

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第241號

原告 頂率開發股份有限公司

法定代理人 鄭富銘

訴訟代理人 游文愷律師

侯傑中律師

被告 江陳金妙

江政賢

共同

訴訟代理人 黃冠中律師

蔡進良律師

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4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告江陳金妙與被告江政賢間就如附表所示不動產，於民國一〇九年十二月二十八日所為買賣契約之債權行為，及民國一一〇年一月二十二日移轉所有權登記之物權行為，應予撤銷。

二、被告江政賢應將前項民國一一〇年一月二十二日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復為被告江陳金妙所有。

三、訴訟費用由被告江陳金妙、江政賢負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊對被告江陳金妙（下稱其名）提起本院109年度重訴字第464號請求回復原狀等事件（下稱系爭回復原狀事件），經本院109年度重訴字第464號判決江陳金妙應給付伊新臺幣（下同）4,346萬2,905元本息（下稱系爭債務）確定。嗣伊聲請強制執行並查閱江陳金妙名下財產所得，發現其名下資產不足以清償系爭債務，且江陳金妙在系爭

01 回復原狀事件審理中即民國109年12月28日將其名下如附
02 表所示不動產（下稱系爭不動產）以買賣價金1,700萬元
03 出售予其子即被告江政賢（下稱其名，與江陳金妙合稱被
04 告等2人），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
05 約），復於110年1月22日將系爭不動產如附表所示權利範
06 圍以買賣為登記原因移轉登記（下稱系爭移轉登記）至江
07 政賢名下。惟被告等2人為母子關係，且系爭不動產周遭
08 實價登錄行情約每坪49.5萬元，系爭不動產市價約2,597
09 萬2,650元，但江陳金妙當年度所得清單內卻未見等值的
10 對價財產增加，顯見被告等2人間就系爭不動產買賣行為
11 （下稱系爭買賣行為），僅在脫免伊日後強制執行，並無
12 買賣之真意，屬通謀虛偽之意思表示，依民法第87條第1
13 項規定，其等間系爭買賣行為及系爭移轉登記之物權行為
14 （下稱系爭移轉登記行為）均屬無效，伊自可依民法第24
15 2條、第767條第1項前段、中段規定，代位江陳金妙請求
16 江政賢塗銷系爭移轉登記，回復為江陳金妙所有。

17 (二)縱認被告等2人間非通謀虛偽成立系爭買賣行為及系爭移
18 轉登記行為，惟江陳金妙明知其將系爭不動產出賣予江政
19 賢後，名下資產未有等值的對價財產增加，有損害於伊對
20 江陳金妙之債權，江政賢亦知悉上情，伊得依民法第244
21 條第2項規定，請求撤銷設定系爭買賣行為及系爭移轉登
22 記行為，並依民法第242條、第767條第1項前段、中段規
23 定，代位江陳金妙請求江政賢塗銷系爭移轉登記，回復為
24 江陳金妙所有，或依民法第244條第4項請求江政賢塗銷系
25 爭移轉登記，回復為江晨金妙所有等情。

26 (三)爰先位依民法第87條、民事訴訟法第247條、民法第242
27 條、第767條第1項前段、中段規定，求為(一)確認系爭買賣
28 行為及系爭移轉登記行為均無效。(二)江政賢應將系爭移轉
29 登記予以塗銷，回復登記為江陳金妙所有。備位依民法第
30 244條第2項及擇一依民法第242條、第767條第1項前段、
31 中段規定或民法第244條第4項規定，求為(一)撤銷系爭買賣

行為及系爭移轉登記行為。(二)江政賢應將系爭移轉登記予以塗銷，回復登記為江陳金妙所有。

二、被告等2人則以：伊等就系爭不動產之買賣已簽署買賣契約，約定買賣價金1,700萬元與市場價值相當，也依約給付買賣價金、繳納稅捐及完成系爭移轉登記，故其等間之系爭買賣行為及系爭移轉登記行為，並非通謀虛偽。且江政賢並不知悉系爭買賣行為及系爭移轉登記行為有害及原告債權之情事。況江陳金妙名下尚有數筆土地及建物，以土地公告現值計算總價值約310萬7,525元，尚難謂為無資力之狀態，並無有害原告債權等語，資為抗辯。

