

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第901號

原告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

訴訟代理人 陳彥孝

被告 林欣霈

被告 陳曉菁

訴訟代理人 張百欣律師

陳志峯律師

複代理人 陳德恩律師

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114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告陳曉菁與被告林欣霈間於民國112年3月24日就附表所示之不動產所為之買賣債權關係及於民國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。

二、被告陳曉菁應將附表所示之不動產於民國112年4月11日所為之所有權移轉登記予以塗銷。

三、原告其餘先位之訴駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告林欣霈未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)訴外人譽涵國際精品有限公司（下稱譽涵公司）於民國111年4月22日邀同被告林欣霈等人為連帶保證人，向原告借款

01 新臺幣（下同）500萬元，惟譽涵公司於112年4月7日遭票據
02 交換所通報拒絕往來，並於112年4月13日遭法務部行政執行
03 署新北分署對譽涵公司寄存於原告銀行之存款為行政執行，
04 經原告主張譽涵公司之借款視為全部到期，並經臺灣臺北地
05 方法院（下稱臺北地院）112年度訴字第2844號判決譽涵公
06 司與被告林欣霈等人應連帶給付原告3,651,846元及其利
07 息、違約金確定。詎料譽涵公司之法定代理人即被告林欣霈
08 知悉譽涵公司之財務發生問題後，竟於112年4月11日將其原
09 所有如附表所示之不動產（下合稱系爭不動產）以買賣為原
10 因，移轉所有權登記與被告陳曉菁。

11 (二)先位聲明部分：

12 被告2人間就系爭不動產之買賣行為及移轉所有權行為係通
13 謀虛偽意思表示：

- 14 1. 按一般買賣不動產之社會通念可知，不動產買受人所交付之
15 價金中，有交付賣方者、亦有代償出賣人尚欠抵押權人銀行
16 之債務，俾使買受人可向他銀行申請房屋貸款，他銀行亦須
17 確保前順位抵押權能順利塗銷、或能取得第一順位抵押權
18 後，始會撥付貸款作為塗銷前順位抵押權之用；另對出賣人
19 而言，不動產既已售出，自無可能繼續負擔原房地借款清償
20 之責。換言之，正常之不動產買賣完成後，出賣人並無須再
21 清償舊房貸，買受人亦無可能承受尚有權利瑕疵或不利於己
22 之抵押權，否則勢必妨礙買受人對房地所有權之完整性。
- 23 2. 惟查，被告林欣霈將系爭不動產以買賣為原因移轉所有權登
24 記與被告陳曉菁後，系爭不動產之第一順位抵押權設定並未
25 隨同辦理塗銷，迄今仍擔保被告林欣霈對抵押權人安泰商業
26 銀行股份有限公司（下稱安泰銀行）之債務，顯與常理不
27 符，且安泰銀行業已向鈞院聲請拍賣抵押物裁定在案（112
28 年度司拍字第208號），益徵被告林欣霈與被告陳曉菁間系
29 爭不動產買賣之債權及物權移轉行為，顯係為脫免債務、免
30 受追償而為惡意脫產之行為。
- 31 3. 關於系爭不動產第二順位抵押權人林煌舜之欠款，被告陳曉

01 菁辯稱於112年3月23日由豐裕投資顧問股份有限公司（下稱
02 豐裕公司）匯款予被告林欣霈之600萬元款項，其中之350萬
03 元係為支付系爭不動產買賣價金並清償對林煌舜之欠款云
04 云。假若系爭不動產買賣價金係匯款予林欣霈，何以取回之
05 本票及公司票(被證3)係由被告陳曉菁取得？顯不合理。再
06 依本件相同事實之另案臺灣高等法院（下稱高院）113年度
07 上字第693號民事事件（下稱高院639號案）之判決，證人即
08 代書徐進勝於該案證稱「雙方來伊事務所之前對於買賣總價
09 尚未達成共識，而係在伊事務所內議價，……」既然被告2
10 人於112年3月24日至代書徐進勝之事務所簽署被證1之買賣
11 契約書(下稱系爭買賣契約)前都尚未就買賣總價達成共識，
12 被告陳曉菁如何能於112年3月23日即將買賣價金支付予被告
13 林欣霈？故依論理法則，被告陳曉菁根本從未支付買賣價金
14 350萬元予被告林欣霈，上開3張無效票據及1張面額200萬元
15 無記載受款人之支票(被證3)，根本無從證明112年4月19日
16 林煌舜之第二順位最高限額抵押權之塗銷係因為被告陳曉菁
17 支付款項予林欣霈之故，亦無從證明被告林欣霈對林煌舜有
18 欠款。

- 19 4. 關於系爭不動產第一順位抵押權人安泰銀行之借款，系爭不
20 動產於112年4月11日移轉登記予被告陳曉菁後，被告陳曉菁
21 遲至112年12月15日始代償林欣霈於安泰銀行之貸款，不僅
22 有違被告間系爭買賣契約之約定，且與不動產之一般交易常
23 規不符。被告陳曉菁雖辯稱，係因林欣霈不配合出面辦理第
24 一順位安泰銀行抵押權之清償塗銷，以致安泰銀行聲請拍賣
25 抵押物後，才願意接受被告以利害關係人身分清償貸款。惟
26 依銀行實務及民法第311條第2項但書之規定，銀行並不得拒
27 絕利害關係人之清償，故被告陳曉菁遲至112年12月間始透
28 過律師向安泰銀行詢問被告林欣霈之欠款明細，顯係因為被
29 告就相同事實之另案鈞院112年度訴字第2068號民事事件於1
30 12年11月27日遭判決敗訴，被告陳曉菁為求上訴翻盤所為之
31 訴訟技巧。

