

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第245號

原告 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

訴訟代理人 莊心雅

何美香

參加人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 林謙浩

訴訟代理人 黃郁庭

許平

參加人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 游雯琪

許美卿

參加人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 吳智陽

被告 魏千芸

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

林宜嫻律師

被告 蘇碧枝

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，本院於民國112

01 年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 確認被告間就附表所示之不動產，於民國一一〇年四月二十九日
04 所為之買賣債權行為，及於民國一一〇年五月十日所為之所有權
05 移轉登記物權行為不存在。

06 被告魏千芸就附表所示之不動產，於民國一一〇年五月十日以買
07 賣為原因向高雄市政府地政局鳳山地政事務所辦理之所有權移轉
08 登記應予塗銷。

09 確認被告間就附表所示之不動產，於民國一一〇年五月三日所設
10 定之擔保債權額新臺幣壹仟參佰萬元之普通抵押權不存在，被告
11 魏千芸應將該抵押權登記予以塗銷。

12 訴訟費用由被告負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 一、本件參加人華南商業銀行股份有限公司之法定代理人於訴訟
16 繫屬中變更為黃俊智，有該公司之變更登記表附卷可稽（見
17 限制閱覽卷），是新任法定代理人黃俊智聲明承受訴訟〔見
18 本院110年度重訴字第245號卷一（下稱重訴卷一）第313
19 頁〕，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176
20 條規定相符，應予准許。

21 二、被告蘇碧枝經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到
22 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
23 請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：

26 (一)訴外人品沁企業有限公司（下稱品沁公司）於民國109年10
27 月15日邀同被告蘇碧枝、訴外人蔡其品為連帶保證人，向原告
28 陸續借款合計新臺幣（下同）2301萬3050元，並約定110
29 年5月4日為清償期，然屆期未依約清償，經強制執行受償
30 後，仍積欠原告本金1632萬5231元及衍生之利息、違約金。
31 詎連帶保證人蘇碧枝為逃避強制執行，竟與被告魏千芸基於

通謀虛偽意思表示，於110年4月29日虛偽簽訂不動產買賣契約，並於110年5月10日依該虛偽之買賣契約，將其所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）移轉登記予魏千芸，復於110年5月3日以系爭不動產虛偽設定擔保債權額1300萬元之普通抵押權（下稱系爭抵押權）予魏千芸，擔保實際上不存在之借貸債務，導致蘇碧枝名下無其他財產足資清償債務。被告間買賣系爭不動產及所有權移轉行為均係基於通謀虛偽意思，依民法第87條第1項前段規定為無效，原告為蘇碧枝之債權人，對此自有確認之利益，為保全債權，自得依民法第242條，代位蘇碧枝依民法第767條第1項中段或第113條，請求魏千芸塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。退步言，縱被告間就系爭不動產之買賣債權、所有權移轉登記物權行為有效，亦屬無償或有償之詐害債權行為，原告自得依民法第244條第1項或第2項訴請撤銷，並依同條第4項，請求魏千芸塗銷所有權移轉登記。

(二)又被告間設定系爭抵押權之行為亦係本於通謀虛偽意思表示而無效，系爭抵押權應不存在，原告為蘇碧枝之債權人，對此自有確認之利益，為保全債權，併得依民法第242條，代位蘇碧枝依民法第767條第1項中段或第113條、第179條，請求魏千芸塗銷系爭抵押權登記。縱被告設定系爭抵押權行為有效，渠等係就109年7月27日即已發生之債權債務，嗣後設定系爭抵押權以為擔保，應屬無償行為，原告自得依民法第244條第1項，訴請撤銷系爭抵押權設定契約，並請求魏千芸塗銷系爭抵押權登記。

(三)並聲明：1.先位聲明：確認被告間就系爭不動產，於110年4月29日所為之買賣債權行為，及於110年5月10日所為之所有權移轉登記物權行為不存在。備位聲明：被告間就系爭不動產，於110年4月29日所為之買賣債權行為，及於110年5月10日所為之所有權移轉登記物權行為應予撤銷。2.被告魏千芸就系爭不動產，於110年5月10日以買賣為原因向高雄市政府地政局鳳山地政事務所辦理之所有權移轉登記行

01 為應予塗銷。3.先位聲明：確認被告間就系爭不動產於110
02 年5月3 日所設定之系爭抵押權不存在，被告魏千芸應將該
03 抵押權登記予以塗銷。備位聲明：被告間就系爭不動產，於
04 110年5月3日所為設定系爭抵押權行為應予撤銷，被告魏千
05 芸應將該抵押權登記予以塗銷。

