

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第16號

原告 富琪國際興業股份有限公司

法定代理人 吳國富

訴訟代理人 蔡桓文律師

被告 張愛珠

訴訟代理人 陳意青律師

被告 李秋蓉

訴訟代理人 許芳瑞律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國112年8月25日言詞辯論終結，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

一、原告主張：被告張愛珠於民國000年0月間向原告訂購總價新臺幣（下同）2,021萬8,485元之漁產品，並於同年2月9日簽發遠期支票22紙交予原告以支付價金，但陸續跳票。被告張愛珠為逃避強制執行，竟於110年4月19日以買賣為原因將其所有高雄市○○區○○段○○○段000○號（即門牌號碼高雄市○○區○○街00號7樓）及坐落同段1491-1地號土地（下稱系爭房地）移轉予被告李秋蓉，然被告間並無真正買賣之合意及價金之交付行為，故被告間之買賣行為乃通謀意思表示，其旨在使張愛珠陷於無清償能力而遂行脫產之目的，依民法第87條第1項規定，該等行為均無效，被告張愛珠卻怠於行使其依民法第767條第1項規定得請求被告李秋蓉塗銷該所有權移轉登記之權利，原告爰依民法第242條規定代位被告張愛珠行使權利，請求被告李秋蓉塗銷所有權移轉登記。若本院認為被告間的買賣、移轉房地行為係真實買賣與移

轉，然被告間之買賣契約書所載之日期「108年4月29日」為倒填，買賣契約日應為「110年4月19日」，而於110年4月19日之後，被告間並無給付，故被告間實為無償之贈與行為，應依民法第244條第1、4項規定撤銷之。若本院認為被告間有互為對價關係之給付，然被告間就系爭房地買賣契約載明之交易價格為200萬元，遠低於行情價，與行情顯不相當，被告張愛珠知悉積欠原告債務，為脫免清償責任而處分系爭房地，減少己身財產，而被告間有親戚關係，且又配合進行系爭房地之買賣移轉，自亦知悉被告張愛珠當時之狀況，足認被告於行為時明知將損害債權人之權利，應依民法第244條第2、4項規定撤銷之等語。並聲明：(一)先位聲明：1. 確認被告間就系爭房地於110年4月19日以買賣為登記原因所為之買賣債權行為，及於110年5月10日所為之移轉所有權登記物權行為，均無效；2. 被告李秋蓉應將系爭房地於110年4月19日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。(二)備位聲明：1. 被告間就系爭房地於110年4月19日以買賣為登記原因所為之買賣債權行為，及於110年5月10日所為之移轉所有權登記物權行為，均應予撤銷；2. 被告李秋蓉應將系爭房地於110年4月19日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。

二、被告部分：

(一)被告張愛珠則以：被告間就系爭房地有買賣合意，又系爭房地之買賣行為在108年，當時根本沒有債權存在，被告不符合244條第2項行為時明知之要件，因此被告並無詐害債權之故意等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告李秋蓉則以：被告間就系爭房地之買賣為真實；又被告李秋蓉並不知情被告張愛珠之債務；且被告李秋蓉有給付價金，被告間就系爭房地並非無償贈與；此外，買賣價格是市場行情等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告張愛珠於110年1月18、19、22日向原告購買漁產品，尚有1,947萬元貨款未支付，故原告為被告張愛珠之債權人，

債權金額為1,947萬元。原告以被告張愛珠未清償而提起請求給付貨款事件，經本院112年度重訴字第35號判決確定。

(二)被告張愛珠將系爭房地於110年5月10日(原因發生日期為同年4月19日)移轉登記予被告李秋蓉。

(三)被告間就系爭房地之買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，記載日期為108年4月29日，該買賣契約書格式與訴外人以利亞貿易有限公司與被告張愛珠間之買賣契約書相同，以利亞公司與被告張愛珠間之契約書記載日期為110年4月19日。

(四)被告張愛珠與訴外人張德福為兄妹關係。

(五)被告李秋蓉於108年4月29日透過郵政跨行匯款100萬元至被告張愛珠之元大銀行前鎮分行帳戶內；張德福於108年12月2日透過郵政跨行匯款50萬元至被告張愛珠之花旗銀行高美館分行帳戶內；張德福於110年4月19日透過郵政提轉50萬元至被告張愛珠之高雄五塊厝郵局帳戶內。