三、得心證之理由

(一)原告對江陳金妙提出系爭回復原狀事件，經本院109年度重訴字第464號判決江陳金妙應給付原告4,346萬2,905元本息確定。又被告等2人為母子，江陳金妙於109年12月28日將系爭不動產以買賣價金1,700萬元出售予江政賢，並簽立系爭買賣契約，於110年1月22日將系爭不動產如附表所示權利範圍移轉登記至江政賢名下等情，有本院109年度重訴字第464號判決、110年度綜合所得稅各類所得資料清單、新北市樹林地政事務所112年5月12日新北樹地籍字第1126017356號函暨所附系爭不動產移轉登記資料、系爭不動產第一類登記謄本、上開買賣契約書可稽（見本院卷第15至29頁、第57至77頁、第87至101頁、第121至127頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第10頁、第108頁、第224至225頁），應堪認定。

(二)先位之訴部分：

1.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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。又所謂

01 即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明
02 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
03 得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係
04 成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認
05 判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關
06 係，亦非不得提起（最高法院86年度台上字第3868號判決
07 意旨）。查，原告起訴主張其為江陳金妙之債權人，系爭
08 買賣行為及系爭移轉登記行為，為通謀虛偽意思表示，應
09 屬無效等情，為被告等2人所否認，則上開法律行為有效
10 與否，將影響原告債權得否受償及可受償金額等事宜，故
11 原告之法律上之地位即有不安之狀態，且此種不安之狀態
12 得以確認判決除去，依上開說明，原告即有受本件確認判
13 決之法律上利益，自得先位提起本件確認訴訟。

14 2.次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
15 者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號
16 判例參照）。又按所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人
17 與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須
18 知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真
19 意之合意，始為相當。且通謀虛偽意思表示乃權利障礙要
20 件，屬變態之事實，為免任意挑釁當事人間已存在之法律
21 關係，應由主張此項利己事實之人，提出具有相當證明力
22 之證據而後可（最高法院105年度台上字第1634號判決意
23 旨參照）。

24 3.原告主張被告等2人間係通謀虛偽成立系爭買賣行為及系
25 爭移轉登記行為，應屬無效云云，為被告等2人所否認。
26 經查：

27 (1)被告等2人於109年12月28日簽立系爭買賣契約，約定買賣
28 價金1,700萬元，且約定江政賢於簽約同時支付價金，有
29 系爭買賣契約可稽（見本院卷第121至127頁）。嗣江政賢
30 於同日以其名下中華郵政高雄醫學大學郵局帳號00000000
31 000000號帳戶（下稱江政賢高醫郵局帳戶）將上開買賣價

01 金提轉存入江陳金妙名下中華郵政士林蘭雅郵局00000000
02 000000號帳戶（下稱江陳金妙蘭雅郵局帳戶），有江政賢
03 高醫郵局帳戶109年12月21日起至110年1月7日止之交易明
04 細表、郵局存簿儲金提款單、存款單、江陳金妙蘭雅郵局
05 帳戶109年12月21日起至110年1月25日止之交易明細表可
06 稽（見本院卷第129至131頁、第255至257頁、第273頁、
07 第305頁）。又被告等2人陸續於110年辦理系爭不動產買
08 賣之稅捐申報，並依法繳納相關稅賦，於110年1月20日辦
09 理系爭不動產所有權移轉登記，亦依法繳納相關規費，有
10 房屋稅繳款書、契稅繳款書、財政部北區國稅局非屬贈與
11 財產同意移轉證明書、不動產移轉登記申請書、新北市樹
12 林地政事務所規費徵收聯單收執聯可稽（見本院卷第133
13 至155頁）。足見被告等2人簽署系爭買賣契約後，江政賢
14 即依約給付江陳金妙價金1,700萬元，後續並依法繳納稅
15 捐、規費後，辦理移轉登記在案，是被告等2人間就系爭
16 不動產之買賣意思表示已達成一致，且已依約履行，自難
17 認係通謀虛偽買賣。

