

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第285號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 梁霜露

複代理人 翁楷嵐

被告 馬美莉

陳星蓉

訴訟代理人 蔡宗隆律師

複代理人 傅羿綺律師

訴訟代理人 林明葳律師

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9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告馬美莉及被告陳星蓉間就坐落新北市○○區○○段000000000地號，面積8,932.96平方公尺，權利範圍100000分之269之土地及其上門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷00號14樓之建物（下稱系爭房地），於民國112年10月25日所為買賣行為暨112年12月6日以新北市中和地政事務所收件字號112年北中地登字第199100號之所有權移轉登記行為均無效。

被告陳星蓉應將前項土地、建物所有權移轉登記塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

本判決所命給付，於原告以新臺幣258萬元供擔保後得假執行，但被告陳星蓉如以新臺幣773萬3,653元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告馬美莉及陳星蓉間就坐落新北市○○區○○段000000000地號，面積8,932.96平方公尺，權利範圍100000分之269之土地及其上門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷00號14樓之建物（下稱系爭房地），於民國112年10月25日所為買賣行為暨112年12月6日以新北市中和地政事務所收件字號112年北中地登字第199100號之所有權移轉登記行為應予撤銷。(二)被告陳星蓉就系爭房地經新北市中和地政事務所於112年12月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予撤銷，並回復登記為馬美莉所有。嗣於113年7月22日以民事訴之追加暨準備（二）狀變更聲明為：(一)先位聲明：1.確認被告馬美莉、陳星蓉間就系爭房地於112年10月25日所為買賣債權行為暨112年12月6日之所有權移轉物權行為均無效。2.被告陳星蓉應將系爭房地112年12月6日以買賣為原因之所有權移轉登記（下稱系爭登記）塗銷，並回復登記為被告馬美莉所有。(二)備位聲明：1.被告馬美莉、陳星蓉間就系爭房地於民國112年10月25日所為買賣行為暨112年12月6日以新北市中和地政事務所收件字號112年北中地登字第199100號之所有權移轉登記行為應予撤銷。2.被告陳星蓉應將系爭房地112年12月6日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告馬美莉所有（見本院卷第143頁至第149頁）。核上開變更聲明部分，係基於同一基礎事實所為，揆諸首揭法律規定，核無不合，應予准許。
- 二、被告馬美莉經合法通知，無正當理由而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，爰依原告之聲請，准予一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：訴外人巴納克企業有限公司（下稱巴納克公司）  
02 於112年4月26日邀同被告馬美莉為連帶保證人，與原告簽立  
03 金額分別為新臺幣（下同）600萬元、400萬元之授信契約書  
04 2紙，並於112年4月28日向原告借款1,000萬元，詎巴納克公  
05 司於112年10月27日即未依約繳付利息。被告陳星蓉之母即  
06 訴外人陳秋景（下逕稱陳秋景）遂於巴納克公司財務狀況不  
07 佳之際，指示明知本件非真實買賣之被告馬美莉，於112年1  
08 0月25日偽造買賣契約（下稱系爭買賣契約），再於112年12  
09 月6日將系爭房地以買賣為登記原因，通謀虛偽移轉登記於  
10 被告陳星蓉名下，以規避原告對其強制執行，是系爭買賣債  
11 權行為及物權行為均屬無效。縱被告間非通謀虛偽意思表  
12 示，陳秋景明知被告間有償移轉系爭房地之行為，顯有害原  
13 告等債權人權益，仍代理被告陳星蓉辦理系爭房地移轉登  
14 記，自應予以撤銷並回復原狀，爰先位依民法第242條及第  
15 67條第1項中段、備位依民法第244條第2項及第4項提起本件  
16 訴訟等語。並聲明：（一）先位聲明：1.確認被告馬美莉、陳星  
17 蓉間就系爭房地於112年10月25日所為買賣債權行為暨112年  
18 12月6日之所有權移轉物權行為均無效。2.被告陳星蓉應將  
19 系爭房地112年12月6日以買賣為原因之所有權移轉登記塗  
20 銷，並回復登記為被告馬美莉所有。（二）備位聲明：1.被告馬  
21 美莉、陳星蓉間就系爭房地於民國112年10月25日所為買賣  
22 行為暨112年12月6日以新北市中和地政事務所收件字號112  
23 年北中地登字第199100號之所有權移轉登記行為應予撤銷。  
24 2.被告陳星蓉應將系爭房地112年12月6日以買賣為原因之所  
25 有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告馬美莉所有。

