

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第192號

原告 呂文智

訴訟代理人 李仲翔律師

被告 均美建設股份有限公司

法定代理人 陳自信

被告 華鉉企業股份有限公司

兼

法定代理人 高慶堯

上二人共同

訴訟代理人 柯志岳

被告 瑞興商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭釗溥

上三人共同

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 黃有咸律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，經本院於民國113年11月5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：

一、按訴狀送達後，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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款分別定有明文。查本件原告起訴時係請求：(一)被告均美建設股份有限公司(下稱均美公司)與被告高慶堯間就新北市○○區○○段0000○0000地號土地（下分別稱系爭1080、1090地號土地，合稱系爭土地），於民國106年11月29日所為買賣之債權行為及於106年11月29日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予以撤銷。(二)被告瑞興商業銀行股份有限公司(下稱瑞興銀行)應將系爭1080地號土地，於107年4月19日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告華鉉企業股份有限公司(下稱華鉉公司)所有。(三)被告瑞興銀行應將系爭1090地號土地，於107年4月25日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為華鉉公司所有。(四)被告華鉉公司應將系爭土地於107年2月13日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告高慶堯所有。(五)被告高慶堯應將系爭土地於106年11月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告均美公司所有(見本院卷一第9至11頁)；嗣經歷次追加變更聲明後，最終聲明變更為：⊖先位聲明：確認原告與被告華鉉公司間如原證一房屋預定買賣契約書所示之契約關係存在。⊖備位聲明：(一)被告均美公司與被告高慶堯間就系爭土地，於106年11月15日所為買賣之債權行為及於106年11月29日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予以撤銷。(二)被告高慶堯與被告華鉉公司間就系爭土地，於107 年1 月31日所為買賣之債權行為及於107 年2 月13日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。(三)被告瑞興銀行應將系爭1080地號土地，於107年4月19日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告華鉉公司所有。(四)被告瑞興銀行應將系爭1090地號土地，於107年4月25日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為華鉉公司所有。(五)被告華鉉公司應將系爭土地於107年2月13日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復

01 登記為被告高慶堯所有。(六)被告高慶堯應將系爭土地於106
02 年11月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，
03 並回復登記為被告均美公司所有(見本院卷二第301至306、4
04 61至462頁、卷三第142頁)。經核原告上開所為，均係本於
05 其請求之基礎事實同一，而為訴之追加、變更應受判決事項
06 之聲明，經核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

07 二、本件被告均美公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
08 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
09 其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)原告為系爭土地之所有權人，權利範圍均為5分之1，於104
13 年間，原告與系爭土地其他所有權人即訴外人呂日新、呂芳
14 彥、呂秀琴、呂宗益(下合稱呂日新等4人)，一同與被告
15 均美公司及其股東即被告高慶堯洽談系爭土地合作興建事
16 宜，並達成共識，惟因系爭土地其他所有權人不同意合建，
17 被告均美公司及高慶堯遂向原告及呂日新等4人建議先依土
18 地法第34條之1將系爭土地出售予被告均美公司，再由被告
19 均美公司分別與原告及呂日新等4人另簽署房屋預定買賣契
20 約書，並於其中約定原告可分得之房屋坪數。嗣原告依被告
21 均美公司、高慶堯之建議，與其等簽立不動產買賣契約書
22 (下稱系爭不動產買賣契約書)，約定被告均美公司及高慶
23 堯應向原告支付土地買賣價款29,755,231元，原告另與被告
24 均美公司簽署房屋預定買賣契約書(下稱系爭房屋預定買賣
25 契約書)，約定原告以29,755,231元向被告均美公司預購系
26 爭土地所建房屋權狀坪數80.732坪，並作成公證，原告及呂
27 日新等4人係與被告均美及高慶堯以土地買賣及預售房屋買
28 賣之形式，藉以實現實質上合建目的。

29 (二)於106年間，原告至系爭1080地號土地現場，見興建工程已
30 順利動工，於107年間，系爭1090地號土地亦已圍起圍籬，
31 故原告認為被告均美公司已開始於系爭土地上興建房屋。詎