- 01 5. 由上述明確事證顯見被告2人間系爭不動產交易顯然屬於通
02 謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，其等意思表示
03 自始無效。被告陳曉菁於112年12月15日代償被告林欣霈於
04 第一順位抵押權人安泰銀行之欠款2,533,032元係屬被告林
05 欣霈有無不當得利之問題，並無礙於被告2人間系爭不動產
06 之買賣行為為通謀虛偽意思表示之認定。
- 07 6. 準此，被告間買賣系爭不動產買賣及所有權移轉行為均係基
08 於通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段規定為無
09 效，原告為被告林欣霈之債權人，對此自有確認之利益，且
10 為保全債權，自得依民法第242條之規定，代位被告林欣霈
11 依民法第767條第1項、第113條規定，請求被告陳曉菁塗銷
12 系爭不動產之所有權移轉登記。

13 (三)備位聲明部分：

- 14 縱認被告間買賣系爭不動產買賣及移轉所有權之行為非屬通
15 謀虛偽意思表示，惟被告間之行為已損害於原告之債權，且
16 被告陳曉菁亦明知該情事，故渠等間之行為應予撤銷。
- 17 1. 縱認被告間系爭不動產之交易非屬通謀虛偽意思表示，惟依
18 前述，被告陳曉菁不僅未支付形式上為清償第二順位抵押權
19 人林煌舜欠款之350萬元予被告林欣霈，亦違反被告間系爭
20 買賣契約就付款時間之約定，顯見渠等自始即無支付買賣價
21 金之合意，故被告間對系爭不動產之買賣行為係屬無償行
22 為，自己損害於原告對被告林欣霈之債權。
- 23 2. 再退步言，縱認被告間系爭不動產之買賣行為因被告陳曉菁
24 於112年12月15日代償被告林欣霈於安泰銀行之貸款2,533,0
25 32元而屬有償行為，亦與系爭不動產之市價差距過鉅，而有
26 損害於原告對被告林欣霈之債權。且依本件相同事實之高院
27 693號案之判決，證人即代書徐進勝於該案證稱「……，陳
28 曉菁又問萬一辦理過戶期間，若林欣霈積欠他人債務，債權
29 人聲請查封系爭房屋，是否就無法辦理過戶，……」從上述
30 證言顯見，被告陳曉菁於簽署系爭買賣契約前，即已明知該
31 買賣行為有損害於債權人之權利，才會擔心系爭不動產於過

01 戶前遭被告林欣霈之債權人查封，而有此一問，故原告自得
02 依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所
03 為買賣債權行為及移轉所有權登記物權行為。

04 (四)請求權基礎：（見本院卷第120頁）

05 1. 先位聲明第(2)項：依民法第242條代位林欣霈依民法第767條
06 第1項、第113條請求塗銷。

07 2. 備位聲明第(1)項：依民法第244條第1、2項請求撤銷。

08 3. 備位聲明第(2)項：依民法第244條第4項請求塗銷。

09 (五)訴之聲明：（見本院卷第363頁、第9至10頁）

10 1. 先位訴之聲明：

11 (1)確認被告林欣霈與被告陳曉菁就系爭不動產於112年3月24日
12 所為之買賣債權關係及於112年4月11日所為之所有權移轉登
13 記物權關係均不存在。

14 (2)被告陳曉菁應將系爭不動產於112年4月11日所為之所有權移
15 轉登記予以塗銷，並將系爭不動產回復登記為被告林欣霈所
16 有。

17 2. 備位訴之聲明：

18 (1)被告林欣霈與被告陳曉菁就系爭不動產於112年3月24日所為
19 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
20 權行為均應予撤銷。

21 (2)被告陳曉菁應將系爭不動產於112年4月11日所為之所有權移
22 轉登記予以塗銷，並將系爭不動產回復登記為被告林欣霈所
23 有。

24 二、被告林欣霈經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
25 書狀作何聲明或陳述。

26 三、被告陳曉菁則抗辯：

27 (一)先位之訴部分：

28 1. 被告陳曉菁與林欣霈就系爭不動產簽有系爭買賣契約(被證
29 1)，依據系爭買賣契約第1條載明：買賣總價款550萬元；第
30 2條載明：買賣契約簽訂後，賣方同意將本房地所有權先行
31 移轉過戶給買方，完成過戶登記後7天內，由買方出錢幫賣

01 方清償第一順位安泰銀行貸款及清償第二順位林煌舜貸款，
02 買賣價款於扣除代償前揭貸款、代繳增值稅、隨課房屋稅後
03 之餘額再支付給賣方。

04 2. 由異動索引顯示，林欣霈將系爭不動產於112年4月11日以買
05 賣為登記原因移轉登記給被告陳曉菁後，旋即由被告陳曉菁
06 支付款項予林欣霈清償第二順位抵押權人林煌舜之欠款350
07 萬元（被告乃係由哥哥陳志龍透過豐裕公司於112年3月23
08 日匯款與林欣霈，而匯款金額為600萬元，乃因豐裕公司與
09 林欣霈間尚有其他交易），並於112年4月19日將擔保債權金
10 額600萬元之第二順位最高限額抵押權塗銷（被證2），並取回
11 林欣霈所簽發面額合計為350萬元之本票2紙以及譽涵公司支
12 票2紙（被證3；下合稱系爭4紙票據）。

13 3. 而後因林欣霈不配合出面辦理第一順位安泰銀行抵押權之清
14 償塗銷，以致安泰銀行聲請拍賣抵押物後，才願意接受被告
15 陳曉菁以利害關係人身分清償貸款，經透過律師協助聯繫確
16 認欠款總額後，由被告陳曉菁於112年12月15日向安泰銀行
17 清償2,533,032元，並交付債務清償證明（被證4）。而被告陳
18 曉菁並代繳納稅義務人為林欣霈之土地增值稅642元、房屋
19 稅5332元、地價稅2657元（被證5）。

