

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度重上字第47號

上訴人 華南商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 張振芳

訴訟代理人 歐陽珮律師

林倩如

被上訴人 賴春槐

訴訟代理人 柯淵波律師

張碧雲律師

被上訴人 李瓊雪

訴訟代理人 李代昌律師

張景婷律師

王佩琳律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國110年2月19日臺灣高雄地方法院109年度重訴字第174號第一審判決提起上訴，本院於111年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人賴春槐與訴外人即其妻劉素蘭，共同擔任訴外人鎧鉉不鏽鋼銅有限公司（下稱鎧鉉公司）向伊借款之連帶保證人，惟鎧鉉公司於借款清償期屆至後，經伊催討，迄今仍有新臺幣（下同）1,831萬9,594元本金及利息、違約金未清償。賴春槐為逃避伊追償債務，竟將其所有坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）與被上訴人李瓊雪通謀為虛偽買賣意思表示，並於民國108年10月31日通謀虛偽以買賣為原因為所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記），上開買賣之債權行為及物權行為（下合稱系爭

行為)均自始無效。縱認被上訴人間之買賣為真，亦屬詐害伊債權之行為等情，爰先位依民事訴訟法第247條、民法第87條第1項規定，聲明：(一)確認被上訴人間系爭行為均不存在。(二)李瓊雪應將系爭移轉登記塗銷。備位依民法第244條第2、4項規定，聲明：(一)被上訴人所為系爭行為均應予撤銷。(二)李瓊雪應將系爭移轉登記塗銷。

二、被上訴人則以：

(一)賴春槐部分：伊與李瓊雪為舊識，並有生意往來。伊因需資金周轉，故自105年間起至107年間而陸續向李瓊雪借款累計達1,810萬元，嗣因知悉李瓊雪經營之順祿金屬有限公司（下稱順祿公司）有擴廠需求，故於108年10月間提議以出售系爭土地暨其上未辦保存登記建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街00000號，下稱系爭房屋，並與土地合稱系爭房地）之方式抵償對李瓊雪之借款債務。雙方約定系爭房地之買賣價金為3,500萬元，其中1,800萬元即以對李瓊雪之借款債務抵充，至尾款1,700萬元則由李瓊雪清償賴春槐以系爭土地為為訴外人玉山銀行設定最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）所擔保之債務（下稱系爭抵押債務）。李瓊雪在系爭房地買賣契約成立後，向玉山銀行查詢始知系爭抵押債務金額為2,160萬元，伊因而補簽面額460萬元（2,160萬元－1,700萬元＝460萬元）之本票，李瓊雪其後並向玉山銀行如數清償系爭抵押債務。此外，李瓊雪於取得系爭房地所有權後，於109年1月間以每月10萬元租金將系爭房地出租鎧鉉公司，可見被上訴人均有受系爭房地買賣意思拘束之意，系爭房地之買賣顯係真實。再者，伊將系爭房地出售予李瓊雪，同時抵償對李瓊雪之借款債務及對玉山銀行之系爭抵押債務，故不能認伊出售系爭房地時具損害上訴人權利之直接故意，上訴人不得依民法第244條第2項規定撤銷系爭行為。

(二)李瓊雪部分：伊為順祿公司之負責人，與賴春槐夫妻為同業及朋友關係。賴春槐於108年間提議以出售系爭房地之方式抵償借款債務，伊與賴春槐協議系爭房地售價3,500萬元，

其中1,800萬元以對伊之借款債務抵充，另尾款1,700萬元則約定由伊清償系爭抵押債務。嗣伊向玉山銀行查詢後始知系爭抵押債務金額為2,160萬元，高於伊應給付之尾款1,700萬元，惟仍以系爭房地所有權人身分自居，持續與玉山銀行協商，並先支付15萬元以清償系爭抵押債務之利息，並在與玉山銀行達成協議後，如數清償2,160萬元，顯見伊有受系爭房地買賣契約意思表示拘束之意，被上訴人間系爭房地買賣係屬真實買賣甚明。另伊僅知賴春槐夫妻無法清償對伊之借款債務，惟不知賴春槐夫妻之財務狀況，故伊買受系爭房地時，並非明知有損害上訴人之權利，與民法第244條第2項規定之要件不符。況賴春槐出售系爭房地予李瓊雪，亦同時減少其消極債務，非詐害債權行為，上訴人主張依民法第244條第2項規定撤銷系爭行為，亦屬無據等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，先位聲明：

