

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第104號

上訴人 宏展開發建設有限公司

兼 上一人

法定代理人 趙章如

共 同

訴訟代理人 黃鈞鑣律師

王維毅律師

被上訴人 曾惠苓

訴訟代理人 張正億律師

李俊賢律師

被上訴人 柳正綱

黃加安

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年2月16日臺灣屏東地方法院112年度訴字第63號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29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

壹、程序方面：

一、被上訴人柳正綱、黃加安未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

上訴人於原審聲明：(一)確認被上訴人曾惠苓、黃加安間就坐落屏東縣○○鄉○○段000○號建物（門牌號碼：屏東縣○

01 ○鄉○○街00號，權利範圍1/1，下稱系爭房屋）所為之信
02 託債權行為及所有權移轉物權行為（屏東縣屏東地政事務所
03 民國111年8月29日111年屏潮跨字第14440號收件，以下合稱
04 信託及移轉行為）均屬無效，或均應予撤銷；(二)被上訴人黃
05 加安應將系爭房屋之信託所有權移轉登記予以塗銷，回復為
06 被上訴人曾惠苓所有，並由上訴人宏展開發建設有限公司
07 （下稱宏展公司）代為受領；或由黃加安於系爭房屋回復為
08 曾惠苓所有後，再由曾惠苓將系爭房屋移轉登記予宏展公
09 司；(三)被上訴人曾惠苓應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000
10 地號土地（權利範圍1/1，為系爭房屋坐落基地，下稱系爭
11 土地）移轉登記予被上訴人柳正綱，並由上訴人趙章如代為
12 受領。因前開聲明(二)部分法律上無請求回復登記予曾惠苓及
13 由宏展公司代為受領之必要，上訴人於本院將此部分更正
14 為：被上訴人黃加安應將系爭房屋之信託所有權移轉登記予
15 以塗銷。被上訴人曾惠苓將系爭房屋移轉登記予上訴人宏展
16 公司（見本院卷第209至210、212頁），及上訴人另就聲明
17 (一)請求所主張之事實依民法第244條第1規定撤銷信託及移轉
18 行為（見本院卷第277頁），核屬補充或更正事實上或法律
19 上之陳述，非訴之變更或追加。

20 貳、實體方面：

21 一、上訴人主張：

22 (一)被上訴人柳正綱為上訴人宏展公司之前任法定代理人
23 (110年4月21日前為柳瑜婷，後變更為柳正綱)。柳正綱前
24 以本票及借據各2紙為擔保，向趙章如借款合計新臺幣（下
25 同）1,506萬元，因其無力清償，趙章如持上開本票聲請准
26 予強制執行，經臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）109年
27 度司票字第3969號裁定准許，趙章如於110年11月24日經高
28 雄地院109年度司執字第107450號強制執行事件，以債權人
29 地位承受柳正綱於宏展公司之出資額，並取得法定代理人地
30 位，旋即開始清查宏展公司名下資產，發覺宏展公司名下之
31 系爭房屋及坐落之系爭土地（柳正綱所有；與系爭房屋合稱

01 系爭房地)，經柳正綱以宏展公司及其自身名義，以房屋價
02 金1,358萬元、土地價金630萬元，總價1,988萬元將系爭房
03 地出售予其媳婦曾惠苓（下稱系爭買賣契約），於109年12
04 月30日以買賣為原因將所有權移轉登記予曾惠苓。系爭買賣
05 契約記載宏展公司與柳正綱積欠曾惠苓2,460萬元（曾惠苓
06 承擔系爭房地第一順位抵押權960萬元債務及1,500萬元消費
07 借貸債務，下稱960萬元抵押權債務、1,500萬元借款債
08 務），然曾惠苓並未證明已交付1,500萬元借款，可認宏展
09 公司或柳正綱並無積欠1,500萬元借款債務。縱使曾惠苓將
10 宏展公司出售房屋價金1,358萬元折抵960萬元抵押權債務，
11 就房屋部分有尾款398萬元未支付（1,358萬元－960萬
12 元），卻於111年9月5日將房屋以自益信託方式移轉登記於
13 被上訴人黃加安名下，使宏展公司難以對曾惠苓強制執行該
14 398萬元價金債權，害及宏展公司債權及該公司依買賣契約
15 第9條之解約權、解約後之民法第259條第1款返還請求權，
16 究其目的在於脫產並逃避債務清償，違反善良風俗，依信託
17 法第5條第2款規定無效，宏展公司得依民事訴訟法第247條
18 第1項、信託法第5條第2款規定，請求確認系爭房屋之信託
19 及移轉行為無效，曾惠苓、黃加安之信託行為既害及宏展公
20 司之買賣價金債權，宏展公司亦得依信託法第6條第1項、民
21 法第244條第1項請求撤銷信託及移轉行為。系爭房屋之信託
22 及移轉行為經確認無效或撤銷後，黃加安已無登記為房屋所
23 有權人之合法權源，應返還房屋予曾惠苓，曾惠苓怠於訴請
24 黃加安為之，宏展公司為曾惠苓債權人，得依民法第242
25 條、第259條第1款、第767條第1項規定，代位曾惠苓請求黃
26 加安塗銷房屋信託登記。又宏展公司已於112年10月23日以
27 存證信函催告曾惠苓給付398萬元未果，復以112年11月7日
28 民事準備四狀送達曾惠苓作為解除房屋買賣契約之意思表
29 示，爰依民法第259條第1款規定請求曾惠苓將房屋所有權移
30 轉予宏展公司。

