臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第242號

原　　告　馬玉驄

訴訟代理人　吳復興律師

被　　告　興翰建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　童冠融

被　　告　葉昱瑒

　　徐娟

　　陳智龍

共　　同

訴訟代理人　洪晨博律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國115年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認被告興翰建設開發有限公司與被告陳智龍間就附表一編號1所示不動產，於民國115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉之物權行為均無效。

確認被告興翰建設開發有限公司與被告葉昱瑒間就附表一編號2所示不動產，於115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉之物權行為均無效。

確認被告興翰建設開發有限公司與被告徐娟間就附表一編號3所示不動產，於115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉之物權行為均無效。

被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟應分別將附表一編號1至3所示不動產，於115年1月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告興翰建設開發有限公司所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠童冠融為被告興翰建設開發有限公司（下稱被告興翰公司）

之負責人。被告興翰公司於民國113年間簽發面額新臺幣（下同）450萬元之支票交付訴外人李駿青收執，嗣李駿青持該支票向原告借款作為擔保。因支票將屆期，原告於114年3月19日持該支票向童冠融請求更改發票日，童冠融竟當場將支票投入碎紙機毀損，致原告無法行使票據權利及受有450萬元損害。原告因此對童冠融及被告興翰公司提起損害賠償訴訟，並經本院115年度簡上字第9號判決認定被告興翰公司應與童冠融負連帶賠償責任，故原告對被告興翰公司享有450萬元及其利息之債權。

㈡原告前曾持第一審准予假執行判決，聲請就童冠融對被告興翰公司之出資額及股東往來等債權為強制執行。執行法院於114年12月間核發扣押命令，並於115年1月2日核發支付轉給命令（下稱系爭支付轉給命令），命被告興翰公司將其對童冠融所負股東借款返還、減資退還股款、盈餘分派等債務範圍內之金額支付轉給原告，被告興翰公司未於法定期間聲明異議。

㈢被告興翰公司名下如附表一所示之三棟建物（下稱系爭三筆建物），原均屬被告興翰公司所有，詎被告興翰公司於收受系爭支付轉給命令後，將系爭三筆建物分別移轉登記給被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟，並於本院114年度易字第1124號文書案件115年1月29日宣判當日，完成系三筆所有權移轉登記，被告興翰公司顯係惡意脫產。

㈣先位請求部分：

被告間買賣為通謀虛偽意思表示，依民法第87條應屬無效。

1.系爭三筆建物之交易型態悖於「房地一體」之交易慣例

依建物登記謄本所示，系爭三筆建物之移轉，僅先移轉建物所有權，並未同時一併移轉坐落之基地所有權，買賣價款不足卻無擔保即移轉系爭建物所有權，且土地仍設有他人抵押權，在正常買賣中均無從解釋，違反不動產交易常態。

2.系爭三筆建物均發生於被告興翰公司遭債權人追償及假扣押、查封程序期間，被告興翰公司收受系爭支付轉給命令

後，仍均於115年1月29日將附表一所示之3棟建物辦理移轉登記，有違一般不動產交易常情。

3.被告葉昱瑒與被告興翰公司間原有合建及長期資金往來關係，往來金額龐大；被告徐娟與童冠融為男女朋友關係，並曾在支票遭毀損時在瑒，被告徐娟嗣後向被告葉昱瑒借款清償購屋貸款，亦由童冠融擔任連帶保證人。原告據此主張三名買受人與被告興翰公司及童冠融間均非單純交易關係。

4.被告雖提出買賣契約、匯款紀錄及發票等資料，惟依被告提出之匯款紀錄，被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟匯款金額與買賣契約價金有差距，且其中部分款項與原有資金往來混雜不清，無法證明確係買賣價金；若干匯入被告興翰公司之款項於極短時間內即遭轉出，並未實際留存於被告興翰公司，顯見資金流向異常。被告興翰公司所受領之款項，部分流向童冠融、其關係企業或其他帳戶，原告主張被告興翰公司並未真正取得對價，相關交易僅係藉由形式上之買賣及資金流轉，達成移轉資產、規避債權人執行之目的。

5.依本院115年度簡上字第9號確定判決，被告興翰公司應與童冠融負連帶賠償責任，故原告對被告興翰公司享有450萬元及其利息債權，原告對被告興翰公司有債權存在。而被告興翰公司與被告葉昱瑒等3人間就系爭三筆建物之買賣為通謀虛偽意思表示，依民法第87條應屬無效。原告依民法第242條、第113條、第767條第1項中段規定，代位被告興翰公司請求塗銷登記以回復原狀。