(一)原判決廢棄。(二)確認被上訴人間系爭行為均不存在。(三)李瓊雪應將系爭移轉登記塗銷。備位聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人所為系爭行為均應予撤銷。(三)李瓊雪應將系爭移轉登記塗銷。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第189-190頁）：

(一)劉素蘭為鎧鉉公司負責人，賴春槐為劉素蘭之夫。李瓊雪則為順祿公司負責人。

(二)賴春槐夫妻為鎧鉉公司向上訴人借款之連帶保證人，鎧鉉公司於借款清償期屆至後，尚積欠上訴人借款計1,831萬9,594元及利息、違約金。

(三)賴春槐於108年11月6日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予李瓊雪。

(四)賴春槐以系爭土地為玉山銀行設定權利價值2160萬元之系爭抵押權，以擔保其個人名義之借款債務暨對鎧鉉公司之保證債務（即稱系爭抵押債務）。

(五)李瓊雪為清償系爭抵押債務，於109年3月23日給付玉山銀行15萬元後，另於110年6月28日、同年7月9日給付共2,160萬

01 元。

02 五、兩造爭執事項為：(一)上訴人主張被上訴人就系爭土地之買賣
03 為通謀虛偽，並代位賴春槐請求李瓊雪塗銷系爭移轉登記，
04 是否有據？(二)上訴人依民法第244條第2、4項規定撤銷系爭
05 行為，並請求李瓊雪塗銷系爭移轉登記，是否有據？茲分述
06 如下：

07 (一)上訴人提起本件先位訴訟有無確認利益？

08 按確認法律關係之訴，非上訴人有即受確認判決之法律上利
09 益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
10 。該條所謂「即受確認判決之法律上利益」，係指因法律關
11 係之存否不明確，致上訴人私法上之地位有受侵害之危險，
12 而此項危險得以對於被上訴人之確認判決除去者而言（最高
13 法院98年度台上字第2277號裁判意旨參照）。本件上訴人起
14 訴主張賴春槐迄未清償對其之保證債務，復為逃避債務，與
15 李瓊雪就系爭土地通謀為虛偽買賣，惟被上訴人予以否認，
16 則被上訴人間就系爭土地之買賣是否因通謀虛偽而無效暨系
17 爭土地現為何人所有，將影響賴春槐責任財產範圍及上訴人
18 債權實現之可能性，堪認上訴人日後受償債權之私法上之地
19 位有受侵害之危險，此危險並得藉由確認判決除去之，故上
20 訴人提起先位之訴，確認被上訴人間就系爭土地之買賣關係
21 暨移轉所有權之物權關係均不存在，自具有確認利益，合先
22 敘明。

23 (二)上訴人主張被上訴人就系爭土地之買賣為通謀虛偽，並代位
24 賴春槐請求李瓊雪塗銷系爭移轉登記，是否有據？

25 1. 按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與
26 相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表
27 意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合
28 意，始為相當；又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽
29 意思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事
30 實負舉證之責（最高法院86年度台上字第3865號、100年度
31 台上字第415號裁判意旨參照）。上訴人主張被上訴人間就

