對被告正豐公司原訂所營事業有何不能成就之事實，自難為有利原告之認定。

11.綜上所述，被告間就系爭不動產之買賣，既有契約、實價登錄、稅費繳納、價金信託且全額支付之客觀事實，原告所提證據均屬推測之詞，未能證明被告正豐公司與勤道公司間有何通謀虛偽意思表示，被告勤道公司已依法取得系爭不動產之所有權，則其本於所有權人地位行使所有權能，將系爭不動產設定最高限額抵押權1億元予聯邦商業銀行，於法自無不合，更未對被告正豐公司構成任何侵權行為或不當得利，被告正豐公司對被告勤道公司自始即無損害賠償或返還利益之請求權存在。故原告依民法第242條規定，代位被告正豐公司行使權利，先位聲明請求確認被告正豐公司與勤道公司間就系爭不動產買賣契約之債權行為及所有權移轉之物權行為均無效、被告勤道公司應塗銷所有權移轉登記，並依民法

113條、侵權行為、不當得利等規定，請求被告勤道公司賠償被告正豐公司600萬元之損害，均無理由，不應准許。

(二)備位請求部分：

1.按債權人依民法第244條第1項或第2項規定，提起撤銷債務人詐害行為之訴，必須有保全之必要，始得為之。設債務人就其無償行為或有償行為所處分之財產外，尚有其他財產足清償其對於債權人之債務，自無仍許債權人依上開規定行使撤銷權之餘地（最高法院76年台上字第1395號判決意旨參照）。另按債務人如以相當之對價將其財產出賣者，僅屬債務人積極財產在形態上之變更，對於債務人，總財產尚不生增減，且債務人循此換價方法，乃得運用其財產，增加經濟上活動，如果逕指債務人之換價為詐害行為，不當對債務人財產上處分權加以不當限制，凍結債務人之財產現狀，對於交易之安全亦有妨害（臺灣高等法院暨所屬法院111年法律座談會民事類提案第2號審查意見參照）。被告正豐公司出售系爭不動產，並實際取得買賣價金1億2,500萬元一節，為兩造不爭執事實，是被告正豐公司既已取得相當之對價，依前開說明，其出售系爭不動產僅屬其積極財產在形態上之變更而已，自難遽指為詐害債權之行為。況查，依卷附信託指示通知書（結案專用）所載，系爭不動產買賣價金信託契約結算後之剩餘信託財產為82,606,744元（含匯費），已於113年9月30日匯入被告正豐公司所有合作金庫商業銀行北朴子分行帳戶（見本院卷一第375頁）。復觀諸該帳戶之歷史交易明細查詢結果，該帳戶自113年9月30日收受前開款項後，迄至114年12月30日止之長達逾一年期間，其帳戶結餘之「最低金額」仍有高達16,162,452元(114年9月30日)，顯然遠高於原告於本案所主張對被告正豐公司之600萬元債權，故縱認原告對被告正豐公司所指之600萬元債權確實存在，被告正豐公司於處分系爭不動產後，其名下現有之金融存款財產仍逾600萬元甚多，客觀上顯然足以清償原告所指之債務。況被告正豐公司前業經智慧財產及商業法院113年度民

01 商上更二字第3號判決，准予預供600萬元擔保免為假執行在
02 案，此亦為原告所不否認（見本院卷二第120頁），則被告
03 正豐公司之財產充足，並無何因處分不動產而陷於無資力、
04 或致原告債權有無法受償之虞，自難認本件有何保全原告債
05 權之必要性。從而，原告依民法第244條第2項規定，請求撤
06 銷被告間之有償買賣及移轉登記行為，與法定構成要件不
07 合，自難准許。

08 2.原告雖主張被告正豐公司及其負責人徐添發出售系爭不動產
09 後，名下已無房地或車輛，顯陷於無資力狀態，而侵害原告
10 債權云云。然被告正豐公司自113年9月30日收受出售系爭土
11 地價款後，迄至114年12月30日止，帳戶結餘仍維持至少16,
12 162,452元以上，且被告正豐公司另依智慧財產及商業法院1
13 13年度民商上更二字第3號判決，提供600萬元擔保原告之債
14 權，均如前所述，則被告正豐公司顯然並未因出售系爭不動
15 產而陷於無資力狀態，原告徒以被告正豐公司名下已無房
16 地、車輛為由，臆測被告正豐公司已無資力清償對其債權，
17 顯無理由。