06 二、被告之答辯：

07 (一)被告蘇碧枝經合法通知，無正當理由不到庭，亦未提出書狀
08 作何聲明或陳述。

09 (二)被告魏千芸則以：否認被告間買賣、移轉系爭不動產、設定
10 系爭抵押權係基於通謀虛偽意思表示，伊為臺灣銅業科技股
11 份有限公司（下稱台灣銅業公司）之負責人，約於90年間在
12 大陸地區認識相同經營銅廢料買賣之蘇碧枝及其配偶蔡其
13 品，蘇碧枝與蔡其品因所經營之品沁公司營運資金需求，曾
14 多次向伊借款，108年12月間蘇碧枝與蔡其品又共同向伊借
15 款500萬元，伊應允後，於108年12月27日匯款500萬元至渠
16 等指定之蔡其品臺灣中小企業銀行帳戶，雙方並約定應於10
17 9年6月底清償借款，並給付15萬元利息，惟109年6月底屆至
18 後，蘇碧枝、蔡其品雖有依約給付利息，卻表示欲擴大業務
19 需購買機器設備、物料，暫無法還款，央求伊延期半年清
20 償，且欲再借款1、2000萬元，伊因雙方為多年好友又是客
21 戶關係，故應允再借款1300萬元，並先後於109年7月13日、
22 21日、27日自伊第一商業銀行帳戶各提款500萬元、500萬
23 元、300萬元現金，交付蘇碧枝、蔡其品2人，雙方當時約定
24 在109年12月底清償借款，未料109年12月底清償期屆至，蘇
25 碧枝、蔡其品仍未還款，伊在渠等要求下同意展延3個月還
26 款，110年3月底清償期屆至後，蘇碧枝、蔡其品仍未還款，
27 經伊多次催討，渠等均藉詞推託，嗣於110年4月下旬，伊自
28 友人間談中得知蔡其品因案遭羈押，詢問蘇碧枝，蘇碧枝原
29 欲隱瞞，後發覺同業已有多人知悉才坦承，雙方事後多次協
30 商，伊要求以系爭不動產抵債，蘇碧枝勉為其難同意，伊與
31 蘇碧枝遂於110年4月29日簽立不動產買賣契約書，約定蘇碧

01 枝以市價1300萬元出售系爭不動產予魏千芸，用以抵償109
02 年7月間所借1300萬元債務。然蘇碧枝旋又反悔，表示可在1
03 10年7月底前籌措款項先行清償1300萬元，不欲出售系爭不
04 動產，要求勿辦理移轉登記，但同意依代書即訴外人陳滢如
05 之建議，將系爭不動產設定抵押予伊擔保。但因系爭不動產
06 市價僅1300萬元，不足擔保全部借款1800萬元，代書遂建議
07 設定系爭抵押權，用以擔保蘇碧枝、蔡其品於109年7月間向
08 魏千芸借貸之1300萬元債務，並於110年5月3日辦理系爭抵
09 押權設定登記。惟登記後蘇碧枝又表示無法籌得款項清償，
10 而同意將系爭不動產出售並過戶予伊，以抵償109年7月間之
11 1300萬元債務，方又於110年5月10日委由陳滢如辦理移轉登
12 記。從而被告間買賣、所有權移轉登記、設定系爭抵押權行
13 為均有效，且雖減少積極財產，但亦同時減少消極財產，對
14 於蘇碧枝之資力並無影響，不構成民法第244條第1、2項之
15 詐害債權行為。縱認系爭不動產之買賣、移轉行為有害及原
16 告債權，魏千芸對於蘇碧枝有擔任品沁公司連帶保證人並不
17 知情，不符民法第244條第2項之要件。再者，蘇碧枝確有積
18 欠伊1800萬元，並因此設定系爭抵押權供擔保，故設定系爭
19 抵押權並非無償行為，原告備位訴請撤銷系爭抵押權設定行
20 為，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、原告、被告魏千芸不爭執事項：

22 (一)系爭不動產為被告蘇碧枝所有。被告蘇碧枝於110 年5 月10
23 日將系爭不動產以買賣為原因，辦理所有權移轉登記予被告
24 魏千芸。

25 (二)被告蘇碧枝另於110 年5 月3 日設定擔保債權額1300萬元之
26 系爭抵押權予被告魏千芸，登記之擔保債權種類及範圍為
27 「109 年7 月27日所立之債務契約」，登記之債務清償日期
28 為110 年7 月30日。

29 (三)原告、參加人均為被告蘇碧枝之債權人。

30 (四)系爭不動產於109、110年間之市價約1300萬元。

31 四、本件之爭點：

01 (一)被告間就系爭不動產所為之買賣契約及所有權移轉之物權行
02 為，是否為通謀虛偽意思表示而無效？原告訴請確認上開行
03 為不存在，並依民法第113條、第242條、第767條第1項
04 中段，請求被告魏千芸塗銷所有權移轉登記，有無理由？

05 (二)若非通謀虛偽意思表示，原告依民法第244條第1項或第2
06 項，訴請撤銷被告間買賣債權行為及所有權移轉登記物權行
07 為，並依同條第4項，請求被告魏千芸塗銷所有權移轉登
08 記，有無理由？