01 (二)系爭買賣契約記載土地價金630萬元，上開960萬元抵押權債
02 務倘全數用於折抵房屋價金1,358萬元，曾惠苓除未給付房
03 屋價金398萬元，就土地價金分文未付，尚欠柳正綱630萬
04 元。因柳正綱經強制執行後尚欠趙章如791萬元債務，且其
05 名下無資產及所得，趙章如為其債權人，依買賣契約第9條
06 約定，於112年10月27日以存證信函代位柳正綱催告曾惠苓
07 給付630萬元，並以112年11月7日民事準備四狀代位柳正綱
08 對曾惠苓為解除土地買賣契約之意思表示，曾惠苓已無享有
09 登記為土地所有權人之正當權源，應依民法第179條、第259
10 條第1款返還土地，柳正綱亦得依第767條第1項規定請求曾
11 惠苓返還，爰依民法第242條、第767條第1項前段、中段、
12 第259條第1項規定請求曾惠苓返還土地予柳正綱，並由趙章
13 如代為受領。聲明：(一)確認曾惠苓、黃加安間就系爭房屋所
14 為信託及移轉行為均屬無效，或均應予撤銷；(二)黃加安應將
15 系爭房屋之信託所有權移轉登記予以塗銷，回復為曾惠苓所
16 有，並由宏展公司代為受領；或由黃加安於系爭房屋回復為
17 曾惠苓所有後，再由曾惠苓將系爭房屋移轉登記予宏展公
18 司；(三)曾惠苓應將系爭土地移轉登記予柳正綱，並由趙章如
19 代為受領。

20 二、被上訴人之答辯：

21 (一)被上訴人曾惠苓以：柳正綱與曾惠苓並非翁媳，又趙章如、
22 柳正綱、宏展公司（斯時法定代理人為柳瑜婷）、曾惠苓、
23 訴外人莊錦順、蕭本融、徐玲莞（下稱莊錦順等3人），為
24 解決柳正綱積欠趙章如1,701萬餘元債務糾紛，及柳正綱積
25 欠莊錦順等3人、曾惠苓之債務，於109年12月1日共同簽定
26 協議書（下稱系爭協議書），協議書第4點約定由曾惠苓給
27 付莊錦順等3人960萬元，莊錦順等3人於收到960萬元後，願
28 塗銷系爭房地第一順位抵押權，由曾惠苓承受莊錦順等3人
29 對於柳正綱、宏展公司債權，柳正綱及宏展公司則同意將系
30 爭房地所有權全部移轉登記予曾惠苓。曾惠苓於簽立協議書
31 後3日依約承擔前開960萬元抵押權債務，並依協議書內容，

01 於109年12月4日就系爭房地與柳正綱、宏展公司簽定買賣契
02 約，以系爭房地之受讓作為曾惠苓承擔960萬元抵押權債
03 務，暨結算其與柳正綱、宏展公司間1,500萬元借款債務之
04 對價。系爭房地買賣價款合計1,988萬元，以曾惠苓承受之9
05 60萬元抵押權債務及1,500萬元借款抵付買賣價款，應係柳
06 正綱及宏展公司積欠曾惠苓472萬元債務未清償（960萬元＋
07 1,500萬元－1,988萬元），曾惠苓已無給付宏展公司、柳正
08 綱買賣價金之義務，上訴人無從依買賣契約第9條解除買賣
09 契約，更無從依信託法第5條第2款、第6條第1項規定，主張
10 曾惠苓與黃加安間之信託及移轉行為有無效或得撤銷事由等
11 語，資為抗辯。

