

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第101號

原告 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

法定代理人 郭進一

訴訟代理人 蕭人杰

孫旭廷

被告 朱信龍

楊順竹

上一人

訴訟代理人 余梅涓律師

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114年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴駁回。

二、被告間就附表所示之土地及建物於民國107年5月25日所為之買賣債權行為及於民國107年6月4日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

三、被告楊順竹應將附表所示之土地及建物於民國107年6月4日以買賣為原因所為之所有權登記登記予以塗銷，回復登記為被告朱信龍所有。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦有適用。查本件原告於起訴後變更請求為：  
（一）先位聲明：1. 確認被告朱信龍（下稱朱信龍）與被告楊順竹（下稱楊順竹）間就附表所示之土地及建物（下稱系爭不動產）於民國107年5月25日所為之買賣關係及於107年6

01 月4日移轉所有權登記之物權法律關係均不存在。2. 楊順竹  
02 應將系爭不動產於107年6月4日以買賣為原因所為之所有權  
03 登記登記予以塗銷，回復登記為朱信龍所有。（二）備位聲  
04 明：1. 朱信龍與楊順竹間就系爭不動產於107年5月25日所為  
05 之買賣債權行為及於107年6月4日所為所有權移轉登記之物  
06 權行為，均應予撤銷。2. 楊順竹應將系爭不動產於107年6月  
07 4日以買賣為原因所為之所有權登記登記予以塗銷，回復登  
08 記為朱信龍所有等情，核屬基礎事實同一，合於上開規定，  
09 應予准許。

10 二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理  
11 由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，  
12 引用其如附件一民事起訴狀、民事答辯狀、民事更正訴之聲  
13 明及補充事實理由狀、民事準備書狀（一）、民事答辯  
14 （二）狀所載（補字卷第11至12、59至62頁、本院卷第25至  
15 28、49至51、75至77頁）及114年6月12日、114年7月14日言  
16 詞辯論筆錄。

17 三、本院之判斷：

18 （一）先位之訴：

19 1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示  
20 無效。但不得以其無效對抗善意第三人；又債務人怠於行  
21 使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使  
22 其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，民法第87條  
23 第1項、第242條分別定有明文。按第三人主張表意人與相  
24 對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張有  
25 利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院112年度台  
26 上字第736號判決意旨參照）。

27 2. 原告主張朱信龍明知對於原告之系爭債務（即朱信龍應給  
28 付原告新臺幣（下同）100,415元，及自107年7月21日起  
29 至清償日止，按年利率百分之15計算之利息，經本院以10  
30 7年度司促字第21932號核發支付命令），為逃避原告追  
31 索，與楊順竹就系爭不動產為通謀虛偽買賣。被告則以其

01 等間買賣關係屬實，已付清價款並取得土地所有權等語置  
02 辯。

03 3. 經查，原告先位聲明之主張是以朱信龍與楊順竹間締結買  
04 賣契約之發生日期及登記日期均與債務人即朱信龍發生違  
05 約時差距緊密為主要論據，推論其二人間買賣並非真意，  
06 係通謀虛偽意思表示，其移轉所有權之行為應為無效。然  
07 原告所提本院107年度司促字第21932號支付命令及確定證  
08 明書及系爭不動產之建物第一類登記謄本，僅足證明朱信  
09 龍將系爭土地移轉登記予楊順竹時，對原告有信用卡債務  
10 未償，仍不足證明被告2人間就系爭土地之買賣契約及所  
11 有權移轉登記行為，係屬於通謀虛偽意思表示，堪信被告  
12 間所成立之買賣應為真實。此外，原告未能提出其他積極  
13 證據以實其說，本院實難單憑原告臆測之詞，遽為有利於  
14 原告之認定。

15 4. 從而，原告依民法第87條第1項及第242條規定，先位聲明  
16 請求確認被告間就系爭土地所為買賣及所有權移轉行為為  
17 無效，並代位請求被告應將系爭土地所為之所有權移轉登  
18 記塗銷，於法無據，應予駁回。