09 (三)系爭抵押權擔保之借款債權是否存在？原告主張不存在，而
10 訴請確認系爭抵押權不存在，並依民法第242條、第113
11 條、第179條、第767條第1項中段，請求被告魏千芸塗銷
12 系爭抵押權登記，有無理由？

13 (四)若系爭抵押權擔保之借款債權存在，被告蘇碧枝將系爭不動
14 產設定抵押予被告魏千芸，是否為無償行為？原告依民法第
15 244條第1項，訴請撤銷被告間設定系爭抵押權行為，並依
16 同條第4項規定，請求被告魏千芸塗銷系爭抵押權登記，有
17 無理由？

18 六、本院之判斷：

19 (一)被告間就系爭不動產所為之買賣契約及所有權移轉之物權行
20 為，是否為通謀虛偽意思表示而無效？原告訴請確認上開行
21 為不存在，並依民法第113條、第242條、第767條第1項
22 中段，請求被告魏千芸塗銷所有權移轉登記，有無理由？

23 1. 魏千芸、蘇碧枝固有於110年4月29日簽立不動產買賣契約
24 書，載明蘇碧枝以1300萬元之售價，將系爭不動產售予魏千
25 芸，此有魏千芸提出之不動產買賣契約書在卷可稽〔本院11
26 0年度重訴字第245號卷一（下稱重訴卷一）第65-70頁〕，
27 然而魏千芸並未實際支付買賣價金予蘇碧枝，此業經魏千芸
28 自承在卷（重訴卷一第140頁），而其辯稱係以系爭不動產
29 抵償109年7月間之借貸債務1300萬元，雖提出109年7月27日
30 簽立之債務契約、票面金額各500萬元、500萬元、300萬元
31 之本票各1紙、魏千芸之第一銀行帳戶存摺及內頁明細、取

款憑條存根聯等為據（重訴卷一第65-70頁），並舉代書陳
澄如證稱：不動產買賣契約書是我協助魏千芸、蘇碧枝簽署
的，魏千芸、蘇碧枝當初來找我，表示魏千芸有借錢給蘇碧
枝，要償還債務，要以系爭不動產抵債，所以才辦過戶，所
以沒有實際上支付價款，當場有拿借錢簽的本票跟契約書給
我看，當初是跟我說整個不動產的買賣價金全部拿來抵債等
語（重訴卷一第54頁），及魏千芸擔任負責人之臺灣銅業公
司之會計鄭美雅證述：魏千芸之第一銀行於109年7月13日、
21日、27日現金提領各500萬元、500萬元、300萬元，是魏
千芸要借給蘇碧枝、蔡其品，魏千芸會跟我講她要借給蘇碧
枝、蔡其品，我還要點錢交給他們，他們來借款時我會先準
備借款的契約、本票讓他們寫，交錢的時候我會在場，拿錢
給他們確認沒問題，再把資料準備好讓他們蓋章簽名，這13
00萬元是分3次給，是在我們公司裡面有一個供奉土地公的
房間交錢，我分別給他們簽3張本票，但契約書只有簽1張，
是最後一次來拿錢的時候一起簽三張本票跟借據等語為證
（重訴卷一第39、40、41、42、43、47頁），惟查：

(1) 魏千芸提出之第一銀行帳戶存摺及內頁明細、取款憑條存根
聯，僅足證明該帳戶於109年7月13日、21日、27日有分別提
領現金500萬元、500萬元、300萬元，而無法直接證明該提
領之現金係交付蘇碧枝、蔡其品，而鄭美雅雖證述有親見魏
千芸將現金交付蘇碧枝、蔡其品，並將本票、債務契約交予
蘇碧枝、蔡其品簽章如前述，惟鄭美雅為魏千芸負責經營之
公司之員工，與魏千芸具利害關係，其證述本有偏袒魏千芸
之動機，非可遽信。且鄭美雅與魏千芸就109年7月13日、21
日、27日現金交付借款之經過，有下列明顯出入、令人生疑
之處，而難採信為真：

① 本院分別訊問鄭美雅及魏千芸時，鄭美雅及魏千芸均陳稱交
付現金前會先經鄭美雅點鈔（見重訴卷二第24、40頁），但
針對在哪裡點鈔、點鈔機放置何處等節，鄭美雅明確證述：
點鈔機放在供奉土地公的房間裡面，我會在那邊點錢（重訴

卷二第42頁），魏千芸於當事人訊問時卻稱：點錢是在另一個地方，在我的辦公室用點鈔機點錢，我領錢出來給鄭美雅，鄭美雅先去我辦公室用點鈔機點錢，點完以後鄭美雅就拿去土地公祠堂，通知蘇碧枝來拿（重訴卷二第27頁），兩人所述明顯不一，衡以點鈔機應是放置固定位置，魏千芸、鄭美雅對於點鈔機放置何處、點鈔處所在哪，應無經過時間已久而記憶錯誤之情形，則兩人所述不一，自足令人懷疑係當庭編造。

