

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第37號

原告 兆豐國際商業銀行股份有限公司安和分公司

法定代理人 蔡孟霞

訴訟代理人 趙興偉律師

陳欣男律師

被告 劉育慈

周常菱

孫園婷

兼 上一人

訴訟代理人 孫晨祐

被告 翊晟科技股份有限公司

法定代理人 孫晨祐

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國112年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)先位聲明1.確認被告劉育慈、周常菱間民國111年4月11日買賣之債權行為與111年6月9日所有權移轉登記之物權行為均無效。2.確認被告周常菱、孫園婷間111年9月1日買賣之債權行為與111年9月22日

所有權移轉登記之物權行為均無效。3.被告孫園婷應將苗栗縣○○市○○段○○○○段○○0000地號土地(面積2.55平方公尺、應有部分780/10000)、同段2466地號土地(面積699.68平方公尺、應有部分780/10000)、同段2471地號土地(面積1001.33平方公尺、應有部分780/10000)及同段2074建號建物(門牌號碼為苗栗縣○○市○○里00鄰○○路0000號7樓,總面積596.67平方公尺、應有部分1/1,與前揭土地下合稱系爭房地)於111年9月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷,並回復登記為被告周常菱所有。4.被告周常菱應將系爭房地於111年6月9日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷,並回復登記為被告劉育慈所有。5.願供擔保,請准宣告假執行。(二)備位聲明:1.被告劉育慈、周常菱間111年4月11日買賣之債權行為與111年6月9日所有權移轉登記之物權行為均撤銷。2.被告孫園婷應將系爭房地於111年9月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷,並回復登記為被告周常菱所有。3.被告周常菱應將系爭房地於111年6月9日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷,並回復登記為被告劉育慈所有。4.願供擔保,請准宣告假執行(見本院卷一第91頁至第93頁)。嗣原告主張被告孫園婷就系爭房地於111年9月設定新臺幣(下同)1,680萬元最高限額抵押權及於同年11月與被告翊晟科技股份有限公司(下稱翊晟公司)擔任債務人而設定720萬元最高限額抵押權等情(下合稱系爭抵押權設定行為),而認為被告劉育慈、周常菱、孫園婷與翊晟公司及其法定代理人孫晨祐共謀掏空系爭房地價值、惡意侵害原告之利益為由,依民法第184條第1項後段、第185條規定,追加翊晟公司及其法定代理人孫晨祐為被告,並變更聲明如下:(一)先位聲明1.確認被告劉育慈、周常菱間就系爭房地於111年4月11日買賣之債權行為與111年6月9日所有權移轉登記之物權行為均無效。2.確認被告周常菱、孫園婷間就系爭房地於111年9月1日買賣之債權行為與111年9月22日所有權移轉登記之物權行為均無效。3.被告

01 孫園婷應將系爭房地於111年9月22日以買賣為原因所為之所有
02 有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告周常菱所有。4.被告
03 周常菱應將系爭房地於111年6月9日以買賣為原因所為之所有
04 有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告劉育慈所有。5.被告
05 劉育慈、周常菱、孫園婷、孫晨祐及翊晟公司應連帶給付原告
06 600萬元整及自民事變更追加聲明暨追加被告暨聲請調查
07 證據狀繕本送達日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
08 利息。6.上一項任一被告為給付時，其他被告（原告誤載為
09 「被上訴人」）於該給付範圍內，免除責任。7.願供擔保，
10 請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告劉育慈、周常菱間就
11 系爭房地於111年4月11日買賣之債權行為與111年6月9日所有
12 有權移轉登記之物權行為均撤銷。2.被告孫園婷應將系爭房
13 地於111年9月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗
14 銷，並回復登記為被告周常菱所有。3.被告周常菱應將系爭
15 房地於111年6月9日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗
16 銷，並回復登記為被告劉育慈所有。4.被告劉育慈、周常
17 菱、孫園婷、孫晨祐及翊晟公司應連帶給付原告600萬元整
18 及自民事變更追加聲明暨追加被告暨聲請調查證據狀繕本送
19 達日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.上一
20 項任一被告為給付時，其他被告（原告誤載為「被上訴
21 人」）於該給付範圍內，免除責任。6.願供擔保，請准宣告
22 假執行（見本院卷一第313頁至第322頁）。核其訴之變更，
23 均係本於原告主張被告劉育慈、周常菱、孫園婷間就系爭房
24 地所為歷次買賣及所有權移轉行為，暨被告孫園婷與被告孫
25 晨祐、翊晟公司間就系爭房地設定最高限額抵押權之行為，
26 均屬通謀虛偽意思表示及詐害行為，核為本於同一基礎事
27 實，與原訴之主要爭點有其共同性，其請求利益之主張，在
28 社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資
29 料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體
30 性，得期待於對追加之訴的審理予以利用，原告對被告的請
31 求，既均植基於相同的基礎事實，在同一程序加以解決，更