26 二、被告方面：

27 （一）被告馬美莉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
28 書狀作何聲明或陳述。

29 （二）被告陳星蓉則以：伊長期定居於德國，被告馬美莉雖於110  
30 年間因故暫將戶籍遷至伊之戶籍地，然被告間並不相識，亦  
31 未實際共同居住上開地址，更不知悉被告馬美莉之實際財務

01 狀況。嗣被告馬美莉欲出售系爭房地，伊恰有投資意願，遂  
02 請伊母引薦後，返臺與被告馬美莉於112年10月27日簽訂系  
03 爭買賣契約，約定以2,400萬元為系爭房地之對價，伊即於1  
04 12年11月24日及112年11月27日分別給付300萬元，總計600  
05 萬元，並約定由伊承受臺灣土地銀行貸款餘額之本金、利息  
06 等約1,700萬元，即民間俗稱之「揸胎」，另100萬元則於交  
07 屋時交付，並返臺辦理移轉登記。伊以相當對價買受系爭房  
08 地（1,700萬元抵押債權優先清償，原告為普通債權人僅得  
09 自剩餘700萬元中受償），被告馬美莉之整體財產未因此減  
10 少，亦未陷於無資力或資力不足之情，伊顯無明知有損害於  
11 債權人之權利，且事實上將發生有害於債權人之結果存在等  
12 語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供  
13 擔保請准免為假執行。

### 14 三、本院得心證之理由：

15 (一)原告先位請求確認被告馬美莉、陳星蓉間就系爭房地於112  
16 年10月25日所為買賣債權行為暨112年12月6日之所有權移轉  
17 物權行為均無效，為有理由：

18 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  
19 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
20 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  
21 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
22 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院  
23 52年台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張訴外人巴納  
24 克企業有限公司邀同被告馬美莉擔任連帶保證人向原告借  
25 款，積欠原告借款，原告為被告馬美莉之債權人乙節，據其  
26 提出華南商業銀行授信契約書、授信動撥申請書兼借款憑證  
27 （見本院卷一第19至42頁）為證，且為被告所不爭執，堪信  
28 屬實，則馬美莉以買賣為原因關係，將系爭房地移轉登記予  
29 被告陳星蓉，致其無法就系爭房地實行假扣押，原告主張被  
30 告間就系爭房地之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為  
31 係屬通謀虛偽意思表示而無效，既為被告陳星蓉所否認，致

01 原告於私法上之地位有不安之狀態，且此不安之狀態，得藉  
02 由本件確認判決加以除去，堪認原告有即受確認判決之法律  
03 上利益。

04 2. 又按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示  
05 無效；民法第87條第1項前段固有明文。惟所謂通謀虛偽意  
06 思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即  
07 相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示  
08 相與為非真意之合意，始為相當。又通謀虛偽意思表示之行  
09 為係積極行為，非消極行為，故主張表意人與相對人間之法  
10 律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，  
11 應由主張者就該積極事實負舉證責任，而非由他方就其法律  
12 行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證之責（最高法院10  
13 9年度台上字第1773號判決意旨參照）。末按民事訴訟法上  
14 所謂之證據共通原則，係指當事人聲明之證據，依其提出之  
15 證據資料，得據以為有利於他造或共同訴訟人事實之認定，  
16 該證據於兩造間或共同訴訟人間，法院均得共同採酌，作為  
17 判決資料之基礎。此項原則側重於法院援用當事人提出之證  
18 據資料時，不受是否對該當事人有利及他造曾否引用該證據  
19 之限制，並得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，在不違背  
20 論理及經驗法則前提下，依自由心證判斷事實之真偽（最高  
21 法院98年度台上字第1218號判決意旨參照）。本件原告主張  
22 被告陳星蓉母親與被告馬美莉相識，被告陳星蓉知道被告馬  
23 美莉已陷入財務困境，協助被告馬美莉脫產，與被告馬美莉  
24 為系爭房地買賣之債權行為並為系爭登記之物權行為，為通  
25 謀虛偽意思表示而無效等語，為被告否認，並以前詞置辯，  
26 經查：

