

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第16號

上訴人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳龍鳳

訴訟代理人 林俊德

黃宏諭

胡庭嘉

被上訴人 林素真

訴訟代理人 陳鏗年律師

被上訴人 許家偉

訴訟代理人 朱世璋律師

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112年11月27日臺灣橋頭地方法院112年度重訴字第57號第一審判決提起上訴，本院於113年9月24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：訴外人沙克企業有限公司（下稱沙克公司）於民國110年10月15日以融資性交易方式向上訴人購買原物料，簽訂有買賣契約（下稱系爭買賣契約）。沙克公司與訴外人大丹營造有限公司（下稱大丹公司）、陳勇孝、被上訴人甲○○及甲○○之子即訴外人賴志宏（大丹公司以下4人，合稱大丹公司等4人，與沙克公司合稱沙克公司等人）並於110年10月15日共同簽發面額新台幣（下同）1670萬元、到期日111年4月1日之本票（下稱系爭本票）予上訴人作為擔保。沙克公司僅繳付部分價款，尚有1261萬5000元本息未清償（下稱系爭債權或債務），上訴人聲請臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）核發111年度司票字第8011號裁定

01 准予強制執行確定（下稱系爭本票裁定）。詎甲○○為逃避
02 強制執行，竟與被上訴人乙○○通謀虛偽意思表示，將所有
03 坐落高雄市○○區0000地號土地暨其上同段310建號即門牌
04 號高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房地），及大社
05 區保安段1092地號土地（下稱1092地號土地，合稱系爭不動
06 產），於111年4月7日以其等間於111年3月21日有買賣關係
07 為登記原因，辦理所有權移轉登記予乙○○所有（下稱系爭
08 房地之債權行為、物權行為及系爭登記），被上訴人前開行
09 為均屬無效，損害上訴人債權，因甲○○怠於行使權利，上
10 訴人自得依民法第87條、第242條、第767條規定，先位請求
11 確認被上訴人間前開債權行為及物權行為均無效，及請求乙
12 ○○應塗銷系爭登記。倘認被上訴人間買賣關係確實存在，
13 則因甲○○名下除系爭房地外，無其他充足資產可供清償對
14 於上訴人之債務，乙○○亦明知上情，被上訴人所為均屬詐
15 害行為，上訴人亦得依民法第244條第2項、第4項規定，備
16 位訴請撤銷被上訴人就前開債權行為及物權行為，及請求乙
17 ○○塗銷系爭登記等語。爰先位請求：(一)確認上訴人間就系
18 爭房地之債權行為及物權行為均不存在。(二)乙○○應塗銷系
19 爭登記。備位請求：(一)上訴人間就上該房地之債權行為及物
20 權行為應予撤銷。(二)乙○○應塗銷登記。原審判決駁回上訴
21 人全部請求，上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明求為
22 廢棄原判決，改判准如上開請求。

23 二、被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。並分別抗辯如下：

24 (一)甲○○以：被上訴人於111年3月21日為買賣時，沙克公司並
25 無違約情事。上訴人與沙克公司係成立售後買回之融資性交
26 易，性質為買賣式讓與擔保，上訴人以原物料抵償債務縱有
27 不足，無請求沙克公司清償債務之權，系爭本票之債權並不
28 存在，甲○○無須負連帶責任。甲○○至賴志宏於111年3月
29 28日因罹患突發性憂慮症自殺身亡前，對賴志宏所經營大丹
30 公司之營運及財務狀況深具信心，無預期公司財務狀況會出
31 現危機，為逃避上訴人債權追索而為通謀虛偽買賣，實因系

01 爭房地為透天厝，對年近70歲之甲○○上下樓梯不便，故將
02 房地出售，欲與賴志宏同住或更換電梯公寓居住，非蓄意脫
03 產等語，資為抗辯。

04 (二)乙○○則以：乙○○不清楚上訴人與沙克公司等人間債權債
05 務情形，非協助甲○○脫產。乙○○係以相當於市價之1200
06 萬元價格買受系爭房地及1092地號土地。乙○○匯款500萬
07 元至甲○○帳戶，餘款700萬元則由賴志宏提議以其積欠乙
08 ○○借款債務抵付；乙○○體諒甲○○甫遭喪子之痛，需處
09 理賴志宏後事，未催促甲○○塗銷系爭房地前所設定最高限
10 額抵押權，而約定由乙○○代為清償抵押債務，並於111年6
11 月9日塗銷抵押權設定登記，甲○○嗣於000年0月間搬離，
12 由乙○○取得占用。被上訴人間債權行為及物權行為均為真
13 實，且屬有償行為，無損及上訴人債權等語置辯。