01 料原告於109年間收到本院所寄發呂日新等4人與被告均美公
02 司、高慶堯等人間塗銷所有權移轉登記等事件之證人通知
03 書。原告於前開證人通知書所載之109年10月22日到庭，經
04 該事件承審法官曉諭後，始知被告均美公司業於106年11月2
05 9日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予被告高慶
06 堯，而被告高慶堯於107年2月13日再移轉系爭土地所有權予
07 其擔任負責人之被告華鉉公司，嗣華鉉公司分別於107年4月
08 19、25日將系爭土地移轉登記予被告瑞興銀行，而呂日新等
09 4人於獲知上情後深感受騙，故向被告均美公司、高慶堯等
10 人提起訴訟。而於呂日新等4人對被告均美公司、高慶堯等
11 人所提起之訴訟中，該案承審法官勸諭被告高慶堯應與呂日
12 新等4人協商和解，妥善處理系爭土地之合建事宜。據悉被
13 告高慶堯現正與呂日新等4人洽談和解，並且已有初步之共
14 識。而原告於出庭作證後，亦嘗試與被告高慶堯聯繫，欲與
15 其商談系爭土地合建之後續處理，豈知被告高慶堯避不見
16 面，嗣其於110年2月23日收受原告所寄發之律師函，再經原
17 告不斷以電話聯繫，始與原告約定於110年3月12日下午4時
18 會面協商，然屈至約定之時間，被告高慶堯無故爽約，避不
19 見面，顯見被告高慶堯將系爭土地轉移至華鉉公司名下後，
20 即無意實現當初合建承諾，原告深感受被告高慶堯之欺騙，
21 爰依法提起本訴。

22 (三)系爭土地現已由被告華鉉公司興建住宅，被告均美公司就其
23 於系爭房屋預定買賣契約所訂交付房屋之給付義務已陷於給
24 付不能，且此給付不能係因被告均美公司將系爭土地所有權
25 讓予被告高慶堯所致，而屬可歸責於被告均美公司，按諸民
26 法第226條第1項之規定，被告均美公司對原告負有損害賠償
27 之責任，原告依系爭不動產買賣契約得分回房屋坪數80.732
28 坪，以原告起訴時之市價每坪540,000元計算建物價值為43,
29 595,280元，減去系爭房屋預定買賣契約第1條所定價金2,95
30 5,231元之差額為13,840,049元。另被告均美公司已與被告
31 華鉉公司協議由被告華鉉公司承擔(受)系爭房屋預定買賣契

約，故原告與華鋆公司間現應存在系爭房屋預定買賣契約效力。爰依系爭不動產買賣契約書第3條、民法第121條第1項、第244條第2項、第4項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：⊖先位聲明：確認原告與被告華鋆公司間如原證一房屋預定買賣契約書所示之契約關係存在。⊖備位聲明：(一)被告均美公司與被告高慶堯間就系爭土地，於106年11月15日所為買賣之債權行為及於106年11月29日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予以撤銷。(二)被告高慶堯與被告華鋆公司間就系爭土地，於107年1月31日所為買賣之債權行為及於107年2月13日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。(三)被告瑞興銀行應將系爭1080地號土地，於107年4月19日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告華鋆公司所有。(四)被告瑞興銀行應將系爭1090地號土地，於107年4月25日以信託登記為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為華鋆公司所有。(五)被告華鋆公司應將系爭土地於107年2月13日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告高慶堯所有。(六)被告高慶堯應將系爭土地於106年11月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告均美公司所有。