㈤備位請求部分：

縱認系爭買賣為真實，亦屬詐害債權行為。

1.退步言之，縱認被告間有買賣之實，惟在系爭三筆建物115年1月29日處分之前，原告對被告興翰公司即有450萬元及利息債權。被告興翰公司於債權人追償及執行程序進行期間，將其主要資產移轉予與其具有特殊關係之第三人，足致其責任財產減少，影響原告債權受償。被告葉昱瑒、徐娟及陳智龍於締約時均知悉或可得而知被告興翰公司遭查封、追償及

執行之情事，屬明知有害債權之受益人。爰依民法第244條第2項及第4項規定，請求撤銷系爭買賣及所有權移轉行為，並命回復登記。

㈥並聲明：

1.先位聲明：如主文第1至4項所示。訴訟費用由被告負擔。

2.備位聲明：

⑴被告興翰建設開發有限公司與被告陳智龍間就附表一編號1所示不動產，於民國115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉行為，應予撤銷。

⑵被告興翰建設開發有限公司與被告葉昱瑒間就附表一編號2所示不動產，於115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉行為，應予撤銷。

⑶被告興翰建設開發有限公司與被告徐娟間就附表一編號3所示不動產，於115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉行為，應予撤銷。

⑷被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟應分別將附表一編號1至3所示不動產，於115年1月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告興翰建設開發有限公司所有。

⑸訴訟費用由被告負擔。

二、被告興翰公司則以：

㈠原告所持450萬元支票原係作為他人間資金往來之擔保工具，被告興翰公司與原告間本無直接借貸或票據原因關係。原告主張其對被告興翰公司享有債權，尚有爭執。

㈡被告興翰公司與各買受人間就系爭不動產之交易均係真實買賣，相關契約於115年1月29日移轉登記前即已先後成立，並非於執行程序開始後始臨時安排之脫產行為。

㈢各買受人均依約支付價金，被告興翰公司亦開立統一發票並履行移轉義務。被告興翰公司取得價金後，係用以支付工程款、票款、借款或其他營運支出，屬公司正常資金調度行為，並非價金回流或虛偽交易。

㈣被告葉昱瑒原即為119號建物坐落基地之所有權人；被告徐娟及被告陳智龍均係購買房屋及土地之完整標的，並非僅受讓建物，原告主張買賣不合常情，與實際契約內容不符。原告所指價金回流、資金循環及通謀虛偽等情事，均無直接證據證明，僅屬推測，應不足採。系爭建物本屬被告興翰公司建案可供出售之資產。被告興翰公司出售建案及辦理所有權移轉，均屬通常營業行為，並無規避原告債權或刻意掏空公司資產之意圖。

㈤並聲明：原告先位、備位之訴均駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、被告葉昱瑒、徐娟及陳智龍答辯以：

㈠其等與被告興翰公司間之買賣均屬真實交易，並非通謀虛偽意思表示，各買賣契約均明確載明買賣標的、總價款及付款方式，其等亦均依約陸續支付價金。

㈡被告葉昱瑒主張，其本即為119號建物基地所有權人，向被告興翰公司買受附表一編號2建物符合合建分售關係，且其已依約支付全部建物價款。

㈢被告徐娟主張，其購買附表一編號3建物及坐落基地後，因銀行貸款未完成撥付，始由被告葉昱瑒代償及出借資金辦理清償，嗣後並簽立公證借貸契約分期償還，足證交易確有實際對價基礎。

㈣被告陳智龍主張，其購買附表一編號1建物及坐落基地後，陸續支付買賣價金，相關匯款及契約文件均已提出，並非虛偽受讓人。

㈤契約雖記載系爭標的曾有查封或限制登記情形，惟契約同時約定由出賣人負責塗銷或排除相關負擔，故其等始同意締約。其等知悉有查封記載，並不表示知悉被告興翰公司對原告負有債務，亦不表示明知交易將損害原告債權。其等僅依約支付價金，至於被告興翰公司收款後如何運用或調度資金，並非其等所得控制，亦非其等所能知悉。原告迄未提出價金回流至其等帳戶之證據，自不得僅因被告興翰公司收款後迅

速轉出，即認其等與被告興翰公司間有通謀虛偽或詐害債權之情事。其等於締約時均認係一般不動產買賣交易，主觀上無損害原告債權之意思，亦非明知有害債權之受益人，原告依民法第244條主張撤銷權之要件並不具備。

㈥並聲明：原告先位、備位之訴均駁回。訴訟費用由原告負擔。

四、本件與兩造協議不爭執事項暨簡化爭點如下（部分文字用語調整）：

㈠不爭執事項：

1.原告執有被告興翰公司簽發發票日為113年3月20日、票面金額450萬元(票據編號AG0000000)支票乙張。原告於114年3月19日14時許持系爭支票找被告興翰公司改發票日期時，遭被告興翰公司法定代理人童冠融以碎紙機碎掉而毀損系爭支票，致原告無法提示系爭支票行使票據上權利，受有票款之損害。原告另案依民法第184條第1項後段對被告興翰公司及法定代理人童冠融請求連負賠償450萬元，經本院115年度簡上字第9號判決該案被上訴人興翰公司及童冠融應連帶給付該案上訴人馬玉驄450萬元及法定利息確定在案。

