

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第782號

01
02
03 原 告 沈志偉
04 鄭宜蘭
05 共 同
06 訴訟代理人 洪雅芸律師
07 黃韋儒律師
08 蔡亦威律師
09 陳宇緹律師
10 被 告 晉騏建築股份有限公司

11 0000000000000000
12 法定代理人 黃意倩
13 被 告 蔡宛靜
14 楊毅鳳
15 曾塏晴

16 共 同
17 訴訟代理人 陳塘偉律師
18 被 告 林宏道
19 訴訟代理人 余政勳律師
20 李余信嘉律師
21 被 告 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

22 0000000000000000
23 法定代理人 李慶言
24 訴訟代理人 陳寶琳
25 林柔羽
26 張韶芸

27 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114
28 年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
31 訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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。本件原告起訴時原以被告晉騏建築股份有限公司（下稱晉騏公司）、蔡宛靜等3人（下合稱蔡宛靜等3人）、林宏道為被告，嗣於民國114年4月24日以民事訴之變更暨追加(二)狀(見本院卷一第519頁)追加被告上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海銀行公司）；另本件原告起訴時原聲明「(一)被告間就附表一編號1所示之不動產，所為之買賣行為及所有權移轉登記行為，均應予撤銷，並回復登記為被告蔡宛靜等3人所有。(二)被告間就附表一編號2所示之不動產，所為之買賣行為及所有權移轉登記行為，均應予撤銷，並回復登記為被告晉騏公司所有。(三)被告晉騏公司應將附表一編號2所示之不動產移轉登記予原告，並將如附表二所示之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。」，迭經變更聲明如後原告聲明所示（見本院卷三第48-49頁、第102-103頁），其請求之原因事實均源於原告與被告晉騏公司、蔡宛靜等3人間就附表一所示不動產（下稱系爭不動產）訂立之買賣契約，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告前於110年2月28日與被告晉騏公司及被告蔡宛靜等3人簽訂仁愛康橋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○段000地號之土地內興建建案案名「仁愛康橋」及停車位地下三層編號第2號一個車位等預售建案即系爭不動產，約定價金共新臺幣（下同）830萬元，先給付159萬元價金。待建案完成後原告欲向臺灣銀行林口分行（下稱臺灣銀行）辦理貸款，惟須待系爭不動產過戶後始可向臺灣銀行申辦貸款，然被告晉騏公司、蔡宛靜等3人未依約將系爭不動產所有權移轉予原告，亦不提供可辦理抵

01 押權之文件予原告，致臺灣銀行無法撥付貸款金額。而被告
02 林宏道調閱系爭不動產之謄本即知悉系爭不動產遭假處分，
03 仍基於通謀而虛偽意思之表示與被告晉騏公司、蔡宛靜等3
04 人買賣如系爭不動產，並完成移轉登記，渠等間之買賣契
05 約，依民法第87條第1項、第113條，渠等法律行為應屬無
06 效。

07 (二)如先位之訴不成立，縱認被告晉騏公司、蔡宛靜等3人出售
08 系爭不動產予被告林宏道非屬通謀而虛偽意思之表示，亦屬
09 民法第244條第2項之詐害債權行為，詐害原告依買賣契約請
10 求被告晉騏公司、蔡宛靜等3人移轉系爭不動產所有權之債
11 權，原告自得依法撤銷之，並請求被告林宏道回復原狀，並
12 應將系爭不動產向上海銀行公司設定如附表二所示之最高限
13 額抵權予以撤銷，移轉所有權予原告。

14 (三)如先位之訴及備位之訴不成立，因被告晉騏公司、蔡宛靜等
15 3人將系爭不動產以1,380萬元賣予被告林宏道即有轉售利益
16 550萬元，加計原告先前已給付之價金159萬元，合計共709
17 萬元，被告晉騏公司、蔡宛靜等3人不能將系爭不動產所有
18 權移轉予原告，為給付不能。且被告林宏道與被告晉騏公
19 司、蔡宛靜等3人通謀而虛偽意思買賣系爭不動產，係共同
20 故意以不法手段，侵害原告基於系爭不動產買賣契約之權
21 利，應連帶負賠償之責。則依民法第184條第1項後段、第18
22 5條第1項、第226條第1項、第244條第2項、第4項，以再備
23 位之訴請求被告加計法定遲延利息連帶賠償709萬元等語。