二、被告則以下開情詞置辯：

(一)被告華鋆公司、高慶堯及瑞興銀行：

1.被告高慶堯與均美公司於104年間共同以價額148,776,157元，與原告及其他地主即呂日新等4人簽約購買系爭土地，然被告均美公司竟將系爭土地所有權全數登記於其名下。嗣因被告均美公司實際負責人林慶彥過世，股東於林慶彥過世後發現公司先前財務已發生重大虧損，被告均美公司已無資力清償前向被告瑞興銀行所借貸之款項，且因被告均美公司先前開發系爭土地之資金均係借貸而來，106年11月6日參與股東會之股東均無意繼續挹注資金後，被告均美公司名下資產勢必面臨遭債權人拍賣之命運。當時被告均美公司股東決

01 議將系爭土地出售，被告高慶堯為免拍賣價格貶損於迫不得
02 已之情況下，只能出面買下系爭土地，故與被告均美公司簽
03 署不動產買賣補充協議書(下稱系爭補充協議書)，以162,17
04 0,062元之價額購買系爭土地，並約定以買賣價金代被告均
05 美公司支付相關款項。又買受系爭土地後，基於融資及稅賦
06 考量，被告高慶堯乃決定與被告華鉉公司合作，將系爭土地
07 出售予被告華鉉公司，由被告華鉉公司繼續開發系爭土地，
08 透過繼續開發取得相應資金。被告高慶堯買受系爭土地時，
09 並不知悉原告與被告均美公司間之房屋預定買賣契約書，且
10 被告高慶堯已將系爭土地買賣價款全數履行完畢，經核對現
11 有相關資料，被告均美公司至少已支付26,938,400元土地買
12 賣價款予原告。

13 2.原告前於102年10月30日向訴外人王美雲借款20,000,000元
14 ，約定清償期為一年，原告應按月給付王美雲利息200,000
15 元，嗣原告分別於103年間及104年間三度與王美雲協議展延
16 清償期。為清償前開對王美雲之債務及利息，原告自102年
17 10月31日起至105年1月5日止，陸續向被告均美公司及林慶
18 彥借款，期間借款總額合計高達25,200,000元，就原告之還
19 款方式則約定由雙方日後再行決定。嗣原告與被告均美公司
20 簽署「土地買賣一補充協議書」，觀諸前述該補充協議書內
21 容明載：雙方協議於產權移轉完成後由甲方（按即均美公
22 司，下同）代為償還乙方（按即原告，下同）向王美雲及林
23 彥甫之金錢借貸20,000,000元，並依產權移轉登記日分算借
24 貸之利息，過戶完成前之利息均由乙方支付。買賣價金扣除
25 乙方之金錢借貸及甲方代墊之利息後，剩餘款項由甲方一次
26 匯入乙方帳戶，又系爭土地於105年1月29日移轉登記予均美
27 公司，是原告於系爭土地產權移轉完成前，總計向均美公司
28 及林慶彥借款25,200,000元，業如前述，是依前開約定，均
29 美公司應給付原告之系爭土地買賣價金，扣除上開借款後僅
30 餘4,555,231元。除上開借款外，經核均美公司之財務資
31 料，原告於105年3月9日復向均美公司借款1,738,400元。

01 是綜合上情，依現 有資料所示，均美公司至少已支付原告2
02 6,938,400元之土地買賣價款（計算式：25,200,000+1,738,
03 400=26,938,400元）。

04 3.又被告均美公司將系爭土地出售予被告高慶堯僅係行使自己
05 權利，不具任何不法性及詐害性，至多僅屬一物二賣所衍生
06 之債務不履行責任問題，原告主張被告間買賣行為為詐害債
07 權，洵屬無稽。又被告均美公司將系爭土地出售予被告高慶
08 堯，被告均美公司總體責任財產並未減少，不生有害原告債
09 權之結果。退步言，縱認原告主張有理由，原告於108年9月
10 23日間早已知悉被告間買賣情事，遲至110年4月12日方提起
11 本件訴訟請求撤銷，其請求權已逾越1年等語。併聲明：原
12 告之訴駁回。

