

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第580號

原告 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

訴訟代理人 陳昭全律師

被告 蔡進德
李進生

共同

訴訟代理人 黃秀惠律師

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115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)訴外人永琦國際開發股份有限公司(下稱永琦公司)於民國111年6月24日邀訴外人即永琦公司法定代理人林宜養、被告李進生及訴外人林袁漆等為連帶保證人(以下均逕以姓名稱之)，向原告申請借款額度新臺幣(下同)4,100萬元之信用貸款(下稱系爭貸款)，動用期間自111年6月30日起至114年6月30日止，並已動用4,100萬元。嗣因永琦公司、林宜養發生多次存款不足退票及未清償註記、林宜養於其他行庫發生放款延遲繳納，及新光銀行報送個別協商債務註記等情，依系爭貸款授信契約書之個別商議條款第1條第(四)項前段約定，其等已喪失期限利益，原告得要求立即清償。
- (二)李進生為系爭貸款之連帶保證人，應負連帶清償責任，詎於

113年9月間將如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）以買賣為原因，移轉登記予被告蔡進德（下稱蔡進德），嗣李進生原設定給台北富邦銀行達5,396萬元之最高限額抵押權並未塗銷，顯與常情有悖；且李進生自113年10月起，仍以自己其他行庫存款轉入永琦公司於原告開設之帳戶以清償利息，堪認被告間就系爭不動產所為買賣及移轉所有權之行為，係為避免原告追償所為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定，應屬無效。故依法原告自得請求確認被告間就系爭不動產所為之買賣關係不存在，並依民法第242條，代位李進生依民法第767條第1項中段及民法第113條規定，提起本件訴訟，先位聲明：1.確認被告間就系爭不動產於113年9月15日所為之買賣債權關係及於113年9月25日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記之物權關係，均不存在。2.蔡進德應將系爭不動產，於113年9月15日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，均予以塗銷。

(三)退步言之，若被告間有買賣系爭不動產，李進生處分系爭不動產之行為，亦屬有害於原告系爭貸款債權之行為，且蔡進德對李進生與原告間之債權債務關係，亦當知之甚稔，蔡進德明知其所為買賣系爭不動產之行為將有害及原告之權利。職是，原告自得依民法第244條第1、2項規定，撤銷蔡進德與李進生之買賣債權行為及移轉所有權之物權行為，並依民法第244條第4項規定，及依民法第242條，代位李進生依民法第767條第1項中段及民法第113條規定，備位聲明：1.被告間就系爭不動產於113年9月15日所為買賣之債權行為及於113年9月25日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。2.蔡進德應將系爭不動產，於113年9月15日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告則以：

(一)被告為表兄弟關係，共同居住在系爭房屋，因考量中央銀行對於房貸持續控管，且房貸寬限期將至，李進生遂於113年9月15日與蔡進德簽訂不動產買賣契約書，將系爭不動產以5,

01 600萬元出售予蔡進德。復因李進生原貸款之台北富邦銀行
02 表示若變更抵押債務人，恐無法核給先前的八成貸款成數，
03 方經代書建議，擬定其他約定事項，並於第3條約定：「若
04 買方之貸款因政府或金融機構政策等因素致無法如期核准並
05 完成對保手續，…，賣方同意與買方另行約定分期給付之方
06 式。」其後，蔡進德於113年9月18日、9月23日將兩成購屋
07 款計1,120萬元，匯至李進生之金融機構帳戶，並約定113年
08 10月至12月房貸先由李進生墊付。嗣蔡進德申請最高八成房
09 屋貸款遭拒，雙方即依其他約定事項第3條約定，暫不塗銷
10 李進生設定於台北富邦銀行之最高限額抵押權，由蔡進德自
11 114年1月起按月將房貸款項匯入李進生之台北富邦銀行帳戶
12 扣繳，嗣蔡進德未匯入114年3月至5月房貸，李進生要求一
13 次匯入5、6月份房貸共16萬2,000元，其他積欠房貸，蔡進
14 德亦已陸續償還並給付。

15 (二)永琦公司於113年11月19日始發生跳票，退票時間晚於系爭
16 不動產買賣2個多月，故原告稱李進生因得知永琦公司存款
17 不足發生退票財務危機，而將系爭不動產過戶給蔡進德，就
18 時序而言，明顯違背客觀事實；再由票據交換所的資料可
19 知，永琦公司雖因存款不足而發生跳票，然其事後仍將114
20 年3月19日前的退票清償，足見林宜養不認為永琦公司無法
21 渡過難關。林宜養與李進生為舊識，林宜養過往即曾向李進
22 生調借資金，拜託幫忙匯款支付銀行利息，對李進生而言，
23 此與先前之借貸往來並無不同，原告徒以李進生有轉帳至永
24 琦公司帳戶以清償永琦公司應繳之利息，臆測李進生明知永
25 琦公司發生財務危機而將系爭不動產移轉予蔡進德，顯不可
26 採；況李進生若有脫產打算，而於113年9月將系爭不動產移
27 轉給蔡進德以規避債務，實無於同年10月起借錢給永琦公司
28 支付銀行利息之理，更應將名下200萬元之存款提領一空，
29 不致全數於114年2月27日遭法院扣押，且李進生名下亦有其
30 他不動產遭假扣押，此皆足以證明李進生無脫產之行為。

