

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第47號

原告 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 施建安

訴訟代理人 陳敬文

李明哲

被告 高昀

訴訟代理人 陳冠豪

被告 紀張枝葉

訴訟代理人 紀永明

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113年10月7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

壹、程序方面：

按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；而被告住所、不動產所在地、侵權行為地或其他據以定管轄法院之地，跨連或散在數法院管轄區域內者，各

01 該法院俱有管轄權；同一訴訟，數法院有管轄權者，原告得
02 任向其中一法院起訴，民事訴訟法第10條、第21條、第22條
03 分別定有明文。又民事訴訟法第10條規定：因不動產之物權
04 或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其
05 他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。所謂其
06 他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以
07 外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言(最高法院104年度
08 台抗字第538號裁定意旨參照)。查原告雖以被告為通謀虛偽
09 意思表示及害及債權為由提起本訴，然其聲明所欲撤銷及塗
10 銷者，係就坐落苗栗縣○○鎮○○段00000○○000地號土地
11 (下稱系爭土地)，所為以買賣為登記原因之所有權移轉登
12 記，足認係就不動產有關之事項涉訟，而系爭土地之所在地
13 係位於苗栗縣苑裡鎮，屬本院所管轄之區域內。被告等之住
14 居所雖分別設於臺北市萬華區、臺中市龍井區，惟本件係屬
15 對其他因不動產涉訟，已如前述，依民事訴訟法第10條第2
16 項之規定，本院亦有管轄權。且本件訴訟非屬專屬管轄之事
17 件，依民事訴訟法第22條規定，原告自得向本院提起訴訟。
18 是依前開說明，本院就本件訴訟有管轄權。

19 貳、實體方面：

20 一、原告起訴主張略以：

21 (一) 訴外人明瑞生物科技股份有限公司(下稱明瑞公司)於民國
22 110年7月5日以訴外人紀騰縈、紀永明、被告紀張枝葉為
23 連帶保證人，向原告借款新臺幣(下同)3,000,000元，借
24 款期限自110年7月9日起至113年7月9日止，並簽訂借據暨
25 約定書等為據。上開借款明瑞公司繳到112年5月9日後就
26 沒有再繳，是上開借款尚有700,791元及利息、違約金尚
27 未償還。被告紀張枝葉為避免其所有之系爭土地遭強制執
28 行，竟與被告高昀在112年5月11日訂立買賣契約，並於11
29 2年6月1日辦畢所有權移轉登記。被告紀張枝葉於無力清
30 償借款前移轉系爭土地予被告高昀，其目的僅在逃避原告
31 求償，顯係共同隱匿財產，脫產之意圖甚為明顯，故其等

01 就系爭土地移轉登記之債權行為及物權行為，均屬通謀虛
02 偽意思表示，依民法第87條第1項應屬無效。原告為被告
03 紀張枝葉之債權人，為保全債權，自得依法代位被告紀張
04 枝葉請求被告高昀塗銷系爭土地之所有權移轉登記。

05 (二)縱認被告間並非通謀虛偽意思表示，然原告為被告紀張枝
06 葉之債權人，被告高昀明知被告紀張枝葉出售系爭土地有
07 害及原告之債權，且被告間就系爭土地之買賣行為及所有
08 權移轉行為，已使原告無法對系爭土地強制執行求償，影
09 響原告債權之實現。是原告自得依民法第244條第2項規
10 定，撤銷被告間之買賣契約債權行為及移轉所有權之物權
11 行為，並依同法條第4項規定請求被告高昀塗銷系爭土地
12 所有權移轉登記，以回復原狀。

13 (三)並聲明：先位聲明：(1)確認被告間於112年5月11日，就系
14 爭土地所為之買賣債權關係及於112年6月1日移轉所有權
15 登記之物權關係均不存在。(2)被告高昀應將系爭土地，於
16 112年6月1日經苗栗縣通霄地政事務所(下稱通霄地政)，
17 以112年通苑資字第7532、7533號以買賣為原因所為之所
18 有權移轉登記，予以塗銷。備位聲明：(1)被告間於112年5
19 月11日，就系爭土地所為之買賣債權關係及於112年6月1
20 日移轉所有權登記之物權行為均應予撤銷。(2)被告高昀應
21 將系爭土地，於112年6月1日經通霄地政，以112年通苑資
22 字第7532、7533號以買賣為原因所為之所有權移轉登記，
23 予以塗銷。