01 可避免重複審理，進而為統一解決紛爭（最高法院95年度台
02 上字第1573號判決意旨參照）。原告所為上開訴之變更，揆
03 諸前揭規定，於法尚無不合，應予准許。

04 二、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
05 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
06 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
07 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
08 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
09 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
10 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例參
11 照）。本件先位關於依民法第242條、第243條、第87條、第
12 113條、第767條第1項中段、第179條請求確認被告劉育慈、
13 周常菱間及被告周常菱、孫園婷間就系爭房地間所為買賣之
14 債權行為及所有權移轉登記之物權行為均屬通謀虛偽意思表
15 示而無效，且妨害原告債權之實現致受有侵害部分，業經被
16 告否認並抗辯被告間就系爭房地之買賣債權行為及物權行為
17 均屬真正等語，是上開被告間就系爭房地所為買賣之債權行
18 為及所有權移轉登記之物權行為是否有效存在，自足以影響
19 原告之私法上地位，而上開不安之狀態，非不得以本件確認
20 判決將之除去，揆諸前揭規定及說明，原告提起本件訴訟，
21 應有確認利益。又原告所主張對被告劉育慈為金錢消費借貸
22 之債權，非以給付特定物為標的之債權，被告孫園婷以民法
23 第244條第3條規定為由抗辯原告於本件無確認利益，容有誤
24 會。

25 貳、實體方面

26 一、原告主張：訴外人合力旺實業有限公司(下稱合力旺公司)向
27 原告借款600萬元(下稱系爭借款)，由被告劉育慈擔任連帶
28 保證人，然合力旺公司於111年4月11日解散，經原告催告至
29 今尚未清償系爭借款，被告劉育慈竟在合力旺公司解散同日
30 即謀劃脫產，將其所有系爭房地於111年4月11日買賣並於同
31 年6月9日移轉登記予被告周常菱，周常菱於同年9月間再將

01 系爭房地買賣並移轉登記予被告孫園婷，系爭房地於3個月
02 期間內即再度轉手，上開被告所為諸次買賣、移轉系爭房地
03 所有權行為時間緊接，顯在脫產以躲避原告追償系爭借款，
04 而為通謀虛偽意思表示，應屬無效，被告劉育慈怠於行使權
05 利，原告先位請求依民法第242條、第243條、第87條、第11
06 3條、第767條第1項中段、第179條之規定，代位請求確認被
07 告劉育慈、周常菱間及被告周常菱、孫園婷間就系爭房地之
08 債權行為、物權行為均屬無效及請求被告周常菱、孫園婷應
09 塗銷系爭房地所有權移轉登記並回復登記為被告劉育慈所
10 有。若認上開被告間非通謀意思表示，被告劉育慈、周常菱
11 間就系爭房地並無買賣之真意且無實際交付價金，被告周常
12 菱、孫園婷間就系爭房地並未實際交付價金，上開被告間就
13 系爭房地之諸次買賣行為均屬無償行為，不能因有被告周常
14 菱向第一商業銀行股份有限公司大直分公司（下稱第一銀行
15 大直分行）貸款1,230萬元、被告孫園婷向上海商業儲蓄銀
16 行股份有限公司（下稱上海銀行）貸款匯付1,400萬元及被
17 告孫晨祐匯付共343萬元，即遽認為有償，原告得依民法第2
18 44條第1項規定撤銷被告間就系爭房地之諸次買賣、移轉等
19 無償行為，被告周常菱、孫園婷應塗銷系爭房地所有權移轉
20 登記並回復登記為被告劉育慈所有；縱認為上開被告間就系
21 爭房地諸次買賣行為為有償，被告間就系爭房地之諸次移轉
22 所有權行為導致被告劉育慈積極財產減少，且被告周常菱明
23 知被告劉育慈債信不佳而配合被告劉育慈將價金550萬元改
24 成現金給付，意欲躲避原告執行，此買賣價金之給付方式與
25 一般社會交易常情相悖，被告周常菱取得系爭房地後迅速賠
26 售，顯係明知移轉登記行為有害於原告之權利而配合移轉，
27 被告間均經由相同中間人即訴外人蔡麗月介紹，顯見係有預
28 謀之脫產配合行為，被告孫園婷無購買系爭房地之資力及意
29 願，仍與被告劉育慈、周常菱、孫晨祐及翊晟公司配合協助
30 被告劉育慈脫產並妨害原告收回債權，顯然明知移轉登記行
31 為有害於原告之權利，原告得依民法第244條第2項規定撤銷