(六)系爭買賣契約書第10條第3項記載「買賣價金雙方當事人自行給付。代理人僅代為辦理所有權移轉登記及本次買賣之相關登記行為，並未經手價金，如有糾紛由雙方自行負責。」。

(七)系爭房地所屬社區為綠茵小築(下稱系爭大樓)，系爭大樓沒車位之房屋於108年1月以每坪16.1萬元成交、106年8月以每坪14.5萬元成交、106年7月以每坪12.37萬元成交、105年2月以每坪16.4萬元成交、104年12月以每坪17.7萬元成交、104年11月以每坪15、14.9萬元成交。系爭房地為有車位，於108年4月以200萬元成交，單坪9.8萬元。

四、本件爭點：

(一)系爭買賣契約書是否為日期倒填？被告李秋蓉108年4月29日之匯款100萬元，張德福110年4月19日匯款50萬元、108年12月2日匯款50萬元，是否為系爭房地之買賣價金？系爭房地交易價格是否過低？被告間就系爭房地所為買賣行為，是否基於通謀虛偽意思表示而無效？

(二)被告李秋蓉簽立買賣契約時是否知悉原告對被告張愛珠間有

01 債權存在？

02 五、本院之判斷：

03 (一)系爭買賣契約書是否為日期倒填？被告李秋蓉108年4月29日
04 之匯款100萬元，張德福110年4月19日匯款50萬元、於108年
05 12月2日匯款50萬元，是否為系爭房地之買賣價金？系爭房
06 地交易價格是否過低？被告間就系爭房地所為買賣行為，是
07 否基於通謀虛偽意思表示而無效？

08 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益
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
11 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
12 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
13 院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張其
14 為被告張愛珠之債權人，被告間就系爭房地所為買賣行為及
15 所有權移轉登記行為係通謀虛偽意思表示，應屬無效等情，
16 為被告所否認，兩造就被告間之買賣行為及所有權移轉登記
17 行為是否無效有爭執而不明確，而前開法律行為有效與否，
18 將影響原告可否代位被告張愛珠請求返還後，再自該財產取
19 償，其私法上之地位自有受侵害之危險，應有即受確認判決
20 之法律上利益，其提起本件確認之訴，並無不合。

21 2. 又按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，
22 該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之
23 責。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要
24 件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之
25 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
26 以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確
27 信待證之要件事實為真實者，始克相當。應由原告先負舉證
28 責任者，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，
29 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有瑕疵，
30 亦應駁回原告之訴。查原告主張被告間所為買賣及所有權移
31 轉登記行為係基於通謀虛偽意思表示而為，應屬無效云云，

01 既為被告所否認，自應由原告就其前開主張負舉證之責。

02 3. 經查，原告主張被告間就上開買賣行為屬通謀意思，乃以系
03 爭買賣契約書記載日期是「108年4月29日」，與系爭房地第
04 二類謄本記載之原因發生日期「110年4月19日」不同；又系
05 爭買賣契約書格式與以利亞公司提出之買賣契約書完全相
06 同，因此推論其產製時間應約略相同，以利亞公司之契約書
07 係於110年4月19日繕寫，則系爭買賣契約書真實書寫日期就
08 不可能是「108年4月29日」；且一般合理之房屋買賣交易之
09 時間，縱然依流程有時間上之落差，然各項流程之間頂多幾
10 個禮拜或幾個月的距離，罕見締約日、付款日、辦理過戶日
11 相差長達2年之久；因系爭買賣契約書日期倒填，因此被告
12 於108年4月29日匯款100萬元、108年12月2日匯款50萬元、1
13 10年4月19日匯款50萬元，均與系爭買賣契約無關，此外108
14 年12月2日匯款50萬、110年4月19日匯款50萬元給被告張愛
15 珠之匯款人係張德福，並非被告李秋蓉，因張德福既與被告
16 張愛珠係兄妹關係，早在108年即有匯款前例，而匯款之原
17 因甚多，自不能僅憑有匯款之行為即當然認為該筆匯款係為
18 交易房屋之目的，故該筆50萬元之匯款並無法認為與買賣契
19 約有關等語，惟查：