18 4.原告主張被告勤道公司不可能購買總價高達1.25億的不動
19 產，卻未調查被告正豐公司之信用狀況、營運情形等，而原
20 告與被告正豐公司間自109年起就因商標權相關訴訟多年，
21 而為公開資訊，被告勤道公司顯知悉，而非善意之第三人云
22 云。然被告正豐公司、勤道公司於113年6月19日成立系爭不
23 動產買賣契約時，原告所指之債權即智慧財產及商業法院於
24 114年7月31日以113年民商更二字第2號判決被告正豐公司等
25 人應給付原告600萬元之判決尚未發生，且該判決嗣亦遭最
26 高法院廢棄發回而處於未確定狀態，則原告對被告正豐公司
27 之請求權存否及債權數額均屬不明，被告勤道公司自無從預
28 知或明知前開客觀上尚未發生或不確定之損害。再者，被告
29 正豐公司處分系爭不動產後，其名下存款及所供反擔保已足
30 清償原告主張之債權，已如前述，原告既未能舉證證明其債
31 權因被告正豐公司出售系爭不動產而受有何實際損害，在債

01 權未受侵害之客觀前提下，更難認被告勤道公司於受讓系爭
02 不動產時，主觀上有何知悉損害存在之惡意。原告徒以其與
03 被告正豐公司訴訟多年之公開資訊，即憑空推論被告勤道公
04 司為非善意第三人，自非可採。

05 4.原告主張系爭不動產在買賣時，設定之抵押權債權共1.48億
06 元，遠高於買賣總價1.25億元，被告勤道公司仍執意購買，
07 且購買時僅代償第一順位4,872萬元之抵押權債務，未貸償
08 第二順位被告陳麗琴之1億元債務，顯係已知悉該抵押權係
09 虛偽而可輕易塗銷，並惡意配合完成交易云云。然最高限額
10 抵押權登記之擔保總金額乃係買賣雙方內部債權之「最高債
11 權額上限」，非謂實質上必然存在同額之確定債權。原告逕
12 以登記之抵押權總額與買賣總價不相當，即主觀推論該不動
13 產買賣係屬虛偽或具惡意，顯對最高限額抵押權之特性有所
14 誤解，自難採信。又在不動產交易市場中，買受人購入帶有
15 高額抵押權之標的物，並於過戶時暫未塗銷，而將買賣價金
16 先匯入履約保證信託專戶中，待塗銷抵押權後，再為終局結
17 算撥付之交易方式，並非罕見，被告勤道公司既有透過履約
18 保證信託專戶之制度，有效控管抵押權之權利瑕疵風險，並
19 未背離不動產交易之經驗法則，原告據此主張被告勤道公
20 司、正豐公司間有何惡意損害其債權，均無理由。

21 5.綜上所述，被告正豐公司以相當對價處分系爭不動產，僅屬
22 積極財產在形態上之變更，其整體責任財產並未減少。且自
23 處分後長達一年以上之期間，被告正豐公司名下金融帳戶仍
24 始終維持高達千萬元以上之充足存款，並已依法預供足額擔
25 保金免為假執行，客觀上其資力顯然足敷清償原告主張之債
26 權，自難認原告對被告正豐公司之600萬元債權有何保全之
27 必要。原告雖以前開情詞指摘被告正豐公司、勤道公司間處
28 分系爭不動產之行為係惡意損害其債權，然均屬其主觀臆測
29 之詞，不足採信。從而，原告依民法第244條第2項規定，請
30 求撤銷被告勤道公司與正豐公司間就系爭不動產所為之買賣
31 契約有償行為及所有權移轉登記之物權行為，並代位被告正