②又證人鄭美雅證述：魏千芸之帳戶109年7月13日、21日、27日現金提領各500萬元、500萬元、300萬元，500萬元不可能是我自己去提領，可能是魏千芸本人自己去提領，因為金額蠻大的（重訴卷二39、40頁），而魏千芸於當事人訊問時稱：我去領錢不是用行李箱就是用後背包裝，我就用行李箱交給鄭美雅去點錢（重訴卷二26頁），鄭美雅卻證述：（問：1300萬元這三次500萬、500萬、300萬，魏千芸是用什麼裝錢拿給你去點的？）應該是大的手提袋，以我平常的印象，魏千芸會拿一些大的帆布包或背包，魏千芸裝錢也不一定去裝，反正魏千芸覺得錢可以裝進去的就會拿什麼去裝，不一定說會固定拿什麼盛裝（重訴卷二45頁），兩人所述亦有出入。

③再者，魏千芸於當事人訊問時，陳稱：這3次我都有在土地公祠堂交錢給蔡其品、蘇碧枝，我記得3次現金都是用紙箱裝錢交給蔡其品、蘇碧枝，在土地公祠堂現場沒有再點鈔，就看一看點一下而已，因為我們是100萬元綁一疊，500萬元就點是不是五疊，300萬元就點是不是三疊。（問：對方收下錢以後，是怎麼帶走的？有用什麼裝嗎？）我印象是，他們直接就把紙箱搬上車，沒有再拿東西裝（重訴卷二28頁），然而鄭美雅卻證述：我用魏千芸給我的包裝裝錢去點完鈔以後，我會把錢拿出來放在桌上攤開來給蔡其品、蘇碧枝點，我放在桌上的純粹是一疊一疊的紙鈔。蘇碧枝、蔡其品會點一疊10萬，一疊一疊的確認數量有沒有正確，不會一

張一張點，銀行領出來是10萬元一疊。蔡其品、蘇碧枝點完以後，有時會自己帶袋子來裝，如果沒帶袋子，魏千芸就把我們裝錢的袋子給他們帶回去，這三次他們就把錢裝在袋子裡面提著走了，是手提包的袋子（重訴卷二45-46、44頁），兩人所述亦明顯歧異。

④魏千芸稱是1300萬元是分三次領出來交付，第一次領錢之前就談好借1300萬元（重訴卷二第22、23頁），但其對於提出之3張本票是一次簽發或分三次簽發、哪一次交付借款時簽發，均語焉不詳或稱忘記了，對於為何不是簽一張1300萬元本票，而是分3張簽也表示不知（重訴卷二25頁），其身為借款人，對於上述借款重要情節多有不知、無法說明之情形，實啟人疑竇。

⑤鄭美雅證述本票是最後一次交付借款當日一次簽發3張（重訴卷二47頁），但魏千芸提出之3張本票（見重訴卷一第51、53、55頁）均無連號，本票型式也不同，難認是一次接連簽發3張。且鄭美雅證述債務契約及3張本票都是在最後一次交付借款時才一起簽（見重訴卷二第48-49頁），既然是最後一次交付借款才一起簽，債務契約僅製作一份，本票為何刻意簽發三張，亦令人費解，尤其最後一次交付借款時才簽署債務契約及本票，意謂前兩次魏千芸各交付500萬元、500萬元鉅額借款予蘇碧枝、蔡其品時，魏千芸全無要求蘇碧枝、蔡其品簽發任何本票或債務契約或其他借款憑證，衡以魏千芸借款尚要求簽發本票、債務契約之謹慎態度，其在前兩次各交付500萬元、500萬元鉅額借款時，卻無要求簽發本票或債務契約，未留存任何交付借款之憑證，與其謹慎之作風相違，此番說詞是否為真，即令人存疑。

⑤另魏千芸就借款選擇以現金交付之緣由，固陳稱：（問：當初以現金交付借款之原因？為何不用匯款方式留存證據？）因為我們廢五金行業都是用現金買賣，我以前借錢給蔡其品、蘇碧枝也都是領現金出來交付。108年12月27日當天借500萬元給蔡其品、蘇碧枝用匯的，是因為蘇碧枝通知我他們

01 沒時間來拿現金，所以叫我匯款（重訴卷二20頁），鄭美雅
02 亦同此證述（重訴卷二第43、51頁），但魏千芸就該筆500
03 萬借款，所提出的債務契約、本票卻是記載108年12月27日
04 簽署、簽發（重訴卷一第39、41、43頁），魏千芸及鄭美雅
05 既稱當天蔡其品、蘇碧枝無法到台灣銅業公司拿取借款現
06 金，因而以匯款方式交付借款，此與蔡其品、蘇碧枝當天能
07 在鄭美雅製作之債務契約簽署並簽發本票交予魏千芸之情顯
08 然矛盾不合，則魏千芸及鄭美雅證陳原則上都以現金交付借
09 款，108年12月27日當天因蔡其品、蘇碧枝無法前往拿取現
10 金，始改以匯款方式交付云云，是否屬實，益堪質疑。