13 (二)被告均美公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何
14 聲明或陳述。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)原告及呂芳洲、呂日新、呂芳彥、呂秀琴、岳喜倫，於104
17 年8月13日，呂宗益於104年9月16日，分別與被告高慶堯及
18 均美公司簽訂不動產買賣契約書，該契約約定由原告及呂芳
19 洲、呂日新、呂宗益、呂芳彥、呂秀琴、岳喜倫出售系爭土
20 地予被告高慶堯及均美公司。

21 (二)原告與被告均美公司於104年9月16日簽訂如原證一所示之房
22 屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋預定買賣契約書，本院卷
23 第60、61頁），並經臺灣士林地方法院所屬民間公證人林智
24 育公證在案（公證書字號：104年度士院民公智第000 00000
25 000號）。

26 (三)被告均美公司業已於106年11月29日以買賣為原因，將系爭
27 土地移轉登記所有權予被告高慶堯，而被告高慶堯於107年2
28 月13日再移轉系爭土地所有權登記予其擔任負責人之被告華
29 鉉公司，嗣被告華鉉公司分別於107年4月19、25日將系爭土
30 地移轉登記予被告瑞興銀行。

31 (四)系爭土地現已由被告華鉉公司興建住宅。

01 四、本件爭執事項如下：(一)原告請求確認原告與被告華鉉公司間
02 如原證一房屋預定買賣契約書所示之契約關係存在，有無理
03 由？(二)原告請求依民法第244條第2項規定，撤銷被告均美公
04 司與被告高慶堯間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權
05 移轉登記之物權行為，是否已逾民法第245條所定之除斥期
06 間？(三)若未逾除斥期間，原告得否主張依民法第244條第2、
07 4項規定，撤銷被告均美公司與被告高慶堯間暨被告高慶堯
08 與被告華鉉公司就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移
09 轉登記之物權行為，並請求塗銷被告瑞興銀行與被告華鉉公
10 司間之所有權移轉登記及回復登記為被告華鉉公司所有、塗
11 銷被告華鉉公司與被告高慶堯間之所有權移轉登記及回復登
12 記被告高慶堯所有、塗銷被告高慶堯與均美公司間之所有權
13 移轉登記及回復登記為被告均美公司所有？茲分述如下：

14 (一)原告請求確認原告與被告華鉉公司間如原證一房屋預定買賣
15 契約書所示之契約關係存在，有無理由？

16 1.按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具
17 備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事
18 實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第887號民事
19 裁判意旨參照）。原告主張其與被告華鉉公司間有如原證一
20 房屋預定買賣契約書所示之契約關係存在，為被告華鉉公司
21 所否認，自應由原告就其有利於己之事實負舉證責任，合先
22 陳明。

23 2.次按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與
24 第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非
25 經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第15
26 73號民事判例意旨參照）。第三人與債務人訂立契約承擔其
27 債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力，民法第30
28 1條定有明文。查原告主張被告均美公司已與被告華鉉公司
29 協議，由被告華鉉公司承擔系爭房屋預定買賣契約，原告以
30 民事追加暨準備(四)狀為承認其等間契約承擔協議之意思，
31 故系爭房屋預定買賣契約關係應已存在於原告與被告華鉉公

