

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第210號

原告 李藍阿月
訴訟代理人 郭美春律師
賴佳慧律師
被告 陳振輝
陳耀祺

共同
訴訟代理人 李蒼棟律師
被告 潘坤泉

上列當事人間因請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

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「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求權基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：(一)先位聲明：1.確認被告潘坤泉與被告陳振輝間，就坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000地號土地（下分稱系爭816、817、818土地）應有部分1/3於民國112年6月21日之買賣關係，暨112年7月13日之所有權移轉登記之物權行為，均為無效；2.陳振輝應將系爭816、817、818土地範圍1/3於112年7月13日以買賣為登記原因之所有權移轉登記均塗銷，並均回復登記為潘坤泉所有；3.確認潘坤泉與陳振輝間，就坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭780土地）應有部分1/3於112年11月20日之買賣關係，暨112年12月7日之所有權移轉登記物權行為，均為無效；4.陳振輝應將系爭780土地應有部分1/3於112年12月7

日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為潘坤泉所有。(二)備位聲明：1.潘坤泉與陳振輝間，就系爭816、817、818土地應有部分1/3於112年6月21日之買賣行為，暨112年7月13日以買賣為登記原因之所有權移轉登記，其買賣行為與移轉登記之物權行為皆應予撤銷；2.潘坤泉與陳振輝間，就系爭780土地於112年11月20日之買賣行為，暨112年12月7日以買賣為登記原因之所有權移轉登記，其買賣行為與移轉登記之物權行為皆應予撤銷；3.陳振輝應將系爭816、817、818、780土地應有部分1/3均回復登記為潘坤泉所有。嗣具狀追加陳耀祺為被告（與潘坤泉、陳振輝下合稱被告3人，分則稱姓名），並不再就系爭817、818土地之買賣債權行為及所有移轉登記物權行為，主張確認無效或撤銷，另追加就坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下分稱系爭810、811土地）（系爭780、810、811、816土地下合則稱系爭土地）之買賣債權行為及所有移轉登記物權行為為確認無效或撤銷之標的，最終確認聲明為：(一)先位聲明：1.確認潘坤泉與陳振輝間，就系爭816土地應有部分1/3於112年6月21日之買賣關係，暨112年7月13日之所有權移轉登記物權行為，均為無效；2.陳振輝應將系爭816土地應有部分1/3於112年7月13日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷；3.確認潘坤泉與陳耀祺間，就系爭780土地應有部分1/3、系爭810土地應有部分1/6、系爭811土地應有部分1/6，於112年11月20日之買賣關係，暨112年12月7日之所有權移轉登記物權行為，均為無效；4.陳耀祺應將系爭780土地應有部分1/3、系爭810土地應有部分1/6、系爭811土地應有部分1/6，於112年12月7日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。(二)備位聲明：1.潘坤泉與陳振輝間，就系爭816土地應有部分1/3於112年6月21日之買賣行為，暨112年7月13日以買賣為登記原因之所有權移轉登記，其買賣行為與移轉登記之物權行為皆應予撤銷；2.潘坤泉與陳耀祺間，就系爭780土地應有部分1/3、系爭810土地應有部分1/6、系爭811

01 土地應有部分1/6，於112年11月20日之買賣行為，暨112年1
02 2月7日以買賣為登記原因之所有權移轉登記，其買賣行為與
03 移轉登記之物權行為皆應予撤銷等情（見本院卷(二)103至104
04 頁），經核，原告追加陳耀祺為被告，並變更確認或撤銷之
05 標的，均係基於其為潘坤泉之債權人，而就潘坤泉所為之前
06 揭移轉財產之行為，訴請確認無效或撤銷之同一基礎事實，
07 另就先位聲明不再請求陳耀祺、陳振輝回復登記部分，則屬
08 減縮應受判決事項，依上說明，於法均無不合，均應准
09 許。

10 二、潘坤泉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
11 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
12 而為判決。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：

15 (一)緣潘坤泉於107年間屢以作生意周轉為由向原告借貸，並一
16 再保證其名下有數筆土地可擔保，並簽發本票以取信原告，
17 原告遂陸續借款新臺幣（下同）1千餘萬元予潘坤泉，然其
18 後潘坤泉均未清償，經原告之子即訴外人李朝清於112年5月
19 30日代為向潘坤泉追償，潘坤泉始表示願每月固定還款5萬
20 元，並簽發多張票面金額5萬元之本票，以換回其過往所簽
21 發之舊票，並誑騙會定時還款以爭取原告暫不提告，然潘坤
22 泉最終仍未依約清償，為此，原告遂持潘坤泉簽發如附表所
23 示之本票13紙（下稱系爭本票），金額共計803萬元，向本
24 院聲請本票准許強制執行，經本院於112年11月29日以112年
25 度司票字第476號裁定准予強制執行（下稱系爭裁定），系
26 爭裁定並於113年1月2日確定。詎原告欲聲請對潘坤泉財產
27 強制執行時，發現潘坤泉名下僅餘2筆土地之持分，追查後
28 始知潘坤泉竟在112年5月30日受追討換票後，於112年6月21
29 日將其所有系爭816土地應有部分1/3出賣予陳振輝，並於11
30 2年7月13日以買賣為發生原因辦畢所有權移轉登記，嗣原告
31 於112年10月間再次向潘坤泉追討未果後，其再次於112年11