2.第三人郭耀龍(另案115年度訴字第114號之原告）執本院114年度嘉簡字第438號判決聲請對童冠融強制執行，經114年度司執字第45884號執行事件受理在案，本件原告馬玉驄之114年度司執字第66679號併案執行，執行法院於115年1月2日對被告興翰公司核發系爭支付轉給命令，內容略以：債務人童冠融對第三人之股東盈餘分配請求權（現金股利、紅利）、股東墊款返還請求權（股東往來）、減資退還股款請求權、借款返還請求權之債權，在①150萬元，及自114年5月12日起至清償日止，按年息百分之6計算之利息，及執行費用12,209元、②450萬元，及自114年7月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及訴訟費用27,075元及本件執行費922元之範圍內，應依該支付轉給命令說明三所示之方式向本院支付轉給債權人。

3.被告葉昱瑒與被告興翰公司就附表一編號2之建物，訂有成屋買賣契約書（訂約日114年10月20日），約定建物價款13,125,000元，並於115年1月29日以買賣為原因辦畢附表一編號2建物之所有權移轉登記。

4.被告陳智龍與被告興翰公司、葉昱瑒就附表一編號1之建物及土地，訂有成屋買賣契約書（訂約日114年12月29日），約定建物價款1,470萬元、土地價款1,580萬元，並於115年1月29日以買賣為原因辦畢附表一編號1建物之所有權移轉登記，並於115年2月10日以買賣為原因辦畢附表一編號1土地之所有權移轉登記。

5.被告徐娟與被告興翰公司、葉昱瑒就附表一編號3之建物及土地，訂有成屋買賣契約書（訂約日114年12月31日），約定建物價款1,400萬元、土地價款1,450萬元，並於115年1月29日以買賣為原因辦畢附表一編號3建物之所有權移轉登記，並於115年2月10日以買賣為原因辦畢附表一編號3土地之所有權移轉登記。

6.被告興翰公司之股東僅童冠融一人，童冠融對被告興翰公司之出資額1,500萬元，於系爭執行事件中，原經臺灣企評聯合鑑定中心鑑定價值為3,106,000元，經童冠融於114年12月9日具狀表示被告興翰公司名下尚有系爭建物後，臺灣企評聯合鑑定中心納入考量後，第二次鑑定價值為12,981,889元。

㈡本件爭點：

1.先位之訴：

⑴被告興翰公司與被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟間，就如附表一編號1、2、3所示建物買賣債權行為及移轉所有權之物權行為，是否均為通謀虛偽意思表示而無效？

⑵原告請求被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟塗銷如附表一編號1、2、3所示建物之所有權移轉登記，並回復登記為被告興翰公司所有，有無理由？

2.備位之訴：

⑴原告依民法第244條第2項請求撤銷被告興翰公司與被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟間，就如附表一編號1、2、3所示建物買賣債權行為及移轉所有權之物權行為，有無理由？

⑵原告請求被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟塗銷如附表一編號1、2、3所示建物之所有權移轉登記，並回復登記為被告興翰公司所有，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠先位之訴部分：

1.原告本件有確認利益

⑴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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。

⑵經查，原告主張依本院115年度簡上字第9號確定判決，本件被告興翰公司應與童冠融連帶給付本件原告馬玉驄450萬元及法定利息，足認原告確為被告興翰公司之債權人無疑。而本院114年度司執字第45884號執行事件前委託臺灣企評聯合鑑定中心有限公司（下稱企評公司），鑑定童冠融對被告興翰公司之出資額價值為3,106,000元，童冠融於114年12月9日具狀表示興翰公司名下尚有系爭三筆建物，企評公司納入考量後，第二次鑑定價值則高達12,981,889元等情，有企評公司114年12月1日動產鑑價報告書在卷可佐（見本院卷一第211至222頁），並經調閱本院114年度司執字第45884號執行事件卷宗，核閱卷內企評公司114年12月18日動產鑑定報告書無誤（影本附於本院卷二第117至121頁）。足見被告興翰公司名下資產是否包含系

爭三筆建物，影響被告興翰公司價值及償債能力甚鉅，進而影響原告上開債權得否受償，原告於本件訴訟有確認利益甚明。

2.次按，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。按主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，就該事實應負舉證之責。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依論理法則或經驗法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克相當（最高法院最高法院105年度台上字第432、1260號判決意旨參照）。