20 4. 由上述明確事證顯見系爭不動產交易顯然非屬通謀虛偽意思
21 表示，且為有償行為，而買賣價金550萬元，但被告陳曉菁
22 合計已經支付604萬1663元（按林欣霈原本表示銀行欠款僅剩
23 200萬左右，但最終被告陳曉菁清償金額為253萬3032元），
24 被告陳曉菁因林欣霈後續不願配合之作為也屬受害人。

25 5. 原告雖另以林欣霈曾於113年4月24日提出另案（鈞院113年
26 度全字第164號）民事抗告狀，於該書狀內林欣霈主張與陳
27 志龍間之「經公證的三份買賣契約為通謀虛偽」，以及林欣
28 霈主張「名下不動產以低於市價移轉給陳曉菁」等語，欲作
29 為佐證。然查林欣霈在該民事抗告狀內並非主張系爭不動產
30 買賣為假買賣（按經公證的3份買賣契約並非系爭不動產買賣
31 契約），而係主張「低於市價金額移轉系爭房地至陳曉菁」

，顯然林欣霈於抗告狀內也沒有主張買賣房地產是通謀虛偽意思表示。更何況不論林欣霈之主張如何，仍然需要有證據可茲證明，林欣霈之主張矛盾破綻百出，自難採信。且林欣霈所稱「低於市價金額移轉系爭房地至陳曉菁」之主張亦顯然不實，蓋系爭不動產約定之買賣價金為550萬元，而附表所示建物門牌號碼為「新北市○○區○○○路0號4樓之37」乃稱為「大順小財神」之社區，交易時間為112年3月24日，買賣價金為550萬元，而林欣霈於108年10月20日購入系爭不動產時之總價僅為430萬元，在三年多的時間就已經漲價120萬元，此有系爭不動產歷次交易實價文件可參(被證8)，另有關同一「大順小財神」社區內同樣坐落「新北市○○區○○○路0號」之房屋成交價，經以與系爭不動產之建物面積46.2平方公尺相近面積大小的建物(30-60平方公尺)為搜尋篩選，並以與本案交易112年3月24日相近時間即112年1月至6月加以搜尋，含本案共有8筆實價登錄交易，最低成交價格為430萬元，最高價格為590萬元，本案交易價格並無任何大幅偏離市價之狀況(被證9)。由此亦可證明林欣霈所主張全然與事實不符。

(二)備位之訴部分：

1. 按林欣霈於112年4月11日將系爭不動產以買賣為登記原因移轉予被告陳曉菁確實屬於有償行為，而非屬無償行為，此部分已經詳述如前。
2. 被告陳曉菁向林欣霈買受系爭不動產，交付之價金已經約明乃優先清償第一、第二順位抵押權之擔保債權，而被告陳曉菁對於林欣霈積欠原告債務更無所悉，則被告陳曉菁以買賣為原因將系爭不動產移轉登記於其名下時，既然不知有損害於原告之權利，原告自無從依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告2人就系爭不動產所為買賣債權行為及移轉所有權登記之物權行為。

(三)本件相同事實之高院693號案之判決業已經認定被告陳曉菁與林欣霈間就系爭不動產之交易為「有償行為」，而將原判

01 決廢棄，將另案之原告第一商業銀行股份有限公司（下稱第
02 一銀行）之訴駁回。

03 (四)答辯聲明：原告之訴駁回。

04 四、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
05 堪認定：

06 (一)被告林欣霈為訴外人譽涵公司（已於113年8月12日廢止登
07 記）之負責人，譽涵公司於111年4月22日邀同被告林欣霈、
08 訴外人葉蒨秀為連帶保證人，向原告借款500萬元，該借款
09 已視為全部到期，尚欠原告3,651,846元及自112年4月28日
10 起至清償日止，按年息3.45%計算之利息，以及自112年5月2
11 8日起至清償日止，逾期在6個月以內部分，按上開利率1
12 0%；超過6個月部分，按上開利率20%計算之違約金未清償。
13 經臺北地院112年度訴字第2844號判決譽涵公司、林欣霈、
14 葉蒨秀應連帶給付原告上開尚欠金額確定，並有上開民事判
15 決及確定證明書影本在卷可證（見本院卷第25至29頁）。

16 (二)譽涵公司於110年8月12日邀同被告林欣霈為連帶保證人，向
17 台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）借款200萬
18 元，惟譽涵公司於112年3月13日開始即未依約繳納本息，經
19 台北地院112年訴字第1532號判決譽涵公司、被告林欣霈應
20 連帶給付台中商銀1,766,525元及衍生之利息、違約金。嗣
21 台中商銀於112年11月7日對本件被告2人起訴，先位聲明請
22 求：1. 確認被告間於112年3月24日就系爭不動產所為之買賣
23 債權關係，及於112年4月11日所為之所有權移轉登記物權關
24 係均不存在。2. 被告陳曉菁應將系爭不動產於112年4月11日
25 經新北市板橋地政事務所以112北板地字第11063號及112北
26 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
27 銷。備位聲明請求：1. 被告間於112年3月24日就系爭不動產
28 所為之買賣債權行為及於112年4月11日移轉所有權登記之物
29 權行為均應予撤銷。2. 被告陳曉菁就系爭不動產，於112年4
30 月11日經新北市板橋地政事務所，112北板地字第11063號及
31 112北板建字第7412號以買賣為原因所為之所有權移轉登

01 記，予以塗銷。經本院於113年3月29日以112年度訴字第319
02 9號判決台中商銀上開先位之訴有理由。此經本院調閱本院1
03 12年度訴字第3199號民事卷。