11 (2)除魏千芸、鄭美雅就借款交付之陳述真實性堪疑外，被告魏
12 千芸身為借款人，對於債務契約上的利息金額（15萬元）是
13 如何計算而得，先表示：利率1點多，我不會算，之後又改
14 稱：大概1.5、1點多那邊。（問：1.5是年息還是月息？）
15 利息就大家講一下而已（見重訴卷二18頁），針對利息金
16 額，先稱是15萬元，又稱每個月15萬元，忽又稱三分利，後
17 又確定稱一個月利息15萬元（重訴卷二18、19頁），其既為
18 借款人，也表示蔡其品、蘇碧枝有按期繳交利息（重訴卷二
19 19頁），對利息所述卻與債務契約所載、證人鄭美雅證述全
20 部借款利息15萬元（重訴卷二48頁）皆不一致。而鄭美雅身
21 為製作債務契約之人，亦對利息金額是如何計算而得、利率
22 多少亦語焉不詳，僅說是魏千芸隨便算一算而已（重訴卷二
23 48、49頁），以魏千芸出借高達1300萬元之鉅額而言，此一
24 說法實有違常理。魏千芸、鄭美雅對於債務契約上所載利息
25 金額，均無法合理充分說明，加以魏千芸陳稱：債務契約上
26 的內容是我請教公司律師顧問團而製作（重訴卷二16頁），
27 自足令人懷疑債務契約並非依據當初雙方實際約定記載，而
28 是事後編撰而成。參以魏千芸陳述109年7月27日之債務契約
29 後來有新黏貼110年4月30日補充約定，是伊收到法院通知以
30 後，請教代書而事後找蔡其品、蘇碧枝簽補充約定（重訴卷
31 二36頁），證人陳美雅、陳滢如亦稱是事後補作（重訴卷二

50、60-61頁），陳滢如更證稱是為了符合抵押權設定契約之約定（重訴卷二60頁），顯見被告魏千芸確有因應本件訴訟而刻意製作相關文書之情形，則其提出之文書證據，自難遽信為真實。

(3)再依陳滢如證述：（問：買方魏千芸有實際交付買賣價款給賣方蘇碧枝嗎？）因為他們那時候來，有表示魏千芸有借錢給蘇碧枝，要償還債務，要以這個房地來抵債，所以才辦過戶，當場有拿借錢簽的本票跟契約書給我看等語（重訴卷二54頁），足見陳滢如明知魏千芸、蘇碧枝是以系爭不動產抵債，但魏千芸在系爭不動產移轉抵債後，卻未將債務契約、本票撕毀或返還蘇碧枝，於本院審理中仍提出本票、債務契約原本（重訴卷一第141、345頁），並陳稱：代書辦完過戶之後就把本票、債務契約還給我了，而且後來我收到原告起訴的通知，所以我就不敢還給蘇碧枝（重訴卷二64頁），陳滢如則證述：魏千芸說不貸款了我就把本票、債務契約還給魏千芸。（問：如果是抵債的話，為何你沒有見證魏千芸把債務契約、債權證明還給蘇碧枝？）因為蘇碧枝後來就沒有來我事務所了。魏千芸當時打給我，我就交給魏千芸，而且蘇碧枝也沒有來找我，也沒有打電話給我問我他的本票、借據。我沒有見證魏千芸把本票、借據還給蘇碧枝，因為我沒有再遇到蘇碧枝，蘇碧枝也沒有來跟我討等語（重訴卷二63頁），衡情本件買賣既是抵債，交易完成後魏千芸卻沒有將本票、債務契約返還蘇碧枝或銷毀，蘇碧枝亦未積極向魏千芸追討，容任魏千芸在債務清償後繼續持有鉅額本票，而負責辦理此筆抵債交易之陳滢如自承當初申請移轉登記，是偕同蘇碧枝一起前往地政事務所送件（重訴卷二第53頁），其大可以於送件當時或送件後將上述債權憑證交還蘇碧枝，但其捨此不為，反而在辦理完竣後將本票、債務契約等債權憑證交予魏千芸，顯有違交易常情，更令人對抵債事實之真實性質疑。