01 月20日將其所有系爭780土地應有部分1/3、系爭810土地應
02 有部分1/6、系爭811土地應有部分1/6出售予陳耀祺，並於1
03 12年12月7日以買賣為發生原因辦畢所有權移轉登記。又陳
04 振輝與潘坤泉實為不同姓之親兄弟，而陳耀祺則為陳振輝之
05 子，而潘坤泉除積欠原告債務外，亦有積欠他人債務之情，
06 是潘坤泉於原告追償後隨即將其名下土地脫手，顯係惡意脫
07 產，被告3人間就系爭土地之買賣債權及物權行為，應係出
08 於通謀虛偽意思表示之假買賣，爰先位依民事訴訟法第247
09 條第1項前段、民法第87條第1項前段之規定，訴請確認被告
10 3人就系爭土地所為之買賣債權及物權行為均為無效，並依
11 民法第242條、第113條之規定，分別請求陳振輝、陳耀祺應
12 將系爭土地以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。

13 (二)退步言，如法院認被告3人間就系爭土地之買賣債權及物權
14 行為非屬通謀虛偽意思表示，然因潘坤泉、陳振輝間為親兄
15 弟，其等就系爭816土地並未提出已支付價款之確實證明，
16 又向稅務機關申領「贈與稅免稅證明書」。另潘坤泉、陳振
17 輝與訴外人潘福來3人共同出售系爭780、810、811土地及同
18 段781地號土地（下稱系爭781土地）之所有權予陳耀祺，同
19 未提出已支付價款之確實證明，且亦係向稅務機關申領贈與
20 稅免稅證明書，而依陳振輝、陳耀祺所述，該筆買賣總價金
21 為134萬6,683元，竟有高達122萬5,842元係用以抵充潘坤泉
22 債務，給付陳振輝、潘福來之價金僅有12萬餘元，與其等間
23 之應有部分比例不相應，此情亦顯不合常理，由此足見被告
24 3人間就系爭土地之買賣交易均未實際交付價金，屬無償行
25 為。而原告前既已出面追討債務，潘坤泉卻仍將系爭土地分
26 別無償移轉予陳振輝、陳耀祺，以減少其積極財產，顯有害
27 原告債權，爰備位依民法第244條第1項之規定，撤銷被告3
28 人就系爭土地之買賣債權及物權行為。

29 (三)再退萬步言，縱認被告3人間就系爭土地之交易確為真實，
30 且屬有償行為，然因被告3人關係與日常生活場域緊密連
31 結，且陳振輝同居女友即訴外人林麗真與陳耀祺相處融洽，

01 可見陳振輝、陳耀祺應知悉潘坤泉之債務繁多，如於此際就
02 系爭土地為買賣及所有權移轉登記必將損及原告之債權之
03 情，卻仍執意為之，是原告再備位依民法第244條第2項之規
04 定，訴請撤銷被告3人就系爭土地之買賣債權及物權行為。

05 (四)並聲明：如程序事項變更聲明後所示。

06 二、被告則以：

07 (一)陳振輝、陳耀祺部分：

08 1.緣潘坤泉獨資經營長恒企業社，為支付其積欠上游供貨商
09 添誠企業股份有限公司（下稱添誠公司）之貨款，及其積
10 欠林麗真之票款，要求陳振輝、潘福來共同出售其等3人
11 共有之系爭816土地全部，惟陳振輝堅持保留祖產不願出
12 售其應有部分，且因系爭816、817、818土地相鄰，如共
13 同使用始能發揮最大經濟效益，是潘坤泉、陳振輝、潘福
14 來及訴外人潘俊凱4人於112年5月間達成協議，由陳振輝
15 以每坪1萬2,000元之價格，向潘坤泉及潘福來購買系爭81
16 6土地所有權應有部分各1/3，另向潘俊凱購買系爭817及8
17 18土地所有權全部，合計買賣總價為489萬1,076元（即潘
18 坤泉及潘福來各分得133萬5,725元，潘俊凱221萬9,626
19 元）。嗣潘坤泉、陳振輝、潘福來、潘俊凱於112年6月21
20 日至訴外人趙國寶代書事務所簽訂不動產買賣契約書；而
21 因潘坤泉曾於112年4月間簽發面額32萬元之支票（下稱系
22 爭支票）向林麗真調現，遂約定由陳振輝代潘坤泉清償其
23 向林麗真之借款，以抵充部分買賣價金32萬元，陳振輝並
24 於112年6月12日交付32萬元現金以換回系爭支票；又因潘
25 坤泉於112年6月16日須支付貨款，要求陳振輝先預付買賣
26 價金11萬5,000元，陳振輝即於當日提領21萬元，並將其
27 中11萬5,000元現金交予潘坤泉；另依潘坤泉指示，由陳
28 振輝於112年7月20日將買賣價金之餘額90萬9,124元匯入
29 長恒企業社之帳戶。