27 (1) 原告主張臺灣高等法院110年度上字第844號撤銷信託登記等  
28 事件之上訴人陳秋景（下逕稱陳秋景）為被告陳星蓉之母乙  
29 節，被告陳星蓉並不爭執，又依系爭房地異動索引記載系爭  
30 房地係由被告陳星蓉母親陳秋景移轉登記予被告馬美莉，此  
31 有新北市中和地政事務所檢送本院之異動索引可憑（見本院

01 卷一第209至609頁），再參酌原告提出臺灣高等法院110年  
02 度上字第844號撤銷信託登記等事件110年9月3日準備程序筆  
03 錄記載陳秋景之訴訟代理人表示陳榮堯與陳秋景具有事實上  
04 夫妻關係，系爭房地係陳榮堯出資購買等語，亦有原告提出  
05 之準備程序筆錄附卷可稽（見本院卷二第175至179頁），再  
06 參酌臺灣高等法院110年度上字第844號撤銷信託登記等事件  
07 陳秋景抗辯內容，可徵陳榮堯出資購得，登記予訴外人蘇漢  
08 隆，蘇漢隆再信託登記予被告陳星蓉母親陳秋景，再由陳秋  
09 景以買賣為原因移轉登記予被告陳星蓉等情，亦經本院依原  
10 告聲請調閱本院109年度訴字第2281號、臺灣高等法院110年  
11 度上字第844號撤銷信託登記等事件卷證資料核閱屬實，則  
12 依被告陳星蓉母親陳秋景於上開案件之陳述系爭房地原為被  
13 告陳星蓉之母陳秋景事實上配偶陳榮堯出資購得，登記予蘇  
14 漢隆所有。

15 (2)被告陳星蓉辯以被告陳星蓉以24,000,000元向被告馬美莉購  
16 買系爭房地，約定由被告陳星蓉承受原設定之第一順位抵押  
17 權予臺灣土地銀行擔保之貸款本息餘額16,947,312元，並於1  
18 12年11月24日及112年11月27日給付3,000,000元予被告馬美  
19 莉，據其提出匯款紀錄為憑（見本院卷一第79至82頁），並  
20 約定買賣價金餘額100萬元於交屋時交付，亦有被告陳星蓉  
21 提出之不動產買賣契約、112年12月8日匯款明細、國泰世華  
22 銀行存摺封面及內頁附卷可稽（見本院卷一第75至78頁，第  
23 159至163頁；本院卷二第25至27頁），惟原告爭執系爭不動  
24 產買賣契約形式真正，而查：系爭不動產買賣契約上被告陳  
25 星蓉簽名字跡（見本院卷一第78頁），肉眼觀之確與被告陳  
26 星蓉提出授權書、護照簽名（見本院卷一第128頁、第129  
27 頁、第133頁）字跡不同，被告陳星蓉雖辯以縱簽名不同而  
28 由他人代理簽名，亦不影響其形式真正云云，然不動產買賣  
29 契約依一般市場交易經驗，如需他人代理處理，須出具代理  
30 權委託書面，以避免交易糾紛，原告主張系爭房地之不動產  
31 買賣契約非被告陳星蓉簽立，尚非無據。