24 (四)並聲明：

25 1.先位聲明：

26 (1)確認被告晉騏建築股份有限公司、蔡宛靜等3人與被告林宏
27 道就系爭不動產，於附表一所為之買賣行為及所有權移轉登
28 記行為，均無效。

29 (2)被告林宏道應將系爭不動產，以買賣為原因之所有權移轉登
30 記予以塗銷，並回復登記為被告晉騏建築股份有限公司、蔡
31 宛靜等3人所有。

01 (3)被告林宏道、追加被告上海商業儲蓄銀行股份有限公司應將
02 附表二所示之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。

03 (4)被告晉騏建築股份有限公司、蔡宛靜等3人應將系爭不動產
04 所有權移轉登記予原告。

05 2.備位聲明：

06 (1)被告晉騏建築股份有限公司、蔡宛靜等3人與被告林宏道就
07 系爭不動產，於附表一所為之買賣行為及所有權移轉登記行
08 為，均應予撤銷。

09 (2)被告林宏道應將系爭不動產，以買賣為原因之所有權移轉登
10 記予以塗銷，並回復登記為被告晉騏建築股份有限公司、蔡
11 宛靜等3人所有。

12 (3)被告林宏道、追加被告上海商業儲蓄銀行股份有限公司應將
13 附表二所示之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。

14 (4)被告晉騏建築股份有限公司、蔡宛靜等3人應將系爭不動產
15 所有權移轉登記予原告。

16 3.再備位聲明：

17 (1)被告晉騏建築股份有限公司、蔡宛靜等3人、林宏道應連帶
18 給付原告新臺幣709萬元，及自民事訴之追加狀繕本送達翌
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 (2)被告晉騏建築股份有限公司、蔡宛靜等3人與被告林宏道就
21 系爭不動產，於附表一所為之買賣行為及所有權移轉登記行
22 為，均應予撤銷。

23 (3)被告林宏道應將系爭不動產，以買賣為原因之所有權移轉登
24 記予以塗銷，並回復登記為被告晉騏建築股份有限公司、蔡
25 宛靜等3人所有。

26 (4)被告林宏道、追加被告上海商業儲蓄銀行股份有限公司應將
27 附表二所示之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。

28 (5)第一項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告晉騏公司、蔡宛靜等3人則以：被告晉騏公司於112年9
31 月間通知原告辦理貸款，原告自行向臺灣銀行辦理貸款，並

01 簽訂房屋貸款撥款委託予被告晉騏公司，同意除非系爭不動
02 產有重大瑕疵，否則不能指示臺灣銀行停止撥付房屋貸款，
03 兩造於113年5月9日進行驗屋，系爭房屋並無重大瑕疵，原
04 告即因履約，熟料原告竟於113年6月13日以驗屋未過為由，
05 指示臺灣銀行停止撥付房屋貸款，被告晉騏公司於113年6月
06 14日寄發存證信函催告原告應於文到後10日內繳清系爭不動
07 產之價款，原告仍未給付，是可歸責於原告之給付遲延，被
08 告晉騏公司故而解除契約，原告主張請求已給付之買賣價金
09 159萬元及轉售之價價550萬元，即屬無據。爾後，被告晉騏
10 公司蔡宛靜等3人始將系爭不動產賣予被告林宏道，被告林
11 宏道並付清買賣價金，故原告主張渠等與被告林宏道間之買
12 賣契約為通謀而虛偽意思之表示，未盡舉證之責，主張自屬
13 無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
14 駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 (二)被告林宏道則以：伊於113年8月21日向被告晉騏公司購買仁
16 愛康橋社區6B戶即系爭不動產，約定總價金為1,380萬元，
17 伊並與被告晉騏公司、蔡宛靜等3人簽訂買賣契約。嗣系爭
18 不動產於113年9月3日登記完成，伊於113年10月15日給付買
19 賣價金完畢。伊並不知悉被告晉騏公司與原告就系爭不動產
20 尚有預售屋契約糾紛，惟被告晉騏建築公司並未告知伊上開
21 情形，伊以高於原告所購買之價金，原告並未舉證伊之買賣
22 契約是基於通謀而虛偽意思之表示，原告主張撤銷並無理
23 由。且伊於付清系爭不動產款項後卻收到假處分裁定，而無
24 法支配使用系爭不動產，已損害伊善意第三人之權益，原告
25 請求伊與其他被告應負共同侵權責任，應屬無據。另系爭不
26 動產之買賣非屬無償行為，且被告晉騏公司、蔡宛靜等3人
27 名下尚有資產，顯非無資力，與民法第244條規定顯不相符
28 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
29 回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 (三)被告上海銀行則以：本件原告起訴之事實為系爭房屋之買賣
31 糾紛，與伊及被告林宏道間設定最高限額抵押權之基礎事實