20 (1)關於日期倒填部分，原告主張系爭買賣契約書記載日期是
21 「108年4月29日」，與系爭房地第二類謄本記載之原因發生
22 日期「110年4月19日」不同部分，因買賣債權契約依民法第
23 345條第2項規定，於當事人就標的物及其價金互相同意時即
24 已成立，本不以訂立書面為必要。況系爭房地成交200萬元
25 之實價登錄日期為108年4月之事實，為兩造所不爭執，與系
26 爭買賣契約書記載日期「108年4月29日」之時間相吻合，且
27 系爭房地向主管地政機關辦理不動產所有權移轉登記時所提
28 出之文件（俗稱公契），雖載明立約日期為110年4月19日
29 （見本院卷一第166、168頁），然辦理以買賣為登記原因之
30 不動產所有權移轉登記者，本非以提供買賣契約（俗稱私
31 契）為必要，僅檢附由雙方所共同訂立之公契，即可作為登

01 記原因證明文件，基此，公契乃當事人為辦理登記手續所檢
02 附之登記原因證明文件，常因需求而填載，未必與客觀真實
03 情況相符，故尚難以系爭房地第二類謄本記載之原因發生日
04 期「110年4月19日」與系爭買賣契約書之訂約日期日期不
05 同，即謂被告間之買賣係虛偽不實之交易。而關於原告主張
06 因系爭買賣契約書格式與以利亞公司提出之買賣契約書完全
07 相同，推論其產製時間應約略相同，以利亞公司之契約書係
08 於110年4月19日繕寫，則系爭買賣契約書真實書寫日期就不
09 可能是「108年4月29日」云云，然買賣雙方簽署之不動產買
10 賣契約書格式，衡情均取決仲介方或代書方，或雙方當事人
11 自行提供，則即便前開兩者契約書格式相同，也可能是之後
12 以利亞公司之契約書使用與系爭買賣契約書相同版本，或兩
13 者之契約版本均由被告張愛珠提供，難以兩者之格式相同即
14 認系爭買賣契約書為日期倒填，因此，原告主張兩契約格式
15 相同，推論系爭買賣契約書日期倒填云云，尚乏所據。

16 (2)原告主張被告未給付買賣價金部分，經查，被告李秋蓉於10
17 8年4月29日透過郵政跨行匯款100萬元至被告張愛珠之元大
18 銀行前鎮分行帳戶內；張德福於108年12月2日透過郵政跨行
19 匯款50萬元至被告張愛珠之花旗銀行高美館分行帳戶內；張
20 德福於110年4月19日透過郵政提轉50萬元至被告張愛珠之高
21 雄五塊厝郵局帳戶內等情，為兩造不爭執，業如前述，原告
22 雖以張德福匯款並非被告李秋容匯款云云，然匯款並非限於
23 本人為之，且張德福為被告李秋蓉之先生，簽約之人亦為張
24 德福，由先生為太太給付房屋價金，亦屬常見，且系爭買賣
25 契約書約定第一次付款為108年4月29日簽約時給付100萬
26 元，第二次付款為108年12月31日之前給付50萬元，第三次
27 付款時限為110年6月30日左右一次給付50萬元，而前開款項
28 與系爭買賣契約書約定之付款期限大致相符；又原告雖主張
29 因日期倒填，在108年4月之後被告李秋蓉並未匯款云云，然
30 因買賣契約之日期業已認定如前，並未倒填，因此在買賣契
31 約成立後被告李秋蓉確有依約定匯款；又雖被告有約定「買

賣價金雙方當事人自行給付。代理人僅代為辦理所有權移轉登記及本次買賣之相關登記行為，並未經手價金，如有糾紛由雙方自行負責。」等情，然本件亦無被告間之相關糾紛，即便簽約時約定代理人並未經手價金，然即便被告李秋蓉違反亦僅為是否有違反契約之情形，亦非可推導出買賣契約為虛偽之結論，因此，原告主張日期倒填、被告李秋蓉並未給付買賣價金云云，並無理由。