04 (三)譽涵公司前為向第一銀行辦理借款，於109年9月11日邀同負
05 責人即被告林欣霈簽署約定書，陸續向第一銀行借款4筆，
06 金額共計為3,473,557元，尚欠本金217萬8,653元及自112年
07 2、3月間起算之利息，以及違約金未清償。嗣第一銀行於11
08 2年8月18日對本件被告2人起訴，聲明請求：1.被告2人間就
09 系爭不動產於112年3月24日所為之買賣行為及於112年4月11
10 日所為之所有權移轉行為，均應予撤銷。2.被告陳曉菁應將
11 系爭不動產，於112年4月11日所為之所有權移轉登記予以塗
12 銷，並將不動產回復登記為被告林欣霈所有。經本院於112
13 年11月24日以112年度訴字第2068號判決第一銀行勝訴，被
14 告陳曉菁不服，提起上訴，經高院於114年4月30日以113年
15 度上字第693號判決廢棄原判決，駁回第一銀行在第一審之
16 訴。又第一銀行於114年2月21日在高院693號案追加主張依
17 民法第87條第1項請求確認被告間系爭不動產買賣行為及移
18 轉登記行為均不存在，陳曉菁應將該移轉登記予以塗銷，並
19 將系爭不動產回復登記為林欣霈所有部分，則經高院以該追
20 加之訴不合法為由，於114年4月30日以113年度上字第693號
21 裁定駁回。此經本院調閱上開民事卷。

22 (四)系爭不動產原登記為被告林欣霈所有，其上並於108年12月3
23 日設定登記抵押權人為安泰銀行、最高限額335萬元之第一
24 順位抵押權，以及於112年3月22日設定登記抵押權人為林煌
25 舜、最高限額600萬元之第二順位抵押權。嗣系爭不動產於1
26 12年4月11日以買賣為原因（登記原因發生日期：112年3月2
27 4日）移轉所有權登記至被告陳曉菁名下。上開林煌舜之第
28 二順位抵押權登記則於112年4月19日塗銷。有系爭不動產登
29 記謄本及地籍異動索引、新北市板橋地政事務所113年5月10
30 日新北板地籍字第1136019662號函及該函檢送系爭不動產公
31 務用謄本、土地登記申請書、土地建築改良物所有權買賣移

轉契約書等件在卷可證。（見本院卷第17至24頁、第143至160頁、第67至85頁）。

(五)被告林欣霈前曾向臺北地院對豐裕公司、陳志龍聲請假處分，經臺北地院於113年4月3日以113年度全字第164號裁定駁回，林欣霈提起抗告，經高院於113年5月31日以113年度抗字第504號裁定駁回抗告確定（下稱系爭假處分事件）。

有上開裁定附卷可稽，並經本院調閱系爭假處分事件全卷。

(六)系爭不動產於112年6月13日經本院民事執行處112年6月13日新北院英112司執全字第260號函囑託地政機關辦理假處分登記（債權人：第一銀行；債務人：陳曉菁），有系爭不動產公務用謄本之登載可證（見本院卷第69至72頁）。

(七)被告林欣霈因積欠原告及玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）等十餘家銀行債務以及積欠中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）等其他多名債權人債務，經其債權人聲請強制執行其名下坐落新竹市之房地，該房地經臺灣新竹地方法院（下稱新竹地院）112年度司執字第30409號強制執行事件拍賣，所得金額5,439,999元，分配結果，僅第一順位抵押權人玉山銀行足額受償，第二順位抵押權人中租公司部分受償，其餘包含原告等普通債權人10餘人，除執行費外，均未獲償。有原告所提新竹地院民事執行處113年7月22日新院玉112司執賢30409字第1134039912號函暨分配表影本附卷可證（見本院卷第213至238頁）。

五、本院之判斷：

(一)先位之訴部分：

原告先位主張被告2人間就系爭不動產餘112年3月24日所為買賣之債權行為及112年4月11日所為移轉所有權登記之物權行為（下合稱系爭法律行為），均係通謀而為虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段規定為無效，故先位聲明請求確認被告2人間系爭法律行為無效，及依民法第242條代位被告林欣霈，依民法第767條第1項、第113條規定，請求被告陳曉菁塗銷系爭不動產之所有權移轉登記等語。被告陳曉菁

則否認其與林欣霈間就系爭不動產所為系爭法律行為係通謀而為虛偽意思表示，並以前開情詞為辯。經查：

1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效，為民法第87條第1項前段所明定。準此，因出於通謀虛偽意思表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認為無效。縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，當事人得請求塗銷是項登記（最高法院110年度台上字第2575號判決意旨參照）。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應負證明之責。當事人就利己之待證事實，雖無直接證據足資證明，惟苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，自無不可，非以直接證明要件事實為必要（民事訴訟法第282條規定參照）。準此，第三人如已證明間接事實，且依經驗法則及論理法則，足以推認表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示情事，則據此所成立之買賣債權契約及所有權移轉登記之物權行為即屬自始、確定、當然無效。

2. 經查，被告2人雖於112年3月24日就系爭不動產簽立系爭買賣契約，有被告陳曉菁所提系爭買賣契約書影本附卷可稽（被證1；見本院卷第137至141頁）。然被告林欣霈於系爭假處分事件中主張：伊為譽涵公司、亟光眼鏡有限公司（下稱亟光公司；與譽涵公司合稱2間公司）之負責人，於各大百貨、商場設櫃販售精品鏡框、鏡片，因無力清償民間高利貸約4,000萬元及銀行企業貸款，相對人陳志龍聲稱會協助伊清償民間債務，銀行債務則任其倒債，並為防止銀行查扣伊財產，要求伊將2間公司及名下有價值資產移轉予陳志龍擔任負責人之相對人豐裕公司，雙方乃以通謀虛偽意思表示於112年3月22日簽訂3份買賣契約且經公證（下合稱3份公證契約），買賣價金合計1000萬元，經伊提領現金600萬元與陳志龍，及匯款400萬元至陳志龍指定帳戶，伊分毫未取，