01 並不相同，顯屬不相同當事人間之不同權利義務法律關係，
02 不同意追加為被告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假
03 執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
04 為假執行。

05 三、得心證之理由

06 (一)先位聲明部分：

- 07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按第三人主張表意人
09 與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張
10 有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院100年度台
11 上字第415號判決意旨參照）。原告主張被告晉麒公司、蔡
12 宛靜等3人與被告林宏道間就系爭不動產，所為之買賣及所
13 有權移轉登記行為均為通謀虛偽意思表示而無效，為上開被
14 告所否認，自應由原告就此事實負舉證之責。
- 15 2.經查，被告林宏道提出其與被告晉麒公司、蔡宛靜等3人間
16 就系爭不動產之買賣契約（見本院卷第310-352頁），約定
17 被告林宏道以總價1380萬元（建物價格690萬元、土地價格6
18 90萬元）購買系爭不動產，被告林宏道並已給付第一期買賣
19 價金及辦理房屋貸款，並給付尾款，此有匯款單、房屋貸款
20 證明在卷可憑（見本院卷一第353-357頁），系爭不動產並
21 已移轉登記至被告林宏道名下，此有系爭不動產第一類登記
22 謄本為證（見本院卷一第191頁、第243頁），足見渠等均有
23 買賣及移轉所有權之真意。
- 24 3.原告雖主張被告林宏道與被告晉麒公司總經理游晉恩、被告
25 蔡宛靜間關係甚深，被告林宏道為晉麒公司意圖脫產而找來
26 的人頭等語（見本院卷一第361-363頁），然被告林宏道與
27 其他被告間是否相識或有無其他關係，均與系爭不動產之買
28 賣或所有權移轉行為是否為通謀虛偽意思表示間無關，無從
29 徒憑此認定為通謀虛偽意思表示。被告林宏道與被告晉麒公
30 司、蔡宛靜等3人間就系爭不動產之買賣及所有權移轉均已
31 履行完畢，業如前述，原告不能證明上開買賣及所有權移轉

01 登記行為為通謀虛偽意思表示，此部分主張並無理由。再被
02 告林宏道與被告晉麒公司、蔡宛靜等3人間就系爭不動產之
03 買賣及所有權移轉行為均為有效，原告請求被告林宏道塗銷
04 所有權移轉登記並回復登記為被告晉麒公司、蔡宛靜等3人
05 所有，亦無理由。

06 4.原告請求塗銷最高限額抵押權部分，抵押權人為被告上海商
07 銀，有系爭不動產登記謄本可憑，則被告林宏道對該最高限
08 額抵押權並無處分權，原告請求其塗銷，顯無理由。又被告
09 林宏道已經取得系爭不動產之所有權，業如前述，其當有權
10 將系爭不動產設定最高限額抵押權予被告上海商銀，原告請
11 求被告上海商銀塗銷系爭不動產之最高限額抵押權，亦無理
12 由。