(4)另魏千芸與蘇碧枝於110年4月29日簽訂之不動產買賣契約

書，在付款方法及交屋日期欄位，係記載「本約成立時甲方應付乙方300萬元，尾款1000萬元登記完竣及銀行貸款完畢會同付清」（見重訴卷一65頁），此與魏千芸所述2人當初約定買賣價金全部以系爭不動產抵償亦不相符。魏千芸就此雖解釋稱：當時擔心配偶若知悉蘇碧枝、蔡其品夫婦積欠之借款達1800萬元，將造成夫妻失和，遂佯稱蘇碧枝、蔡其品僅積欠300萬元借款未還，為取信配偶，故在買賣契約書約定以系爭不動產向銀行貸款1000萬元作為尾款支付，但私下與蘇碧枝約定在銀行撥款後，蘇碧枝應將1000萬元返還給我，後來臺灣銀行同意貸款後，配偶知悉實情，要求我不要抵押貸款，我與蘇碧枝遂在上述契約書之記載後方，另加註「償還原借款之債務」（重訴卷一第189頁），證人陳滢如亦證述：這份買賣契約寫1000萬、300萬是要做給魏千芸的配偶看的，簽買賣契約的時候魏千芸的配偶也要來事務所，魏千芸為了不讓他配偶知道，所以寫抵300萬元，其餘1000萬元用銀行貸款，後來好像聽魏千芸說他配偶都知道了，就不必貸款了，1300萬元全部抵債。所以我於110年6月份才在最下面手寫「償還原借款之債務」（重訴卷二55-56頁），但魏千芸、蘇碧枝原本約定以貸款1000萬元支付尾款，後來又改為不貸款，全部以債務抵債，實係買賣契約之重大變更，但此一契約變更卻未清楚載明於該不動產買賣契約書，僅陳滢如片面在空白處加註「償還原借款之債務」，未經買賣雙方簽名確認，亦不符常規作業流程。

- (5)又魏千芸、蘇碧枝於110年4月29日簽訂不動產買賣契約後，隔日(110年4月30日)即製作系爭抵押權之設定登記契約並送件，於110年5月3日登記完成，110年5月5日又送件申請買賣移轉登記，登記完成日是110年5月10日，此有系爭抵押權設定登記資料、買賣移轉登記資料在卷可稽（審重訴卷第75-96頁），若依魏千芸所述，魏千芸、蘇碧枝2人於110年4月29日即已談妥買賣抵債，隔日卻送件申請設定債權額1300萬元之系爭抵押權，而非申請移轉登記，實與渠等所述買賣抵債

01 之情相違。魏千芸、陳滢如對此雖分別證陳：蘇碧枝簽買賣
02 契約後，當天晚上就後悔，打電話跟陳滢如說不想賣，說要
03 去籌錢來還，陳滢如就建議魏千芸要設定抵押，擔保1300萬
04 元的借款，後來蘇碧枝就有答應要設定抵押，再去借錢還魏
05 千芸，後來因為蘇碧枝好像借不到錢，所以就確定要賣給魏
06 千芸，所以110年5月5日又送件申請買賣所有權移轉登記
07 （重訴卷二57、59、31頁、重訴卷一第29-30頁），但魏千
08 芸既因蘇碧枝欲借錢清償，而於110年4月30日送件改為申請
09 設定抵押，尚難想像蘇碧枝在短短3、4日內就決定放棄借錢
10 而同意改為辦理過戶，並於110年5月5日送件申請過戶登
11 記。且110年5月10日系爭不動產移轉登記予魏千芸後，系爭
12 抵押權迄未塗銷，此有系爭不動產之登記謄本在卷可按（重
13 訴卷一第119-122頁），魏千芸、陳滢如既稱最終確定以買
14 賣抵債，送件辦理買賣移轉登記時，卻未一併將系爭抵押權
15 塗銷，亦不合理。陳滢如對此雖又證稱：因為那時候我想說
16 魏千芸向臺灣銀行貸款的時候一起做塗銷，但後來魏千芸不
17 貸款了，我就忘記要塗銷了（重訴卷二第60頁），但陳滢如
18 身為代書，忘了塗銷抵押權設定登記顯然與其應有之專業表
19 現不合，其表示欲待貸款後再塗銷，但既欲向銀行申請貸
20 款，為能順利貸款，將既有之抵押權設定塗銷應是代書之基
21 本常識，從而陳滢如此部分解釋實無法令人信服，反而由蘇
22 碧枝、魏千芸在移轉過戶前搶先設定系爭抵押權，移轉過戶
23 後又無端保留系爭抵押權不予塗銷觀之，系爭抵押權之設定
24 顯可疑係為阻礙其他債權人之強制執行。

- 25 (6)魏千芸自陳與蘇碧枝為多年好友又是客戶關係（見重訴卷一
26 第27頁），而觀諸本件原告、參加人臺灣中小企業銀行股份
27 有限公司、華南商業銀行股份有限公司、中租迪和股份有限
28 公司等債權人所陳報對品沁公司之債權內容或債權證明（見
29 重訴卷一第86、109、163、304-305頁），系爭不動產買賣
30 移轉及設定系爭抵押權時，正值品沁公司發生財務危機，開
31 始未依約繳納貸款之時，蘇碧枝自有先將房屋過戶登記予魏

