

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第494號

原告 德旺建設企業有限公司

法定代理人 吳柏辰

訴訟代理人 陳建宏律師

被告 陳清和

訴訟代理人 羅秀玉

被告 許獻仁

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年3月22日言辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。

七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。查本件原告起訴備位聲明，原主張係以民法第244條第1、2、4項為請求權基礎，嗣自113年2月1日民事準備程序狀以降，限縮改以民法第244條第2、4項為請求權基礎(本院卷第175至177頁；206至208頁參照)；核其前開訴之變更，基礎事實同一，且未妨礙被告之防禦及本件訴訟之終結，即應准許。

二、被告陳清和經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)緣被告陳清和前於民國000年0月0日出售其所有之訴外屏東縣○○鎮○○段000○000地號土地(下稱000、000土地)與

01 訴外人邱仙蔭，雙方為此簽立不動產買賣契約書(下稱前買
02 賣契約)，並特別約定毗鄰上開土地且同為被告陳清和所有
03 之同段829地號土地(下稱系爭土地)，同意一併提供邱仙
04 蔭及邱仙蔭將來興建之社區住戶永久無償人車通行、埋設公
05 共民生管線、排水設施等使用(下稱系爭土地使用權)。嗣
06 邱仙蔭依約給付價金並取得上開000、000土地所有權後，即
07 與原告合作而於其上建築房屋，並擬以系爭土地供作前開房
08 屋住戶通行之用。詎被告陳清和嗣竟於110年8月5日違約又
09 將系爭土地以買賣為由，移轉所有權登記與知情之被告許獻
10 仁，被告許獻仁更於取得系爭土地之所有權登記後，即於其
11 上設置圍籬而阻礙毗鄰之000、000土地權利人通行，並致系
12 爭土地無法依前買賣契約雙方約定之方式使用。邱仙蔭於查
13 知上情後，旋於111年4月20日與原告簽立「債權讓與同意
14 書」，將前買賣契約所生之系爭土地使用權利及債務不履行
15 損害賠償請求權，均讓與原告，被告陳清和嗣並於111年4月
16 25日收悉原告寄發之存證信函通知，而已知悉系爭土地使用
17 權現已轉讓而由原告行使。而查被告2人明知系爭土地依前
18 買賣契約本應供作毗鄰之000、000土地通行道路之用，竟以
19 上開行為阻礙通行，並致原告因而無法就興建於000、000地
20 號土地上之房屋取得使用執照，被告2人更表示應由原告支
21 付高額補償費後，方同意通行系爭土地，其等所為顯係脫免
22 前買賣契約約定之系爭土地使用權之惡意作為，則其等就系
23 爭土地之買賣契約債權行為及所有權移轉登記之物權行為，
24 均屬通謀虛偽意思表示而無效，被告許獻仁自有義務塗銷系
25 爭土地前揭所有權移轉登記，並回復所有權登記於被告陳清
26 和名下。

27 (二)退而言之，縱認被告2人間前揭系爭土地買賣契約及所有權
28 移轉登記物權行為，均非通謀虛偽意思表示，亦屬被告2人
29 於明知有損害於前買賣契約債權人即原告權利情形下所為之
30 有償行為，則原告亦得本於民法第244條第2、4項規定，聲
31 請法院撤銷系爭土地之買賣契約債權行為及所有權移轉登記

01 物權行為，並請求被告許獻仁塗銷系爭土地所有權登記及回
02 復登記於被告陳清和名下。

03 (三)綜上所述，原告先位以民法第87條、第113條、第242條、第
04 767條、民事訴訟法第247條等規定為請求權基礎，備位則以
05 民法第244條第2、4項等規定為請求權基礎，提起本件訴
06 訟。先位部分聲明：①確認被告陳清和與被告許獻仁間，
07 就屏東縣○○鎮○○段000地號土地於110年7月16日所為之
08 買賣債權行為，及於110年8月5日所為之所有權移轉登記物
09 權行為均無效。②被告許獻仁應將屏東縣○○鎮○○段000
10 地號土地於110年8月5日以買賣為登記原因所為之所有權移
11 轉登記予以塗銷，並回復登記為被告陳清和所有。備位部
12 分聲明：①被告陳清和與被告許獻仁間，就屏東縣○○鎮
13 ○○段000地號土地於110年7月16日所為之買賣債權行為，
14 及於110年8月5日所為之所有權移轉登記物權行為，均應予
15 以撤銷。②被告許獻仁應將屏東縣○○鎮○○段000地號土
16 地於110年8月5日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記
17 予以塗銷，並回復登記為被告陳清和所有。