01 系爭土地通謀為虛偽買賣意思表示，惟為被上訴人所否認，
02 自應由上訴人負舉證之責。

- 03 2. 經查，被上訴人間磋商系爭房地買賣之經過，據賴春槐原審
04 陳稱：伊向李瓊雪表示欲以系爭房地抵償積欠之1,800萬元
05 債務，並要求李瓊雪為伊清償系爭抵押債務，約定買賣價金
06 3,500萬元係參考當時之市價等語（見原審卷第305-307
07 頁），與李瓊雪原審陳稱：賴春槐欠伊共1,800萬元債務，
08 伊催促賴春槐清償，賴春槐知道伊在找廠房，故提議將系爭
09 房地出售予伊。賴春槐原出價4000萬元，伊按當時市價議價
10 為3,500萬元，其中價金1,800萬元部分係以賴春槐積欠伊之
11 借款抵充，尾款1,700萬元部分，則由伊負責清償系爭抵押
12 債務等語（見原審卷第309-311頁）互核相符，其等並於108
13 年10月31日簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），
14 有系爭買賣契約書在卷可憑（見原審卷第75-81頁）。賴春
15 槐最初起意出售系爭房地係欲抵償積欠李瓊雪之1,800萬元
16 債務，在與李瓊雪議價後，決定以3,500萬元出售，餘款1,7
17 00萬元則由李瓊雪負責清償系爭抵押債務等情，亦與證人劉
18 素蘭證稱：伊等欠李瓊雪1,800萬元，故將系爭房地出售李
19 瓊雪底債。伊等認系爭房屋是新蓋的，欲出價4,500萬元，
20 但李瓊雪表示只欲以3,500萬元購買等語（見原審卷第368
21 頁），暨依鎧鉉公司收款日報表、順祿公司、李瓊雪存摺內
22 頁影本顯示鎧鉉公司與順祿公司、李瓊雪有1,810萬元之資
23 金往來乙情相符（見原審審訴卷第75-107頁；以其中1,800
24 萬元債務作價，所餘10萬元由賴春槐現金償還，見原審審訴
25 卷第113頁確認書），堪認被上訴人前揭所述，應可採信。
26 上訴人雖主張：針對系爭房地價金之決定，劉素蘭證稱係考
27 量2年後得以原價買回，始同意以3,500萬元出售，與李瓊雪
28 陳稱售價係參酌當地行情決定乙情有所出入，且賴春槐面臨
29 債權人追債之情形，豈有可能就系爭房地買賣價金毫無意
30 見，可見系爭房地買賣應係通謀云云（見本院卷第12、134
31 頁）。查劉素蘭於原審證稱：李瓊雪出價3,500萬元購買系

01 爭房地，並提議可讓伊等繼續使用廠房，2年後伊等如果有
02 能力再以3,500萬元買回，伊等考量日後將系爭房地買回，
03 故同意現以此價格出售等語（見原審卷第368-369頁），惟
04 李瓊雪否認與賴春槐間有2年後得以原價買回系爭房地之協
05 議（見原審卷第371頁），參酌一般買賣議價過程中，交易
06 雙方原會由不同的利害角度擬定議價策略，試圖說服他方提
07 高或壓低售價，是不論李瓊雪究有無於議價過程中，以2年
08 後得原價買回系爭房地之交易條件說服賴春槐接受3,500萬
09 元之售價，買賣雙方對最終價格形成之動機多僅會片面記憶
10 對自己最有利之部分，尚不得僅以李瓊雪、劉素蘭對議價經
11 過記憶有所出入，逕認系爭房地買賣為虛偽。遑論依賴春槐
12 於原審所述：「（問：如何達成以上開金額之合意？）因為
13 2年後我有能力買回來，就可以用這樣的價錢買回，而當時
14 市價也差不多該價額」（見原審卷第306頁），可知以賣方
15 立場，不論考量日後買回之價格，或以市價衡量，3,500萬
16 元之交易價格均屬合理；另賴春槐就系爭房地之出價原高於
17 3,500萬元，最終經李瓊雪議價為3,500萬元，此據李瓊雪、
18 劉素蘭陳述在卷，足見賴春槐對系爭房地價金並非毫無意
19 見，是上訴人以被上訴人間決定系爭房地售價之理由不一
20 致，且賴春槐面臨債權人追債情形下，卻對系爭房地售價毫
21 無意見，顯不合理為由，主張系爭房地買賣為虛偽云云，難
22 認可採。

- 23 3. 參以李瓊雪於系爭房地買賣契約成立後，為清償系爭抵押債
24 務而向玉山銀行查詢，始知系爭抵押權擔保範圍除賴春槐之
25 借款債務1,654萬0,418元（下稱系爭借款債務）外，尚包含
26 保證債務1,720萬3,448元，是李瓊雪如欲塗銷系爭抵押權，
27 則至少應清償系爭抵押權權利價值之2,160萬元，而逾其與
28 賴春槐約定應給付之尾款1,700萬元，旋即要求賴春槐另開
29 立面額460萬元本票，此據李瓊雪、賴春槐於原審陳述明
30 確，並有玉山銀行109年12月28日陳報狀檢附他項權利證明
31 書、不動產抵押權設定契約書等件在卷可參（見原審卷第32

5-331頁)。李瓊雪續就系爭抵押債務與玉山銀行進行協商，協商過程中先於109年3月23日以匯款方式向玉山銀行繳付系爭抵押債務108年10月至109年3月之利息共15萬元，復在110年5月3日與玉山銀行達成協議後，於同年6月28日匯款660萬元、同年7月9日匯款1,500萬元（共計2,160萬元），而清償系爭抵押債務，此有玉山銀行109年8月27、110年8月2日陳報狀，及協議條件通知函存卷可查（見原審卷第111頁，本院卷第143、255頁），由上可見李瓊雪基於系爭土地所有權人身分積極清償系爭抵押債務，除履行其依約給付尾款之義務外，並利日後塗銷系爭抵押權登記，是依李瓊雪與系爭土地之利害關係，暨其依約履行給付尾款義務等情形觀之，益足證兩造間針對系爭房地確有買賣合意存在。