01 被告間就系爭房地之諸次買賣、移轉等有償行為，被告周常
02 菱、孫園婷應塗銷系爭房地所有權移轉登記並回復登記為被
03 告劉育慈所有；另被告孫園婷就系爭房地先於同年9月設定
04 1,680萬元最高限額抵押權予訴外人上海銀行，再於同年11
05 月與被告翊晟公司擔任債務人而設定720萬元最高限額抵押
06 權予訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司），
07 上開抵押權設定擔保總額度已超過系爭房地實價登錄價值1,
08 780萬元，可徵被告孫園婷或被告孫晨祐無資力購買系爭房
09 地或確有購買之意願，應係明知被告劉育慈積欠原告債務並
10 配合被告劉育慈脫產，是被告間通謀或詐害而為虛假交易，
11 基於共同侵害原告債權利益之故意，相互轉手系爭房地並設
12 定高達2,760萬元之最高限額抵押權，惡意淘空系爭房地價
13 值，依民法第184條第1項後段及同法第185條之規定為故意
14 以背於善良風俗之方法侵害原告之債權利益，而請求被告連
15 帶賠償如先位聲明第5項或備位聲明第4項所示600萬元。為
16 此，先位請求依民法第242條、第243條、第87條、第113
17 條、第767條第1項中段、第179條及第184條第1項後段、同
18 法第185條之規定，備位請求依民法第244條第1項、第2項、
19 第4項及第184條第1項後段、同法第185條之規定暨其中就民
20 法第244條第1項、第2項規定之請求權基礎擇一為有利判
21 決，提起本件訴訟。並聲明：如變更後之聲明。

22 二、被告部分：

23 (一)被告劉育慈則以：否認原告所主張伊與其他被告間通謀或詐
24 害原告之債權，並否認原告所主張侵權行為之事實等語，資
25 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 (二)被告周常菱則以：伊原基於在系爭房地頂樓裝設太陽能板、
27 基地臺之售電利潤、基地臺租金收益及出租系爭房地收取租
28 金之考量而購買系爭房地，嗣承購後始獲悉系爭房地無法順
29 利伊預期有售電利潤、基地臺租金收益，加上伊管理系爭房
30 地之路途往返耗費，故賠售予被告孫晨祐，惟買賣價格未悖
31 離市價，伊與被告劉育慈間及被告孫晨祐間就系爭房地之買

賣均非通謀虛偽意思表示；伊向被告劉育慈購入系爭房地時不知悉被告劉育慈之財務狀況及欠債多少，亦不知悉被告劉育慈出售系爭房地會產生其財產有不足清償債權人之情形，主觀上並無詐害原告對於被告劉育慈之意思，被告劉育慈復就系爭房地已收取1780萬元之價金，該價格未與市價顯不相當，被告劉育慈未因上開交易積極減少其財產，自無侵害原告債權；伊出售系爭房地予被告孫晨祐，並約定受讓登記名義人為被告孫園婷；伊出售系爭房地後如何設定抵押權與伊無涉，原告主張依與其餘被告共謀惡意淘空系爭房地之價值云云，尚無可採等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)被告孫園婷、孫晨祐、翊晟公司則以：原告提起本件訴訟無確認利益，否認系爭房地之買賣為通謀虛偽意思表示，且該買賣為真實並具有對價，被告周常菱出售系爭房地予被告孫晨祐，並約定受讓登記名義人為被告孫園婷，上開買賣價金中368萬元係被告孫晨祐支付，其餘買賣價金則經被告孫園婷、孫晨祐協議由被告孫園婷自行負擔貸款及利息，被告孫晨祐之資金來源為其父贈與之金錢及其他收入；系爭房地為私人買賣，與被告翊晟公司無關，且被告孫園婷為被告翊晟公司之股東，其提供系爭房地作為擔保俾使提供被告翊晟公司周轉，原告所述主張均為臆測而不能證明等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。

三、本院協同兩造整理不爭執之事項如下：（見本院卷二第230頁至第233頁）

(一)110年8月9日，被告劉育慈為合力旺公司之負責人，合力旺公司邀同被告劉育慈擔任連帶保證人，與兆豐國際商業銀行（下稱兆豐銀行）簽立中長期授信合約書（下稱系爭契約），向兆豐銀行借款新臺幣（下同）600萬元，同年月10日，被告劉育慈支用600萬元。嗣後合力旺公司於111年4月11日解散，原告於111年4月13日以台北安和439號存證信函通知合力旺

01 公司及被告劉育慈借款視為全部到期。前揭系爭契約之法律
02 關係，屬原告之業務範圍。

03 (二)110年6月28日被告劉育慈因買賣取得系爭房地之所有權。

04 (三)111年4月11日，被告劉育慈與被告周常菱訂立買賣契約，約
05 定價金為1,780萬元，並約定第一期款為550萬元及尾款1,23
06 0萬元，被告周常菱並於同日簽立面額為1,230萬元之本票交
07 付被告劉育慈。

08 (四)111年6月9日，被告劉育慈以買賣為登記原因將系爭房地移
09 轉登記予被告周常菱。

10 (五)前揭不爭執事項(三)有關111年4月11日被告劉育慈是否收受被
11 告周常菱交付之550萬元現金乙情，業經被告劉育慈向臺灣
12 士林地方檢察署(下稱士林地檢署)提起詐欺告訴，士林地檢
13 署作成112年度偵字第2910號、112年度偵字第10434號不起
14 訴處分。