30 2.又陳耀祺向潘坤泉購買系爭780土地之應有部分1/3、系爭
31 810土地應有部分1/6、系爭811土地應有部分1/6，起因於

01 潘坤泉經營長恒企業社期間，依其上游供貨廠商添誠公司
02 之要求，於97年4月7日以潘坤泉、陳振輝及潘福來共有之
03 系爭780、781、810、811土地，設定最高限額300萬元之
04 抵押權予添誠公司，並以潘坤泉為債務人，潘坤泉、陳振
05 輝及潘福來為設定義務人，以擔保添誠公司對長恒企業社
06 陸續發生之貨款債權。嗣長恒企業社積欠添誠公司1,225,
07 842元之貨款無力償還，添誠公司揚言要查封拍賣前揭土
08 地，又因陳耀祺負責經營之員京有限公司（下稱員京公
09 司）所有之廠房建造於系爭780土地上，陳耀祺唯恐員京
10 公司廠房坐落之基地遭查封拍賣，遂於112年11月間與潘
11 坤泉約定，買入潘坤泉所有之系爭780土地應有部分1/3、
12 系爭810土地及系爭811土地應有部分各1/6，並由陳耀祺
13 負責代潘坤泉結清其積欠添誠公司之貨款，以抵充買賣價
14 金。事後陳耀祺即於112年11月24日以員京公司之名義，
15 代長恒企業社給付添誠公司122萬5,842元，潘坤泉始於11
16 2年12月7日將系爭780土地以買賣為登記原因移轉登記為
17 陳耀祺所有。

- 18 3.承前所述，陳振輝向潘坤泉購買系爭816土地應有部分1/
19 3，係依照合理市價支付價金；陳耀祺向潘坤泉購買系爭7
20 80土地應有部分1/3，更係以高於合理市價數倍之價格支
21 付買賣價金，是系爭土地之買賣均非基於通謀虛偽之意思
22 表示所為。又陳振輝、陳耀祺除知悉潘坤泉積欠添誠公司
23 貨款及林麗真票款外，並不知潘坤泉尚有其他負債，更不
24 知悉潘坤泉積欠原告鉅額債務，故無從知悉向潘坤泉購買
25 系爭土地後，會損害原告對潘坤泉之債權。況陳振輝係依
26 合理市價，陳耀祺則係以高於市價數倍之價格向潘坤泉購
27 買系爭土地，均非以顯不相當之對價向潘坤泉購買系爭土
28 地，是潘坤泉將系爭土地出售予陳振輝、陳耀祺後，僅屬
29 潘坤泉之積極財產在形態上由土地變為現金，對於潘坤泉
30 之總財產並不生增減，是原告訴請確認系爭土地之買賣關
31 係及所有權移轉之物權行為均屬無效，或請求撤銷，均無

理由等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)潘坤泉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

(一)原告主張其持有潘坤泉簽發如附表所示之系爭本票，金額共計803萬元，並據以向本院聲請本票准許強制執行，經本院於112年11月29日以112年度司票字第476號之系爭裁定准予強制執行，系爭裁定並於113年1月2日確定；且系爭816土地原為潘坤泉（應有部分1/3）、潘福來（應有部分1/3）及陳振輝（應有部分1/3）所分別共有，於112年7月13日以買賣為登記原因，經潘福來、潘坤泉分別將其等之所有權應有部分均移轉登記予陳振輝；另系爭780土地原為潘坤泉（應有部分1/3）、潘福來（應有部分1/3）及陳振輝（應有部分1/3）所分別共有；系爭810土地原為陳振輝（應有部分1/6）、潘坤泉（應有部分1/6）所分別共有；系爭811土地原為陳振輝（應有部分1/6）、潘坤泉（應有部分1/6）所分別共有，於112年12月7日以買賣為登記原因，經潘福來、潘坤泉及陳振輝分別將其等就系爭780土地之所有權應有部分；陳振輝、潘坤泉分別將其等就系爭810、811土地之所有權應有部分，均移轉登記予陳耀祺所有，而潘坤泉現名下僅餘2筆土地之持份，且其對外積欠多筆債務等情，業據其提出系爭裁定及確定證明書、本票、潘坤泉111年度綜合所得稅各類所得資料清單、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、系爭816、780土地登記第一、二類謄本、異動索引、臺灣臺北地方法院113年度司票字第3225號民事裁定、本院113年度司票字第132號、112年度司票字第450號民事裁定、112年度司促字第5267號支付命令、戶籍謄本、本院113年度訴字第66號民事判決、113年度司票字第385號民事裁定、112年度司促字第6090號支付命令、113年度宜補字第65號民事裁定等件為佐（見本院卷(一)第21至29頁、第37至41頁、第55至71頁、第163至170頁、第175至179頁、第193至221頁、第245至251