4. 至上訴人另主張：不動產交易所費不貲，任何人於交易前均對不動產現狀為詳盡調查，李瓊雪有多年經商及貸放款項之經驗，於系爭房地買賣前已知該房地尚為玉山銀行設定抵押權以擔保系爭抵押債務，卻未於購入前調查系爭抵押債務之數額，亦未查詢系爭抵押債務之本息是否均經按期繳納，致系爭土地遭玉山銀行向原法院聲請裁定強制執行，過於率斷，顯不符常情云云（見本院卷第14-15頁），並提出原法院109年度司拍字第69號拍賣抵押物裁定（下稱系爭拍賣抵押物裁定）為證（見原審卷第000-000號）。經查，系爭抵押債務金額2,160萬元，固逾賴春槐告知之1,600萬餘元，惟被上訴人在商議系爭房地買賣事宜時，李瓊雪尚未取得系爭土地所有權，其亦非系爭抵押債務之債務人，無從直接向玉山銀行查詢抵押債務之餘額，其聽信賴春槐關於債務之查詢情形，尚無違常情。且系爭借款債務金額約1,654萬0,418元，與賴春槐告知李瓊雪系爭抵押債務金額約1,600萬餘元，其等間故以此商定系爭房地買賣之1,700萬元尾款，即由李瓊雪負責清償系爭抵押債務乙情相符，佐以劉素蘭證稱：被上訴人進行系爭房地之交易時，伊與賴春槐曾詢問玉山銀行賴春槐目前債務之數額，惟未詢問系爭抵押權要如何塗銷，

01 事後玉山銀行表示要清償2,160萬元始能塗銷系爭抵押權，
02 當初是真的不知情等語（見原審368-369頁），堪認系爭抵
03 押債務金額2,160萬元高於被上訴人締約時之認知，實為賴
04 春槐向玉山銀行查詢方式錯誤所致。李瓊雪於買受系爭房地
05 前，已查明系爭土地之他項權利設定情形，並透過賴春槐查
06 詢系爭抵押債務數額，是上訴人以李瓊雪未調查系爭系爭房
07 地交易現狀而有違常情云云，尚不足採。又被上訴人間在商
08 議系爭房地買賣事宜時，由賴春槐向玉山銀行查詢系爭抵押
09 債務數額後，即約由李瓊雪負整筆清償之責，堪認賴春槐自
10 108年10月起未繳納系爭抵押債務，係因該筆債務已算入李
11 瓊雪應給付尾款1,700萬元之範圍，是李瓊雪辯稱：伊已承
12 諾整筆清償1,600餘萬元債務，賴春槐就沒有再續繳利息之
13 問題等語（見本院卷第137頁），應可採信。再者，李瓊雪
14 得知系爭抵押債務金額2,160萬元，高於1,700萬元後，即與
15 玉山銀行進行協商，因而遲至109年3月始清償系爭抵押債務
16 108年10月至109年3月之利息15萬元，已如前述，玉山銀行
17 因與李瓊雪進行債務協商，故在李瓊雪清償前開15萬元後，
18 亦未持系爭拍賣抵押物裁定聲請強制執行，足見李瓊雪遲至
19 109年3月始清償系爭抵押債務，並致玉山銀行聲請系爭拍賣
20 抵押物裁定，均係因被上訴人締約時錯認系爭抵押債務金額
21 所衍生之糾葛，依此，即難憑此即謂被上訴人間系爭房地買
22 賣為虛偽。又李瓊雪直至與玉山銀行達成協商後始清償2,16
23 0萬元，而履行其給付買賣尾款1,700萬元之義務，可見被上
24 訴人間未能依系爭買賣契約交款備忘錄之約定於108年11月1
25 5日清償尾款1,700萬元，暨依契約第10條約定要求賴春槐於
26 辦理系爭土地所有權移轉登記前塗銷系爭抵押權，亦均係源
27 自締約時對系爭抵押債務金額錯認所致，是上訴人以被上訴
28 人未依前揭買賣契約約定履行，可見交易不實云云，亦不足
29 資為其有利之認定。