13 5.原告與被告晉麒公司、蔡宛靜等3人雖就系爭不動產訂立土
14 地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書（見本院卷一第23
15 -80頁）。然系爭不動產已為被告林宏道所有，被告晉麒公
16 司、蔡宛靜等3人無從再將系爭不動產移轉登記予原告，原
17 告此部分請求亦無理由。

18 (二)備位聲明部分：

19 1.按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之
20 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
21 請法院撤銷之。債務人之行為非以財產為標的，或僅有害於
22 以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之規定。民法
23 第244條第2項、第3項定有明文。

24 2.原告就備位聲明部分，主張依前開規定請求撤銷被告林宏道
25 與被告晉麒公司、蔡宛靜等3人間就系爭不動產之買賣及所
26 有權移轉行為，及被告林宏道與被告上海商銀間就系爭不動
27 產設定最高限額抵押權之行為，而其主張被告上開行為詐害
28 原告之債權為原告依系爭房屋買賣契約請求移轉系爭不動產
29 所有權之債權（見本院卷三第104頁），此為給付特定物為
30 標的之債權，依前開規定，不適用民法第244條第1項或第2
31 項之規定，原告此部分主張顯無理由。

01 3.系爭不動產已為被告林宏道所有，且原告請求撤銷被告晉麒
02 公司、蔡宛靜等3人與被告林宏道間就系爭不動產之買賣及
03 移轉登記行為，均無理由，業如前述，則被告晉麒公司、蔡
04 宛靜等3人無從再將系爭不動產移轉登記予原告，原告此部
05 分請求亦無理由。

06 (三)再備位聲明部分：

07 1.原告主張被告晉麒公司、蔡宛靜等3人給付部分部分：

08 (1)系爭土地買賣契約第8條第3項、第15條第3項約定：「賣方
09 應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：①依
10 契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地
11 移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。②提出辦理
12 所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清
13 各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人
14 為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額
15 及範圍之本票予賣方。③本款第一目、第二目之費用如以票
16 據支付，應在登記以前全部兌現。」；系爭土地買賣契約第
17 9條第3項第1款、系爭房屋買賣契約第19條第3項第1款約
18 定：「若買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買
19 方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所
20 舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起20
21 日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額
22 撥付賣方。」；系爭土地買賣契約第9條第5項、系爭房屋買
23 賣契約第19條第5項約定「買方充分認知本約金融機構貸款
24 金額為本約買賣期款之一部份而非交屋款，於所有權移轉登
25 記完竣並由金融機構抵押權設定登記後，除有輻射鋼筋、未
26 經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重
27 大瑕疵外，買方不得以任何理由片面通知金融機構終止、停
28 止、遲延撥付貸款予賣方，否則即是為買方違約，除依本約
29 違約罰則處理外，賣方並得行使本票債權」。依上開約定可
30 知，買方即原告應於辦理貸款後，由承貸之金融機構將貸款
31 金額撥付賣方即被告晉麒公司、蔡宛靜等3人，於買方依契

01 約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清房地移轉
02 登記前應繳之款項後，被告始有義務移轉系爭不動產所有權
03 予原告。再查，被告晉麒公司通知原告應於112年10月15日
04 前完成自洽貸款及對保作業，原告選擇自洽貸款，並回覆於
05 112年10月11日下午3時與被告晉麒公司對保，此有對保作業
06 通知書、貸款銀行勾選單在卷可查(見本院卷二第19-23
07 頁)，依約定即應由臺灣銀行將貸款金額撥付予被告晉麒公
08 司、蔡宛靜等3人。原告主張因被告晉麒公司、蔡宛靜等3人
09 未將系爭不動產所有權移轉登記予原告，故臺灣銀行未能將
10 貸款金額撥付給被告晉麒公司、蔡宛靜等3人，然依前揭說
11 明，原告依約定應先請臺灣銀行撥付貸款，除系爭不動產有
12 輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有
13 使用功能之重大瑕疵外，不得通知金融機構停止撥付款項，
14 然原告並無提出證據證明系爭不動產有上開情形，自仍有義
15 務先請臺灣撥付貸款予被告晉麒公司、蔡宛靜等3人，被告
16 晉麒公司、蔡宛靜等3人始有義務移轉系爭不動產所有權予
17 原告，是原告未依約定使臺灣銀行撥付貸款予被告晉麒公
18 司、蔡宛靜等3人，已陷於給付遲延。