19 (二) 備位之訴：

20 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  
21 之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人  
22 得聲請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請法  
23 院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，民法第  
24 244條第2項、第4項前段分別定有明文。又按民法第244條  
25 撤銷權之客體，包括債務人之債權行為及物權行為，債權  
26 人行使此種撤銷權時，並可同時訴請撤銷債務人之債權及  
27 物權行為。又債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔  
28 保物權外，應為一切債務之總擔保，故債務人明知其財產  
29 不足清償一切債務，而竟將財產出賣於人，及受益人於受  
30 益時亦知其情事者，債權人即得依民法第244條第2項之規  
31 定，聲請法院撤銷（最高法院42年台上字第323號、48年

01 台上字1750號判決意旨參照)。又債權人之債權，因債務  
02 人之行為，致有履行不能或困難之情形者，即應認為有損  
03 害於債權人之權利（最高法院45年台上字第1316號判決意  
04 旨參照）。

05 2. 查原告主張朱信龍將其名下如附表所示系爭不動產以買賣  
06 為原因登記過戶予楊順竹之前，對於原告負有系爭債務仍  
07 尚未清償，並提出之朱信龍107年1至7月信用卡帳單（含  
08 繳款紀錄，本院卷第59至64頁）可證。依據前述信用卡帳  
09 單，朱信龍於107年1月19日即已欠繳133,591元之信用卡  
10 費；其之後雖於107年3月16日、同年4月9日、同年5月11  
11 日各繳款12,000元，惟均未達各期最低應繳金額，致使循  
12 環息不斷累積，足認朱信龍於107年1月19日即已有財產不  
13 足清償對原告債務之情形。

14 3. 而朱信龍、朱信龍之姊姊朱秀芬、朱秀芬之女、楊順竹均  
15 設籍於系爭不動產；楊順竹亦承認與朱秀芬曾有同居及共  
16 同養育子女之關係（本院卷第45頁）；原告主張曾致電朱  
17 信龍留存之系爭不動產室內電話，接聽者楊順竹自稱為朱  
18 信龍之姊夫，亦為被告所不否認；另經本院職權查得楊順  
19 竹於103年5月1日他案留存之居所亦為系爭不動產（限閱  
20 卷），足認楊順竹與朱信龍之姊姊朱秀芬有同居關係，於  
21 107年間向朱信龍、朱秀芬購買系爭不動產前，楊順竹即  
22 與朱秀芬同居於系爭不動產。

23 4. 朱信龍於107年1月19日即已有財產不足清償對原告債務之  
24 情形，此應為其姊姊朱秀芬之同居人楊順竹所明知，竟仍  
25 於107年3月23日簽訂買賣契約，與其姊姊朱秀芬共同將系  
26 爭不動產出賣予朱秀芬之同居人楊順竹，並於107年6月4  
27 日移轉登記系爭不動產，登記原因發生日期為107年5月25  
28 日。而其兩造約定買賣價金為6,800,000元，平均每坪26  
29 5,997元，遠低於同地段、同年度平均每坪347,197、328,  
30 529、448,321元之交易紀錄，有原告提出之內政部不動產  
31 交易實價查詢服務網資料可證（本院卷第53至58頁），顯

01 然損害於朱信龍之財產，造成朱信龍履行其對原告之債務  
02 有困難。

03 5. 從而，原告依民法第244條第2項、第4項規定，訴請撤銷  
04 被告間就系爭不動產於107年5月25日所為之買賣債權行  
05 為，及於107年6月4日所為之所有權移轉登記之物權行  
06 為，另楊順竹應將系爭不動產於107年6月4日以買賣為原  
07 因所為之所有權登記予以塗銷，回復登記為朱信龍所有，  
08 均屬有據。

09 四、按訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預備  
10 之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決。惟對  
11 於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分訴訟之意旨  
12 （最高法院83年度台上字第787號判決意旨參照）。是依上  
13 所述，原告先位之訴為無理由，應予駁回如主文第一項所  
14 示；原告備位之訴為有理由，應予准許如主文第二、三項所  
15 示。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日  
17 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
18 法 官 時 瑋 辰

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
21 訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，  
22 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（以上書狀均須附繕  
23 本）。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日  
25 書記官 詹昕容

26 附表：

27

編號	種類	財產所在或名稱	權利範圍
一	建物	建號：新北市○○區○○段0000○ 號 門牌號碼：新北市○○區○○街00 巷0號4樓	全部

(續上頁)

01

		樓層面積：77.60平方公尺 陽台：6.91平方公尺	
二	土地	新北市○○區○○段000地號 面積：1369.15平方公尺	10000分之196