15 (六)原告以臺灣臺北地方法院111年7月25日北院忠111司執正字
16 第82443號執行命令對被告劉育慈執行，因第三人第一銀行
17 大直分行、中國信託商業銀行股份有限公司永吉分公司聲明
18 異議，而執行未果。

19 (七)111年9月22日，被告周常菱將系爭房地以買賣為原因移轉所
20 有權登記予被告孫園婷。

21 (八)被告周常菱因買賣系爭房地提前清償借貸，其因該提前清償
22 借貸對第一銀行所負違約金147,600元亦已清償，並未支出
23 房屋土地交易所得稅。111年9月30日，以清償為原因刪除系
24 爭房地上抵押權人第一銀行所設定之抵押權〔收件字號：11
25 1年跨縣市(中山頭份)字第120號〕。

26 (九)系爭房地於111年9月22日設定擔保債權總額1,680萬元之最
27 高限額抵押權；111年11月1日設定擔保債權總額720萬元之
28 最高限額抵押權，債務人為被告孫園婷、翊晟公司，債務額
29 比例1分之1；112年5月25日設定擔保債權總額360萬元之最
30 高限額抵押權，債務人為被告孫園婷、翊晟公司，債務額比
31 例1分之1。

01 四、得心證之理由：

02 (一)民事訴訟法第384條所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於
03 原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認
04 者而言（最高法院44年台上字第843號原判例參照）。是如
05 非就訴之聲明所為法律關係請求之承認，即非認諾。而所謂
06 自認，則係當事人之一造，對於他造主張不利於己之事實積
07 極表示承認，與認諾為對於訴訟標的為之承諾者，顯有不
08 同。被告劉育慈於112年11月6日審理程序中就答辯聲明雖先
09 稱「我同意原告之先位及備位聲明」，然其後緊接陳述其出
10 售系爭房地係遭蔡麗月詐騙所為、伊係因無力負擔系爭房地
11 的貸款才要出售系爭房地等語，經本院向其闡明原告於本件
12 所請求法律關係及原因事實之內容後，即就答辯聲明及理由
13 陳稱：「請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。我剛剛
14 為上開答辯之原因為我誤認為原告是起訴請求我以系爭房地
15 償還債務，因為我閱卷不完全，看中文對我來說很吃力，如
16 果原告主張的是我與被告間通謀或詐害原告之債權、及主張
17 侵權行為損害賠償，我均否認」等語（見本院卷二第357頁
18 至第358頁）。堪認被告劉育慈所稱「我同意原告之先位及
19 備位聲明」之承認，係就其對於原告負有系爭借款債務而同
20 意以系爭房地抵償之事表示承認，實非就本件原告訴之聲明
21 關於系爭房地所為通謀虛偽買賣、詐害債權及侵害原告債權
22 等法律關係請求及不利於己相關事實之承認，揆諸前揭說
23 明，核非認諾或自認，原告主張其不同意被告劉育慈再為爭
24 執原告之本件先、備位聲明（見本院卷二第359頁至第360
25 頁），難認有據。

26 (二)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
27 第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責。
28 又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
29 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
30 被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
31 累，亦應駁回原告之請求（最高法院48年度台上字第29號、

100年度台上字第415號裁判要旨參照）。次按民法第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意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立。至買賣是否出於通謀虛偽意思表示，與買賣價金是否確實支付或已否以債權抵償（付），並無必然之關係，價金未確實支付，不即表示未有效成立買賣（最高法院86年度台上字第3865號判決、96年度台上字第201號裁定意旨參照）。原告主張被告劉育慈、周常菱間及被告周常菱、孫園婷間就系爭房地先後2次買賣，係為妨害原告對被告劉育慈債權之行使，其等間有通謀虛偽意思表示存在云云，惟為被告所否認，揆諸前揭意旨，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。經查：

1. 關於系爭房地買賣當事人之陳述如下：

(1)被告劉育慈陳稱：伊是因無力負擔系爭房地的貸款才要出售系爭房地，相關買賣文件是在蔡麗月的車上簽署，伊知道簽署這些文件是要出售系爭房地，當時出售系爭房地是為了取得價款以清償對原告之債務600萬元等語（見本院卷二第357頁至第362頁）。

(2)被告周常菱陳稱：伊於111年間透過蔡麗月知悉被告劉育慈欲出售系爭房地，因蔡麗月表示系爭房地之頂樓得以裝設太陽能板、基地臺方式獲取售電利潤、基地臺租金收益，系爭房地亦可出租套房收取租金，因考量上開額外收入而決定購入以投資用途，伊於111年4月11日與被告劉育慈合意以1780萬元賣賣系爭房地，並約定頭期款550萬元、尾款為1230萬元，復因被告劉育慈稱其信用不良、錢會被扣走而希望當日取得頭期款現金550萬元後，伊對此表示同意並於同日交付現金550萬元給被告劉育慈，伊在蔡麗月的車上直接把從郵