01 頁；本院卷(二)第133至141頁)，且有宜蘭縣宜蘭地政事務所
02 回函檢附之買賣登記申請書資料在卷可稽（見本院卷(一)第79
03 至146頁），而上情亦為陳耀祺、陳振輝所不爭執（見本院
04 卷(二)第96至97頁），而潘坤泉雖係依公示送達通知者，依法
05 不視同自認，惟因本件原告所主張之事實，業據其舉證如
06 前，是原告此部分主張之事實，首堪認定。

07 (二)關於先位聲明訴請確認系爭土地之買賣債權及物權行為，均
08 屬通謀虛偽意思表示而無效，並代位潘坤泉訴請陳耀祺、陳
09 振輝塗銷系爭土地之所有權移轉登記部分：

10 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
11 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
12 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係
13 之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，
14 而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高
15 法院42年度台上字第1031號民事裁判意旨參照）。經查，
16 原告主張潘坤泉為逃避債務，就系爭土地所為之買賣債權
17 及物權行為均係基於通謀虛偽意思表示而為無效，然為陳
18 振輝、陳耀祺否認，是自形式審查，兩造對於被告3人間
19 就系爭土地之買賣債權及物權行為存在與否發生爭執，致
20 原告在私法上之地位有受侵害之危險，則原告起訴求為確
21 認系爭土地之買賣債權與移轉登記行為為無效，應認有即
22 受確認判決之法律上利益，合先敘明。

23 2.次按，「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意
24 思表示無效。」，民法第87條第1項定有明文。又「所謂
25 通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真
26 意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就
27 表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若
28 僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符
29 之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或
30 買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價
31 金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立。」

（最高法院86年度台上字第3865號民事裁判要旨參照）。再按，「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。而「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年度台上字第29號民事裁判要旨參照）。經查，潘坤泉、陳振輝係於112年6月21日簽定系爭816土地之土地所有權買賣移轉契約（公契），公契記載之買賣價款總金額為209萬9,636元，此該公契附卷可參（見本院卷(一)第99頁），另依潘坤泉、潘福來與陳振輝間簽定之不動產買賣契約書（私契），系爭816土地之買賣總價金為267萬1,450元，並約定潘坤泉、潘福來各分得133萬5,725元，此亦有陳振輝提出之不動產買賣契約書在卷可按（見本院卷(一)第275至278頁）；另潘坤泉、陳耀祺係於112年11月20日簽定系爭780、810、811土地之土地所有權買賣移轉契約書（公契），公契記載系爭780土地之買賣價款總金額為43萬9,425元，系爭810、811土地之買賣價款總金額則為44萬9,853元，亦有該公契附卷可考（見本院卷(一)第119頁、第129頁），而依陳耀祺與陳振輝、潘坤泉間簽定之不動產買賣契約書（私契），潘坤泉因出售系爭780、810、811土地之所有權應有部分，共可得價金38萬8,793元、潘福來則可得12萬8,638元，陳振輝則合併系爭780、810、811土地之所有權應有部分及系爭781土地所有權全部，可得買賣價金79萬0,497元，亦有證人趙國寶提出之不動產買賣契約書附卷為佐（見本院卷(二)第7至10頁），且原告對於上情亦不爭執（見本院卷(二)第97至98頁），足見被告3人間就系爭土地之買賣，除有其等申請土地移轉登記填載之土地所有權移轉登記契約書（即公契）之記載可稽，亦有不動產買賣契約書（即私契）可佐，足以證明系爭土地買賣契約形式上存在，則原告既主張該買賣係出於通謀虛偽意思表示，依前揭說明，自應由原告負舉證之責。

01 3.查原告主張被告3人間就系爭土地之買賣債權及物權行為
02 屬通謀虛偽意思表示，無非以被告3人為兄弟或叔姪等至
03 親，且其等間就交付價金有諸多不合常情支出，並提出潘
04 坤泉對外有積欠債務之相關法院判決及裁定為佐（見本院
05 卷(一)第65至71頁、第203至209頁；本院卷(二)第133至141
06 頁），然前揭法院判決及裁定僅能證明潘坤泉有積欠多筆
07 債務之事實，尚難據此逕認被告3人間就系爭土地之買賣
08 債權及物權行為係基於通謀虛偽意思表示。

