

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3199號

原告 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 王貴鋒

訴訟代理人 湯宗翰

被告 陳曉菁

林欣霈

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告陳曉菁與被告林欣霈間於民國112年3月24日就如附表所示之不動產所為之買賣關係及於民國112年4月11日以買賣為原因所為之移轉登記之物權關係均不存在。

被告陳曉菁應將如附表所示之不動產於民國112年4月11日經新北市板橋地政事務所以112北板地字第11063號及112北板建字第7412號以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經本院合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：訴外人譽涵國際有限公司（下稱譽涵公司）於民國110年8月12日邀同被告林欣霈為連帶保證人，向原告借款新臺幣（下同）2,000,000元，然譽涵公司於112年3月13日開始即未依約繳納本息，經臺灣臺北地方法院112年訴字第1532號判決，被告林欣霈應連帶給付1,766,525元及衍生之利

01 息、違約金。詎被告林欣霈為逃避強制執行，竟與被告陳曉  
02 菁基於通謀虛偽意思表示，於112年3月24日訂立買賣契約，  
03 並於112年4月11日依該虛偽之買賣契約，將其所有如附表所  
04 示之不動產（下稱系爭不動產）移轉登記予被告陳曉菁。被  
05 告間買賣系爭不動產及所有權移轉行為均係基於通謀虛偽意  
06 思，依民法第87條第1項前段規定為無效，原告為被告林欣  
07 霈之債權人，對此自有確認之利益，為保全債權，自得依民  
08 法第242條，代位被告林欣霈依民法第767條第1項中段或第1  
09 13條，請求被告陳曉菁塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。  
10 退步言，縱被告間就系爭不動產之買賣債權、所有權移轉登  
11 記物權行為有效，亦屬有償之詐害債權行為，原告自得依民  
12 法第244條第1項或第2項訴請撤銷，並依同條第4項，請求被  
13 告陳曉菁塗銷所有權移轉登記等語。並聲明：1.先位聲明：  
14 (1)確認被告間於112年3月24日就系爭不動產所為之買賣債權  
15 關係，及於112年4月11日所為之所有權移轉登記物權關係均  
16 不存在。(2)被告陳曉菁應將系爭不動產於112年4月11日經新  
17 北市板橋地政事務所以112北板地字第11063號及112北板建  
18 字第7412號以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。  
19 備位聲明：(1)被告間於112年3月24日就系爭不動產所為之買  
20 賣債權行為及於112年4月11日移轉所有權登記之物權行為均  
21 應予撤銷。(2)被告陳曉菁就系爭不動產，於112年4月11日經  
22 新北市板橋地政事務所，112北板地字第11063號及112北板  
23 建字第7412號以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以塗  
24 銷。

25 二、被告均未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

26 三、本院得心證之理由：

27 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視  
28 同自認，但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對  
29 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞  
30 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之  
31 規定，分別為民事訴訟法第280條第1項、第3項前段所明

01 文。經查，原告主張之事實，業據其提出與所述情節相符之  
02 臺灣臺北地方法院112年度訴字第1532號判決暨判決確定證  
03 明書、假處分執行筆錄等件影本為證（見本院卷第17至21  
04 頁；第29至33頁），又被告對於原告主張之事實，已於相當  
05 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準  
06 備書狀爭執，視同自認，堪認原告之主張為真。

07 (二)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無  
08 效，民法第87條第1項定有明文，又因出於通謀虛偽意思表  
09 示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為應  
10 認為無效，縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效  
11 之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移  
12 轉登記，仍不能取得所有權（最高法院94年度台上字第1640  
13 號判決意旨參照）。被告間就系爭不動產之買賣行為，及以  
14 買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為，既均係出於通  
15 謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定均屬無效，被告  
16 陳曉菁仍不能取得系爭不動產之所有權，系爭不動產之所有  
17 權人仍為被告林欣霈。從而原告請求確認被告間就系爭不動  
18 產所為之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為均不存  
19 在，自屬有據。

20 (三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
21 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
22 之虞者，得請求防止之；債務人怠於行使其權利時，債權人  
23 因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第767條  
24 第1項及第242條分別定有明文。承上所述，本院認被告間就  
25 系爭不動產所為買賣債權行為、所有權移轉登記物權行為均  
26 係基於通謀虛偽意思表示，依法無效。惟被告陳曉菁塗銷所  
27 有權移轉登記以前，仍足以妨害被告林欣霈對系爭不動產所  
28 有權之行使，被告林欣霈自得本於民法第767條第1項中段之  
29 規定，請求被告林欣霈塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，  
30 然未為之，顯已怠於行使其權利；又原告為被告林欣霈之債  
31 權人，有本金1,766,525元及利息、違約金未受償之事實，

有原告提出之臺灣臺北地方法院112年度訴字第1532號判決書影本在卷（見本院卷第17頁），系爭不動產之所有權移轉登記未予塗銷，顯足以妨礙身為債權人之原告之獲償，則原告因保全債權，自得依民法第242條之規定，代位被告林欣霈行使民法第767條第1項中段所定之權利。故原告代位被告林欣霈請求被告陳曉菁將系爭不動產所有權移轉登記予以塗銷，亦屬有據。

(三)原告先位之訴既有理由，則其備位請求撤銷詐害債權部分，即毋庸審酌，併此敘明。

七、綜上所述，原告先位依民法第87條第1項前段、第242條、第767條第1項中段規定，請求確認被告間就系爭不動產，於112年3月24日所為之買賣債權行為，及於112年4月11日所為之所有權移轉登記物權行為不存在，並請求被告陳曉菁將該所有權移轉登記塗銷，核屬有據，應予准許。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第一庭 法 官 朱慧真

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

書記官 劉芷寧

附表：

| 編號 | 土地坐落 |      |    |    |     | 面積    | 權利範圍        |
|----|------|------|----|----|-----|-------|-------------|
|    | 縣市   | 鄉鎮市區 | 段  | 小段 | 地號  | 平方公尺  |             |
| 1  | 新北   | 板橋區  | 新興 |    | 596 | 1,999 | 100000分之282 |

(續上頁)

01

|  |   |  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|---|--|--|--|--|
|  | 市 |  | 段 |  |  |  |  |
|--|---|--|---|--|--|--|--|

02

| 編號 | 建號   | 基地座落<br>-----<br>-<br>建物門牌                                                         | 建築式樣<br>主要建築<br>材料及房<br>屋層數   | 建物面積（平方公尺）                   |                   | 權利範圍 |
|----|------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|------|
|    |      |                                                                                    |                               | 樓層面積合計                       | 附屬建物主要<br>建築材料及用途 |      |
| 1  | 4708 | 新北市○<br>○區○○<br>段000地<br>號                                                         | 11層樓鋼<br>筋混凝土<br>造、一般<br>事務所用 | 四層：30.2<br>3<br>合計：30.2<br>3 |                   | 全部   |
|    |      | 新北市○<br>○區○○<br>○路0號4<br>樓之37                                                      |                               |                              |                   |      |
|    | 備考   | 含共有部分同段3524建號權利範圍249/100000、同段3525<br>建號權利範圍481/100000、同段4709建號權利範圍2912/10<br>0000 |                               |                              |                   |      |