3.被告興翰公司與被告3人訂立系爭三筆建物買賣契約、交易及移轉登記過程，悖於不動產交易常態：

⑴經查，就系爭三筆建物各自簽立成屋買賣契約書之日期、出賣人及買受人、土地及建物買賣價金金額等情，如附表二所示，並有上開成屋買賣契約書在卷可稽（本院卷一第313至381頁）【原告雖曾就被告興翰公司提出之上開成屋買賣契約書否認真正，惟嗣後審理中就被告陳智龍等3人提出成屋買賣契約書之形式真正不爭執，本院卷一第455頁】。依被告等人間簽立之成屋買賣契約書，倘若被告等人間確有訂立買賣契約之真意，關於各項價金分期給付之條件及金額、履約保證、塗銷房地原有之抵押權後才辦理移轉登記等情，不但攸關買賣雙方之權益甚鉅，亦屬不動產買賣交易之常態。

⑵而被告等人間就附表一之系爭三筆建物訂立成屋買賣契約書、建物遭假扣押日期、申請所有權移轉日期及所有權移轉登記日期，亦各如附表二所示，並有系爭三筆建物及坐落土地之建物及土地登記謄本、建物異動索引在卷可稽（本院卷一第19至27、79至93頁），且經調閱本院114年度司執字第45884號執行事件卷宗核閱無誤。由附表二之

日期對照可知，系爭三筆建物遭查封期間，被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟仍分別與被告興翰公司訂立不動產買賣契約，此與一般買受人因交易金額龐大，為謹慎起見，於訂立買賣契約前會先查閱不動產登記謄本，倘若其上有查封登記時，一般買受人均不會簽立買賣契約，避免交付買賣價金後無法辦理移轉登記而遭受重大損失，此乃交易常態。然而，被告興翰公司不但在建物查封期間，短短兩個月內分別出售系爭三筆建物給被告等3人，且附表一編號1、3兩筆建物之買賣契約更僅僅相隔2日，顯然背後於不動產交易常情，已屬有疑。

⑶本院審酌系爭三筆建物分別坐落嘉義市○○○段○○段000○00000○00000地號土地，土地所有權原均為被告葉昱瑒，且均於111年1月12日登記設定25,440,000元之最高限額抵押權予嘉義縣新港鄉農會，被告葉昱瑒及被告興翰公司則為該抵押權之共同債務人等情，有系爭三筆建物及坐落土地之建物及土地登記謄本在卷可稽（本院卷一第19至27頁）。被告葉昱瑒既以其所有之土地設定高達2,544萬元之最高限額抵押權，又與被告興翰公司為共同債務人，堪認渠等彼此利害攸關，被告葉昱瑒對被告興翰公司之資產或債務增減自當密切關注。然而，附表一編號2之建物於9月1日遭扣押，被告葉昱瑒竟無懼被告興翰公司遭執行債權人追償，在建物遭扣押期間，於114年10月20日與被告興翰公司訂立買賣契約。另參以童冠融於114年12月9日具狀表示被告興翰公司名下尚有系爭三筆建物時，卻隻字未提與被告葉昱瑒間於114年10月20日訂立建物買賣契約乙事，被告興翰公司與被告葉昱瑒間若真有訂立買賣契約，童冠融於114年12月9日具狀時卻為何未據實告知？則被告葉昱瑒與被告興翰公司間是否確有訂立買賣之真意，已屬有疑。

⑷本院另參酌被告徐娟與被告興翰公司之法定代理人童冠融為男女朋友關係，此據被告徐娟於警詢調查筆錄中自承無

誤（本院卷一第230頁），且由被告徐娟於刑事毀損文書案件審理中證稱內容可知，其在場目睹童冠融以碎紙機銷毀支票乙事，有本院114年度易字第1124刑事判決附卷可參（本院卷一第13至16頁），堪認被告徐娟與童冠融兩人間關係密切，且被告徐娟對於原告與童冠融間之支票糾紛亦在場見聞而知之甚詳。因此，童冠融在建物遭強制執行期間，先於114年12月9日具狀向執行處表示興翰公司名下尚有系爭三筆建物，將系爭三筆建物納入被告興翰公司之資產價值，俟企評公司第二次提出價值鑑定金額為12,981,889元後，童冠融旋於114年12月29日、31日，分別與被告陳智龍、女友徐娟訂立附表一編號1、3建物之買賣契約，且簽立買賣契約之時間，均係在建物遭查封期間內乙情，此有建物異動索引附卷可按（本院卷一第87至93頁）。遭查封之建物，經童冠融主張屬於被告興翰公司資產，重新鑑定並抬高鑑定價格後，被告興翰公司立刻於短時間內密集出售，此情顯然悖於市場交易常情【附表一編號2建物已於114年10月20日與被告葉昱瑒訂立買賣契約】。