24 二、被告答辯略以：

25 (一)被告間就系爭土地之買賣，是實實在在買賣，並有支付買
26 賣價金，被告高昀買受系爭土地時，並不知被告紀張枝葉
27 有為本件債務之連帶保證人，被告紀張枝葉在買賣系爭土
28 地時也沒有提起這件事。買賣系爭土地時是同時購買3筆
29 土地，包括在臺中市○○區○○段0000地號土地(下稱龍
30 井區土地)，總價金32,580,000元，由被告高昀代被告紀
31 張枝葉償還借款17,500,000元，另承擔以系爭土地在大甲

01 農會貸款餘額5,279,147元、龍井區土地在三信商業銀行
02 貸款餘額11,447,501元，總計34,226,648元，已超過買賣
03 總價金。

04 (二) 被告高昀與王俊菘是股東關係，2人一起湊錢買系爭土
05 地，只是由王俊菘出名與被告紀張枝葉簽訂土地買賣契約
06 書(下稱系爭契約書)，所以將系爭土地指定登記在被告高
07 昀名下，龍井區土地指定登記在王俊菘名下。又系爭契約
08 書上所寫要幫忙還貸款，是指設定在土地上的抵押權借
09 款，因為被告高昀與王俊菘並不知道被告紀張枝葉積欠他
10 人多少債務，所以不在土地謄本上設定之債務，就不是我
11 們要還的部分。

12 (三) 並聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一) 原告主張被告紀張枝葉積欠其700,791元及利息、違約金
15 尚未償還，惟被告紀張枝葉於112年5月11日將系爭土地出
16 售予被告高昀，並於112年6月1日辦畢所有權移轉登記，
17 有臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)112年度訴字第1851
18 號民事判決書、確定證明書、系爭土地之土地登記第一類
19 謄本及異動索引在卷可按(見本院卷第195至199、91至9
20 7、139、159頁)。並為被告所不爭執，堪信原告此部分之
21 主張為真實。

22 (二) 按主張他人間互相故意為非真意之交易者，苟未提出積極
23 證據以資證明，不得反求對造應提出確實之反證以示真實
24 交易存在；又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意
25 思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事
26 實負舉證之責。再民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
27 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
28 之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或
29 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院97
30 年度台上字第543號判決、100年度台上字第415號判決意
31 旨參照)。復按債務人出賣其財產，非必生減少資力之結

01 果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一方面減少其財產，
02 一方面取得其請求支付價金之權利，即難謂係詐害債權之
03 行為，而依民法第244條第2項行使撤銷權，必須債權人於
04 債務人之行為有害及其債權時，始得為之(最高法院75年
05 度台上字第619號判決意旨參照)。是原告以被告間就系爭
06 土地之買賣行為係屬虛偽，縱係屬真實，被告高昀亦明知
07 有損及原告債權，而主張被告間之買賣、移轉系爭土地之
08 行為無效，及撤銷被告間之債權、物權行為，即應就被告
09 間故意為非真意之交易，及被告紀張枝葉之行為有害及其
10 債權、被告高昀於受益時明知該等情事之事實，負舉證之
11 責。

12 (三) 原告主張被告間就系爭土地之買賣屬通謀虛偽意思表示等
13 語。被告則以其等之買賣屬實實在在，並已付清價款等語
14 置辯。經查：

15 1、被告等就系爭土地之買賣，業已提出系爭契約書為證(見
16 本院卷第205、207頁)。而訂立契約之人雖為王俊菘，然
17 被告高昀為其合夥人，此由購買之土地除系爭土地外，尚
18 有龍井區土地，被告紀張枝葉並將系爭土地登記予被告高
19 昀，將龍井區土地登記予王俊菘，有上開土地之土地登記
20 第一類謄本及異動索引在卷可憑(見本院卷第249至301
21 頁)。原告就此亦未為爭執。堪信被告高昀辯稱：其與王
22 俊菘是股東關係，2人一起湊錢買系爭土地，只是由王俊
23 菘出名與被告紀張枝葉簽訂系爭契約書，所以將系爭土地
24 指定登記在被告高昀名下，龍井區土地指定登記在王俊菘
25 名下等語可採。