12 (二)被上訴人柳正綱、黃加安未於最後言詞辯論期日到場，亦未
13 提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
15 決廢棄；(二)確認曾惠苓、黃加安間就系爭房屋所為之信託及
16 移轉行為均屬無效，或均應予撤銷；(三)黃加安應將系爭房屋
17 之信託所有權移轉登記予以塗銷；(四)曾惠苓應將系爭房屋移
18 轉登記予宏展公司；(五)曾惠苓應將系爭土地移轉登記予柳正
19 綱，並由趙章如代為受領。被上訴人曾惠苓答辯聲明：上訴
20 駁回。

21 四、本院判斷：

22 (一)系爭房屋原為宏展公司所有，該屋坐落之系爭土地原為柳正
23 綱所有，其等於109年12月4日與曾惠苓簽立系爭買賣契約，
24 將系爭房地以總價1,988萬元售予曾惠苓（房屋1,358萬元、
25 土地630萬元），於109年12月30日辦畢所有權移轉登記，曾
26 惠苓嗣於111年9月5日將系爭房屋辦理信託登記予黃加安，
27 有系爭房屋、土地登記謄本、系爭買賣契約可參（見原審卷
28 一第67、73、231至237頁），上訴人於本院陳明就系爭買賣
29 契約之形式及實質真正均無爭執，不再主張買賣為通謀虛偽
30 （見本院卷第169至170頁），堪認宏展公司、柳正綱與曾惠
31 苓間確有買賣系爭房地之事實。觀之上訴意旨在於爭執房地

01 買賣價金1,988萬元是否得以所謂960萬元抵押權債務、1,50
02 0萬元借款債務予以折抵，進而衍生買賣價金是否付迄等相
03 關爭議，茲先審究曾惠苓有無上訴人所稱未依約給付買賣價
04 金之情。

05 (二)上訴人主張：宏展公司或柳正綱並無積欠曾惠苓1,500萬元
06 借款債務，縱以960萬元抵押權債務折抵房屋價金1,358萬
07 元，尚欠房屋價金398萬元，且土地價金630萬元分文未付，
08 而害及宏展公司之債權等語，此情為曾惠苓否認。經查，趙
09 章如、柳正綱、宏展公司（斯時法定代理人為柳瑜婷）、曾
10 惠苓及莊錦順等3人為解決趙章如與柳正綱間之借款債務等
11 糾紛，於109年12月1日共同簽立系爭協議書，協議書第1、2
12 點約定由莊錦順等3人將另筆屏東縣○○鄉○○段0000地號
13 土地及其上989建號建物（屏東縣○○鄉○○街00號房地）
14 之第一順位抵押權讓與趙章如，趙章如則給付莊錦順等3人8
15 90萬元，宏展公司於趙章如撤回假扣押後將該99號房地所有
16 權移轉給趙章如；關於系爭房地設定予莊錦順等3人之960萬
17 元抵押權，則於第4點約定由曾惠苓同意給付莊錦順等3人96
18 0萬元，該3人收受960萬元後塗銷系爭房地之抵押權，由曾
19 惠苓承受莊錦順等3人對柳正綱及宏展公司之債權，柳正綱
20 與宏展公司同意將系爭房地所有權移轉予曾惠苓（見原審卷
21 一第241、243頁），上訴人對協議書真正並無爭執（見本院
22 第169頁），且趙章如、時任宏展公司之法定代理人柳瑜
23 婷、上訴人訴訟代理人王維毅律師皆在協議書上簽名確認，
24 足認協議書中約定內容為真，宏展公司與柳正綱確有與曾惠
25 苓約定由其代為清償960萬元抵押權債務後，由曾惠苓取得
26 該債權及系爭房地所有權。

27 (三)依系爭買賣契約第3條記載，系爭房地付款方式：「一、依1
28 09年12月1日協議書內約定買方承受第一順位抵押權960萬元
29 正為抵付買賣價款。二、賣方積欠買方債務計1,500萬元正
30 含承受第一順位抵押權後共計2,460萬元正之債務，扣除本
31 件房地之買賣價款1,988萬元正，賣方尚積欠買方472萬元正