局提領的550萬元現金交給被告劉育慈，被告劉育慈當場拿到錢後就在簽收單上簽名，尾款1230萬元亦已給付，系爭房地嗣辦理移轉登記並點交後，伊因系爭房地裝設太陽能板、基地臺之事須經區分所有權人決議同意，伊難以探詢各區分所有權人之意見，且事後獲悉電信業者因曾遭檢舉而無意願承租系爭房地頂樓平台，再考量管理系爭房地之路途往返耗費程度，伊始決定出售系爭房地，而於111年7月24日經由蔡麗月介紹而將系爭房地賠售予被告孫晨祐，並約定受讓登記名義人為被告孫園婷，系爭房地登記申請書所附被告周常菱與孫園婷間之買賣契約係為辦理設定物權登記所提出，其上所載買賣法律關係內容不拘束被告周常菱，系爭房地買賣關係依被告周常菱、孫晨祐間所訂立之買賣契約為準；伊所為上開2次買賣均為正常交易，買賣價格均未悖離市價，且不知悉被告劉育慈真實財務及欠債狀況，僅係配合其所要求之給付價金方式等語（見本院卷一第345頁至第349頁、本院卷二第235頁）。

(3)被告孫園婷、孫晨祐陳稱：本件係經由蔡麗月介紹才知道系爭房地要賣，被告周常菱出售系爭房地予被告孫晨祐，並約定受讓登記名義人為被告孫園婷，系爭房地登記申請書所附被告周常菱與孫園婷間之買賣契約係為辦理設定物權登記所提出，其上所載買賣法律關係內容不拘束被告孫園婷、孫晨祐，系爭房地買賣關係依被告周常菱、孫晨祐間所訂立之買賣契約為準；上開買賣價金中關於頭期款368萬元係被告孫晨祐支付，其餘買賣價金則經被告孫園婷、孫晨祐協議由被告孫園婷自行負擔貸款及利息等語（見本院卷二第235頁至第236頁）。

(4)依據上開被告所述過程，可知悉被告劉育慈、周常菱間及被告周常菱、孫園婷間就系爭房地之買賣契約均已達成合意，且確有受買賣系爭房地之意思表示拘束之意。至被告劉育慈雖另稱其係受蔡麗月詐騙而訂立系爭房地之買賣契約，惟未提出任何佐證，且其自承未撤銷相關買賣契約之意思表示

（見本院卷二第362頁），其上開所陳遭詐騙乙節尚不影響其與被告周常菱間所存系爭房地買賣契約之效力。

2. 關於被告劉育慈、周常菱間之買賣價金支付過程，依上開被告間不動產買賣契約書第4條付款方式關於第四期款尾款約定「辦理履約保證者：若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於產權過戶完成後三個工作天內，給付核貸之款項（若有代清償乙方之債務者，就代清償後之餘額屬買賣價金之部分亦同）」等語及第16條有手寫特別約定「貸款金額未達新台幣壹仟貳佰參拾萬元整，雙方同意無條件解約。規費各自負擔」等語，有上開買賣契約書在卷可考（見本院卷一第357頁、第363頁）。暨被告周常菱有於111年5月30日向第一銀行大直分行貸款1,230萬元，並於111年6月15日轉帳該貸得之1,230萬元為向被告劉育慈購屋應支付之尾款，並於同日清償被告劉育慈於第一銀行大直分行貸款而全數清償，於111年6月17日領取清償證明而持原設定資料至地政機關於111年6月20日辦理系爭房地上抵押權人第一銀行以110年頭地資字第47980號所設定之抵押權塗銷登記等情，有第一銀行大直分行111年12月13日一大直字第109號函所附借款契約、借款憑證及112年10月18日一大直字第001019號函所附相關資料及系爭房地之異動索引、被告周常菱提出之存摺交易紀錄、取款憑條存卷可稽（見本院卷一第147頁至第151頁、第167頁，本院卷二第76頁、第80頁、第86頁、第155頁至第157頁、第315頁至第337頁）。佐以被告劉育慈上開所述因無力負擔系爭房地之原有貸款而出售系爭房地等語，堪認被告劉育慈係透過出售系爭土地予被告周常菱，以達成由被告周常菱貸款取得系爭房地之尾款1,230萬元供以清償被告劉育慈就系爭房地所負貸款債務之目的，亦徵上開被告間確有買賣系爭房地之真意，佐以被告劉育慈、周常菱間就系爭房地之買賣價金約定1,780萬元，尚無證據可徵該交易價格有何明顯異常之情事，自難認上開被告之買賣關係為通謀虛偽意思表示。而依上開被告間買賣契約第4