⑸從時間點觀之，童冠融明知遭原告聲請強制執行且系爭三筆建物遭查封中，惟自其主張系爭三筆建物為被告興翰公司資產並抬高鑑定價格後，旋由被告興翰公司將附表一編號2、3建物，於114年12月29日、31日出售給被告陳智龍及徐娟，時間僅相隔約20日左右，被告興翰公司更於115年1月16日清償債務並塗銷查封，並在被告等未完全足額給付買賣價金之情形下（詳如後述），僅單就系爭三筆建物先於115年1月29日完成移轉登記，其後才於115年2月10日完成建物坐落基地之移轉登記，此情更與一般交易常情大相逕庭。

⑹綜參上情，被告興翰公司與被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟3人間，就訂立系爭三筆建物買賣契約、交易及移轉登記過程，悖於一般不動產交易常態，則被告四人間就系爭三筆

建物是否有買賣之真意，自屬存疑。

4.被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟3人所稱給付買賣價金部分，亦有違不動產交易常態：

⑴被告葉昱瑒部分

①被告葉昱瑒辯稱附表一編號2建物之買賣價金，已給付如附表三所示共計12,124,840元云云。然查，被告葉昱瑒為系爭三筆建物坐落基地之土地所有人，將系爭三筆建物設定25,440,000元之最高限額抵押權農會，並與被告興翰公司為該抵押權之共同債務人等情，業如前述（本院卷一第19至27頁），以被告葉昱瑒與被告興翰公司間願共同為高額抵押債務人乙情觀之，可認被告葉昱瑒與被告興翰公司應有相當之合作交易關係存在。

②本院參酌另案115年度訴字第114號事件調取被告興翰公司設於臺灣銀行斗六分行之114年1月1日至115年4月7日間交易明細，可看出自114年1月10日當日被告葉昱瑒匯入被告興翰公司帳戶382萬元，此後迄114年12月1日為止，被告葉昱瑒仍陸續匯款至被告興翰公司上開帳戶，每筆金額少則100萬元，多則550萬元，此段期間匯款金額總計高達約55,237,930元（本院卷二第123至161頁），顯見被告葉昱瑒與被告興翰公司之間，不但有相當之合作交易關係，並且也有密切之財務往來關係，雙方並非單純之建物買賣當事人。

③觀諸被告葉昱瑒所稱作為給付購屋價金之5筆款項（即附表三），與其他匯款模式並無不同，由附表三所示之5筆匯款，僅能證明被告葉昱瑒匯款給被告興翰公司之時間及金額，然無法證明該5筆匯款是用以給付房屋買賣價金。況且，附表一編號2建物之買賣價金為13,125,000元，然附表三所示5筆匯款之總金額共計12,124,840元，兩者相差1,000,160元，與約定之買賣價金不符。再者，附表三所示之5筆匯款，金額之百位數分別為960元、970元，與先前的2筆匯款金額（匯款日期分別為8

月18日、10月16日）之百位數960元、970元竟然相同。本院另參酌被告葉昱瑒簽立之成屋買賣契約，關於付款約定為：簽約款285萬元，簽約時匯款支付；備證款588萬元，於114年10月27日支付；交屋款：4,395,000元（本院卷一第315頁）。然被告葉昱瑒所稱附表三所之5筆匯款，不但每筆金額均非整數，亦非依照契約約定之日期及金額全數給付，且該5筆款項匯入後，旋即轉出至童冠融擔任法定代理人之鋐源公司帳戶或是童冠融個人之嘉義市農會帳戶內，資金出入之流向，亦屬有異。

④是以，被告葉昱瑒與被告興翰公司不但有相當之合作契約關係，亦長期與被告興翰公司有大額匯款金錢往來，附表三所示之5筆匯款，客觀上不但無法證明是給付附表一編號2建物之買賣價金，且該5筆匯款亦非依買賣契約約定之付款日期及每期應給付之金額，則被告葉昱瑒雖有附表三所示匯款至被告興翰公司之事實，惟尚不足以認定是基於給付買賣價金所為。況且，依被告葉昱瑒所稱給付被告興翰公司之買賣價金金額為12,124,840元，與約定之買賣價金尚有1,000,160元差額未繳足，然被告興翰公司卻於115年1月29日將建物所有權移轉登記予被告葉昱瑒，顯然與一般交易慣例迥異。

⑤至於被告葉昱瑒115年8月13日具狀另辯稱建物價金差額已繳足云云，如后所述。

⑵被告徐娟部分：

①被告徐娟辯稱附表一編號3建物之買賣價金，已給付如附表四所示共計570萬元云云。然查，附表四所示4筆匯款合計570萬元，僅能證明被告徐娟曾將該等款項匯入被告興翰公司帳戶。附表一編號3之房地總價雖為2,850萬元，惟其中土地價款1,450萬元之出賣人為被告葉昱瑒，建物價款1,400萬元之出賣人為被告興翰公司。故就被告徐娟應給付被告興翰公司之建物價款而言，扣除前開570萬元後，尚有830萬元價金未給付。再者，被告