伊另將名下系爭不動產以低於市價移轉予陳志龍胞妹陳曉菁名下，經法院判決撤銷2人就系爭不動產之買賣及所有權行為。因3份公證契約自始無效，伊自得依民法第767條、第179條、第113條規定，請求相對人返還陳志龍取走之精品鏡框。詎陳志龍僅處理伊民間債務計650萬元，未依原先說法清理全數債務4000萬元，又霸佔伊及2間公司所有資產，近期大幅折扣賤賣伊之精品鏡框牟利等語，並提出經濟部商工登記公示資料、商標單筆詳細報表、3份公證契約、本院112年度訴字第2068號民事判決、銀行交易指示單及帳戶明細截圖、委任契約書、公證書、林欣霈與暱稱「民間高利貸 葉小隆」之人（下稱葉小隆）LINE對話截圖、行銷資訊、網路DM、112年3月22日公證照片、112年3月23日銀行現場照片等件影本，及112年3月23日林欣霈與「葉小隆」於新光銀行對話錄影光碟1片等件為證（見系爭假處分事件一審卷第89至94、103至122、127至144頁、第123至125、181至196頁、二審抗字卷第95至117頁）。而上開LINE對話截圖之對話內容略以：（112年3月12日）葉小隆：「我找到一個董事長有機會幫你處理你的狀況明天回我電話」……「董事長那邊我剛出來」「基本上的事我都跟他確定了沒有問題」「但他需要看你的資料」、林欣霈：「太太感謝」「資料我準備一下」、葉小隆：「你明天的錢準備好能多早匯就多早匯」、林欣霈：「好」、葉小隆：「因為我還要去領趕快幫你做」、林欣霈：「但這週真的需要用錢」、葉小隆：「然後後面你的資料趕快準備起來」、林欣霈：「看能盡量多早回來」。

（112年3月13日）葉小隆：「我在銀行等你……」、林欣霈：「快好了」、葉小隆：「你處理事情的方式我真的會被你害死」、林欣霈：「（112年3月13日轉帳20萬交易成功之截圖）（轉入台新銀行帳號000000000000000000帳戶）」。又證人葉龍隆於高院693號案114年2月3日準備程序期日到庭證稱略以：上開LINE對話「葉小隆」是我，「董事長」是陳志龍。林欣霈積欠地下錢莊利息無法清償，打電話找我幫忙，

01 當下我剛好跟陳志龍聊天、泡茶，陳志龍聽到就說可以幫忙
02 等語（見高院113年度上字第693號卷二第117、113頁）；另
03 被告林欣霈於高院693號案審理時，於113年11月13日提出書
04 狀陳稱略以：伊先前經營之公司因營運資金周轉不靈，為避
05 免伊資產遭銀行債權人查封，曾尋求豐裕公司董事長陳志龍
06 幫助，並經其承諾協助處理欠款事宜，然陳志龍及其團隊以
07 詐術方式欺騙伊需先將伊公司及伊私人名下資產暫時轉至陳
08 志龍指定之人名下及設定抵押權，才能處理伊之欠款，伊在
09 陳志龍等指示下配合將伊資產暫時移轉至陳志龍等指定之人
10 名下，惟待過戶完成，陳志龍迄今未清償及處理伊之欠款，
11 致伊損失慘重。系爭不動產是經陳志龍提供其胞妹陳曉菁作
12 為登記名義之人頭後，暫時轉移至陳曉菁名下，伊沒有出賣
13 系爭不動產之意思，亦不認識陳曉菁，更無收受任何買賣價
14 金之意思，就伊本人認知，系爭不動產仍屬伊所有之財產。
15 伊不認識第二順位抵押人林煌舜，亦不曾聽聞或見過林煌
16 舜，也不曾向林煌舜借款。伊事實上未曾出賣系爭不動產，
17 亦未有設定抵押權之意思等語（見高院693號案卷一第461至
18 463頁）；114年2月3日準備程序期日，林欣霈到庭陳稱：系
19 爭買賣契約上「林欣霈」的簽名是我所為，印章是代書拿去
20 蓋的，印章我前一天就交給代書，系爭買賣契約是作假的，
21 陳志龍說要保住我的財產，教我怎麼不被外面扣押，我有錄
22 音譯文可當庭提出，陳志龍於112年3月22日教我如何避免外
23 債，打3個假公證合約，並且設定抵押權，系爭房屋仍由我
24 使用，我有去系爭房屋收信，也是我繳納管理費、水電費，
25 若系爭房屋於112年4月11日已辦理買賣過戶，為何112年9月
26 11日陳志龍經營的豐裕公司仍寄送存證信函給我，因陳志龍
27 怕我告他，所以開始作一些動作，想把假買賣變成真買賣。
28 系爭房屋的鑰匙仍在我手上。我不認識林煌舜，從來沒見過
29 林煌舜，我也沒跟陳曉菁講過話。製作假合約的時候，是我
30 跟陳志龍先到，系爭買賣契約已經打好，我只負責在上面簽
31 名，陳曉菁是後來才到，我後來知道陳曉菁是陳志龍的妹

01 妹。我沒有跟陳曉菁講過話，不可能跟她議價，如果價金沒
02 有共識，怎麼可能約定過戶。……陳曉菁所提上證7（註：
03 同本件被證6之匯款單）與系爭不動產買賣無關等語，有該
04 期日準程序筆錄可稽（見高院693號案卷二第118至120
05 頁）；可證被告林欣霈確係因負欠高額債務，而於113年3月
06 12日與葉龍隆聯繫，並透過葉龍隆委由豐裕公司負責人陳志
07 龍協助處理其債務事宜，且可證林欣霈並無將其系爭不動產
08 出賣與被告陳曉菁之真意。