31 (三)依民法第244條第2項規定，債權人得聲請撤銷債務人之有償

行為係以債務人、受益人「明知」為要件，原告空言蔡進德明知其所為買賣系爭不動產之行為將有害及原告權利云云，並未舉證以實其說。況永琦公司係於113年11月才發生跳票，林宜養也一直將票款補回，李進生對於永琦公司發生跳票行為根本無從得知，原告主張得依民法第244條第1、2項，撤銷被告之買賣及移轉所有權，自無理由。綜上，原告之訴並無理由，應予駁回，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張永琦公司於111年6月24日邀林宜養、李進生及林袁漆等為連帶保證人，向原告申請借款額度4,100萬元之信用貸款，並已全部動用；李進生於113年9月間將系爭不動產以買賣為原因，移轉登記予蔡進德，李進生原設定給台北富邦銀行之最高限額抵押權5,396萬元並未塗銷等事實，有授信契約書及系爭不動產登記第一類謄本等件在卷為證（見本院卷第21至30頁、第41至47頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

原告主張李進生為規避原告之追償，與蔡進德通謀虛偽意思表示，就系爭不動產所為買賣及移轉所有權之行為，應屬無效，或屬有詐害原告債權之行為而得訴請撤銷為由，提起本件訴訟，被告則以前詞置辯，本件爭點為：(一)被告間就系爭不動產之買賣，有無通謀虛偽意思表示而無效之情形？(二)被告間就系爭不動產之買賣，是否損害原告債權而得訴請撤銷？茲論述如下：

(一)被告間就系爭不動產之買賣並無通謀虛偽意思表示，原告先位請求確認買賣債權關係及所有權移轉登記之物權關係不存在，並塗銷系爭不動產移轉登記，並無理由：

1.按所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故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相與為非真意之合意，始為相當。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要件，且屬變態之事實，為免

01 第三人無端或任意挑戰當事人間已存在之法律關係，應由第
02 三人負舉證責任；負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並
03 據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟
04 此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或
05 論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已
06 可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅
07 以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高
08 法院112年度台上字第405號、109年度台上字第1808號、105
09 年度台上字第2117號民事判決意旨參照）。本件原告主張被
10 告就系爭不動產之買賣係屬通謀虛偽意思表示，既為被告所
11 否認，即應由原告就此負舉證責任，合先敘明。

12 2.經查，原告以李進生以買賣為原因，將系爭不動產過戶予蔡
13 進德後，卻未塗銷抵押權人，且仍以李進生名義扣繳房貸為
14 由，主張被告係為規避原告之追償，而通謀虛偽意思表示為
15 買賣系爭不動產等語，固據其提出前揭授信契約書及系爭不
16 動產登記第一類謄本等件為憑；然被告就系爭不動產之買賣
17 關係，亦提出第一建經不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
18 約）、李進生金融帳戶交易明細、上海商業儲蓄銀行匯出匯
19 款申請書（回條聯）等件在卷（見本院卷第91至119頁、第2
20 59至261頁、第313至333頁），依上開事證，蔡進德與李進
21 生係於113年9月15日就系爭不動產簽立買賣契約書，約定買
22 賣價金為5,600萬元，蔡進德應於113年9月20日、9月30日
23 前，各匯款560萬（第一、二期款）、560萬元（第三期款）
24 至李進生指定帳戶，而蔡進德係分別於103年9月18日、9月2
25 3日將750萬元、370萬元，共計1,120萬元匯入其金融機構帳
26 戶，蔡進德雖未依約定將款項分成560萬、560萬元兩筆款項
27 給付，然蔡進德給付第一至三期款項之金額與系爭買賣契約
28 約定相符，此情與不動產買賣交易之常情並無違背。

29 3.而李進生將系爭不動產之所有權移轉過戶予蔡進德時，固未
30 塗銷最高限額抵押權，然依系爭買賣契約其他約定事項第3
31 條約定「經雙方審慎思考並誠意溝通，若買方（即蔡進德）