01 條付款方式，前揭尾款1,230萬元既全數代清償被告劉育慈
02 之債務，自無其他尾款可供匯入履約保證專屬帳戶，原告以
03 無金額匯入履約保證專屬帳戶為由主張上開被告為通謀虛偽
04 簽訂之買賣契約，難認可信。再者，被告劉育慈、周常菱已
05 另行約定該買賣契約之第一期款即簽約款含訂金，由被告周
06 常菱於111年4月11日以現金550萬元交付被告劉育慈受領乙
07 情，業經被告周常菱提出其於111年4月11日自郵局提領550
08 萬元現金之交易明細及經被告劉育慈、周常菱簽名其上之先
09 行動支價款同意書、簽收單等影本附卷可稽（見本院卷一第
10 391頁至第393頁，見本院卷二第241頁），上開簽收單正本
11 並經本院當庭勘驗與上開影本相符（見本院卷二第234
12 頁），且經被告劉育慈自承上開簽收單為其簽署在卷（見本
13 院卷二第361頁），是被告周常菱抗辯其依與被告劉育慈之
14 另行約定而於111年4月11日以現金交付第一期款即簽約款含
15 訂金550萬元乙節，應屬有據。被告劉育慈雖抗辯未取得上
16 開第一期款即簽約款含訂金550萬元現金、上開簽收單係伊
17 未看細看文件內容而直接簽名云云，暨原告以被告劉育慈抗
18 辯內容主張被告劉育慈、周常菱間未交付550萬元價金而為
19 通謀虛偽意思表示云云。惟被告劉育慈所述未收受現金500
20 萬元乙情與上開客觀證據相悖，且衡以被告劉育慈除已出售
21 之系爭房地外已無其他財產，暨被告周常菱陳稱被告劉育慈
22 以信用不良、錢會被扣走為由而告知希望當日取得頭期款現
23 金550萬元等語，可知上開550萬元現金如經被告劉育慈收
24 受，其非無可能在已領取550萬元現金、避免該等款項遭債
25 權人發見執行受償之情形下，仍抗辯未受領該款項以圖隱匿
26 上開款項去向，是被告劉育慈上開抗辯內容自需其他事證佐
27 證其可信性，參酌原告與被告劉育慈就上情未提出其他證
28 據，尚難認被告劉育慈確於111年4月11日未收取價金550萬
29 元之事實。況被告周常菱就系爭房地之價金已給付1,230萬
30 元尾款，揆諸前揭說明，其就前揭價金550萬元縱認無給
31 付，亦屬是否債務不履行之問題，與被告劉育慈、周常菱間

01 是否出於通謀虛偽意思表示無涉，尚不得以此推定被告劉育
02 慈、周常菱間就系爭房地所為之交易並無買賣及移轉所有權
03 之真意存在。

- 04 3. 關於被告周常菱、孫園婷、孫晨祐間之買賣過程，參酌被告
05 周常菱、孫晨祐間不動產買賣契約書第3條約定價金共1,750
06 萬元，其中第一期款175萬元、第四期款1,575萬元，第4條
07 第3項約定買方有權逕行指定或變更本買賣標的產權移轉登
08 記之名義人等語，暨被告孫晨祐於簽約日111年7月24日已給
09 付現金25萬元等情，有上開買賣契約書在卷可考（見本院卷
10 一第275頁至第277頁、第283頁之收款明細表）。又被告孫
11 晨祐嗣於111年8月2日匯款150萬元至該買賣契約之台新國際
12 商業銀行建北分行履約保證專戶（下稱台新履保專戶內）
13 內，已履行上開第一期款價額共175萬元之給付；被告孫晨
14 祐復於111年9月19日存入193萬元至台新履保專戶，並經被
15 告孫園婷於111年8月25日向上海銀行貸款1,400萬元，於111
16 年9月27日轉帳該貸得之12,454,677元為被告周常菱代償及
17 於111年10月3日將其餘1,545,323元匯入至台新履保專戶，
18 供為向被告周常菱購屋應支付之尾款，扣除相關履約費用後
19 所餘價金5,026,555元業經台新履保專戶匯入被告周常菱指
20 定之帳戶受領，並因代償被告周常菱於第一銀行大直分行貸
21 款而全數清償，嗣至地政機關於111年9月30日辦理系爭房地
22 上抵押權人第一銀行之抵押權塗銷登記等情，有系爭房地異
23 動索引、匯款交易明細、台新國際商業銀行股份有限公司11
24 2年8月2日台新總信託字第1120028396號函、上海銀行營業
25 部112年10月11日上營字第1120000294號函所附貸款資料、
26 費用及交易明細、匯款申請書附卷可稽（見本院卷一第167
27 頁、第303頁至第305頁，本院卷二第81頁、第161頁至第166
28 頁、第213頁至第225頁、第285頁至第311頁）。佐以不爭執
29 事項(七)所示，堪認被告周常菱與孫晨祐就系爭房地以1,750
30 萬元訂立買賣契約，於被告孫晨祐依約給付部分價金後，即
31 依該買賣契約之約定將系爭房地移轉所有權登記予被告孫晨

01 祐指定之登記名義人即被告孫園婷，並經被告孫園婷以系爭
02 房地所貸得款項支付剩餘買賣價金，可徵被告周常菱、孫晨
03 祐間就買賣標的物及價金均已達成合意，被告周常菱、孫園
04 婷間就系爭房地所有權移轉登記之物權契約亦已達成合意，
05 並由被告孫園婷、孫晨祐以交付現金、匯款及代償貸款之方
06 式給付買賣價金完畢，復無證據可徵上開交易價格1,750萬
07 元有何明顯異常之情事，自難謂其等就系爭房地所為買賣之
08 債權行為及移轉所有權之物權行為，均係通謀虛偽意思表
09 示。