徐娟簽立之成屋買賣契約，關於付款約定為：簽約款200萬元，簽約時匯款支付；備證款185萬元，於115年1月5日支付；完稅款：185萬元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經通知起3日內支付；交屋款：2280萬元（本院卷一第339頁）。然被告徐娟所稱附表四所之4筆匯款，除簽約款之日期及金額與契約相同外，其餘均非照契約約定之日期及金額全數給付，且該4筆款項匯入後，旋即轉出至童冠融擔任法定代理人之鋐源公司帳戶或匯出，資金出入之流向，亦屬有異。

②況參酌被告徐娟114年任職於由童冠融擔任法定代理人之鋐源公司，薪資收入約34萬元，且113年度之收入及財產亦非多（見本院限閱卷），依其薪資收入存款及收入，顯然不足以支應高達2,850萬元之房地價款。則被告徐娟短短16天之內，匯款至被告興翰公司4筆款項合計570萬元，資金來源甚屬有疑。

③再者，依被告徐娟所稱如附表四所示給付被告興翰公司之買賣價金為570萬元，有高達830萬元之買賣價金未繳足，然被告興翰公司卻於115年1月29日，單獨先將建物所有權移轉登記予被告徐娟，被告葉昱瑒才於115年2月10日將建物坐落之基地移轉所有權予被告徐娟，並未將房地所有權一併辦理移轉登記，顯然悖於一般交易常情。且被告徐娟於115年2月10日已向保證責任嘉義市第三信用合作社設定1,710萬元之最高限額抵押權登記，卻未將貸得之款項匯入被告興翰公司帳戶內，上揭各情，均與一般建商出售房地時，賣方配合買方辦理抵押權登記、銀行貸款、過戶登記後，待銀行或履約保證機構撥入款項後，始進行交屋及交付不動產所有權狀之交易習慣迥異。

④是以，附表四所示之4筆匯款，客觀上不但無法證明是給付附表一編號3建物之買賣價金，且該4筆匯款亦非依買賣契約約定之付款日期及每期應給付之金額，則被告

徐娟雖有附表四所示匯款至被告興翰公司之事實，惟尚不足以認定是基於給付買賣價金所為。且由被告徐娟給付之金額與建物買賣價金有高達830萬元之差距，但被告興翰公司卻於115年1月29日先單獨移轉建物所有權，被告葉昱瑒又於115年2月10日移轉基地所有權，房地所有權並未一併辦理移轉登記，在在均見異於一般交易常態。

⑤至於被告徐娟115年8月13日具狀另辯稱建物價金差額已繳足云云，如后所述。

⑶被告陳智龍部分：

①被告被告陳智龍辯稱附表一編號1建物之買賣價金，已給付如附表五所示共計1,470萬元云云。然查，附表五所示5筆匯款合計1,470萬元，雖與契約所載應給付被告興翰公司之建物價款1,470萬元相符，惟該5筆款項僅能證明被告陳智龍匯款給被告興翰公司之時間及金額，然參酌被告陳智龍113、114年之收入及財產狀況，被告陳智龍均無薪資所得，114年僅有1,043元之金融業或債券利息（見本院限閱卷），依其薪資收入存款及收入，顯然不足以支應高達3,050萬元之房地價款。則被告陳智龍短短1個月之內，匯款至被告興翰公司5筆款項合計高達1,470萬元，資金來源甚屬有疑。

②再者，被告陳智龍簽立之成屋買賣契約，關於付款約定為：簽約款590萬元，簽約時先匯款支付192萬元，餘額403萬元元於114年12月31日前支付；備證款492萬元，於115年1月5日支付；完稅款：383萬元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經通知起3日內支付；交屋款：1580萬元（本院卷一第363頁）。然被告陳智龍所稱附表五所之5筆匯款，除簽約款之日期及金額與契約相同外，其餘均非照契約約定之日期及金額全數給付，且該5筆款項匯入後，旋即轉出至童冠融擔任法定代理人之鋐源公司帳戶或匯出，資金出入之流向，甚屬有異。

③況且，被告陳智龍除所稱給付被告興翰公司之買賣價金金額為1,470萬元外，土地價款尚未支付時，被告興翰公司卻於115年1月29日，單獨先將建物所有權移轉登記予被告陳智龍，被告葉昱瑒才於115年2月10日將建物坐落之基地移轉所有權予被告陳智龍，並未將房地所有權一併辦理移轉登記，此與一般建商出售房地時，賣方配合買方辦理抵押權登記、銀行貸款、過戶登記後，待銀行或履約保證機構撥入款項後，始進行交屋及交付不動產所有權狀之交易常情相違。