01 (3)又被告陳星蓉提出之不動產買賣契約書載明112年11月24日  
02 買方應給付賣方300萬元；112年12月27日雙方至地政士處用  
03 印，由買方支付賣方300萬元。尾款100萬元於登記完成後，  
04 於交屋時自行交付，有該不動產買賣契約附卷可稽（見本院  
05 卷一第76頁），則依不動產買賣契約約定112年12月27日雙  
06 方至地政士處用印，由買方支付賣方300萬元，於交屋時自  
07 行交付100萬元。然兩造並未約定交屋時間，系爭房地產權  
08 移轉登記與被告陳星蓉，完成時間為112年12月6日，亦有建  
09 物登記公務用謄本附卷可證（見本院卷一第219頁），被告  
10 陳星蓉除前開112年12月27日未至地政士處用印當場交付300  
11 萬元予被告馬美莉外，被告陳星蓉抗辯係於系爭房地產權轉  
12 登記完成後之112年12月8日以匯款250,000元、350,000元、  
13 400,000元交付尾款100萬元（見本院卷第153頁），足見被  
14 告陳星蓉並未以約定方式（當場交付）交付價金予被告馬美  
15 莉。另被告陳星蓉自陳現任職於德國製藥公司Boehringer I  
16 nglheim（百齡佳般格翰）大中華地區人用藥品業務總經  
17 理，長期定居於德國鮮少返台（見本院卷一第68頁、第71  
18 頁），而依被告陳星蓉提出之戶籍謄本記載，其於107年間  
19 與德國人朱○○結婚，111年12月11日入境，111年12月13日  
20 遷入登記戶籍（新北市板橋區民生路一段00000000），佐以  
21 被告陳星蓉入出境資料記載（見本院卷一第109頁），可認  
22 被告陳星蓉辯稱定居於德國生活鮮少回台屬實。而依國泰世  
23 華銀行存匯作業管理函送本院之戶名陳星蓉帳號0000000000  
24 00帳戶資料顯示，查詢期間112年1月1日至112年12月31日，  
25 此期間有112年2月2日支出11萬元，交易備註記載為巴納克  
26 薪資；112年11月27日存入325,248元，交易備註記載為貨  
27 款；112年11月27日存入325,248元、1,050,000元，交易備  
28 註記載為貨款；112年12月8日存入375,480元，交易備註記  
29 載為貨款（見限閱卷），並且另有頻繁之存入、支出情形，  
30 可徵該帳戶並非旅居德國鮮少回台之被告陳星蓉持有使用，  
31 該國泰世華銀行戶名陳星蓉帳戶應為被告陳星蓉供其母親陳

01 秋景使用。則陳星蓉固提出以上開國泰世華銀行帳戶匯入被  
02 告馬美莉買賣價金之匯款紀錄、國泰世華銀行存摺封面及內  
03 頁資料（見本院卷一第75至78頁，第159至163頁；本院卷二  
04 第25至27頁），充其量僅為陳秋景以被告陳星蓉帳戶內款項  
05 於112年11月24日及112年11月27日匯入被告馬美莉帳戶款  
06 項，作為給付系爭房地買賣價款之證明。

07 (4)又觀之被告陳星蓉提出之不動產買賣契約第三條第四款約  
08 定：乙方（即被告馬美莉，以下乙方均為被告馬美莉）原有  
09 貸款餘額新台幣1700萬元正，雙方約定乙方原有貸款本金餘  
10 額、利息及一切所生之費用均由甲方（即原告陳星蓉）無條  
11 件承受，本金餘額如附件所示。如甲方未來有任何一期應繳  
12 費用而未繳者或應負擔之額外費用而未繳付者，乙方得據此  
13 約定請求損害賠償。亦有被告陳星蓉提出之不動產買賣契約  
14 附卷可稽（見本院卷一第76頁）。而觀之被告陳星蓉提出之  
15 不動產買賣契簽定時間為112年10月25日（見本院卷一第78  
16 頁）即被告陳星蓉提出之系爭房地設定之第一順位抵押權人  
17 臺灣土地銀行出具之該抵押權尚欠款資料記載，查詢時間為  
18 113年6月11日，貸款餘額為16,742,864元，有被告提出之客  
19 戶往來名係查詢附卷可憑（見本院卷第83頁），足認不動產  
20 買賣契約第三條第四款約定之原有貸款餘額1700萬元，是指  
21 臺灣土地銀行之抵押權，再觀之系爭房地上尚有第二順位抵  
22 押權擔保之債權額為400萬元（見本院卷第221頁），被告陳  
23 星蓉辯以被告間約定由被告馬美莉找債權人辦理塗銷，因原  
24 告為假處分執行而不能辦理云云，然查依被告陳星蓉提出之  
25 不動產買賣契約書第一條第四項他項權利：抵押權人：土地  
26 銀行、彭鏗鋒，設定金額最高限額新台幣2214萬元、400萬  
27 元，顯見被告陳星蓉如確有與被告馬美莉簽定不動產買賣契  
28 約，即應知悉系爭房地尚有設定第二順位抵押權擔保債權額  
29 400萬元，被告陳星蓉均未提出簽約時有查詢該第二順位抵  
30 押權擔保之債權清償情形、餘額情形，被告間未就該第二順  
31 位抵押權約定如何處理，顯違一般經驗法則。況被告陳星蓉