09 4.再者，陳振輝辯稱關於系爭816土地之買賣價金，因潘坤
10 泉積欠林麗真32萬元，雙方約定由陳振輝於112年6月12日
11 向林麗真代償32萬元，以充償部分價金，另於112年6月16
12 日預付價金11萬5,000元，復於112年7月20日業匯款90萬
13 9,124元至潘坤泉獨資經營之長恒企業社之帳戶內，亦據
14 其提出潘坤泉簽發之系爭支票、林麗真、陳振輝壯圍鄉農
15 會存摺內頁、匯款申請書等件為據（見本院卷(一)第279至2
16 91頁），此核與證人趙國寶於本院具結證述略以：系爭81
17 6土地買賣之簽約時，陳振輝、潘坤泉及潘福來均有到
18 場，當時其等3人表示第1期價金已支付，而第2期款項因
19 為尚須辦理貸款，後續亦有私下交付，結案前伊確認，其
20 等表示尾款均有結清；因為辦理二親等買賣之移轉登記，
21 依規定要檢附金流始能向國稅局申領「非屬贈與財產同意
22 移轉證明書」，而本件未超過免稅額之範圍，且又係以現
23 金交付，而無匯款資料，所以伊才以一般贈與名義申領
24 「贈與稅免稅證明書」，但並非假買賣等語（見本院卷(一)
25 第467至473頁）；及證人林麗真於本院具結證稱略以：系
26 爭支票是潘坤泉簽發給伊，其跟伊借款，後來因為其無法
27 清償，陳振輝表示要替其清償，後來伊將系爭支票撤回託
28 收，陳振輝也有還伊等語（見本院卷(一)第480至487頁）之
29 情節大致相符。復參以系爭816土地之買賣契約（公、
30 私）之出賣人除潘坤泉外，尚有潘福來，另私契部分尚有
31 潘俊凱出售系爭817、818土地所有權全部，若潘坤泉為逃

01 避清償債務，而將系爭816土地之所有權虛偽移轉登記予
02 陳振輝，然潘福來、潘俊凱與原告間並無債務關係，自無
03 必要僅因潘坤泉積欠債務，而同時將自己所有之系爭81
04 6、817、818土地所有權一併移轉予陳振輝，足認陳振輝
05 所述系爭816土地移轉登記之原因為買賣應非虛妄。而縱
06 陳振輝就部分價金未能提出匯款單據，然依上說明，潘坤
07 泉與陳振輝間就系爭816土地之買賣債權及物權行為，亦
08 不能僅因契約當事人間有特殊親屬關係或價金有無交付或
09 交付不實，即謂該買賣或所有權移轉登記係潘坤泉、陳振
10 輝基於通謀虛偽意思表示所為。

- 11 5.次查，觀諸宜蘭縣宜蘭地政事務所回函檢附之抵押權塗銷
12 登記資料（見本院卷(一)第337至347頁），系爭780土地
13 （所有權全部）、系爭810、811土地（所有權應有部分均
14 各1/2）前於97年4月7日設定擔保債權總金額為300萬元之
15 最高限額抵押權予添誠公司，擔保之債務人為潘坤泉、債
16 務額比例為全部；擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對
17 抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本
18 抵押權設定契約書所定最高限額內所負之貨款、票據或背
19 書支票。」。而陳耀祺辯稱因其經營之員京公司之工廠坐
20 落於系爭780、781土地上，然系爭780、810、811土地前
21 設定最高限額抵押權予添誠公司，潘坤泉獨資經營之長恒
22 企業社又積欠添誠公司貨款122萬5,842元，其為避免土地
23 遭拍賣，故與潘坤泉約定由陳耀祺買受前揭土地，並以代
24 償貨款方式充償價金等情，亦據其提出公司收款證明、抵
25 押權塗銷同意書為憑（見本院卷(一)第299至303頁）。且證
26 人林添坪於本院具結證述略以：潘坤泉以前是伊員工，其
27 後來代理伊公司馬達，伊要求其必須提供土地抵押作為擔
28 保將來貨款之履行；長恒企業社每月向伊叫貨，都是潘坤
29 泉接洽，先前還款也正常，直到後來才積欠122萬5,842
30 元；據伊所知，潘坤泉提供抵押之土地可能是持份，而陳
31 耀祺與潘坤泉是兄弟叔姪關係，故由陳耀祺出面以現金清

償、要求塗銷抵押權；長恒企業社貨款清償抵押權塗銷
後，雙方合作關係結束，伊改向員京公司簽立代理銷售合
約；伊之前與陳耀祺經營之員京公司並無業務上往來等語
（見本院卷(一)第460至465頁）；證人梁惠珠於本院具結證
述略以：卷附公司收款證明是因為長恒企業社積欠添誠公
司貨款，由員京公司償還，後續確實有收到該筆款項，以
現金足額支付，因為土地給添誠公司設定抵押，陳耀祺表
示如土地被拍賣，可能員京公司要搬家，所以陳耀祺要買
下該筆土地；討論塗銷抵押權及買賣土地都在同一個場
合，當時潘坤泉、陳耀祺、陳振輝、添誠公司小老闆即訴
外人林焜增及伊均在場；因為伊向潘坤泉催收122萬5,842
元均要不到，伊與林焜增始於112年9月23日至長恒企業社
店內催款，當時林焜增表示如不還款，其要對土地抵押權
做動作，陳耀祺就表示其等要將土地買下，所以要幫潘坤
泉還款；陳耀祺在112年11月24日就清償前揭貨款，並詢
問能否塗銷抵押權，當時林添坪表示要詢問股東，但後續
沒有下文，陳耀祺配偶即訴外人陳明玲又於113年2月25日
詢問是否能塗銷抵押權，伊又詢問林焜增、林添坪，後來
其等同意，才又辦理抵押權塗銷；後來員京公司亦有跟添
誠公司合作，但是在本件貨款清償後才開始有合作關係，
之前不認識陳耀祺等人；據伊所知，長恒企業社就是潘坤
泉經營，跟員京公司應該是不同人經營，伊僅知悉潘坤泉
與陳耀祺好像是叔姪關係等語（見本院卷(二)第44至51
頁）；證人趙國寶於本院具結證述略以：系爭780、781、
810、811土地簽約時陳耀祺、陳振輝、潘坤泉及潘福來均
在場，其等表示因為陳耀祺之工廠在系爭780、781土地
上，又因土地有設定抵押權，添誠公司在催款，故由陳耀
祺向陳振輝、潘坤泉及潘福來買入，並由陳耀祺直接代償
貨款；主要是積欠添誠公司之貨款要處理，伊記得買賣總
價130餘萬元，代償是120餘萬元，當時沒有分期，因為是
要代償積欠添誠公司之貨款，價金僅超過代償部分沒多