之貸款因政府或金融機構政策等因素致無法如期核准並完成對保手續，賣方（即李進生）同意由承辦地政士先行辦理產權過戶予買方，買方未付之交屋款，賣方同意與買方另行約定分期給付之方式（包含各期金額及利息）。」（見本院卷第103頁），被告2人在簽立系爭買賣契約時，確實已經考慮蔡進德貸款可能受影響，而約定先行過戶系爭不動產，另行約定款項給付方式。復參以當時我國中央銀行確實於113年9月間宣布實施「第七波選擇性信用管制」（即俗稱之限貸令），針對自然人購屋之貸款成數及寬限期均有限縮規定；證人即房仲高羚夢於本院審理時亦證稱：李進生於113年下半年有請我幫忙詢問認識的銀行跟農會貸款事情，我使用電話詢問，但是當時都不好貸等語（見本院卷第249至250頁）；再審酌蔡進德與李進生自陳有親戚關係，並同住於系爭房屋內（參見限閱卷內個人戶籍資料），足見雙方有一定信任關係，且蔡進德嗣後有陸續匯款至李進生帳戶繳交貸款，此有前揭帳戶交易明細及上海商業儲蓄銀行匯出匯款申請書（回條聯）等件在卷可查（見本院卷第107至119頁、第259至261頁、第313至333頁）。綜上各情，李進生將系爭不動產之所有權移轉過戶予蔡進德時，雖未塗銷最高限額抵押權，而與買賣不動產之交易常情有別（即過戶前會先塗銷抵押權），但被告2人所為並無違背系爭買賣契約約定，且當時不動產貸款困難，被告間又有一定的信任關係，不塗銷原本的最高限額抵押權過戶，保留較高的貸款成數及較長的寬限期，反而較符合買方蔡進德之利益。是本院無從依上開事實，即遽論被告間買賣系爭不動產係通謀虛偽意思表示，進一步認定被告間就系爭不動產之買賣債權關係及移轉所有權之物權關係均無效而不存在。

- 4.原告復主張系爭不動產買賣未辦理履約保證、未實際辦理點交、貸款繳交情形有異常情形，查封系爭不動產時係李進生到場等語，固非無憑。然被告2人有親戚關係且同住於系爭房屋，有一定信任關係，業經說明如前，故查封時李進生在

01 系爭房屋現場，實屬當然；且辦理履約保證並非不動產交易
02 之必要事項，買賣不動產雙方有信任關係而不辦理履約保證
03 之情形，所在多有；再者，親戚間買賣不動產，其等基於信
04 賴關係，就點交及款項的給付保留彈性，難謂違反社會常
05 情。況證人即辦理本件買賣及過戶之地政士楊冠群到庭具結
06 證稱：（被告）雙方有確實達成這個合意，所有權也過戶完
07 成，稅費、代書費都是各自負擔、各自交給我等語（見本院
08 卷第242至248頁），堪認被告間就系爭不動產之買賣流程，
09 有委託專業地政士加以辦理，並無明顯不合理之處。從而，
10 原告主張被告間買賣為通謀虛偽意思表示，其所提出之間接
11 事證，尚難使法院達到確信之程度，原告前揭主張僅屬推測
12 之詞，難認有據。

13 (二)被告間就系爭不動產之買賣，並無損害原告債權而得訴請撤
14 銷之情形，原告備位請求撤銷買賣債權行為及所有權移轉登
15 記物權行為，並塗銷系爭不動產移轉登記，亦無理由：

16 1.按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
17 院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
18 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
19 權人得聲請法院撤銷之，民法第244條第1項、第2項定有明
20 文。而是否有害及債權，以債務人行為時定之。故有害於債
21 權之事實，須於行為時存在，苟債務人於行為時有其他足以
22 清償債務之財產，縱日後其財產減少，仍不構成詐害行為，
23 債權人尚不得依上開法條規定請求法院撤銷其行為（最高法
24 院103年台上字第939號判決要旨參照）。又債務人如以相當
25 之對價將其財產出賣者，僅屬債務人積極財產在形態上之變
26 更，對於債務人，總財產尚不生增減，且債務人循此換價方
27 法，乃得運用其財產，增加經濟上活動，如果逕指債務人之
28 換價為詐害行為，不啻對債務人財產上處分權加以不當限
29 制，凍結債務人之財產現狀，對於交易之安全亦有妨害（最
30 高法院107年度台上字第1935號、110年度台上字第2199號民
31 事判決意旨參照）。