- 10 4. 原告雖主張被告孫園婷、孫晨祐無資力購買系爭房地云云。
11 參以被告孫園婷、孫晨祐財產所得資料（附於本院卷之證物
12 袋內），其於110、111年間之所得均為60萬元以上、財產價
13 值總額均達800萬元以上，則以被告孫園婷、孫晨祐購屋時
14 年齡及貸款期間而論，被告孫園婷、孫晨祐均應有繳付系爭
15 房地貸款至清償完畢之能力。故原告上開主張，純屬臆測之
16 詞，殊非可採。原告又主張：被告劉育慈、周常菱間與被告
17 周常菱、孫園婷間就系爭房地之2次買賣時間緊接，與不動
18 產待升值方出售圖利之常情不符，被告間皆透過蔡麗月聯繫
19 以通謀虛偽買賣云云。查被告劉育慈既因無力支付系爭房地
20 之貸款債務，立即尋找買家或仲介出售系爭房地，由被告周
21 常菱因中間人蔡麗月居間向被告劉育慈買受系爭房地，嗣被
22 告周常菱因自身投資預期利潤、成本考量而出售系爭房地，
23 由被告孫晨祐因中間人蔡麗月居間向被告周常菱買受系爭房
24 地並約定移轉所有權登記予被告孫園婷，由被告孫園婷、孫
25 晨祐以自有資金或貸款支付所約定之全部價金，前揭2次買
26 賣雖時間緊接，然該等交易過程尚未違反一般不動產交易常
27 情，自難憑此推認前揭2次買賣均係出於通謀虛偽意思表
28 示，原告此部分主張，亦不足取。
- 29 5. 從而，原告上開主張均不足以作為被告劉育慈、周常菱、孫
30 園婷間相互明知為非真意表示之佐證，故原告主張被告劉育
31 慈、周常菱、孫園婷間就系爭房地所為買賣之債權行為及所

有權移轉之物權行為係通謀虛偽意思表示，應屬無效云云，洵屬無據。被告劉育慈對被告周常菱、被告周常菱對被告孫園婷均無回復原狀之請求權可資行使，原告即無從代位被告劉育慈行使該權利。故原告依民法第242條、第243條、第87條、第113條、第767條第1項中段、第179條之規定，代位訴請確認被告劉育慈、周常菱、孫園婷上開買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為無效及塗銷系爭房地之移轉登記、回復登記為被告劉育慈所有，自非可採。

(三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項固有明文。惟欲依民法第184條第1項後段請求損害賠償者，當就「行為人具侵害之故意」、「行為人曾有背於善良風俗之方法」、「受害人受有實際損害」、「加害行為與損害間具有因果關係」等侵權行為成立要件負舉證責任。被告周常菱、孫園婷、孫晨祐、翊晟公司均稱對被告劉育慈與原告間之債權債務關係不知情等語（見本院卷二第235頁），而被告孫園婷取得系爭房地後如不爭執事項(九)所示就系爭房地買賣價金之貸款設定擔保債權總額1,680萬元之最高限額抵押權予上海銀行，再處分自己之財產設定如不爭執事項(九)所示其他抵押權，均屬立於系爭房地所有權人地位所為，本即可自由行之。原告並未舉證證明被告周常菱、孫園婷、孫晨祐、翊晟公司係在明知被告劉育慈積欠原告債務且資力不足清償之情形下，受讓登記系爭土地而有何侵害原告債權之故意，以實其說，僅以系爭房地之前揭2次買賣時間緊湊、設定高額抵押權情事為由，主觀臆測上開被告有何明知或故意，並無理由。另債務人移轉其財產予其債權人以外之第三人，其目的縱在使該債權人之債權無法實現，而應負債務不履行責任，但將自己之財產予以處分，原可自由為之，究難謂係故意不法侵害債權人之權利，或以背於善良風俗之方法加損害於債權人(最高法院112年度台上字第1664號判決意旨參照)。被告劉育慈移轉自己財產即系爭房地予

01 被告周常菱，其目的縱在使該原告之債權無法實現，而應負
02 債務不履行責任，揆諸前揭說明，究難謂係以背於善良風俗
03 之方法加損害於原告之債權利益。從而，原告依民法第184
04 條第1項後段、第185條規定請求被告連帶賠償600萬元，尚
05 無可採。