19 (2)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
20 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
21 254條定有明文。查原告未依約撥付貸款，已陷於給付遲
22 延，業如前述，被告晉麒公司、蔡宛靜等3人以原告並未繳
23 清系爭不動產價金，以存證信函催告原告於收受10日內繳清
24 全部未繳價671萬元，並於113年6月17日送達原告，此據被
25 告晉麒公司、蔡宛靜等3人提出存證信函、收件回執為證
26 (見本院卷一第479-483頁)，已定相當期間催告原告履
27 行。原告仍未履行，被告晉麒公司、蔡宛靜等3人遂以律師
28 函送達原告解除系爭不動產之買賣契約，並於113年7月2日
29 送達原告，此據被告晉麒公司、蔡宛靜等3人提出律師函及
30 收件回執為證(見本院卷一第487-490頁)，是原告與被告
31 晉麒公司、蔡宛靜等3人間就系爭不動產之買賣契約已經合

01 法解除。被告晉麒公司、蔡宛靜等3人嗣後再將系爭不動產
02 出售並移轉所有權登記予被告林宏道，自無違反渠等與原告
03 間之買賣契約，並無債務不履行之情形，原告此部分主張，
04 並無理由。

05 2.主張共同侵權行為部分：被告晉麒公司、蔡宛靜等3人係於
06 渠等與原告之買賣契約解除後，再將系爭不動產出售並移轉
07 登記予被告林宏道，業如前述。原告與被告晉麒公司、蔡宛
08 靜等3人間就系爭不動產之買賣契約業經解除，原告自無任
09 何利益受侵害，此部分主張亦屬無據。

10 3.原告對被告晉麒公司、蔡宛靜等3人並無損害賠償權利得以
11 主張，自無需保全之債權存在，故原告依民法第244條第2
12 項、第4項規定，請求撤銷被告林宏道與被告晉麒公司、蔡
13 宛靜等3人間就系爭不動產之買賣及所有權移轉行為，及被
14 告林宏道與被告上海商銀間就系爭不動產設定最高限額抵押
15 權之行為，並回復登記為被告晉麒公司、蔡宛靜等3人所
16 有，均無理由。

17 四、綜上所述，原告依民法第242條、第767條第1項中段、第244
18 條第2項、第4項、第184條第1項後段、第185條第1項、第22
19 6條第1項、系爭不動產買賣契約，請求如聲明所示，均無理
20 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
21 所附麗，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
23 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
25 段。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

27 民事第三庭 法 官 陳昱翔

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
30 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴裁判費。

03 附表一：
 04

不動產				
編號	建物建號、土地 地號	權利範圍	原因發生日 期/移轉登 記日期	登記原因
1	新北市○○區○ ○段0000○號 (門牌號碼：新 北市○○區○○ 路0段000號6 樓)	全部	113年8月21 日	買賣
			113年9月3 日	
2	新北市○○區○ ○段000地號	100000分之24 70	113年8月21 日	買賣
			113年9月3 日	

05 附表二：
 06

最高限額抵押權：新北市○○區○○段000地號及同區 段3107建號即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號6 樓					
編號	登記字號	權利人/ 債務人	擔保債權 總額	登記日 期/擔保 債權確定 期日	登記原因
3	莊登字第 177730號	上海商業 儲蓄銀行	19,740萬 元	113年7月 5日	設定

(續上頁)

01

		股份有限 公司			
		林宏道		139 年 12 月 2 日	