01 司之間等語，為被告華鉉公司所否認，並辯稱其並無對原告
02 做任何承受債務之通知或公告，亦無承受如原證一之系爭房
03 屋預定買賣契約書之任何相關債務，且被告華鉉公司並無承
04 擔被告均美公司因系爭土地合建契約關係所生之一切權利義
05 務之意思等語，原告固主張證人葉宗憲到庭證稱：我本來是
06 均美公司的股東。高慶堯也是均美的股東。(原告訴訟代理
07 人問：高慶堯是否有跟均美公司協議，由高慶堯承受均美公
08 司所負的一切債務、義務，而均美公司讓渡其進行中的全部
09 建案權利予高慶堯作為對價？)我有印象，因為當時是由華
10 鉉承接均美所有建案，當時是在均美股東會上做決議。當時
11 均美的股東有我、高慶堯、高慶隆、高慶年、陳自信、魏麗
12 真。當時我們的認知就是將地主全部的權利義務都由華鉉承
13 受，但當時均美仍有欠高慶堯錢、有一些債務，所以才用這
14 種方式抵銷均美對高慶堯的債務。其餘股東則沒有分到任何
15 錢。舉例來說就是如原告與均美公司簽立合建契約分得的部
16 分及其自身與均美公司的債務，與合建相關都應由華鉉承
17 受。(法官問：你說的這些內容，當時有簽約嗎？)當時有做
18 一個股東會決議。但內容不記得了。股東會決議是在106、1
19 07年該段期間。印象中當時還有其他建案，但我不太確定哪
20 些是均美的、哪些是均瑩的，這些建案當時一定有價值，而
21 且價值龐大等語為證(見本院卷二第252至255頁)，然對照證
22 人所稱其所參與之上開106年股東會議，繹之106年11月6日
23 被告均美公司之股東會議事錄所載「說明一、……討論出本
24 公司所有新北市○○區○○段0000○0000地號之土地買賣、
25 1091、1093地號等二筆合建權利之處分案。二、……均美公
26 司持有新北市○○區○○段0000○0000地號之土地提議出售
27 予高慶堯先生，依不動產鑑價師評估結果及原買賣契約之價
28 金，依合者價高作為與高慶堯先生簽認買賣契約之依
29 據……。三、另新北市○○區○○段0000○0000○○○地號
30 之合建權利由華鉉企業股份有限公司以新臺幣850萬元取得1
31 091、1093之合建權利，將其全案之權利一併讓與華鉉企業

股份有限公司，將此筆費用作為均美公司營運費用，均美公司需協助華鉉企業股份有限公司處理地主合建後續換約事宜。」等內容(見本院卷二第351至355頁)，僅可證有關本件系爭土地部分，有議決被告均美公司將系爭土地出售予被告高慶堯，並未提及任何有關係爭土地之合建案交由被告華鉉公司承受之情形，甚至於該次股東會有討論其他合建案(新北市○○區○○段0000○○0000○○地號之合建案)讓與被告華鉉公司之情形(倘如原告所述，被告均美公司亦有讓與系爭土地合建案權利義務予被告華鉉公司之情形，亦應於均美公司股東會議決並予以紀錄，然此部分均付之闕如)，故證人葉宗憲所為證述，顯與上開股東會議事錄不符，要難僅憑證人葉宗憲所述，即遽認被告均美公司有將系爭土地合建案所有權利義務或原證一房屋預定買賣契約書所示之契約關係概括讓與由被告華鉉公司承受(擔)之情形或意思，更遑論被告均美公司係議決將系爭土地出售予被告高慶堯，被告高慶堯個人間與被告華鉉公司間有何其他協議約定就系爭土地為後續開發整合等動作，亦無從得逕認係被告均美公司將系爭土地合建案之所有契約權利義務一併讓與被告華鉉公司之意，此部分仍應進一步舉證說明之，原告復未能提出其他積極事證就此舉證以實其說，則原告請求確認原告與被告華鉉公司間如原證一房屋預定買賣契約書所示之契約關係存在，難認有理由。

(二)原告請求依民法第244條第2項規定，撤銷被告均美公司與被告高慶堯間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，是否已逾民法第245條所定之除斥期間？

1.按民法第244條第1項之撤銷權，依同法第245條規定，自債權人知有撤銷原因時起，1年間不行使而消滅。該項法定期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據(最高法院85年台上字第1944號民事判決意旨可資參照)。