06 (四)按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
07 院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
08 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
09 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
10 法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得
11 人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第
12 1、2、4項定有明文。而所謂「有償」、「無償」，乃指債
13 務人與第三人間之行為有無「互為對價關係」之給付為其區
14 別標準。如債務人與第三人間所為之法律行為，具有實質上
15 之財產對價關係者，即屬有償行為，而非無償行為。查被告
16 劉育慈、周常菱間及被告周常菱、孫園婷間就系爭房地之買
17 賣及所有權移轉契約，均有給付對價之事證（如前揭(二)、2.
18 及3.所示），故上開被告之行為應屬有償行為，而非無償行
19 為，原告依民法第244條第1項、第4項規定請求撤銷被告劉
20 育慈、周常菱、孫園婷間買賣及不動產移轉登記行為，及請
21 求塗銷移轉登記，自屬無據。

22 (五)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
23 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
24 請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。所謂「害及債
25 權」，乃指債務人之行為，致「積極的減少財產」或「消極
26 的增加債務」，因致債權人之債權未能獲得清償者而言。而
27 債務人以其積極財產，就部分債務為清償時，雖發生積極財
28 產減少之情形，但同時亦取得所清償之債務消滅之利益，本
29 非完全不利之行為，亦無從逕認必然害及債權人之債權。又
30 上開規定之有償行為，除在客觀上須為債務人之行為有害於
31 債權外，在主觀上尚須債務人明知有害於債權人之權利，且

01 受益人於受益時，亦知有損害之事實為要件。此明知之事
02 實，對債權人有利，應由主張其事實存在之債權人負舉證責
03 任。經查，被告劉育慈至111年6月14日止以系爭房地為擔保
04 而尚積欠第一銀行大直分行12,855,545元債務，其中1,230
05 萬元由被告周常菱以系爭房地買賣價金尾款支付而清償上開
06 債務乙節，已如前述。則被告周常菱買受系爭房地，被告劉
07 育慈之積極財產固然因此減少，然其亦同時減少積欠被告劉
08 育慈之債務1,230萬元，佐以被告周常菱就買受系爭房地之
09 價金尚有另行給付之第一期款550萬元價金，上開買賣總價
10 額與移轉當時系爭房地之交易價格相較，並無不相當之情
11 形，業如前述，則被告劉育慈將系爭房地移轉予被告周常
12 菱，雖減少其積極財產，然亦同時減少債務，對被告劉育慈
13 非完全不利之行為，尚無從認為害及債權人之債權。關於原
14 告主張被告周常菱、孫園婷、孫晨祐明知被告劉育慈移轉系
15 爭房地所有權係害於其債權云云，惟為被告所否認，原告並
16 未舉證證明被告周常菱、孫園婷、孫晨祐明知系爭房地上開
17 買賣及所有權移轉登記行為損害原告之債權而為之，僅以系
18 爭房地之前揭2次買賣時間緊湊、設定高額抵押權、悖於不
19 動產交易常情等為由，主觀臆測上開被告明知損害於原告之
20 債權，並無理由，是原告依民法第244條第2項、第4項規定
21 請求撤銷被告劉育慈、周常菱、孫園婷間買賣及不動產移轉
22 登記行為及請求塗銷移轉登記，亦屬無據。

23 五、綜上所述，原告依民法第242條、第243條、第87條、第113
24 條、第767條第1項中段、第179條、第184條第1項後段、第1
25 85條之規定，先位聲明請求1.確認被告劉育慈、周常菱間就
26 系爭房地於111年4月11日買賣之債權行為與111年6月9日所
27 有權移轉登記之物權行為均無效；2.確認被告周常菱、孫園
28 婷間就系爭房地於111年9月1日買賣之債權行為與111年9月2
29 2日所有權移轉登記之物權行為均無效；3.被告孫園婷應將
30 系爭房地於111年9月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登
31 記塗銷，並回復登記為被告周常菱所有；4.被告周常菱應將

01 系爭房地於111年6月9日以買賣為原因所為之所有權移轉登
02 記塗銷，並回復登記為被告劉育慈所有；5.被告劉育慈、周
03 常菱、孫園婷、孫晨祐及翊晟公司應連帶給付原告600萬元
04 整及自民事變更追加聲明暨追加被告暨聲請調查證據狀繕本
05 送達日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；6.上
06 一項任一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內，免除責
07 任；復依民法第244條第1項、第2項、第4項、第184條第1項
08 後段、第185條之規定，備位請求1.被告劉育慈、周常菱間
09 就系爭房地於111年4月11日買賣之債權行為與111年6月9日
10 所有權移轉登記之物權行為均撤銷；2.被告孫園婷應將系爭
11 房地於111年9月22日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗
12 銷，並回復登記為被告周常菱所有；3.被告周常菱應將系爭
13 房地於111年6月9日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗
14 銷，並回復登記為被告劉育慈所有；4.被告劉育慈、周常
15 菱、孫園婷、孫晨祐及翊晟公司應連帶給付原告600萬元整
16 及自民事變更追加聲明暨追加被告暨聲請調查證據狀繕本送
17 達日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；5.上一
18 項任一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內，免除責
19 任，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
20 行之聲請亦失所附麗，應一併予以駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 112 年 12 月 7 日
25 民事第一庭 法 官 賴映岑

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 7 日
30 書記官 趙千淳