01 一再表示與被告馬美莉不認識，係因投資而購入系爭房地，  
02 則被告陳星蓉豈可能就第二順位抵押權未約定出賣人應如何  
03 處理，即付清價款。故依上情節，被告間就系爭房地之買  
04 賣，多與社會一般不動產買賣之情節不符，再佐以上開被告  
05 陳星蓉國泰世華銀行帳戶於112年12月8日前後有多筆貨款匯  
06 入（見限閱卷），已如前述，被告陳星蓉國泰世華銀行帳戶  
07 明細亦有記載巴納克薪資，不動產買賣契約亦非被告陳星蓉  
08 親自簽名，系爭買賣契約及價金匯款依上開事證應為陳秋景  
09 處理，被告陳星蓉與被告馬美莉間就系爭房地所為之買賣債  
10 權行為及移轉所有權之物權行為，均為通謀虛偽意思表示，  
11 尚堪認定。原告請求確認被告陳星蓉與被告馬美莉間就系爭  
12 房地，所為之買賣債權行為及移轉所有權之物權行為，均為  
13 通謀虛偽意思表示而無效，為有理由。被告陳星蓉否認為通  
14 謀虛偽意思表示，為無可採。

15 (二)原告先位請求被告陳星蓉應將系爭房地112年12月6日以買賣  
16 為原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告馬美莉所  
17 有，為有理由：

18 1.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己  
19 之名義，行使其權利。表意人與相對人通謀而為虛偽意思表  
20 示者，其意思表示無效。無效法律行為之當事人，於行為當  
21 時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責  
22 任。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
23 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
24 之虞者，得請求防止之，民法第242條本文、第87條第1項本  
25 文、第113條及第767條第1項分別定有明文。

26 2.被告陳星蓉與被告馬美莉就系爭房地所為買賣、移轉所有權  
27 登記為通謀虛偽意思表示而無效，業經本院認定如上，而依  
28 土地法第43條依本法所為之登記，有絕對效力規定。被告間  
29 就系爭房地所為買賣法律關係為通謀虛偽意思表示而無效，  
30 而原告為被告馬美莉之債權人，得代位被告馬美莉請求被告  
31 陳星蓉塗銷上開以買賣為原因所為之所有權移轉登記。從

01 而，原告依民法第242條、第767條第1項等規定，代位被告  
02 馬美莉請求被告陳星蓉將系爭房地之所有權移轉登記塗銷，  
03 自屬有據。

04 (三)按訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴  
05 為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁  
06 判。本件原告先位聲明之請求既有理由，則本院即無庸就其  
07 備位之訴另為裁判，併此敘明。

08 四、綜上所述，原告請求確認被告陳星蓉與馬美莉間就系爭房地  
09 所為之買賣債權行為及移轉所有權之物權行為均屬無效，並  
10 依民法第242條、第767條第1項規定，代位被告馬美莉請求  
11 被告陳星蓉將系爭房地之所有權移轉登記塗銷，為有理由，  
12 應予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯與舉證，經審酌均  
14 核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

15 六、原告與被告陳星蓉均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為  
16 假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日

19 民事第一庭 法官 朱慧真

20 以上正本係照原本作成

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

24 書記官 劉芷寧