01 2.就原告何時知悉被告間移轉所有權之詐害債權情事，審諸證
02 人呂日新到庭證稱：原告是我的遠房姪子，我是系爭土地所
03 有權人之一，當初原告介紹我們跟被告均美公司合建，後來
04 不知道如何進行的，變成華鉉建設在興建，我在工地看到張
05 貼告示牌，發現是華鉉公司在系爭土地上蓋房子後我就先
06 去找代書陳文煙，但是處理了半年都沒有辦成，代書說要
07 去找律師處理，我當時就有跟原告討論，討論後才去找
08 律師發存證信函，發存證信函的律師是原告找的。律師
09 有在108年9月23日發函給被告高慶堯，我們有先去跟
10 高慶堯在華鉉公司談過一次，但是協調不成，所以就
11 去找律師，後來就全部由律師去談了。當時律師有
12 說有時效的問題所以要假扣押，當時原告說他沒錢，
13 所以就由我們其他地主去籌錢進行假扣押。我有與地
14 主呂芳彥、呂宗益及呂秀琴委託黃冠程律師於109年
15 3月20日對均美公司、高慶堯、華鉉公司及瑞興銀行
16 提起塗銷所有權移轉登記之訴訟，當時因為原告說他
17 沒錢所以不要告，他就說他都不參加，我記得原告有
18 找一間金門法律事務所的律師，當時存證信函是原
19 告找的律師，存證信函是用我的名字，所以是由我收
20 到的，原告當時說用我的名字發函就好了，我收到之
21 後，就去找黃冠程律師詢問，因為黃冠程律師是我的
22 親戚，所以訴訟部分就找黃冠程律師幫忙。起初有協
23 商過，第一次原告跟我們三兄弟跟呂秀琴都有去，但
24 我們沒有上樓是由律師上去談的。…當時黃冠程律師
25 有跟我說這是一年的案件，超過一年再告就沒有用了。
26 我當時有跟原告討論，但是原告說沒有錢。黃冠程律
27 師說要在這個時間內假扣押等語(見本院卷一第471至
28 475頁)；以及證人陳柏豪律師到庭證稱：原告有在
29 110年1月11日來本所諮詢系爭土地合建案的問題，
30 是否有人同行我已經不記得。在這之前，原告有在
31 109年12月18日來跟我諮詢同樣問題，因為第一次
我給的建議他無法實行，第二次才再來問同樣的問題。
第一次諮詢時，他有跟我說他知道呂日新有對高慶堯
提起訴訟，但他個人沒有加入該訴訟，因為他希望用
私下和解的方

01 式與高慶堯協商和解，但協商很久未果就來詢問相關的問
02 題，當天我跟他確認合建案內容，當我問到系爭土地移轉過
03 程時，原告跟我說系爭土地在均美公司名下，且原告重複很
04 多次，所以印象深刻，我當時有與他確認地主移轉給均美公
05 司後就一直到現在嗎？均美公司沒做過信託嗎？不然均美公
06 司蓋房子是如何借錢？原告表示他不知道，但他確知的是均
07 美公司有跟銀行借錢。另外原告當天有提到來找我之前，有
08 被叫去呂日新的案件中作證，他告訴我他知道該案件要停止
09 訴訟，因為要談和解，所以當時我建議原告可以先嘗試加入
10 這個和解談判中，如果不行我們再來討論提起訴訟的細節。
11 第二次諮詢時，原告跟我說他無法加入和解，所以來請我研
12 擬提告的方式，原告有跟我說後來有了解到系爭土地的所有
13 權是在華鉅公司的名下，當時我蠻訝異，我說你上次不是跟
14 我說土地是在均美公司名下，為何現在變成華鉅公司，他們
15 是如何移轉？移轉原因？原告都說他不清楚。因為原告當時
16 並未攜帶土地謄本，故我無法確認原告所述是否真實，所以
17 我給的建議是會後再調謄本確認後再回覆原告。原告在第一
18 次諮詢時沒告訴我系爭土地沒在均美公司名下。是直到第二
19 次諮詢時才告訴我該情。至於原告如何得知該情，我不清
20 楚。因為當時我印象中原告沒有特別說，且當時還在消化原
21 告帶給我關於土地移轉的資訊，所以我沒有追問。我與呂日
22 新於108 年9 月23日之前有諮詢面談有關係爭土地的法律問
23 題，當時原告有在場，但確切日期我沒有印象等語(見本院
24 卷一第496至497頁)，復參諸被告所提出之呂日新等4人與被
25 告高慶堯、黃冠程律師、蕭萬龍律師等人於110年5月13日之
26 討論錄音譯文，其中黃冠程律師「我都有跟他講的，他也都
27 知道，當然那時候是起訴前的時候，…」、黃冠程律師「就
28 是一開始，就是後來就是，等於是說那個，後來我姑丈來資
29 料給我看，我就跟他講說你一定要趕快喔，你那一年內你要
30 告喔，不然你會那個，除斥期間過，你就很麻煩很難處
31 理」、黃冠程律師「我就有跟他講，但呂文智好像比較，他