④是以，附表五所示之5筆匯款，客觀上不但無法證明是給付附表一編號1建物之買賣價金，且該5筆匯款亦非依買賣契約約定之付款日期及每期應給付之金額，則被告陳智龍雖有附表五所示匯款至被告興翰公司之事實，惟尚不足以認定是基於給付買賣價金所為。且由被告興翰公司卻於115年1月29日先單獨移轉建物所有權，被告葉昱瑒才於115年2月10日移轉基地所有權，房地所有權並未一併辦理移轉登記，均見異於一般交易常態。

⑤至於被告陳智龍115年8月13日具狀另辯稱建物價金差額已繳足云云，如后所述。

5.綜觀上開買賣契約之訂立過程、買賣價金支付情形、一般不動產交易慣例、被告陳智龍、徐娟之經濟能力，及被告葉昱瑒、徐娟與童冠融及被告興翰公司之關係，堪認被告興翰公司與被告葉昱瑒等3人間實際上並無訂立買賣契約及移轉系爭建物所有權之真意，其等間就系爭建物所為訂立買賣契約之債權行為及所有權移轉登記物權行為均為通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段規定，均屬無效。

6.至於被告葉昱瑒等3人於115年8月13日具狀表示渠等與被告興翰公司間之買賣價金，均已給付完畢。其中被告葉昱瑒之部分，除了附表三所示之5筆匯款外，被告葉昱瑒於114年11月26日，出資供被告興翰公司就附表一編號2建物解除扣押之提存款項100萬元，此部分轉為被告葉昱瑒之購屋款；被

告徐娟之部分，除了附表四所示之4筆匯款外，因被告興翰公司對葉昱瑒負有債務，被告興翰公司已於115年1月間通知被告徐娟將剩餘之830萬元房屋款債權讓與被告葉昱瑒，故被告興翰公司對被告徐娟已無債權存在；被告陳智龍之部分，其就應給付被告興翰公司之房屋價款1,470萬元，已依附表五所示之5筆匯款給付完畢等語。然查：

⑴關於被告興翰公司與被告葉昱瑒等3人間之房地買賣契約，本院並非僅參酌被告葉昱瑒等3人所稱之給付買賣價金匯款紀錄，況且，就被告葉昱瑒等3人所稱如附表三至五所示之款項，本院前已說明僅能證明匯款日期及金額，然客觀上無法證明係給付買賣價款，已如前述。故被告葉昱瑒等3人以附表三至五所示之款項，再加上被告葉昱瑒所稱之提存款、被告徐娟所稱被告興翰公司將債權讓與給被告葉昱瑒云云，對本院前揭認定，不生影響。

⑵況本院係依被告葉昱瑒等3人與被告興翰公司間關係密切、系爭三筆建物遭扣押查封期間，被告葉昱瑒等3人異於一般買受人謹慎避險之常情，無懼交易風險而與被告興翰公司訂立買賣契約，且童冠融具狀主張系爭三筆建物為被告興翰公司資產並以此抬高鑑定價格後，被告興翰公司及被告葉昱瑒旋即與被告陳智龍、徐娟訂立房地買賣契約，另參酌被告葉昱瑒等3人資力情形、系爭三筆建物塗銷查封後，先立即單獨辦理移轉登記，其後才就坐落之基地辦理移轉登記等等，迥異於一般不動產交易常態等情形，綜合加以判斷後，認定被告興翰公司與被告葉昱瑒等3人間之買賣及移轉行為，為通謀虛偽意思表示。故被告葉昱瑒等3人前揭所辯，要無可採。

⑶被告葉昱瑒等3人於言詞辯論終結後，雖具狀聲請傳喚地政士江敦筠以證明有買賣真意云云，惟依上開說明，本院認被告興翰公司與被告葉昱瑒等3人間之買賣及移轉行為，係通謀虛偽意思表示，故被告葉昱場等3人聲請傳喚證人，核無調查必要，附此說明。

7.復按，無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第113條、第242條前段分別定有明文。經查：

⑴經查，依本院115年度簡上字第9號確定判決，本件被告興翰公司應與童冠融連帶給付本件原告馬玉驄450萬元及法定利息，足認原告確為被告興翰公司之債權人無疑。另觀諸被告興翰公司名下之臺灣銀行斗六分行存款帳戶於114年1月1日至115年4月7日之往來交易明細，被告興翰公司於款項匯入後，短時間內旋即轉出至鋐源公司、農會或提領一空，最後一筆之交易記錄係於115年1月28日，該帳戶餘額僅1,232元，且支票存款帳戶於114年10月30日後即無交易記錄，足見被告興翰公司已無存款，而陷於無資力清償債務之狀態。