- 09 3. 又被告陳曉菁稱系爭買賣契約其中價金350萬元係其兄陳志
10 龍透過豐裕公司於112年3月23日匯款給林欣霈，匯款金額60
11 0萬元是因豐裕公司與林欣霈間尚有其他交易等語（見本院
12 卷第251頁），並提出匯款單影本1紙為據（被證6；見本院
13 卷第255頁）。且查，陳志龍為豐裕公司董事長、被告陳曉
14 菁為豐裕公司董事，此有豐裕公司商工登記公示資料在卷可
15 證（見本院卷第201至205頁），並林欣霈係透過葉龍隆委由
16 豐裕公司負責人陳志龍協助處理其債務事宜，業如前述，足
17 證被告2人間系爭不動產辦理買賣及過戶等事宜，實際均係
18 豐裕公司及陳志龍處理，且為陳曉菁所明知。而依被告林欣
19 霈於高院693號案114年2月3日準備程序期日提出之書狀及林
20 欣霈與陳志龍、陳志龍公司人員之錄音譯文：於112年5月
21 3、4日，陳志龍公司之副總、經理、顧問等人稱：「對阿，
22 就是怕被押阿」、「就是怕房子被假扣押阿」、「因為這個
23 被扣住的時候只能被法拍」、「那你並不是甚麼都沒有，所
24 以等於是有了，只是幫你保住了」、「陳董現在的做法是幫你
25 保住你的東西」、「現在雖然都不在你名下但其實是幫你保
26 住」、「現在這個房子保住，你現在店面東西都保住。只是
27 現在你們要不要繼續走下去」「你還原你就會全部被扣走，
28 馬上就會被執行」、「因為銀行聲請假扣押你擋不住，
29 ……」……「在法律方面，你目前的東西是完全保住了，包
30 括你的商標，包括你的存貨，包括你的裝潢，包括你的營
31 業……第二個你的不動產也被保住了」……「所以那個房子

01 理論上還是，理論上你是借陳志龍的名義去持有的」。112
02 年7月13日陳志龍稱：「房子你要怎麼賣是你家的事，你要
03 過給誰是你家的事」、林欣霈回稱：「那我現在把資料趕快
04 提供阿」、陳志龍：「你提供，現在要我再拿二百多萬出來
05 啊，然後掛賣賺得算你的阿賠算我的阿」、林欣霈：「不會
06 賠阿，現在被法拍才會賠……」、陳志龍：「房子我希
07 望……你找個人過掉，你的個資甚麼的我也不需要知道，你
08 過給那個人你們怎麼去跟銀行協調那你們的事……對吧，你
09 可以賣多少錢都你的我無意見」等語（見高院693號案卷二
10 第135至139頁），可證陳志龍確與被告林欣霈通謀，以被告
11 陳曉菁之名義與被告林欣霈就系爭不動產虛偽簽立系爭買賣
12 契約及虛偽辦理所有權移轉登記至被告陳曉菁名下，藉以脫
13 免系爭不動產遭被告林欣霈之債權人向執行法院聲請查封及
14 強制執行拍賣。

- 15 4. 加以，系爭買賣契約於112年3月24日簽立，上載價金550萬
16 元，並於第2條載明付款方式為過戶登記後7日內買方應出錢
17 幫賣方清償第一順位安泰銀行貸款及清償第二順位林煌舜貸
18 款；及約定買賣價款扣除代償安泰銀行貸款、林煌舜貸款、
19 代繳增值稅、隨課房屋稅後餘額，再支付賣方，並於第4條
20 約定本件買賣最遲於112年4月30日應結案點交，付清價款
21 （見本院卷第137頁）。然系爭不動產上安泰銀行係設定350
22 萬元之最高限額抵押權、林煌舜係設定600萬元之最高限額
23 抵押權，合計950萬元，遠高於買賣價金550萬元。而被告陳
24 曉菁於高院693號案113年12月16日準備程序期日陳稱：簽立
25 系爭買賣契約時，林欣霈就安泰銀行貸款餘額及林煌舜貸款
26 餘額沒有提出相關資料，只是口頭說明等語（見高院693號
27 案卷一第550頁）；承辦系爭買賣契約簽約事宜之代書徐進
28 勝於該期日亦證稱不知安泰銀行貸款及林煌舜貸款各自多少
29 等語（見高院693號案卷一第544頁），則陳曉菁果有以550
30 萬元價金向林欣霈購買系爭不動產之真意，竟未於買賣契約
31 簽立前，先確認其上抵押貸款實際尚欠之金額為何，即同意