01 那時候說什麼，扣押、擔保金要那麼多，都算他拿不出來啊
02 對不對」等內容，可知原告至遲於呂日新等4人要提起另案
03 訴訟之前，即已知悉被告均美公司將土地移轉他人之詐害債
04 權情事，蓋當時呂日新等4人提起另案訴訟前亦有詢問原告
05 是否共同提起訴訟，然原告或出於扣押擔保金過高或訴訟費
06 用負擔等考量，於當時選擇未共同提起訴訟，此部分業據證
07 人呂日新證述甚明，亦有錄音譯文之呂日新等4人所委任律
08 師所述可佐，足見原告對上情知之甚詳，蓋另案呂日新等4
09 人即係對於本件被告等人提起撤銷債害債權之訴訟，請求塗
10 銷所有權移轉登記，故原告既於呂日新等4人於109年3月20
11 日(即呂日新等4人於另案向被告均美公司、高慶堯等人提起
12 塗銷所有權移轉登記訴訟【即本院109年度重訴字第168號】
13 之時)前即已知悉上開被告間以買賣為原因而移轉所有權等
14 情，竟遲至110年4月12日始提起本件訴訟請求撤銷，其請求
15 權應已罹於1年除斥期間。

16 (三)是以，原告之撤銷請求權既已罹於1年除斥期間，自無從依
17 民法第244條第2、4項規定，依序撤銷被告均美公司與被告
18 高慶堯間暨被告高慶堯與被告華鉉公司就系爭土地所為買賣
19 之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，亦無從請求塗銷
20 被告瑞興銀行與被告華鉉公司間之所有權移轉登記及回復登
21 記為被告華鉉公司所有、塗銷被告華鉉公司與被告高慶堯間
22 之所有權移轉登記及回復登記被告高慶堯所有、塗銷被告高
23 慶堯與均美公司間之所有權移轉登記及回復登記為被告均美
24 公司所有。

25 五、綜上所述，原告先位請求為無理由，則其就備位請求部分，
26 因已罹於除斥期間，亦不得依民法第244條第2、4項規定主
27 張撤銷，從而，原告請求⊖先位聲明：確認原告與被告華鉉
28 公司間如原證一房屋預定買賣契約書所示之契約關係存在。
29 ⊖備位聲明：(一)被告均美公司與被告高慶堯間就系爭土地，
30 於106年11月15日所為買賣之債權行為及於106年11月29日所
31 為所有權移轉登記之物權行為，均應予以撤銷。(二)被告高慶

01 堯與被告華鉉公司間就系爭土地，於107 年1 月31日所為買
02 賣之債權行為及於107 年2 月13日所為所有權移轉登記之物
03 權行為，均應予撤銷。(三)被告瑞興銀行應將系爭1080地號土
04 地，於107年4月19日以信託登記為原因所為之所有權移轉登
05 記予以塗銷，並回復登記為被告華鉉公司所有。(四)被告瑞興
06 銀行應將系爭1090地號土地，於107年4月25日以信託登記為
07 原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為華鉉公
08 司所有。(五)被告華鉉公司應將系爭土地於107年2月13日以買
09 賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被
10 告高慶堯所有。(六)被告高慶堯應將系爭土地於106年11月29
11 日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登
12 記為被告均美公司所有，均為無理由，應予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
14 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
15 列，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
18 民事第五庭 法 官 張惠閔

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
23 書記官 陳睿亭