- 30 5. 上訴人另主張依李瓊雪所述，購買系爭房地係供順祿公司擴
31 廠所需，卻在購入後自109年1月起出租賴春槐使用，前後不

一，況李瓊雪如欲以系爭房地交易抵充賴春槐積欠之債務，亦無須多此一舉同意賴春槐日後買回，可見系爭房地交易僅係為使賴春槐脫產之虛偽買賣云云（見本院卷第20-21頁）。經查，系爭房地自109年1月起由李瓊雪以月租10萬元出租予鎧鉉公司，有租賃契約書、存款憑條及支付憑單等件在卷可參（見原審卷第91-95頁），固堪認定。惟李瓊雪原為供順祿公司擴廠之購買動機，尚非不得在交易過程中比較衡量利弊得失，而同意出租鎧鉉公司經營使用。至賴春槐雖主張李瓊雪於買賣磋商過程中曾表示日後得以同一售價買回，惟此為李瓊雪所否認，且縱李瓊雪於議價過程中曾為此提議，亦可能為其議價策略，或顧及與賴春槐、劉素蘭之舊情等因素，均無從逕認有不合情理之處。反而自李瓊雪於取得系爭房地所有權後，出租房地予鎧鉉公司並收取租金乙情，可見李瓊雪係基於所有權人之身份對房地為使用收益，更堪認系爭房地之買賣應係真實。

6. 據上，上訴人所指被上訴人間關於系爭房地交易悖於常情之處，均不足採。此外，上訴人復無其他舉證，足證被上訴人間為非真意之表示並相與為非真意之合意，而有通謀虛偽買賣之事實存在，是上訴人主張被上訴人就系爭房地之買賣係通謀而為虛偽意思表示，買賣之債權行為及物權行為均自始無效云云，要屬無據。

(三)上訴人依民法第244條第2、4項規定撤銷系爭行為，並請求李瓊雪塗銷系爭移轉登記，是否有據？

1. 按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。債權人依第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人回復原狀，民法第244條第2、4項定有明文。又按債務已屆清償期，債務人就既存債務為清償者，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少其消極財產，於債務人之資力並無影響，不得指為民法第244條第1項或第2項之詐害行為（最高法院102年度台上字第2114號、103年度台上

字第2701號裁判意旨參照)。

2. 經查，依被上訴人間關於系爭房地買賣價金給付方式之約定，系爭房地售價3,500萬元，其中1,800萬元抵充賴春槐積欠李瓊雪、順祿公司之債務，另李瓊雪則於1,700萬元之範圍內負則清償系爭抵押債務，可見，賴春槐出售系爭房地，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少其消極財產，不影響其資力而無害於上訴人之債權，自難認係詐害債權之行為。另上訴人雖主張依同一時期鄰近系爭房地且出售條件相似之房地，曾有以每坪14.4萬元價格出售之交易紀錄，可見李瓊雪係以低於市價之價格購入系爭房地，其應知賴春槐處分系爭土地為詐害行為云云，並提出不動產交易實價查詢資料為憑（見原審卷第399頁）。查每坪14.4萬元之交易價格固高於系爭房地每坪約7萬2,999元之售價（ $1585\text{平方公尺} \times 0.3025 = 479.46\text{坪}$ ， $3,500\text{萬元} \div 479.46\text{坪} \approx 7\text{萬}2,999\text{元}$ ），惟上訴人未指明其提供之交易個案與系爭房地有何「出售條件相似」之具體情形，自無從逕援引為市價之基準，況李瓊雪亦提出同一時期與系爭房地相鄰之土地交易價格（見原審卷第247至255頁實價登錄網頁資料），抗辯系爭房地交易價格與行情相符，是尚難逕認上訴人主張系爭房地交易價格低於市價云云為可採。從而，上訴人依民法第244條第2、4項規定撤銷系爭行為，並請求李瓊雪塗銷系爭移轉登記，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人先位依民事訴訟法第247條、民法第87條第1項規定，請求確認被上訴人間系爭行為均不存在，並代位賴春槐請求李瓊雪塗銷系爭移轉登記；備位依民法第244條第2項、第4項請求撤銷被上訴人所為系爭行為，均無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，於法尚無不合，上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 111 年 3 月 23 日

民事第五庭

審判長法 官 蘇姿月

法 官 謝雨真

法 官 王 琰

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 111 年 3 月 23 日

書記官 林秀珍

附註：

民事訴訟法第466 條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。