(3)另原告主張一般合理之房屋買賣交易之時間，縱然依流程有時間上之落差，然各項流程之間頂多幾個禮拜或幾個月距離，罕見有締約日、付款日、辦理過戶日相差長達2年之久部分，然查，證人張德福到庭證稱：108年2、3月時，被告張愛珠說保靖街的房子想要賣給我，我們有先談細節，譬如說要賣多少錢，我就去參考隔壁房子的價格，就跟被告張愛珠說就以200萬跟你買，她說好，因為我當時資金規劃問題，所以我跟她說我沒辦法一次給付，所以要長時間分期付款。（問：何謂資金規劃的問題？）我當時沒有這麼多錢可以買。（問：預計何時才有錢？）我有跟她說，如果你急的話，第一次我可以付100萬，第二次的話可能就要到年底才有50萬再付給你，因為109年有資金問題我沒有辦法一次付清，可能要拖到110年6月才能付清，被告張愛珠說她可以接受，所以她就賣。（問：何時過戶？）付完錢過戶，有講好是付款完才過戶。（問：是否會擔心？）不會，因為她是我姐姐。（問：是用誰的名義買？）我登記我老婆的名字，就是被告李秋蓉，去跟被告張愛珠買。（問：請證人看第七條，是否有依照時程交屋？）兩個姊弟之間的買賣，我就錢付了，房子登記給我了，就視同交屋，沒有特別一定要怎麼樣。（問：本票如何給？）本票就是因為當時拖的比較久，我就拿1張本票給你，我付款給她，她就馬上還給我，如果掉了的話就麻煩，所以當場就撕毀了。因為當初想說第二次付款到第三次付款要拖比較久，那要做一個確實有跟你買賣的情形。（問：證人剛剛提到房子的付款行程拉比較長，是

01 因為資金規劃，是因為當時沒有辦法馬上付清？）是，沒有
02 辦法一次付清。（問：沒有辦法一次付清，為何當時卻還決
03 定要買這個房子？）我在台塑上班，我是高職位，年薪比較
04 高，我後來一定可以付清等語（見本院卷二第34至36、40
05 頁），且被告李秋蓉先於108年4月29日透過郵政跨行匯款10
06 0萬元至被告張愛珠之元大銀行前鎮分行帳戶內；張德福於1
07 08年12月2日透過郵政跨行匯款50萬元至被告張愛珠之花旗
08 銀行高美館分行帳戶內；張德福於110年4月19日透過郵政提
09 轉50萬元至被告張愛珠之高雄五塊厝郵局帳戶內。再佐以張
10 德福為被告張愛珠胞弟，被告李秋蓉為被告張愛珠姑媳，彼
11 等間有一定親屬情分，被告張愛珠同意張德福先行給付100
12 萬元後，同意張德福所提之付款方式，即108年12月31日前
13 給付第二期款、110年6月30日左右給付第三期款即尾款之要
14 求，買方並簽立本票，雙方並約定價金給付完畢後再過戶等
15 情，可認與常情相符，原告主張因付款流程長，因此為通謀
16 虛偽意思表示云云，並不可採。

17 (4)原告復主張系爭房地交易價格過低乙節，查系爭大樓沒車位
18 之房屋於108年1月以每坪16.1萬元成交、106年8月以每坪1
19 4.5萬元成交、106年7月以每坪12.37萬元成交、105年2月以
20 每坪16.4萬元成交、104年12月以每坪17.7萬元成交、104年
21 11月以每坪15、14.9萬元成交。系爭房地為有車位，於108
22 年4月以200萬元成交，單坪9.8萬元等情，為兩造所不爭
23 執，業如前述，依前開實價登錄，與其他筆價格相較，單坪
24 之單價確屬偏低，然參以被告2人為姑嫂關係，親屬間買賣
25 因有情感聯繫較諸一般市場買賣，價格彈性本會更大，且價
26 格決定本係主觀，參酌本件買賣之上開條件及背景，被告張
27 愛珠願以較低於市價之價格出售系爭房地，與經驗法則尚無
28 相違，原告以實價登錄資料主張被告張愛珠出售價格不合理
29 並以此推認本件買賣為通謀虛偽云云，應屬無據。且原告雖
30 稱買賣價格過低，被告間應為通謀虛偽意思表示云云，惟按
31 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，