01 少；本件實價登錄價格低於公告現值是因為當時市價行情
02 大概如此；抵押權塗銷是陳耀祺與添誠公司找伊，因為潘
03 坤泉之前積欠貨款，陳耀祺代償後要塗銷，伊確定是以買
04 賣價金還款，來塗銷時亦有提到等語（見本院卷(一)第473
05 至478頁），亦與陳耀祺所述情節大致相符，堪信陳耀祺
06 所辯應為真實。復參以系爭780之買賣契約（公、私）之
07 出賣人除潘坤泉外，尚有陳振輝、潘福來，另系爭810、8
08 11土地除潘坤泉外，尚有陳振輝，且陳振輝復又出售系爭
09 781土地所有權全部，若潘坤泉為逃避清償債務，而將系
10 爭780、810、811土地之所有權虛偽移轉登記予陳振輝，
11 然潘福來、陳振輝與原告間並無債務關係，自無必要僅因
12 潘坤泉積欠債務，而同時將自己所有之系爭780、781、81
13 0、811土地所有權一併移轉予陳耀祺，足認陳耀祺所述因
14 其經營之員京公司廠房位於系爭780、781土地，為避免遭
15 拍賣，而買賣前揭土地所有權之移轉登記原因應非虛妄。
16 縱因陳耀祺未能區分自然人與法人間之區別，而以員京公
17 司名義代償貨款，且給付予潘坤泉之價金高於陳振輝、潘
18 福來，亦不影響陳耀祺有向潘坤泉買賣前揭4筆土地之真
19 意。況依前揭說明，潘坤泉與陳耀祺間就系爭780、810、
20 811土地之買賣債權及物權行為，亦不能僅因契約當事人
21 間有特殊親屬關係或價金有無交付或交付不實，即謂該買
22 賣或所有權移轉登記係潘坤泉、陳耀祺基於通謀虛偽意思
23 表示所為。

24 6.從而，原告未提出其他積極證據證明被告3人間就系爭土
25 地之買賣債權及物權行為係出於通謀虛偽意思表示，僅以
26 被告3人為兄弟或叔姪關係，遽謂被告3人間就系爭土地所
27 為之買賣債權及物權行為係出於通謀虛偽意思表示，自無
28 可採。此外，原告亦未舉證證明系爭土地之買賣契約所約
29 定之價金有低於市價或對價有顯不相當之情形。是原告訴
30 請確認被告3人間就系爭土地之買賣關係及所有權移轉登
31 記之物權行為無效，即欠依據，其訴請代位潘坤泉請求陳

01 耀祺、陳振輝應將前揭以買賣為原因所為之系爭土地所有
02 權移轉登記予以塗銷，亦有未合，均不應准許。

03 (三)關於備位依民法第242條第1、2項之規定，訴請撤銷系爭土
04 地之買賣債權及物權行為部分：

05 1.原告備位一主張系爭土地之買賣債權及物權行為屬無償行
06 為，依民法第244條第1項之規定請求撤銷，並無理由：

07 (1)按「債務人所為之無償行為，有害及債權者，債務人得聲
08 請法院撤銷之。」，為民法第244條第1項所規定。又「民
09 法第244條第1、2項所稱之無償或有償行為，係以債務人
10 與第三人間之行為是否互為對價關係之給付為其區別之標
11 準。」（最高法院95年度台上字第2609號民事裁判要旨參
12 照）。而「債務已屆清償期，債務人就既存債務為清償
13 者，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少其消極財
14 產，於債務人之資力並無影響，不得指為民法第244條第1
15 項或第2項之詐害行為。」（最高法院55年台上字第2839
16 號民事裁判意旨參照）。