18 (2)雖原告以被告等2人間為母子，江陳金妙也無法說明1,700
19 萬元之金流去向，又江政賢高醫郵局帳戶中，有1筆109年
20 12月24日存簿轉存220萬元，係從江陳金妙蘭雅郵局帳戶
21 匯入，顯見江陳金妙先把220萬匯給江政賢，再由江政賢
22 匯入1,700萬元給江陳金妙，兩人間為虛偽買賣云云。
23 查，本院傳喚江陳金妙當庭為當事人訊問程序後，江陳金
24 妙確已無法說明1,700萬元之金流去向（見本院第444至44
25 6頁），以及江政賢提存1700萬元至江陳金妙蘭雅郵局帳
26 戶前即109年12月24日，江陳金妙蘭雅郵局帳戶有先轉存2
27 20萬元至江政賢高醫郵局帳戶中（見本院卷第273頁），
28 雖上開情節或可用於判斷被告2人間有無存在消費借貸法
29 律關係或其他法律關係之憑據之一，但無法單以上開情節
30 即遽認被告等2人就系爭不動產之買賣毫無買賣之真意，
31 且被告等2人就系爭不動產買賣之標的物、買賣價金、價

01 金支付方式，已達成一致，佐以江政賢已依約支付價金，
02 業如前述，自難僅以原告上開質疑，遽認被告等2人間之
03 系爭買賣行為及系爭移轉登記行為，均為通謀虛偽意思表
04 示。再者，被告等2人買賣系爭不動產時間為109年12月28
05 日，於110年1月22日完成系爭移轉登記，系爭回復原狀事
06 件係於111年4月13日始判決江陳金妙應給付原告系爭債務
07 （見本院卷第27頁），則以上開時間先後以觀，被告等2
08 人在原告是否為江陳金妙之債權人前，實無在系爭回復原
09 狀事件宣判前即預先通謀虛偽買賣之必要。是原告前開主
10 張，自不可取。

11 4. 綜上事證參互以析，被告等2人所為系爭買賣行為及系爭
12 移轉登記行為，均非出於通謀虛偽意思表示所為；此外，
13 原告復未能舉出其他事證證明被告等2人間究有何通謀虛
14 偽成立系爭買賣行為及系爭移轉登記行為之事實存在，則
15 原告先位請求確認系爭買賣行為及系爭移轉登記行為均屬
16 無效，為無理由。另原告既無法舉證證明被告等2人間成
17 立系爭買賣行為及系爭移轉登記行為，為通謀虛偽意思表
18 示，已如前述，則江陳金妙於法律上即無請求江政賢塗銷
19 系爭移轉登記之權利存在，原告亦無從代位江陳金妙請求
20 江政賢塗銷系爭移轉登記，是原告依民法第242條、第767
21 條第1項前段中段規定，代位江陳金妙請求曾江政賢塗銷
22 系爭移轉登記，回復登記為江陳金妙所有，自屬無據。

23 (三) 備位之訴部分：

24 1. 次按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲
25 請法院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有
26 損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者
27 為限，債權人得聲請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項
28 之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復
29 原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，
30 民法第244條第1項、第2項、第4項分別定有明文。又按債
31 務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權

01 利，而受益人於受益時，亦知其情事者，債權人即得行使
02 民法第244條第2項之撤銷權以保全其債權。所謂有害債
03 權，係指債務人減少其積極財產，或增加消極財產，因而
04 削弱共同擔保，使債權人受有損害而不能受完全之清償而
05 言，是債務人將其積極財產以顯然低於市價方式轉讓予受
06 益人，既不利於共同擔保，自屬有損於債權人之債權行
07 為。又債權人應保全之債務人責任財產，以債之關係成立
08 時之狀態為準，至債權人之債權於詐害行為時是否已屆清
09 償期，則非所問（最高法院111年度台上字第1963號判決
10 意旨參照）。