14 三、兩造不爭執之事項：

15 (一)沙克公司於110年10月15日以融資性交易方式向上訴人購買
16 原物料乙批，雙方訂有買賣契約，並由大丹公司等4人擔任
17 連帶保證人，沙克公司等人於110年10月15日共同簽發系爭
18 本票，經上訴人提示後未獲付款，上訴人聲請核發本票裁
19 定。

20 (二)甲○○於111年3月21日與乙○○就系爭不動產簽訂買賣契
21 約，買賣價金1200萬元，並於111年4月7日以買賣為登記原
22 因，移轉登記前開不動產所有權予乙○○。

23 (三)甲○○除上該不動產外，已無其他財產。

24 (四)乙○○於111年3月24日分別匯款100萬元、150萬元、250萬
25 元，合計500萬元至甲○○之大社郵局帳戶。

26 (五)系爭不動產抵押債務利息8046元及債務係由乙○○支付。

27 四、兩造爭執之事項：

28 (一)上訴人是否為甲○○之債權人？

29 (二)被上訴人間就系爭不動產之債權行為及物權行為是否通謀虛
30 偽而無效？

31 (三)上訴人依民法第244條第2項、第4項規定撤銷前開行為，並

01 請求乙○○塗銷系爭登記，是否有據？

02 五、本院論斷：

03 (一)上訴人是否為甲○○之債權人？

04 1.按所謂「融資性分期付款買賣契約」乃需融資人以其經營業
05 務所需用之財產設備出售予融資公司，取得買賣價金後，再
06 由需融資人向融資公司買回其所需用之財產設備，並由需融
07 資人分期給付買賣價金，以為融通週轉資金之方式，此種交
08 易型態，並未違背法令，且無悖於公序良俗，對我國工商界
09 經濟活動，非無助益，自無違背強行法規之可言。如融資性
10 分期付款買賣契約之當事人均明知其交易之安排及法律效
11 果，亦非通謀虛偽意思表示，此種融資性分期付款買賣契
12 約，應認為有效（最高法院97年度台上字第1030號判決意旨
13 參照）。又買賣為債權契約，若雙方就其標的物及價金互相
14 同意，買賣契約即為成立，此觀民法第345條第2項規定自
15 明，出賣人於訂約當時是否持有買賣標的物，自與買賣契約
16 效力無涉，而前述融資性分期付款買賣契約乃以一般買賣契
17 約為基礎，其契約目的在於融資，自不以出賣人持有買賣標
18 的物為契約生效要件（最高法院112年度台簡上字第2號裁定
19 意旨參照）。

20 2.上訴人於110年10月15日與沙克公司簽訂買賣契約書，約定
21 由上訴人以1500萬元向沙克公司買受廢鐵500噸、廢鋁141.6
22 6667噸（即上開所稱原物料）；沙克公司並於同日邀同大丹
23 公司等4人為連帶保證人，與上訴人簽訂系爭買賣契約，由
24 沙克公司以1669萬元向上訴人買受上開原物料，沙克公司除
25 於110年11月20日給付241萬5000元，其餘買賣價金自110年1
26 1月20日起至113年11月20日止，按月於每月20日給付上訴人
27 41萬5000元，沙克公司等人共同簽發系爭本票交付上訴人等
28 情，為兩造所不爭執，足認沙克公司有融資需求，與上訴人
29 簽訂買賣契約，出售原物料予上訴人以取得融資，沙克公司
30 再邀大丹公司等4人為連帶保證人，與上訴人簽立系爭買賣
31 契約，買回前開所出售之原物料，由沙克公司分期給付買賣

01 價金與上訴人，作為融資本息之清償，該融通週轉資金之方
02 式，即屬融資性分期付款買賣契約之交易型態，系爭買賣契
03 約之性質即為融資性分期付款買賣契約。

04 3.被上訴人辯稱系爭買賣契約載明「售後買回」，約定沙克公
05 司將原物料售與上訴人，再由沙克公司將該原物料買回，雙
06 方係成立民法第379條規定之買回即買賣式讓與擔保，沙克
07 公司若無力給付買回價金，僅喪失買回權，不負清償債務義
08 務，上訴人仍保有原物料所有權，得以原物料抵償債務，債
09 權未受損云云。然按民法第379條第1項規定：「出賣人於買
10 賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回
11 其標的物」。是所謂買回，須出賣人於將來買回其所出賣之
12 標的物為目的，且於買賣契約保留其得返還所受領之價金而
13 買回其曾出賣之標的物之再買賣契約（最高法院79年台上字
14 第2231號、83年度台上字第2152號等判決意旨參照）。沙克
15 公司、上訴人，及沙克公司等人、上訴人分簽有買賣契約書
16 及系爭買賣契約，有關當事人之權利義務關係，自依契約約
17 定為準（審重訴卷第23至28頁）。參諸上開契約均無沙克公
18 司於買回期限內，再向上訴人買回其所出售之原物料，即關
19 於沙克公司保留買回權之約定，反約定沙克公司將原物料售
20 予上訴人後，再由沙克公司以分期付款給付買賣價金方式，
21 向上訴人購買該原物料，且依買賣契約第二條「交貨與驗
22 收」約定，沙克公司已實際受領該原物料，顯非前開規定所
23 指買回即買賣式讓與擔保至明。