17 (2)經查，潘坤泉與陳振輝間就系爭816土地，另潘坤泉與陳
18 耀祺間就系爭780、810、811土地所為以買賣為原因之移
19 轉行為，不僅在土地登記之外觀上乃屬有償行為，且綜觀
20 上述陳振輝、陳耀祺代償潘坤泉債務之過程，及匯款予潘
21 坤泉獨資經營之長恒企業社帳戶等節，足見陳振輝、陳耀
22 祺分別受讓系爭土地具有對價關係之性質，則被告3人間
23 就系爭土地之移轉登記行為實不能遽認為係無償行為。而
24 潘坤泉與陳振輝間就系爭816土地雖係持「贈與稅免稅證
25 明書」向地政機關辦理買賣之移轉登記（見本院卷(一)第10
26 4頁），然觀諸系爭816土地另名共有人潘福來與陳振輝間
27 就該筆買賣，亦係申領「贈與稅免稅證明書」之方式（見
28 本院卷(一)第103頁），且證人趙國寶於本院業具結證述略
29 以：系爭816土地買賣之簽約時，陳振輝、潘坤泉及潘福
30 來均有到場，當時其等3人表示第1期價金已支付，而第2
31 期款項因為尚須辦理貸款，後續亦有私下交付，結案前伊

01 確認，其等表示尾款均有結清；因為辦理二親等買賣之移
02 轉登記，依規定要檢附金流始能向國稅局申領「非屬贈與
03 財產同意移轉證明書」，而本件未超過免稅額之範圍，且
04 又係以現金交付，而無匯款資料，所以伊才以一般贈與名
05 義申領「贈與稅免稅證明書」，但並非假買賣等語（見本
06 院卷(一)第467至473頁），已如前述，是自難逕以潘坤泉與
07 陳振輝間就系爭816土地持「贈與稅免稅證明書」向地政
08 機關辦理買賣之移轉登記，即認系爭816土地買賣為無償
09 行為。從而，原告主張被告3人間就系爭土地之移轉乃屬
10 無償行為乙節，已無可取。

11 (3)再者，民法第244條第1項規定，須於債務人所為之行為屬
12 於無償行為，且有害及債權者，債權人始得聲請法院撤銷
13 之，本件被告3人就系爭土地為之所有權移轉行為既然非
14 屬於無償行為，且系爭780、810、811土地前原即設定最
15 高限額抵押權予添誠公司，以擔保潘坤泉獨資經營之長恒
16 企業社後續對添誠公司貨款之債務履行，而陳耀祺為避免
17 前揭土地遭拍賣，致影響其經營之員京公司之廠房坐落基
18 地，故與潘坤泉約定由陳耀祺買受前揭土地，並由陳耀祺
19 為潘坤泉代償添誠公司貨款之方式充償價金，嗣添誠公司
20 於收受陳耀祺經營之員京公司以現金支付貨款122萬5,842
21 元後，添誠公司始同意塗銷該最高限額抵押權等情，亦如
22 前述，則潘坤泉之積極財產固因系爭780、810、811土地
23 之所有權移轉登記行為而減少，惟其亦同時減少潘坤泉之
24 消極財產。是系爭780、810、811土地之移轉登記，並未
25 因代償之債務不相當而影響債務人即潘坤泉之資力，而亦
26 無證據足證上開債權行為、移轉登記行為有害及債權。準
27 此，原告主張依據民法第242條第1項之規定，請求撤銷被
28 告3人間就系爭土地所為買賣之債權及物權行為，即無理
29 由，應予駁回。

30 2.原告備位二主張系爭土地之買賣債權及物權行為屬有償行
31 為，而依民法第244條第2項之規定請求撤銷，亦無理由：

01 (1)按「債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權
02 人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權
03 人得聲請法院撤銷之」，民法第244條第2項定有明文。是
04 債權人依民法第244條第2項規定，聲請法院撤銷債務人所
05 為之有償行為者，須具備下列之要件，即：(1)須為債務人
06 所為之有償行為。(2)須該有償行為損害債權人之權利。(3)
07 須債務人於行為當時明知有損害於債權人。(4)須受益人於
08 受益時亦知有害於債權人。「所謂害及債權，乃指債務人
09 之行為，致積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使
10 債權不能獲得清償之情形。」（最高法院81年度台上字第
11 207號民事裁判意旨參照）。又「債務人出賣其財產，非
12 必生減少資力之結果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一
13 方面減少其財產，一方面取得其請求支付價金之權利，即
14 難謂係詐害債權之行。而依民法第244條第2項行使撤銷
15 權，必須債權人於債務人之行為有害及其債權時，始得為
16 之。」（最高法院75年度台上字第619號民事裁判意旨參
17 照）。因此，債務人不能清償債務，而將其不動產出賣
18 時，須其對價低於該不動產之客觀價值，始能認有損害於
19 債權人之權利，其對價是否相當，並應以買賣當時之價格
20 為準。關於受益人於受益時亦「明知」有損害債權人之權
21 利，係指直接及確定故意而言，並不包括懷疑或因過失而
22 不知等情形在內，此項明知之事實，係對於債權人有利之
23 事實，依舉證責任分配之原則，自應由主張該事實存在之
24 債權人負舉證責任。