- 11 2. 查，被告等2人間就系爭不動產所為系爭買賣行為及系爭
12 移轉登記行為，屬有償行為。又系爭不動產於109年間價
13 值約1,804萬6,802元至2,251萬9,094元間（見日升不動產
14 估價事務所不動產估價報告書摘要第2至3頁），江陳金妙
15 將系爭不動產出售予江政賢後，雖其名下財產尚有310萬
16 元餘元（見本院卷第209頁），但仍與原告對江陳金妙之
17 債權金額4,346萬2,905元本息相差甚鉅，江陳金妙顯已不
18 足清償其對原告所負之系爭債務。復參以系爭不動產之正
19 常合理價格為2,251萬餘元，即便關係人買賣亦有1,800萬
20 餘元，本件買賣價金卻僅為1700萬元，其中還有220萬還
21 是由江陳金妙蘭雅郵局帳戶匯至江政賢高醫郵局帳戶內
22 （見本院卷第273頁），實際交易價格只有1,480萬元，中
23 間差距高達771萬元，此買賣顯然減少江陳金妙積極財
24 產。況江陳金妙所得買賣價金1700萬元，旋即以現金提款
25 方式領取其中150萬元、50萬元，其中600萬元、900萬元
26 分別轉帳至江陳金妙名下兆豐國際商業銀行藍雅分行帳號
27 000000000000號帳戶（下稱江陳金妙兆豐銀行帳戶）、玉
28 山商業銀行天母分行帳號00000000000000號帳戶（下稱江
29 陳金妙玉山銀行帳戶），旋即以現金方式提領而出，有江
30 陳金妙蘭雅郵局帳戶交易明細表、中華郵政股份有限公司
31 112年10月2日北營字第1121801177號函暨所附匯款申請

書、兆豐國際商業銀行股份有限公司113年1月9日兆銀總集中字第1130001249號函暨所附江陳金妙兆豐銀行帳戶之交易明細表、玉山銀行集中管理部113年2月12日玉山個（集）字第1130004223號函暨所附江陳金妙玉山銀行帳戶之交易明細表（見本院卷第305頁、第339至347頁、第407至413頁），且江陳金妙已無法詳細說明600萬元、900萬元之金流去向（見本院第445至446頁），足見被告等2人間之買賣行為已積極減少江陳金妙名下財產，致原告債權不能獲得清償甚明，是江陳金妙應明知其於出售系爭不動產後，已使原告受有不能受完全之清償，自屬有損於原告之行為。

3.原告與江陳金妙間已因系爭債務之糾紛，分別提出臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1008號、系爭回復原狀事件，且江政賢均有參與上開事件之審理，有105年度重訴字第1008號、109年度重訴字第464號判決可查，且為兩造所不爭執（見本院卷第454至455頁）。益見江政賢知悉江陳金妙將會積欠原告系爭債務，且江陳金妙出售系爭不動產後，其資力將陷於無法以現存積極財產清償債務之狀態，竟仍向江陳金妙購買系爭不動產，減少江陳金妙之責任財產，應可認為江政賢為買賣時，明知有損於原告之債權。

4.雖被告等2人抗辯系爭不動產買賣價金係已扣除江陳金妙因車禍對江政賢所負之借款及未支出之仲介費後之金額，且江政賢雖為江陳金妙之子，不當然了解江陳金妙之財務狀況，縱使江政賢有旁聽臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1008號、系爭回復原狀事件審理，然被告等2人之主觀意識中並無認為與原告有債權債務關係云云，惟被告等2人所提出之車禍事故支出一覽表及相關單據影本（見本院卷第157至206頁），僅能證明江政賢確有支出相關費用，但無從證明此支出即屬其與江陳金妙之借貸關係。另被告等2人早已知悉對原告對江陳金妙提起上開訴訟事

件，自難認被告等2人主觀上對系爭債務並無認識可言。
是被告前開辯詞，並不可取。

5.從而，被告等2人間系爭買賣行為與系爭移轉登記行為，顯然減少江陳金妙積極財產，致陷於無資力之狀態，且為被告等2人於行為時所可明知。則原告備位依民法第244條第2項規定，請求撤銷系爭買賣行為及系爭移轉登記行為，復依同條第4項規定請求江政賢將系爭移轉登記予以塗銷，回復登記為江陳金妙所有，自屬有據。至原告依民法第244條第4項為請求部分，既有理由，本院自無庸再就原告擇一依民法第242條、第767條第1項前段、中段規定為請求部分予以審究，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷系爭買賣行為及系爭移轉登記行為，及請求江政賢應塗銷系爭移轉登記，回復登記為江陳金妙所有，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
民事第四庭 法 官 趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

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 5 月 29 日
書記官 李淑卿

附表：

編號	門牌號碼	建物標示	權利範圍
1	新北市○○區○○路0	蘆洲區成功段1404建號	100000分之645

(續上頁)

01

	000號(含公設)		
2	新北市○○區○○路000號5樓(含公設)	蘆洲區成功段1468建號	全部
3	新北市○○區○○路000號(含公設)	蘆洲區成功段1492建號	100000分之645
4	新北市○○區○○段000地號土地		100000分之651