24 4.沙克公司與上訴人間交易型態係為融資性分期付款買賣契
25 約，沙克公司以分期給付系爭買賣契約所約定買賣價金1669
26 萬元，為融通週轉資金之方式，並邀同大丹公司等4人為融
27 資性分期付款買賣契約之連帶保證人，則於沙克公司未依約
28 給付買賣價金完畢前，甲○○在內之其他保證人就沙克公司
29 未給付買賣餘款，當負有連帶保證責任。又兩造對於沙克公
30 司等人於110年10月15日共同所簽發系爭本票，經上訴人提
31 示後未獲付款，上訴人聲請本票裁定強制執行等情，既不爭

01 執，是而堪認沙克公司確積欠上訴人買賣餘款未為清償，上
02 訴人主張其為甲○○之債權人，自屬可採。

03 (二)被上訴人間就系爭不動產之債權行為及物權行為是否通謀虛
04 偽而無效？

05 1.按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該
06 第三人應負舉證之責，所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意
07 人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須
08 知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意
09 之合意，始為相當（最高法院48年台上字第29號、62年台上
10 字第316號判決先例參照）。上訴人主張被上訴人間就系爭
11 不動產之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為均為通謀
12 虛偽意思表示，既為被上訴人所否認，應由上訴人就其有利
13 於己之此項積極事實負舉證之責。若上訴人先不能舉證，以
14 證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯之事實即
15 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請
16 求。

17 2.被上訴人於111年3月21日就系爭不動產簽訂買賣契約，買賣
18 價金為1200萬元，並於同年4月7日將不動產以買賣為原因，
19 移轉所有權登記予乙○○，為兩造所不爭執，有土地及建物
20 登記謄本、房屋買賣契約書等件足證（審重訴卷第39至41
21 頁、第131至139頁），並經原審函高雄市政府地政局仁武地
22 政事務所、前鎮地政事務所調取土地登記謄本、異動索引及
23 買賣契約等件查明屬實（審重訴卷第77至86頁、第97至108
24 頁）。乙○○於111年3月24日分別匯款100萬元、150萬元、
25 250萬元，合計500萬元至甲○○之大社郵局，乙○○於匯款
26 時，並於匯款申請書「註記」欄或「附言」欄加註「購屋」
27 文字，業據乙○○提出匯款申請書收執聯原本到庭，本院會
28 同兩造當庭勘驗該收執聯「購屋」二字乃透過匯款申請書第
29 一聯複寫所得（本院卷二第9頁），可認乙○○匯款用途確
30 實為支付房屋價款；另其餘價款700萬元，參諸證人蔡錦崇
31 於原審另案111年度訴字第736號合迪股份有限公司與被上訴

01 人間塗銷系爭不動產所有權移轉登記事件證述：我與賴志宏
02 是經營廢五金時認識，我是本淞公司掛名負責人，實際負責
03 人為賴志宏，我是公司外務，我知道乙○○於102年1月2日
04 匯款400萬元、許茹婷於106年匯款200萬元，該400萬元、20
05 0萬元均係賴志宏向乙○○借貸，並匯到我的帳戶（本院卷
06 一第203至209頁），復有乙○○、許茹婷為匯款人之匯款申
07 請書可憑（審重訴卷第141至143頁），足認賴志宏確有向乙
08 ○○借款600萬元，甲○○為賴志宏之母，為清償賴志宏所
09 積欠債務，與乙○○約定以買賣價金其中之700萬元抵償，
10 作為價金支付，衡情並不悖於事理。雖上訴人以：甲○○於
11 賴志宏死亡後向臺灣高雄少年及家事法院聲請拋棄繼承，可
12 見甲○○不願繼承賴志宏債務，焉有以買賣價款中700萬元
13 抵償賴志宏債務云云。然甲○○願以700萬元買賣價款抵償
14 賴志宏前積欠債務，與甲○○嗣後拋棄繼承，委屬二事，不
15 能推認被上訴人之買賣及所有權移轉登記係屬通謀虛偽而無
16 效，上訴人此一主張，並非可採。依此可認被上訴人間確有
17 成立買賣不動產之合意，並依約履行交付價金及移轉土地所
18 有權登記之行為。