代償可能高於買賣總價之第一、二順位抵押債務，顯違常情，且林欣霈於系爭買賣契約簽立前，委託豐裕公司及陳志龍處理其債務事宜，豐裕公司、陳志龍、被告陳曉菁等人顯然明知林欣霈負欠高額債務，縱林欣霈將系爭不動產出售移轉與陳曉菁，仍極有可能遭抵押權人追及聲請拍賣，猶願出價購買，均明顯不符正常不動產買賣之交易常態。再者，系爭買賣契約簽立之後，被告陳曉菁並無依系爭買賣契約約定之付款方式於7日內代償安泰銀行之抵押債務。至於林煌舜之抵押債務，被告陳曉菁於本件先稱：系爭不動產於112年4月11日以買賣為登記原因移轉登記給伊後，旋即由伊支付款項與林欣霈清償第二順位抵押權人林煌舜之欠款350萬元（見本院卷第127頁），即其係於112年4月11日之後才付款；嗣經本院請其提出付款之證據（見本院卷第188頁），被告陳曉菁於113年9月12日具狀改稱該350萬元價金是由其哥哥陳志龍透過豐裕公司於112年3月23日匯款給林欣霈，匯款金額600萬元是因豐裕公司與林欣霈間尚有其他交易等語（見本院卷第251頁），並提出匯款單影本1紙（被證6；見本院卷第255頁），前後所述不一，且被告2人係於112年3月24日始簽立系爭買賣契約，復依被告陳曉菁前開於高院693號案所陳，系爭買賣契約簽約當時，其並不知實際抵押貸款餘額為何，則被告陳曉菁如何能於簽約前即先支付350萬元價金與林欣霈以清償對林煌舜之抵押債務，又何以陳曉菁非直接代林欣霈向林煌舜清償，而係支付給林欣霈？均明顯違反常理常情，顯無可採。復查，林煌舜之第二順位抵押權是系爭買賣契約簽立前2日即112年3月22日始設定登記，另林欣霈於同日並與豐裕公司訂立3份公證契約，其中1份公證契約約定豐裕公司應於112年3月23日匯款價金600萬元至林欣霈於永豐銀行新竹分行帳戶內（見系爭假處分事件一審卷第109頁），其匯款日期、金額、匯入帳號，洽與被證6匯款單完全相同，顯然該600萬元之款項並非被告陳曉菁依系爭買賣契約支付與林欣霈之價款甚明。又被告陳曉菁上開陳稱其

01 350萬元是交付與林欣霈，卻又辯稱其代償350萬元與林煌
02 舜，並向林煌舜取回林欣霈之本票2紙、譽涵公司之支票2紙
03 （被證3；見本院卷第161頁；下合稱系爭4紙票據），系爭4
04 紙票據正本係其持有中等語（見本院卷第188頁），前後矛
05 盾，且林欣霈否認其認識林煌舜，亦否認其有向林煌舜借
06 款。而林煌舜雖於高院693號案113年10月7日準備程序期日
07 到庭為證人，然其證稱：係葉龍隆介紹林欣霈向伊借款，林
08 欣霈向伊借200萬元至300萬元，詳細金額不記得，印象中是
09 現金交付，至於資金來源伊忘記了，林欣霈應該有簽1張本
10 票及借據，應該是抵押權設定完成後，伊才交付借款給林欣
11 霈；伊不記得林欣霈如何清償，印象中應該是現金清償，伊
12 沒看過系爭4紙票據，林欣霈清償借款後，伊除了出具抵押
13 權設定塗銷同意書外，應該沒有交付其他文件給何人等語
14 （見高院693號案卷一第393至398頁）；證人葉龍隆於高院6
15 93號案114年2月3日準備程序期日證稱略以：伊是吊車公司
16 員工。林欣霈是外號「小陳」之人介紹我認識，林欣霈說他
17 開眼鏡公司周轉不過來要借錢，「小陳」介紹林欣霈向伊借
18 350萬元，伊有出借，算是金主的錢，金主包含林煌舜等
19 人，確切金主人數不清楚、各金主借貸金額不清楚，我於11
20 1年11、12月以現金借給林欣霈350萬元、月息1分，清償期
21 約定1年，在林欣霈之房子設定抵押，抵押金額忘記了，林
22 欣霈開立系爭4紙票據。上述借款350萬元是由陳志龍以匯款
23 方式全部清償，陳志龍是匯款到我跟林煌舜指定的帳戶，林
24 煌舜當場把錢領出來，我再把錢交給林煌舜，（後改稱）陳
25 志龍把錢匯到林欣霈帳戶，金額不清楚，林欣霈要還我350
26 萬元，但因為林欣霈的帳戶所在銀行當時沒有足夠的現金可
27 提領，所以林欣霈匯款400萬元到林煌舜指定帳戶，該帳戶
28 當時有足額現金讓我提領，提領後其中350萬元我交給林煌
29 舜，50萬元我交給林欣霈。該抵押借款清償後，代書將系爭
30 4紙票據交給我，我再交給林欣霈。我不記得是交給哪個代
31 書。我現在無法確定是交給何人等語（見高院693號案卷二

第110至117頁）。是證人林煌舜、葉龍隆關於貸與人、借款金額、借款交付之期間、方式、林欣霈還款之時間、方式等項、交付之借款憑證等，所述均不一致，且與被告陳曉菁前開所辯，亦不相同，又證人林煌舜、葉龍隆前開期日作證時，就關於此第二順位抵押權貸款之諸多事項或稱忘記或稱不清楚，且證詞避重就輕，是其2人之證詞顯有瑕疵，復無任何其等確有交付350萬元借款與林欣霈之證明，故其2人之證詞不足為據。再參諸林欣霈系爭假處分事件所提出抗證4之錄影光碟（見系爭假處分事件二審抗字卷第115頁），112年3月23日葉龍隆與林欣霈在新光銀行之對話中，雙方確實提及領出之600萬元要給在外面的陳志龍等語，可認林欣霈於系爭假處分事件中主張豐裕公司於112年3月23日匯與伊之600萬元只是虛偽作成3份公證契約之金流，以及林欣霈前開於高院693號案辯稱其不認識林煌舜，亦未向林煌舜借款，系爭買賣契約及林煌舜之抵押權均為虛偽等詞，應非子虛。又安泰銀行之抵押債權因屆期未受償，嗣安泰銀行於112年4月9日向本院聲請拍賣抵押物，經本院於112年6月27日以112年度司拍字第208號裁定准許，該裁定已載明林欣霈對安泰銀行負債2,431,859元，及於當事人欄已載明關係人陳曉菁，並該裁定於112年7月5日送達林欣霈、112年9月21日送達陳曉菁，惟被告陳曉菁係遲至112年12月間，系爭不動產早已經第一銀行向執行法院聲請假處分執行查封之後，以及112年11月24日本院112年度訴字第2068號民事判決被告2人間系爭不動產買賣及移轉登記之行為應予撤銷並塗銷該移轉登記，並被告陳曉菁於112年12月11日對該判決提起上訴之後，被告陳曉菁始委任律師通知安泰銀行於112年12月18日代償林欣霈之抵押貸款及訴訟費用合計2,533,032元，再於13年1月24日向高院提出民事上訴理由狀，陳稱其有代償上開安泰銀行抵押債權，可證系爭不動產買賣為有償行為，非無償行為云云，此有安泰銀行於高院693號案提出之民事陳報狀、被告陳曉菁之民事聲明上訴狀、民事上訴理由狀、本