01 民法第345條第2項定有明文，並不以買賣價金合乎市價為買
02 賣契約成立之要件。此外，原告並不能舉證證明被告間移轉
03 系爭房地係出於通謀虛偽意思表示，其主張被告間之買賣行
04 為，依民法第87條第1項規定，應屬無效云云，即無可採。

05 4. 從而，原告以系爭買賣契約書日期倒填、被告未實際給付價
06 金及約定買賣價格過低等為由，主張被告間買賣契約及物權
07 移轉行為為通謀虛偽，惟依原告舉證並無法認定原告主張上
08 情存在，原告此部分主張，應屬無據。

09 (二)被告李秋蓉簽立買賣契約時是否知悉原告對被告張愛珠間有
10 債權存在？

11 1. 按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
12 院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
13 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
14 權人得聲請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請
15 法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，但轉得
16 人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第
17 1、2、4項分別定有明文。次按債務人所有之財產除對於特
18 定債權人設有擔保物權外，為一切債務之共同擔保，於債權
19 人之共同擔保減少致害及全體債權人之利益時，方得行使民
20 法第244條規定之撤銷權。至判斷是否發生有害債權人之結
21 果，應以債務人行為時之狀態決之，又債務人就既存且屆清
22 償期之特定債務為清償者，固生減少積極財產之結果，但同
23 時亦減少其消極財產，於債務人之資力無影響，而未減少債
24 權人之共同擔保，即難謂該行為係詐害行為（最高法院109
25 年度台上字第697號、108年度台上字第993號判決意旨參
26 照）。

27 2. 又按債權人得依民法第244條規定行使撤銷權，以其債權於
28 債務人為詐害行為時，業已存在者為限，若債務人為詐害行
29 為時，其債權尚未發生，自不許其時尚非債權人之人，於嗣
30 後取得債權時，溯及的行使撤銷權（最高法院95年度台上字
31 第1741號民事判決意旨參照）。查被告張愛珠乃於110年1月

01 18、19、22日始向原告購買漁產品，因而積欠1,947萬元貨
02 款，然被告張愛珠是於108年4月29日始將系爭房地賣予被告
03 李秋蓉，業已認定如前，至被告張愛珠遲至110年5月10日始
04 移轉系爭房地予被告李秋蓉，不過係本於系爭買賣契約所生
05 之移轉登記請求權而為，亦即被告張愛珠於108年4月29日將
06 系爭房地賣予被告李秋蓉時，原告之債權尚未存在，原告自
07 無從受有詐害行為之妨害，被告李秋蓉亦無可能知悉被告張
08 愛珠出賣系爭房地之行為是否損害於債權人之權利，故自不
09 許其時尚非債權人之原告，於嗣後取得債權時，溯及的行使
10 撤銷權。因此，本件原告主張依民法第244條之規定行使撤
11 銷權，於法自有未合。

12 六、綜上所述，原告先位依據民法第87條第1項、第767條第1項
13 之法律關係，請求：(一)確認被告間就系爭房地於110年4月19
14 日以買賣為登記原因所為之買賣債權行為，及於110年5月10
15 日所為之移轉所有權登記物權行為，均無效；(二)被告李秋蓉
16 應將系爭房地於110年4月19日以買賣為原因所為之所有權移
17 轉登記塗銷；備位依據民法第244條第1項、第2項及第4項規
18 定，請求：(一)被告間就系爭房地於110年4月19日以買賣為登
19 記原因所為之買賣債權行為，及於110年5月10日所為之移轉
20 所有權登記物權行為，均應予撤銷；(二)被告李秋蓉應將系爭
21 房地於110年4月19日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗
22 銷，均無理由，應予駁回。

23 七、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引
24 之證據，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論
25 述。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

27 中 華 民 國 112 年 9 月 5 日
28 民事第一庭 法 官 韓靜宜

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
02 書記官 吳綵蓁