01 豐公司向被告勤道公司請求塗銷系爭不動產所有權移轉登
02 記，並請求損害賠償，亦無理由，應予駁回。

03 (三)被告陳麗琴、勤道公司共同侵權行為部分：

04 1.原告主張被告陳麗琴違反民法第106條、公司法第223條禁止
05 自己代理規定，及違反民法第87條通謀虛偽意思表示等規
06 定，設定系爭不動產抵押，與被告勤道公司共同掏空被告正
07 豐公司財產，致其受有債權無法受償之損害，而依民法第18
08 4條第1項後段、第185條規定，請求被告陳麗琴、勤道公司
09 對原告負連帶賠償責任云云。然按侵權行為損害賠償之債，
10 係以行為人故意或過失不法侵害他人權利，致生損害為成立
11 要件（最高法院112年度台上字第375號判決參照）。又民法
12 第185條第1項前段所謂共同侵權行為，須數人共同對於同一
13 損害，有主觀之意思聯絡或客觀之行為關連共同始足當之。
14 其為主觀共同加害行為者，加害人於共同侵害權利或利益之
15 目的範圍內，各自分擔實行行為一部，而互相利用他人之行
16 為，以達其目的；其為客觀行為關連共同者，則須各行為人
17 皆具備侵權行為之要件始能成立（最高法院109年度台上字
18 第2533號判決參照）。查，被告正豐公司出售系爭不動產
19 後，其名下銀行存款及另案所供免為假執行之擔保金，客觀
20 上均足以清償原告所主張之債權額度，已如前述，則原告對
21 被告正豐公司之債權難認有何無法受償之損害。原告既主張
22 其債權受損害係因被告陳麗琴、勤道公司共同設定系爭不動
23 產抵押權，嗣又出售所致，則應就「被告陳麗琴、勤道公司
24 之前開行為與其所受損害間有相當因果關係」此有利於己之
25 事實負舉證責任。然原告僅主觀臆測被告陳麗琴與正豐公司
26 間設定系爭不動產抵押權係違反民法第87條、第106條及公
27 司法第223條等規定，縱認原告前開主張之瑕疵為真實，原
28 告亦未因被告陳麗琴、勤道公司設定系爭抵押權及買受系爭
29 不動產，而使其對被告正豐公司之600萬元債權不能受償之
30 不利益。故無論被告陳麗琴與正豐公司間就系爭不動產所設
31 定之抵押權有無對價關係，亦不論該設定行為是否違反公司

法第223條、民法第106條，或是否構成民法第87條而無效等規定，均未致原告所主張之債權受有損害。原告既未能舉證證明其債權受有何實際損害，復未提出被告陳麗琴、勤道公司主觀或客觀上有何不法損害原告債權之意思聯絡或行為之證據可資佐證，則原告依民法第184條第1項後段、第185條共同侵權行為之法律關係，請求被告等人連帶給付其600萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

2. 綜上所述，被告陳麗琴設定系爭抵押權，既未使原告受有實際損害，則原告依民法第184條第1項後段、第185條，請求被告陳麗琴與勤道公司連帶負損害賠償責任，即與侵權行為之成立要件不符，不應准許。

六、綜上所述，被告間就系爭不動產所為之買賣契約、移轉登記，均為有對價之真實交易，非屬通謀虛偽意思表示，且行為時被告正豐公司未陷入無資力，未損及原告之債權，核與民法第244條第2項規定要件不合；至被告陳麗琴所設定之最高限額抵押權亦未致原告之債權受有無法清償之損害，自無從成立共同侵權行為。從而原告依民法第87條、第242條、第244條第2項、第184條第1項後段、第185條規定，請求如附表二所示之先位聲明、備位聲明，均無理由，應予駁回。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第三庭法 官 葉南君

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 115 年 6 月 30 日
書記官 鄭翔元

附表一：

編號	不動產	應有部分
1	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號 (面積：2453平方公尺)	全部

2	嘉義縣○○鄉○○段○○○段00000地號 (面積：1947平方公尺)	全部
3	嘉義縣○○鄉○○段○○○段00000地號 (面積：2928平方公尺)	全部
4	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號 (面積：1663平方公尺)	全部
5	嘉義縣○○鄉○○段○○○段0○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
6	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
7	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
8	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
9	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
10	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
11	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部
12	嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○號 (門牌：○○村○○000號之0)	全部

02 附表二：

先位聲明	(1)確認被告正豐公司與被告勤道公司間就附表所示不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為買賣之債權行為，及於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記之物權行為，均無效。 (2)被告勤道公司應將附表所示不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。
------	--

	(3)被告陳麗琴、勤道公司應連帶給付被告正豐公司600萬元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。 (4)前項給付，如被告正豐公司已依智慧財產及商業法院113年度民商上更二字第2號民事判決對原告為清償者，被告陳麗琴、勤道公司於該清償範圍內免除給付義務。 (5)第三項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。 (6)訴訟費用由被告連帶負擔。
備位聲明	(1)被告正豐公司與勤道公司間就附表所示不動產，於113年9月23日所為買賣之債權行為，及113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。 (2)被告勤道公司應將附表所示不動產，於113年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告正豐公司所有。 (3)如前項回復原狀有法律上或事實上困難(即無法塗銷聯邦商業銀行之抵押權設定登記)，被告陳麗琴、勤道公司應連帶給付被告正豐公司600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由原告代為受領。 (4)前項給付，如被告正豐公司已依智慧財產及商業法院(113年度民商上更二字第2號)民事判決對原告為清償者，被告陳麗琴、勤道公司於該清償範圍內免除給付義務。 (5)第三項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。 (6)訴訟費用由被告連帶負擔。