19 3.上訴人另主張乙○○未要求甲○○先行塗銷原設定於系爭房
20 地之抵押權，甲○○迄今仍居住於該房地，被上訴人並無買
21 賣之真意云云。然，被上訴人係於111年3月21日簽訂系爭買
22 賣契約，賴志宏隨於同月28日死亡，有卷附戶籍謄本可參
23 （審重訴卷第207頁）。乙○○體恤甲○○遭受白髮人送黑
24 髮人之傷痛，亟需處理後事，未要求甲○○先行塗銷系爭房
25 地所設定抵押權登記及催促儘速搬離系爭房地，但基於確保
26 房地所有權，乃與甲○○約定，由乙○○於111年5月13日、
27 6月6日先行代償抵押債務利息8046元及清償抵押債務92萬97
28 79元，並於111年6月9日塗銷抵押權登記，後再由甲○○返
29 還該代墊款等節（審重訴卷第157至163頁）。上訴人亦不爭
30 執系爭房地抵押債務利息及抵押債務均係由乙○○支付，本
31 院審酌甲○○於履約過程中驟遇喪子重大變故，由乙○○代

01 為清償抵押債務，再向甲○○請求返還，難認不符人情事
02 理，不得僅以系爭房地於所有權移轉後未即時塗銷抵押權設
03 定登記，遽謂被上訴人間買賣及所有權移轉登記均為通謀虛
04 偽。再參以訴外人即甲○○之女賴麗芬與乙○○於000年0月
05 間之LINE對話內容、房屋照片及賴麗芬以承租人身分所簽立
06 租賃契約（審重訴卷第165至167頁、第169至181頁，本院卷
07 一第267至274頁），甲○○確於111年6月初即自上該房地搬
08 遷，非如上訴人所稱迄今仍居住該址；至於上訴人提出掛號
09 郵件收件回執及甲○○戶籍謄本，充其量僅能證明甲○○仍
10 設籍該房地之址，然無法認定林素真仍實際居住該址，上訴
11 人據此質疑被上訴人為通謀虛偽，不足採信。

12 4.上訴人復以系爭房地移轉登記時間與沙克公司、大丹公司出
13 現債務危機緊密，可證彼等有通謀之情云云，惟沙克公司、
14 大丹公司之法定代理人分為陳勇孝、賴志宏均非甲○○，且
15 無任何事證足可認定甲○○有參與公司營運，而上訴人就甲
16 ○○如何得知沙克公司、大丹公司違約情事，亦未為任何舉
17 證，所為前開臆測之詞，亦無可取。

18 5.綜上各節，上訴人所舉事證不足證明所述為真實，其主張被
19 上訴人通謀虛偽成立系爭不動產之買賣及所有權移轉登記，
20 不足憑信。上訴人依民法第242條、第87條、第767條規定，
21 請求確認被上訴人間之前開債權行為及物權行為均無效，並
22 代位甲○○請求乙○○塗銷系爭登記，均屬無據。

23 (三)上訴人依民法第244條第2項、第4項規定撤銷前開行為，並
24 請求乙○○塗銷系爭登記，是否有據？

25 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
26 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
27 請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷
28 時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，民法第244條第2
29 項、第4項前段分有明文。依此規定，債權人之有償行為撤
30 銷訴權，必須以債務人所為之有償行為確有害及債權人之權
31 利，及受益人於受益時亦明知其行為有害及債權人之權利為

01 成立要件。是以債權人依前揭規定，聲請撤銷債務人與受益
02 人間之有償詐害行為並請求受益人回復原狀者，首以該有償
03 行為係有害及債權，且債務人於行為時及受益人於受益時均
04 明知該情為要件，且債權人應就此有利於己之事實負舉證之
05 責。