01 之債務。」（見原審卷一第233頁），足認宏展公司與柳正
02 綱、曾惠苓間有以960萬元抵押權債務、1,500萬元借款債務
03 抵付房地買賣價金之約定。而前該第一點所載由曾惠苓承受
04 960萬元抵押權債務之內容，與協議書相同，曾惠苓以此債
05 權抵付買賣價金自當有據。上訴人另否認曾惠苓有交付借款
06 1,500萬元予宏展公司或柳正綱之事實，主張折抵960萬元
07 後，曾惠苓尚欠宏展公司房屋價金398萬元，及欠柳正綱土
08 地價金630萬元等語，並援引證人即地政士洪福清於原審所
09 述：我對曾惠苓與柳正綱、宏展公司資金往來不清楚。我不
10 確定是否有這1,500萬元。依買賣契約第9條，若曾惠苓未付
11 清全部買賣價款，還是可以依照契約第9條主張等內容為據
12 （見原審卷一第323至325頁）。然系爭買賣契約係委由洪福
13 清作成及代辦買賣之所有權移轉登記，有上開買賣契約及土
14 地登記申請書等資料可稽（見原審卷一第187至204、237
15 頁），洪福清於原審就簽立協議書及買賣契約、以債務折抵
16 買賣價款之付款方式等緣由，業已證述：系爭協議書是到我
17 事務所簽的，當時兩戶價金是在我那邊協調，系爭房地由曾
18 惠苓以1,988萬元取得，另外一屋由趙章如用1,800萬元取
19 得。因為柳正綱跟宏展公司當時欠曾惠苓很多錢，當天在我
20 事務所講好，宏展公司、柳正綱欠曾惠苓的錢就是1,500萬
21 元，協議書雖沒寫到，但我依據印象在系爭房地買賣契約上
22 載明宏展公司、柳正綱及曾惠苓之債務為1,500萬元，這部
23 分也是開會當天有經過當事人核實我才寫在上面，1,500萬
24 元債務金額雙方沒有當場出示相關資料或彙算，這是柳正
25 綱、曾惠苓、柳瑜婷、趙章如都在現場敲定的。買賣契約書
26 第3條記載賣方積欠買方債務1,500萬元，當時我都是聽協議
27 書上面的人指示叫我寫多少，我就直接登載。宏展公司的會
28 計師就是趙章如，簽買賣契約第3條時，當時有柳正綱、柳
29 瑜婷、趙章如、曾惠苓還有我參與討論等語（見原審卷一第
30 322至323、326頁），足見系爭買賣契約上所載付款方式、
31 折抵買賣價金之債務內容，係由宏展公司、柳正綱與曾惠苓

01 在簽立協議書、買賣契約時確認無誤，而由證人按契約當事
02 人指示撰寫買賣契約。參以宏展公司與柳正綱、趙章如就另
03 筆99號房地簽立之買賣契約書第3條付款方式，亦係以趙章
04 如承受之抵押權債務、對宏展公司與柳正綱之借款債務，折
05 抵買賣房地價款之記載（見原審卷一第333至334頁），付款
06 方式與系爭買賣契約所載相同，益徵證人所證係按當事人核
07 實、指示在買賣契約上記載借款金額，應屬可採。雖證人不
08 清楚宏展公司與柳正綱、曾惠苓間實際資金往來情形，然該
09 用於折抵買賣價款之1,500萬元借款債務，既經其等現場確
10 認、指示證人記載，並在買賣契約上簽名，同意以此方式作
11 價以代付款，甚且於買賣契約記載買賣價金經折抵960萬元
12 抵押權債務、1,500萬元借款債務後，宏展公司與柳正綱尚
13 欠曾惠苓472萬元債務，足認宏展公司與柳正綱確已承認1,5
14 00萬元借款債務之存在，且同意以系爭房地價金折抵債務後
15 之欠款餘額為472萬元，是而，曾惠苓抗辯係以系爭房地之
16 受讓作為曾惠苓承擔960萬元抵押權債務，暨結算其與柳正
17 綱、宏展公司間1,500萬元借款債務之對價，足堪採信。上
18 訴人雖稱曾惠苓未證明已交付1,500萬元、無該筆借款債務
19 存在云云，然宏展公司與柳正綱、曾惠苓已就折抵買賣價金
20 之債務種類、金額、欠款餘額達成合意，並記明於買賣契
21 約，並按此付款方式履行，辦畢系爭房地之所有權移轉登
22 記，宏展公司事後否認該1,500萬元債務存在，自非可取。
23 至證人另稱若曾惠苓未付清全部買賣價款，還是可以依照買
24 賣契約第9條主張一節，僅係回應上訴人訴訟代理人所提之
25 假設問題（倘若曾惠苓為付清全部買賣價款，賣方可否依契
26 約來做主張；見原審卷一第325頁），自不足以此作為有利
27 上訴人之認定。