01 千芸並設定高額抵押權，藉以避免遭債權銀行強制執行，保
02 住系爭不動產得以繼續居住之動機。且由魏千芸陳稱系爭不
03 動產移轉過戶後實際上仍由蘇碧枝、蔡其品及渠等女兒蔡珮
04 琪續住至111年6月間（見重訴卷二38頁、重訴卷一第191
05 頁），及經查蘇碧枝之戶籍在移轉登記後仍未遷出，直至原
06 告於110年7月2日提起本件訴訟（見審重訴卷第11頁），並
07 於110年12月14日送達起訴狀繕本予蘇碧枝（見審重訴卷第1
08 45頁）之後，蘇碧枝旋於110年12月24日遷出戶籍，此有蘇
09 碧枝之個人戶籍資料可證（見限制閱覽卷），更可證實被告
10 間確有虛偽買賣移轉登記之動機。

11 (7)魏千芸就蘇碧枝及其家人在移轉登記後仍居住系爭不動產一
12 情，雖解釋稱買賣當時蘇碧枝之女兒蔡珮琪懷孕且有早產跡
13 象，不宜搬家更動，遂向魏千芸以每月1萬2000元之租金承
14 租系爭不動產，並提出與蔡珮琪簽訂之租賃契約、魏千芸之
15 郵局帳戶存摺封面及內頁明細為證（重訴卷一第195-201、2
16 03-207、333-337頁），該帳戶之內頁明細確顯示自110年7
17 月至111年6月為止，每月均有1萬2000元跨行轉入，且轉入
18 之帳戶經查為蔡珮琪個人帳戶，此有合作金庫商業銀行興鳳
19 分行函檢送之帳戶申設人基本資料在卷可考（見限制閱覽
20 卷），但蔡珮琪縱有於上開期間每月轉入1萬2000元予魏千
21 芸，該轉入款項未必即為房屋租金，魏千芸提出之帳戶存摺
22 內頁明細，111年1月以後之轉帳紀錄雖有加註「房租」（重
23 訴卷一第335-337頁），但111年1月已在訴訟期間，可能是
24 基於訴訟考量而刻意加註，不能據此即認該筆款項確為房屋
25 租金。又魏千芸提出之匯款紀錄顯示之匯款月份為110年7月
26 至111年6月（重訴卷一203、205、207、335、337頁），與
27 租賃契約記載租期為110年6月1日至12月31日止並不相符
28 （重訴卷一197頁），魏千芸固表示蔡珮琪有續租，但並未
29 提出續租之租賃契約，或其他佐證，自難採信。本院復參以
30 蔡珮琪當時既懷孕不宜搬家更動，蘇碧枝及其家人豈可能不
31 選擇設定抵押或其他保障魏千芸債權之方式，反而答應以系

01 爭不動產抵債、將系爭不動產移轉予魏千芸？可見蘇碧枝及
02 其家人係有自信移轉登記予魏千芸後，仍可繼續居住使用收
03 益系爭不動產，始同意移轉登記，可推知被告間買賣移轉系
04 爭不動產之舉，應係本於通謀虛偽意思表示所為。

05 (8)本院綜合考量魏千芸、鄭美雅關於現金交付借款之證詞真實
06 性可疑，難認魏千芸確有於109年7月間借款1300萬元予蘇碧
07 枝、蔡其品，而系爭不動產接連設定抵押、移轉登記之經過
08 多有異常，時間點在品沁公司發生財務危機，可預期將受銀
09 行等債權人聲請強制執行之際，且系爭抵押權遲未塗銷，買
10 賣雙方皆無抵債後檢還相關債權憑證之作為，系爭不動產移
11 轉登記後仍由蘇碧枝、蔡其品一家人續住等事證，因認魏千
12 芸主張109年7月間有借款1300萬元予蘇碧枝、蔡其品，進而
13 以系爭不動產抵債而買賣、移轉登記等情事非真。原告主張
14 被告間就系爭不動產係虛偽買賣、虛偽移轉登記，應可採
15 信。

16 2.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
17 效，民法第87條第1 項定有明文，又因出於通謀虛偽意思表
18 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
19 認為無效，縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效
20 之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移
21 轉登記，仍不能取得所有權（最高法院94年度台上字第1640
22 號判決意旨參照）。被告間就系爭不動產之買賣行為，及以
23 買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為，既均係出於通
24 謀虛偽意思表示，依民法第87條第1 項規定均屬無效，魏千
25 芸仍不能取得系爭不動產之所有權，系爭不動產之所有權人
26 仍為蘇碧枝。從而原告請求確認被告間就系爭不動產所為之
27 買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為均不存在，自屬
28 有據。

29 3.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
31 之虞者，得請求防止之；債務人怠於行使其權利時，債權人