26 2、又系爭契約書所購買之土地除系爭土地外，尚有龍井區土
27 地，總價金為32,580,000元，而被告高昀以王俊菘之名
28 義，代被告紀張枝葉清償中租迪和股份有限公司(下稱中
29 租迪和公司)1,800,000元、700,000元；清償日盛台駿國
30 際租賃股份有限公司(下稱日盛公司)3,000,000元、12,00
31 0,000元，計17,500,000元，有同意書、民事撤回強制執

01 行聲請狀、匯款回條聯等在卷可憑(見本院卷第209至2 21
02 頁)。再被告高昫依系爭契約書第3條約定，應自簽約日起
03 1年內還清被告紀張枝葉所有銀行、農會、租賃公司之貸
04 款(見本院卷第207頁)，因而承受被告紀張枝葉以系爭土
05 地向大甲農會設定抵押權借款，而積欠大甲農會之5,279,
06 147元；以龍井區土地向三信商銀設定抵押權借款，而積
07 欠三信商銀之11,447,501元，亦有大甲農會授信餘額證明
08 書、放款歷史交易明細表、放款戶資料一覽表查詢、三信
09 商銀放款計息單等在卷可稽(見本院卷241至247頁)。則被
10 告高昫給付被告紀張枝葉之價金合計34,226,648元(17,50
11 0,000+5,279,147+11,447,501=34,226,648)，已超過系爭
12 契約書之總價金32,580,000元。足認被告高昫已證明其購
13 買系爭土地已付清價金。

14 3、再原告並未舉出任何證明，以證明被告間就系爭土地之買
15 賣，有何通謀虛偽之意思表示，自難僅以其主張被告間就
16 系爭土地之買賣屬通謀虛偽意思表示等語，即予肯認。

17 4、原告另主張依系爭契約書第3條約定，被告高昫亦應清償
18 其債務等語。惟為被告高昫所否認，並以該約定係指清償
19 系爭土地及龍井區土地設定農會、銀行抵押債權等語置
20 辯。查被告高昫代被告紀張枝葉清償之債務，及承擔尚未
21 清償之抵押權債務，已逾購買系爭土地及龍井區土地之總
22 價金，已如前述。況一般同意代為清償之債務，應為明確
23 且有一定限度內之額度，此為眾所周知之事，被告高昫代
24 被告紀張枝葉清償、承擔之上開債務雖已超過買賣價金，
25 然係屬明確而願為承擔。且紀張枝葉亦已陳明：我們的債
26 務是我們自己處理，買賣系爭土地時，我們還有在還原告
27 貸款，所以沒有跟被告高昫說還有本件債務等語(見本院
28 卷第312頁)，堪認被告高昫前開所辯，堪為採信。

29 5、綜上，被告高昫以買賣取得系爭土地，係以代被告紀張枝
30 葉清償中租迪和公司及日盛公司之債務，及承擔系爭土地
31 向大甲農會之抵押借款、以龍井區土地向三信商銀之抵押

01 借款做為買賣價金，被告等間就系爭土地確有買賣關係存在
02 在，而非虛偽之買賣。

03 (四) 原告主張系爭土地之買賣如為真實，則依民法第244條第2
04 項規定，撤銷系爭土地之債權及物權行為，被告高昀並應
05 將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷等語。惟查：

06 1、被告高昀向被告紀張枝葉購買系爭土地及龍井區土地之價
07 金，已以代被告紀張枝葉清償中租迪和公司及日盛公司之
08 債務，及承擔系爭土地向大甲農會之抵押借款、以龍井區
09 土地向三信商銀之抵押借款做為買賣價金，已如前述。則
10 被告紀張枝葉出售系爭土地時，並未生減少資力之結果，
11 其出賣財產已獲得相當對價，一方面減少其財產，一方面
12 取得其請求支付價金之權利，並已取得該價金(用以清償
13 及承擔其債務)，尚難謂係害及原告債權之行為。