06 2.買賣契約係屬典型之有償行為，良以出賣人移轉財產權之義
07 務與買受人支付價金之義務間具有對價關係。依前所論，本
08 件被上訴人於111年3月21日簽訂買賣契約，約定買賣價金為
09 1200萬元，乙○○於111年3月24日分別匯款100萬元、150萬
10 元、250萬元，合計500萬元至甲○○之大社郵局帳戶，餘款
11 700萬元以賴志宏前積欠乙○○借款600萬元本息抵償，作為
12 價金之支付，買賣總價為1200萬元實屬明確。就系爭不動產
13 於000年0月間市價為何，經本院囑託華淵不動產估價師事務
14 所進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，不動產市場
15 現況及系爭不動產最有效使用情況，及估價師專業意見分析
16 後，採用比較法及成本開發分析法進行評估，評估結果該不
17 動產市價總值約1174萬元，有不動產估價報告書可稽（外
18 放），審酌前開鑑定機關據以鑑定之參酌數據明確，其鑑定
19 並未悖於不動產估價技術規則或有與經驗法則相違背之情
20 事，所為論理過程符合事理，所為鑑定結果堪憑採信，此復
21 為兩造所不爭執（本院卷一第281頁），則被上訴人約定系
22 爭不動產之買賣價金1200萬元，客觀上與當時市價及通常買
23 賣交易條件相當，顯非以不相當代價處分該不動產，而有害
24 及上訴人之權利。

25 3.上訴人確為甲○○之債權人，且甲○○於移轉系爭不動產
26 時，其責任財產已不足清償系爭債務，亦為兩造所不爭執。
27 雖甲○○以1200萬元價格出售不動產後，除以700萬元抵償
28 賴志宏積欠乙○○借款債務，並清償該房地前抵押債務，餘
29 款400萬元則用以轉匯大丹公司，有大社郵局、華南商業銀
30 行函附甲○○、大丹公司帳戶明細往來資料供參（本院卷一
31 第253至256頁、第345至354頁），固認甲○○有償處分系爭

01 不動產後，其責任財產確有減少，而使普通債權人之受償權
02 利受有損害。惟被上訴人於簽訂買賣契約前，並不認識，乙
03 ○○與甲○○之子賴志宏為朋友關係，並為賴志宏之債權人
04 （原審卷第40頁），甲○○對上訴人所負系爭債務，並未設
05 定任何抵押權，則該債權債務關係本非第三人所得而知，
06 乙○○縱實知悉甲○○有亟欲將不動產變現之資金需求，亦
07 難認對甲○○負債情形有所瞭解，進而知悉甲○○責任財產
08 將因此減少，並損及上訴人，遑論乙○○於簽訂買賣契約時
09 並無從得知沙克公司是否積欠上訴人債務，更無從預知沙克
10 公司自111年4月20日起未續繳付分期價金。上訴人主張乙○
11 ○明知甲○○積欠上訴人債務云云，然為乙○○所否認，參
12 諸上訴人前開主張所提出質疑及舉證，仍與先位請求相同，
13 即：被上訴人交易流程（即乙○○未要求甲○○先行塗銷抵
14 押權登記，且於取得房地所有權後，仍讓甲○○居住該
15 址）、資金往來是否具有合理性（即乙○○支付500萬元、7
16 00萬元賴志宏借款債務抵償存有諸多不合理）及買賣契約成
17 立時點與大丹公司、沙克公司逾期不清償時間緊密等節云
18 云，本院就上訴人所指諸節，均已審認如前，認定上訴人僅
19 憑空言主張，無提出任何證據以實其說，則乙○○抗辯其與
20 甲○○簽立買賣契約時，並不知甲○○對於上訴人有債務存
21 在，無意圖脫產以避免上訴人追償等語，堪予憑採。

22 4.從而，被上訴人間就系爭不動產之買賣債權行為及所有權移
23 轉登記之物權行為，非屬有損於甲○○資力之詐害行為，亦
24 難認係為損害特定債權人即上訴人對甲○○系爭債務之債
25 權，上訴人既未舉證證明被上訴人間於買賣及移轉所有權登
26 記時，甲○○主觀上知悉此舉將有害及上訴人債權，及乙○
27 ○於受益時亦知損害上訴人權利，自與民法第244條第2項之
28 要件不符。上訴人依民法第244條第2項、第4項規定，請求
29 撤銷被上訴人間債權及物權行為，並請求乙○○塗銷系爭登
30 記，自無理由。

31 六、綜上所述，上訴人依民法第242條、第87條、第767條規定，

01 先位訴請確認被上訴人間就系爭房地所為債權行為及物權行
02 為均不存在，及乙○○應塗銷系爭登記；另依民法第244條
03 第2項、第4項規定，備位請求被上訴人間就上開房地所為債
04 權行為及物權行為均應予撤銷，及乙○○應塗銷登記，不應
05 准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上
06 訴意旨仍執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
07 應駁回其上訴。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

13 民事第三庭

14 審判長法 官 許明進

15 法 官 蔣志宗

16 法 官 張維君

17 以上正本證明與原本無異。

18 上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
19 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
20 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
21 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
22 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

24 書記官 黃璽儒

25 附註：

26 民事訴訟法第466條之1：

27 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
28 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

29 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
30 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
31 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

01 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。