⑵故系爭三筆建物是否為被告興翰公司之資產，影響被告興翰公司之償債能力甚鉅，且被告興翰公司與被告葉昱瑒等3人間就系爭三筆建物所訂買賣契約之債權行為及所有權移轉登記物權行為均為通謀虛偽意思表示而無效，業經本院認定如前，然系爭三筆建物現仍分別登記在被告葉昱瑒等3人名下，對被告興翰公司就系爭三筆建物之所有權自有妨害，被告興翰公司得依民法第767條第1項中段規定，行使所有物妨害除去請求權，請求被告葉昱瑒等3人塗銷系爭三筆建物之所有權移轉登記。

⑶然被告興翰公司怠於行使權利，致原告之債權有不能受完全滿足清償之虞，原告為保全其債權，依民法第242條代位被告興翰公司行使民法第767條第1項中段之所有權，請求被告葉昱瑒等3人分別塗銷系爭三筆建物於115年1月29日以買賣為原因之所有權移轉登記，並回復登記為被告興翰公司所有等語，均屬有據，應予准許。

㈡備位之訴：

1.至於原告依民法第244條第2項、第4項規定，備位請求撤銷

被告間就系爭三筆不動產買賣之債權行為、物權行為，及將系爭三筆建物所為所有權移轉登記予以塗銷部分，按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件（最高法院92年度台上字第1445號判決意旨參照）。如前所述，本院既認原告先位之訴為有理由，依上說明，為備位之訴之解除條件，自毋庸再就備位之訴為審判。

六、綜上所述，原告先位之訴分別請求確認被告興翰公司與被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟間就附表一編號1、2、3所示不動產，於115年1月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉之物權行為均無效，並依依民法第242條代位被告興翰公司行使民法第767條第1項中段之所有權，請求被告陳智龍、葉昱瑒、徐娟應分別將附表一編號1至3所示不動產，於115年1月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告興翰公司所有，均為有理由，應予准許。又原告先位之訴既有理由，其備位之訴即無庸再加以審究。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一論駁。至於原告聲請調取鋐源公司臺灣銀行帳戶帳號000000000000於114年1月1日至115年4月7日期間之往來明細，及聲請命被告興翰公司提出與鋐源公司間之工程承攬契約、請款單據或統一發票，及被告聲請傳喚地政士，認均無調查必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

民事第一庭法　官　林中如

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　　10　　月　　19　　日

書記官　陳雪鈴

附表一：

編號	建物	建物門牌	建物坐落地號	權利範圍	現權利人
1	嘉義市○○○段○○○段0000○號	嘉義市○區○○路000號	嘉義市○○○段○○段00000地號	全部	陳智龍
2	同上小段3828建號	同上路119號	同上小段135-3地號	全部	葉昱瑒
3	同上小段3829建號	同上路121號	同上小段135地號	全部	徐娟

附表二：

建物	出賣人/買受人	買賣契約簽訂日/買賣價金	簽約時建物狀態	物權（買賣）原因發生日	原因發生時標的狀態	建物所有權移轉登記日
附表一編號1	葉昱瑒興翰／陳智龍	114年12月29日 土地：1,580萬元 建物：1,470萬元	查封中 (12/11至1/16)	114年12月29日	查封中	115年1月29日
附表一編號2	興翰／葉昱瑒	114年10月20日 建物：13,125,000元	假扣押 (9/1至12/2)	115年1月18日	解封(1/16)後第2日	115年1月29日
附表一編號3	葉昱瑒興翰／徐娟	114年12月31日 土地：1,450萬元 建物：1,400萬元	查封中 (12/11至1/16)	115年1月21日	解封(1/16)後第5日	115年1月29日

附表三：

被告葉昱瑒匯款表		
日　　期	金　　額	匯　款　方　式
114年10月20日	2,849,960元	臨櫃匯款
114年10月27日	1,899,970元	臨櫃匯款
114年11月10日	1,579,970元	臨櫃匯款
114年11月25日	2,399,970元	臨櫃匯款
114年12月1日	3,394,970元	臨櫃匯款

附表四：

被告徐娟匯款表		
日　　期	金　　額	匯　款　方　式
114年12月31日	2,000,000元	現金無摺

115年1月5日	1,350,000元	現金無摺
115年1月9日	500,000元	現金無摺
115年1月15日	1,850,000元	現金無摺
合計：5,700,000元		

附表五：

被告陳智龍匯款表		
日　　期	金　　額	匯　款　方　式
114年12月29日	1,920,000元	臨櫃轉帳
114年12月31日	4,030,000元	臨櫃轉帳
115年1月5日	3,000,000元	臨櫃轉帳
115年1月12日	1,920,000元	臨櫃轉帳
115年1月28日	3,830,000元	
合計：14,700,000元		