28 (四)依上開說明，宏展公司與柳正綱確以總價1,988萬元出售系
29 爭房地予曾惠苓，並約定以960萬元抵押權債務及所欠1,500
30 萬元借款債務，折抵系爭買賣契約價款1,988萬元，則經以
31 上該債務折抵後，曾惠苓已無積欠宏展公司或柳正綱買賣價

01 金，上訴人主張曾惠苓尚欠宏展公司房屋價金398萬元、積
02 欠柳正綱土地價金630萬元，自屬無據。又按信託行為之目的
03 違反善良風俗者，無效。信託行為有害於委託人之債權人
04 權利者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之無償行
05 為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之，信託法第5
06 條第2款、第6條第1項、民法第244條第1項固有明文。然曾
07 惠苓係向宏展公司、柳正綱買賣取得房屋所有權，已以債務
08 折抵方式清償買賣價金完畢，並非無償取得系爭房地，其將
09 系爭房屋信託登記予黃加安，亦難認有何害及宏展公司債
10 權、契約解除權或民法第259條第1款返還請求權之情事，上
11 訴人主張曾惠苓係為脫產逃避債務清償為信託及移轉行為，
12 違反善良風俗，依信託法第5條第2款規定無效云云，已屬無
13 據；而宏展公司對曾惠苓已無買賣價金債權存在，曾惠苓、
14 黃加安間之信託及移轉行為自無害及宏展公司債權之可言，
15 而無信託法第6條第1項或民法第244條第1項規定之適用，宏
16 展公司請求確認房屋信託及移轉行為無效或得撤銷，核屬無
17 稽，宏展公司亦無從以債權人地位，依民法第242條、第259
18 條第1款、第767條第1項規定，代位曾惠苓請求黃加安塗銷
19 房屋信託登記。又曾惠苓既未積欠宏展公司買賣價金，宏展
20 公司猶以曾惠苓未依約給付買賣價金違約，依買賣契約第9
21 條（買方不依約履行付款為違約，賣方得限期催告履行，逾
22 期仍不履行，賣方得逕行解除契約；見原審卷一第237頁）
23 解除契約，自非合法，系爭買賣契約仍屬有效，宏展公司不
24 得依民法第259條第1款規定請求曾惠苓將房屋所有權移轉予
25 宏展公司。

26 (五)又趙章如主張其為柳正綱之債權人，固據其提出高雄地院債
27 權憑證（見本院卷第221至222頁），然曾惠苓並未積欠柳正
28 綱系爭土地之買賣價金，柳正綱不得依買賣契約第9條約定
29 解除買賣契約，如前所述，曾惠苓合法取得系爭土地所有
30 權，無須依民法第179條、第259條第1款返還土地，柳正綱
31 亦不得依第767條第1項規定請求曾惠苓返還土地，趙章如自

01 無代位柳正綱催告付款或解除契約之餘地，其依民法第242
02 條、第767條第1項前段、中段、第259條第1項規定請求曾惠
03 苓返還土地予柳正綱，並由趙章如代為受領，自屬無據，不
04 應准許。

05 五、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項、信託法第5
06 條第2款、第6條第1項、民法第244條第1項、第242條、第76
07 7條第1項前段、中段、第259條第1款規定，請求：(一)確認曾
08 惠苓、黃加安間就系爭房屋所為之信託及移轉行為均屬無
09 效，或均應予撤銷；(二)黃加安應將系爭房屋之信託所有權移
10 轉登記予以塗銷；(三)曾惠苓應將系爭房屋移轉登記予宏展公
11 司；(四)曾惠苓應將系爭土地移轉登記予柳正綱，並由趙章如
12 代為受領，核屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
13 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
14 為無理由，應駁回上訴。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
16 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

19 民事第三庭

20 審判長法 官 許明進

21 法 官 蔣志宗

22 法 官 周佳佩

23 以上正本證明與原本無異。

24 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
25 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
26 (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
27 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
28 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

30 書記官 蔡佳君

31 附註：

01 民事訴訟法第466條之1：
02 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
03 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
04 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
05 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
06 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
07 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。