14 2、被告紀張枝葉於本院陳稱：買賣系爭土地時，並未向被告
15 高昀提及尚有欠款之事；買賣系爭土地時，我們還有在還
16 原告貸款，所以沒有跟被告高昀說還有本件債務等語。被
17 告高昀則陳稱：並不知道被告紀張枝葉有為本件債務之連
18 帶保證人，因為土地登記謄本上沒有這樣的記載；我們買
19 不動產是以設定為主，其他債務我們並不清楚，不會去瞭
20 解紀張枝葉的債務等語(見本院卷第192、312頁)。況原告
21 對被告紀張枝葉就本件債權，臺中地院係在113年2月19日
22 為判決，並於113年3月27日確定，有112年度訴字第1851
23 號民事判決書、確定證明書在卷可按(見本院卷第195至19
24 9頁)。而系爭土地係在112年5月5日簽訂買賣契約，並於
25 同年6月1日完成移轉登記，亦有系爭契約書及土地登記第
26 一類謄本在卷可憑(見本院卷第91、95、205、207頁)。益
27 證被告高昀於購買系爭土地時，並不知悉被告紀張枝葉有
28 為本件債務之連帶保證人。

29 3、原告雖以系爭土地經本院執行處112年度司執字第27549號
30 執行事件，鑑估價格為23,633,000元，第1次拍賣時底價
31 訂為25,000,000元，而被告高昀僅負擔大甲農會之5,279,

01 147元、代償龍井區土地向日盛公司抵押借款15,000,000
02 元，合計20,279,147元。可認被告間之移轉系爭土地之行
03 為，顯已害及原告之債權，且被告高昀顯受有利益亦知其
04 情等語。惟被告高昀購買系爭土地及龍井區土地總價金為
05 32,580,000元，所代償及承擔之債務總額為34,226,648
06 元，已如前述，並非原告所指之20,279,147元。又法院執
07 行處拍賣所定之底價雖經鑑定，然實務上甚少於第1次拍
08 賣即可拍定，尤其在經濟不景氣之情形下更是如此，此為
09 眾所周知之事。尚不能以本院執行處就系爭土地第1次拍
10 賣所訂底價為25,000,000元，即得認為可以上開金額為拍
11 定。是原告前揭主張，尚無可採。

12 4、綜上，原告並未舉證證明被告高昀在購買系爭土地時，係
13 明知被告紀張枝葉出售系爭土地時，係為詐害原告之債權
14 或有害及其債權，自無從僅依其主張，而認定被告高昀於
15 購買系爭土地時，有損害於原告之債權。

16 四、從而，原告尚未舉證證明被告間就系爭土地之買賣係屬通謀
17 虛偽意思表示或被告紀張枝葉出售系爭土地係為詐害原告之
18 債權，或有害及其債權，及證明被告高昀購買系爭土地時，
19 明知被告紀張枝葉係在損害原告之債權。則原告依通謀虛偽
20 意思表示及民法第244條第2項、第4項之規定，請求先位聲
21 明：(1)確認被告間於112年5月11日，就系爭土地所為之買賣
22 債權關係及於112年6月1日移轉所有權登記之物權關係均不
23 存在。(2)被告高昀應將系爭土地，於112年6月1日經通霄地
24 政，以112年通苑資字第7532、7533號以買賣為原因所為之
25 所有權移轉登記，予以塗銷。備位聲明：(1)被告間於112年5
26 月11日，就系爭土地所為之買賣債權關係及於112年6月1日
27 移轉所有權登記之物權行為均應予撤銷。(2)被告高昀應將系
28 爭土地，於112年6月1日經通霄地政，以112年通苑資字第75
29 32、7533號以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以塗
30 銷，均為無理由，均應予駁回

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。
02 據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
05 民事第二庭 法 官 陳秋錦

06 以上正本係照原本作成

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
10 書記官 張智揚