01 因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第767條
02 第1項及第242條分別定有明文。承上所述，本院認被告間就
03 系爭不動產所為買賣債權行為、所有權移轉登記物權行為均
04 係基於通謀虛偽意思表示，依法無效。惟魏千芸塗銷所有權
05 移轉登記以前，仍足以妨害蘇碧枝對該不動產所有權之行使，
06 蘇碧枝公司自得本於民法第767條第1項中段之規定，請求
07 魏千芸塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，然未為之，顯
08 已怠於行使其權利；又原告為蘇碧枝之債權人，原告對品沁
09 公司、蘇碧枝、蔡其品強制執行結果，仍有本金1632萬5231
10 元及利息、違約金未受償，此經原告陳報在卷（重訴卷一29
11 7、301頁），並提出債權憑證為佐（重訴卷○000-000
12 頁），而蘇碧枝名下已無財產可強制執行，此有其稅務電子
13 匣門財產所得調件明細表在卷可參（見審重訴卷末彌封袋
14 內），足見系爭不動產之所有權移轉登記未予塗銷，顯足以
15 妨礙身為債權人之原告之獲償，則原告因保全債權，自得依
16 民法第242條之規定，代位蘇碧枝行使民法第767條第1項
17 中段所定之權利。故原告代位蘇碧枝請求魏千芸將系爭不動
18 產所有權移轉登記予以塗銷，亦屬有據。

19 (二)系爭抵押權擔保之借款債權是否存在？原告主張不存在，而
20 訴請確認系爭抵押權不存在，並依民法第242條、第113
21 條、第179條、第767條第1項中段，請求被告魏千芸塗銷
22 系爭抵押權登記，有無理由？

23 1.查系爭抵押權是登記擔保109年7月27日所立之債務契約，此
24 有抵押權設定登記資料在卷可稽（見審重訴卷第78頁），魏
25 千芸並陳稱系爭抵押權係用以擔保蘇碧枝、蔡其品於109年7
26 月間向魏千芸借貸之1300萬元債務，惟本院前已認定魏千芸
27 所為109年7月13日、21日、27日交付蘇碧枝、蔡其品共1300
28 萬元借款之主張非真，自不足認被告確有發生1300萬元之借
29 款債權債務關係，而系爭抵押權欲擔保之借款債權實際上既
30 不存在，原告主張被告2人係基於通謀虛偽意思表示，虛偽
31 設定系爭抵押權予魏千芸，擔保實際上不存在之借貸債務，

01 即屬可信。被告2人設定系爭抵押權之債權、物權行為既均
02 係基於通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段規定均
03 屬無效，是原告據此請求確認系爭抵押權不存在，為有理由。
04

05 2.按債務人欲免其財產被強制執行，與第三人通謀而為虛偽意
06 思表示，將其所有不動產為第三人設定抵押權者，債權人可
07 依侵權行為之法則，請求第三人塗銷登記，亦可行使代位
08 權，請求塗銷登記（最高法院73年台抗字第472號判例意旨
09 參照）。系爭抵押權為通謀虛偽意思表示所設定，其擔保之
10 債權亦屬虛偽不存在，業如前述，系爭抵押權登記存在於系
11 爭不動產上，自屬對系爭不動產所有權之妨害，而蘇碧枝對
12 名下並無足額之財產以供執行，亦如前述，其怠於行使權利
13 請求塗銷系爭抵押權，影響其債權人即原告進行強制執行，
14 原告為保全債權，主張依民法第242條、第767條第1項中段
15 規定，代位蘇碧枝請求魏千芸塗銷系爭抵押權登記，即有理由。
16

17 (三)原告先位之訴既有理由，則其備位請求撤銷詐害債權部分，
18 即毋庸審酌，故本件之爭點(二)(四)部分，無贅述必要，併此敘
19 明。

20 七、綜上所述，原告先位依民法第87條第1項前段、第242條、第
21 767條第1項中段規定，請求確認被告間就系爭不動產，於11
22 0年4月29日所為之買賣債權行為，及於110年5月10日所
23 為之所有權移轉登記物權行為不存在，並請求魏千芸將該所
24 有權移轉登記塗銷，另依同上規定，請求確認被告間就系爭
25 不動產於110年5月3日所設定之系爭抵押權不存在，及被
26 告魏千芸應將該抵押權登記予以塗銷，均屬有據，應予准
27 許。

28 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
29 第85條第1項前段，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 2 日
31 民事第一庭 法 官 陳筱雯

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 112 年 2 月 2 日
05 書記官 張宸維

06 附表
07

編號	性質	地號/建號/門牌號碼	建物坐落土地	權利範圍
1	土地	地號：高雄市○○區○ ○段000地號		全部
2	建物	建號：高雄市○○區○ ○段00○號 門牌號碼：高雄市○○ 區○○路00 巷00號	編號1土地	全部