01 院112年度司拍字第208號裁定，以及第一商銀於該事件提出
02 之假處分執行筆錄影本等件可證（見高院693號案卷二第95
03 至99頁、卷一第17至19頁、第21至25頁、第281至283頁）。
04 綜上，可知系爭買賣契約簽立後，被告陳曉菁並無依約履行
05 任何價款之支付，益證系爭買賣契約確為被告2人通謀而為
06 虛偽意思表示所簽立。至於被告陳曉菁遲至112年12月18日
07 始代償林欣霈對安泰銀行之抵押貸款及訴訟費用，僅係欲以
08 此作為其於高院693號案前開上訴理由之證明，無從以此而
09 得認其於系爭買賣契約簽立當時，有與被告林欣霈成立系爭
10 買賣契約並履行該契約之真意。且綜上事證，合理可認因系
11 爭不動產於扣除安泰銀行之抵押債權（最高限額335萬元）
12 後，尚有餘額，陳志龍與被告2人為免林欣霈之其他普通債
13 權人聲請查封拍賣系爭不動產以就該餘額取償，為協助林欣
14 霈脫產，故除先於系爭不動產虛偽設立第二順位抵押權與林
15 煌舜外，再虛偽簽立系爭買債契約，並以買賣為登記原因虛
16 偽移轉所有權登記至被告陳曉菁名下，以脫免林欣霈之普通
17 債權人為追償。

- 18 5. 準此，被告2人間就系爭不動產所為系爭法律行為，均係通
19 謀而為虛偽意思表示所為，堪以認定，依民法第87條第1項
20 前段規定均為無效，原告訴請確認被告2人間系爭法律行為
21 均無效，自屬有據，而應准許。
- 22 6. 按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
23 之名義，行使其權利；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
24 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；
25 無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知
26 者，應負回復原狀或損害賠償之責任。民法第242條前段、
27 第767條第1項前段、中段、第113條分別定有明文。又債務
28 人與第三人通謀而為虛偽意思表示，其意思表示無效，債權
29 人得依同法第242條規定，代位行使債務人之權利，訴請第
30 三人回復原狀，以保全其債權。而不動產登記於第三人名
31 下，係對債務人所有權之侵奪與妨害，債權人自得代位訴請
32 第三人塗銷該登記。本件被告2人間就系爭不動產所為買賣

01 之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，均係通謀而為虛
02 偽意思表示而無效，業如前述，原告之債務人林欣霈本得自
03 行請求被告陳曉菁塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。然林
04 欣霈怠於行使其權利，且迄今無資力清償對原告之債務，原
05 告自有保全債權之必要。故原告依民法第242條、第767條第
06 1項前段、中段、第113條規定，代位林欣霈請求被告陳曉菁
07 塗銷被告2人間系爭不動產之所有權移轉登記，當屬有據，
08 亦應准許。

09 7. 末按不動產所為之所有權移轉登記經塗銷後，即回復原所有
10 之狀態，為登記之人自無須再為回復登記之行為。本件被告
11 陳曉菁塗銷被告2人間系爭不動產之所有權移轉登記後，系
12 爭不動產所有權當然回復為移轉前林欣霈所有之狀態。原告
13 除訴請陳曉菁塗銷系爭不動產所有權移轉登記外，另為回復
14 登記為林欣霈所有之聲明，即欠缺權利保護之必要（最高法
15 院113年度台上字第1023號、112年度台上字第2489號判決意
16 旨參照），故原告聲明請求陳曉菁為回復登記部分之訴，無
17 權利保護之必要，此部分之訴應予駁回。

18 (二)原告先位之訴既為有理由，則其備位依民法第244條第1、
19 2、4項規定，訴請撤銷被告2人間就系爭不動產所為買賣之
20 債權行為及移轉所有權登記之物權行為及請求陳曉菁塗銷系
21 爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記為林欣霈所有，即
22 毋庸裁判，附此敘明。

23 六、綜上所述，原告先位聲明依民法第87條第1項、第242條、第
24 767條第1項前段、中段、第113條規定，訴請確認被告2人間
25 就系爭不動產所為買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權
26 行為均無效，及被告陳曉菁應塗銷被告2人間系爭不動產之
27 所有權移轉登記，為有理由，應予准許；原告先位聲明請求
28 陳曉菁為回復登記部分，則欠缺權利保護之必要，應予駁
29 回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
31 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
32 述，併此敘明。

01 結論：本件原告先位之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
02 訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

04 民事第五庭 法 官 黃信樺

05 以上正本係照原本作成

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

09 書記官 楊振宗

10 不動產附表：

編 號	地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍
	縣市	鄉鎮市 區	段	小段	地 號		
1	新北 市	板橋區	新興 段		596	1,999	100000分之282

編號	建號	基地座落 ----- - 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 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 建築材料及用途	
1	4708	新北市○○區○○段000地號	11層樓鋼筋混凝土造、一般事務所用	四層：30.2 3 合計：30.2 3		全部
		新北市○○區○○路0號4樓之37				
	備考	含共有部分同段3524建號權利範圍249/100000、同段3525建號權利範圍481/100000、同段4709建號權利範圍2912/10				

(續上頁)

01

		0000
--	--	------