01 2.經查，原告主張李進生得知主債務人永琦公司將發生財務危
02 機，始將系爭不動產脫產移轉予蔡進德等語，固提出前揭授
03 信契約書及登記謄本在卷為憑，然依財團法人台灣票據交換
04 所提供之退票明細表（見本院卷第193、195頁），永琦公司
05 係於113年11月19日始發生存款不足退票情形，林宜養則於1
06 13年12月5日發生存款不足退票情形，退票時間較被告間成
07 立買賣及移轉系爭不動產之時點晚了約2至3個月，故李進生
08 出售系爭不動產時，永琦公司及林宜養均未發生退票之客觀
09 事實，依前段說明，已難認被告間買賣系爭不動產係有害及
10 債權之行為。況依上開退票明細表，永琦公司雖經以存款不
11 足為由退票，但仍持續清償並辦理清償註記5筆（原退票日
12 分別為113年11月19日、12月19日、114年1月20日、2月19
13 日、3月19日），至114年5月9日始因無法清償遭通報拒絕往
14 來；林宜養亦有清償並辦理清償註記1筆（原退票日為113年
15 12月5日），至114年2月5日退票部分才無法清償。依上事
16 證，李進生於000年0月00日出售系爭不動產時，永琦公司及
17 林宜養均未發生退票且陷於無法清償之情形，自難認李進生
18 於行為當時已明知永琦公司發生財務危機，而故意出售系爭
19 不動產為有害債權之行為。

20 3.原告復主張李進生自113年10月起，以自己存款轉入永琦公
21 司於原告開設之帳戶以清償利息，係為避免原告追償，並提
22 出永琦公司存款交易明細佐證（見本院卷第49至50頁）；而
23 李進生則辯稱其與林宜養為舊識，先前即經常有金錢往來，
24 前揭行為僅屬正常財務調度等語，並提出112年9月15日、12
25 月18日、113年2月15日、2月29日之台北富邦銀行匯款委託
26 書（證明聯）在卷為憑（見本院卷第131、133頁）。依李進
27 生所提之匯款委託書，可知其稱與林宜養間有金錢調度之情
28 形，並非虛言；而李進生將自己存款存入永琦公司清償借款
29 之利息，客觀上屬於正常之財務運作，原告並未提出事證證
30 明李進生主觀上係為避免原告追償，才代償永琦公司之利
31 息，其主張僅屬臆測之詞，尚不足採。又原告取得執行名義

01 之後，即對李進生之銀行存款進行扣押，而當時李進生之存
02 款尚有約200多萬元遭扣押，此有臺灣臺北地方法院114年2
03 月27日北院信114司執全助未字第177號執行命令及存摺明細
04 在卷可證（見本院卷第121至123頁、第113頁），李進生若
05 有規避債務之主觀意圖，即可將名下200萬元之存款提領一
06 空，不致遭法院扣押，此益證李進生在出售系爭不動產予蔡
07 進德時，主觀上並無損害債權人權利之意思。

08 4.此外，原告就蔡進德於受讓系爭不動產時，「明知」永琦公
09 司與李進生間之連帶保證債務關係，以及「明知」永琦公司
10 可能跳票之情事，提出任何事證供本院審酌，原告此部分主
11 張並無證據可以證明，自無可採。且蔡進德與李進生買賣系
12 爭不動產時，李進生本來即負擔最高限額抵押權所擔保之債
13 務（擔保債權設定總金額為5,396萬元），買賣之後李進生
14 仍為該抵押權之債務人，李進生並取得蔡進德給付之1,120
15 萬元，嗣後雖由蔡進德持續負擔貸款，但對於債務人即原告
16 而言，李進生之總財產尚不生增減，依前揭說明，李進生循
17 此換價方法，應屬其財產之正當運用，如果逕指李進生出
18 售系爭不動產之行為屬詐害行為，係對李進生財產上處分權
19 加以不當限制，對於交易之安全亦有妨害。

20 5.是以，被告間買賣系爭不動產之行為應為有償行為，並非無
21 償行為，且原告未能就李進生行為時明知有損害原告債權，
22 以及蔡進德於受益時亦知其情事等要件，善盡舉證責任以實
23 其說，故原告依民法第244條第1、2項代位請求撤銷被告間
24 之買賣及移轉登記行為，並塗銷所有權移轉登記，自屬無
25 據，應予駁回。

26 五、綜上所述，原告依民法第242條，第767條第1項中段及第113
27 條規定，請求如先位聲明所示，及依民法第244條第1、2
28 項、第4項、第242條，第767條第1項中段及第113條規定，
29 請求如備位聲明所示，均無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
31 之證據，均與本案判決所認結果不生影響，爰無庸逐一再加

論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 6 月 26 日

民事第六庭 法官 陳宏璋

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 115 年 6 月 29 日

書記官 張韶安

附表：

編號	土地坐落				地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		平方公尺	
1	新北市	林口區	力行	0000-0000		2,033.34	100,000分之2,382

編號	建號	基地坐落	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
		建物門牌		樓層面積	附屬建物	
1	00000-000	新北市○○區○○段00000000地號 ----- 新北市○○區○○路0號8樓	鋼筋混凝土造，23層	第8層： 298.92	陽台：32.07 雨遮：21.12	全部
	備考	共有部分： 力行段00000-000建號（面積10,241.33平方公尺，權利範圍10,000分之232，含停車位編號B4-004、B4-005、B4-006） 力行段00000-000建號（面積357.93平方公尺，權利範圍10,000分之2,439）				