25 (2)原告雖主張縱認被告2人間就系爭土地所為買賣及所有權
26 移轉登記，非屬通謀虛偽意思表示而無從認定無效，惟原
27 告對潘坤泉有債權存在，而潘坤泉處分其財產已損害原告
28 債權之請求，並為陳耀祺、陳振輝所明知，是原告自得另
29 依民法第244條第2項之規定，請求如備位聲明所示等語，
30 惟亦為陳振輝、陳耀祺所否認，依上說明，原告請求撤銷
31 被告3人間有償之法律行為，自應就上開權利發生要件事

實舉證以實其說。經查，本件潘坤泉與陳振輝間乃係約定以133萬5,725元之價格為系爭816土地之買賣價金，此有陳振輝提出之不動產買賣契約書在卷可按（見本院卷(一)第275至278頁），另陳耀祺與潘坤泉間就系爭780、810、811土地則係以38萬8,793元之價格買賣，亦有證人趙國寶提出之不動產買賣契約書附卷為佐（見本院卷(二)第7至10頁），後續陳耀祺亦依約為潘坤泉代償添誠公司貨款122萬5,842元，且系爭土地買賣均非屬通謀虛偽意思表示情形乙節，已詳如前述，而原告既未能證明被告3人間就系爭土地之買賣有何對價不相當之處，空言指稱系爭土地買賣移轉之有償行為詐害其債權等語，已欠其所據。

(3)再者，陳振輝、陳耀祺既係以相當之價格向潘坤泉買受系爭土地，並已交付價款完畢，足見潘坤泉將系爭土地出售予陳振輝、陳耀祺，雖一方面足生積極減少其財產之結果，但因同時另一方面其出賣財產已獲得相當之對價，或有減少消極財產之情，依上說明，自亦難謂係詐害債權之行為。又被告3人間雖係兄弟叔姪關係，惟親屬間經濟各自獨立而互不相涉，相互間亦不必然知悉對方之財產、信用、債權債務等財務狀況，是僅以親屬關係之情，在無其他證據補強下，陳振輝、陳耀祺是否均能確知潘坤泉實際債務狀況，顯有疑義，實難遽認陳振輝、陳耀祺受讓系爭土地時，有明知該行為有損害於原告債權。從而，被告3人間就系爭土地所為之買賣債權及物權之行為，核與民法第244條第2項所規定有償詐害行為之要件未符，自難依上開規定予以撤銷。原告之請求，於法無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告先位主張依民法第87條第1項、第113條、第242條之規定請求：(一)確認潘坤泉與陳振輝間，就系爭816土地應有部分1/3於112年6月21日之買賣關係，暨112年7月13日之所有權移轉登記物權行為，均為無效；(二)陳振輝應將系爭816土地應有部分1/3於112年7月13日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷；(三)確認潘坤泉與陳耀祺間，就系爭78

01 0土地應有部分1/3、系爭810土地應有部分1/6、系爭811土
02 地應有部分1/6，於112年11月20日之買賣關係，暨112年12
03 月7日之所有權移轉登記物權行為，均為無效；(四)陳耀祺應
04 將系爭780土地應有部分1/3、系爭810土地應有部分1/6、系
05 爭811土地應有部分1/6，於112年12月7日以買賣為登記原因
06 之所有權移轉登記塗銷。另備位依民法第244條第1、2項規
07 定請求：(一)潘坤泉與陳振輝間，就系爭816土地應有部分1/3
08 於112年6月21日之買賣行為，暨112年7月13日以買賣為登記
09 原因之所有權移轉登記，其買賣行為與移轉登記之物權行為
10 皆應予撤銷；(二)2.潘坤泉與陳耀祺間，就系爭780土地應有
11 部分1/3、系爭810土地應有部分1/6、系爭811土地應有部分
12 1/6，於112年11月20日之買賣行為，暨112年12月7日以買賣
13 為登記原因之所有權移轉登記，其買賣行為與移轉登記之物
14 權行為皆應予撤銷，均無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

19 民事庭法 官 黃千瑀

20 以上正本係照原本製作。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
22 出上訴狀（應附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

25 書記官 張雨萱

26 附表：

27

112年度司票字第476號					
編號	發票日	票面金額 (新台幣)	到期日	利息起算日	票據號碼
1	108年12月28日	360,000元	108年12月28日	未記載	CH234353
2	108年12月13日	300,000元	108年12月13日	未記載	CH234352
3	110年10月30日	370,000元	110年10月30日	未記載	CH234358

(續上頁)

01

4	110年12月30日	500,000元	110年12月30日	未記載	CH234361
5	111年1月30日	500,000元	111年1月30日	未記載	CH234363
6	111年3月30日	350,000元	111年3月30日	未記載	CH234365
7	111年2月28日	350,000元	111年2月28日	未記載	CH234364
8	111年4月30日	350,000元	111年4月30日	未記載	CH234366
9	110年5月30日	1,000,000元	111年5月30日	未記載	CH234367
10	111年9月30日	1,000,000元	111年9月30日	未記載	CH234362
11	111年9月30日	1,000,000元	111年6月30日	未記載	CH234368
12	111年7月30日	1,000,000元	111年7月30日	未記載	CH234369
13	111年8月30日	1,000,000元	111年8月30日	未記載	CH234370