18 二、被告則以：

19 (一)被告許獻仁：系爭土地係經由訴外人陳銘芳介紹而向陳清和
20 購買。因系爭土地之出售金額低於公告現值甚多，且經伊調
21 閱系爭土地之謄本，確認其產權清楚，無限制登記、查封、
22 限制移轉、禁止移轉登記之登載，雖為計畫道路，然可供將
23 來政府徵收之用，方於評估後決定購買之。伊於110年7月16
24 日與陳清和於前興東里里長辦公處，經代書及介紹人見證下
25 完成系爭土地簽約程序，並當場交付定金新臺幣（下同）20
26 萬元予陳清和，系爭土地亦於110年8月5日已辦畢所有權移
27 轉登記，伊並於同年月13日已將尾款40萬元委由代書轉交與
28 陳清和，本件系爭土地之買賣均合於法律規定。又伊購入系
29 爭土地時，並不知悉兩旁已有建物，更無從知悉賣方即被告
30 陳清和與原告間有前買賣契約之系爭土地使用權相關約定，
31 伊與被告陳清和間絕無通謀虛偽意思表示而假造成立買賣契

01 約並移轉系爭土地所有權登記，亦非明知其情為刻意損害債
02 權人即原告權利，而向被告陳清和購入系爭土地，原告本件
03 起訴主張如上，與事實不符，均非有據，原告所述為無理
04 由，求予駁回等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告陳清和：其未於最後言詞辯論期日到場，惟曾委由訴訟
06 代理人於本院113年2月6日審理期日到庭，並聲明：原告之
07 訴駁回。(本院卷第156頁審理筆錄參照)

08 三、經查，系爭土地與同段000、000地號土地毗鄰，現況為前開
09 2土地西側部分之通行樞紐；000、000地號土地其上現有原
10 告搭建之未完工預售建案矗立其上；000、000地號土地係訴
11 外人邱仙蔭於101年4月6日向被告陳清和購入，雙方曾就系
12 爭土地之通行權利約明於前開000、000地號土地買賣契約
13 (即前買賣契約)「其他約定事項」第(三)項內，雙方就此係
14 約明略以：系爭土地被告陳清和同意無條件提供000、000地
15 號土地建屋後之社區居民通行使用，通行權利效力及於00
16 0、829、000地號土地買賣之後手等語；系爭土地由被告陳
17 清和於110年7月16日以60萬元金額出售予被告許獻仁(下稱
18 系爭買賣契約)，雙方並於同年8月5日辦畢所有權移轉登
19 記；系爭土地通行權前於111年4月20日經訴外人邱仙蔭轉讓
20 與原告，原告並以同年月21日存證信函通知被告陳清和，被
21 告陳清和嗣於同年月25日收受該存證信函通知而知悉原告現
22 為系爭通行權之權利人；原告前以被告陳清和違反前買賣契
23 約，未能依約提供系爭土地通行權與原告使用為由，訴請被
24 告陳清和給付違約金，被告陳清和嗣經臺灣高等法院高雄分
25 院以112年度上字第153號判決應給付原告違約金100萬元並
26 確定等節，除為兩造不爭執外，並有卷附前買賣契約書(本
27 院卷第23至26頁)、系爭土地地籍圖(本院卷第39頁)、現場
28 照片(本院卷第41頁)、債權讓與同意書(本院卷第43頁)、存
29 證信函及回執(本院卷第45至47頁)、屏東縣東港地政事務所
30 系爭土地110年東地字第042470號移轉登記案卷(本院卷第10
31 3至129頁)、系爭土地買賣契約書(本院卷第139頁)、臺灣高

等法院高雄分院112年度上字第153號判決正本(本院卷第187至193頁)及系爭土地110年5月23日空拍照片(本院卷第209頁)等可佐，上情首堪信為真。兩造分別主張如上，從而本件爭點應為：(一)系爭買賣契約及系爭土地所有權移轉登記物權契約，是否均出於被告2人間之通謀虛偽意思表示而無效？原告請求塗銷並回復系爭土地所有權登記於被告陳清和名下，是否有理由？(二)原告主張依民法第244條第2、4項規定，聲請本院撤銷系爭賣契約及系爭土地所有權移轉登記物權契約，並回復系爭土地所有權登記於被告陳清和名下，是否有理由？

四、本院之判斷：

(一)原告未能證明系爭買賣契約係出於被告2人間之通謀虛偽意思表示訂立，原告請求確認系爭買賣契約之債權及物權行為均無效，並代位被告陳清和請求被告許獻仁返還系爭土地之所有權登記，均無理由(即先位聲明部分)：

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。民法第87條第1項前段定有明文。又按「所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意为非真意之表示而言，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，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。原法院未敘明上訴人與陳女間如何互相故意为非真意之表示，並一方知他方非真意，而就其非真意之表示相與為非真意之合意，竟以無從認定陳女有給付上訴人一千一百六十萬元買賣價金之事實，及上訴人多次接續對陳女之匯款，亦無從認係其返還陳女之房屋價款及給付其違約金，即謂上訴人與陳雪玲間訂立之買賣契約與其後有關違約賠償之和解契約，係基於通謀虛偽意思表示所為，而為上訴人不利之判決，於法更有未合。(最高法院85年度台上字第235號民事判決參照)」；「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。被上訴人縱有無欲為其和解意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，仍須證明上訴人明知其情，並相與為非真意之合意，始可認為雙方通謀而為之虛偽意思表示。（最高法院74年度台上字第188號民事裁判參照）」

2. 本件固據原告指摘，系爭買賣契約純係被告2人間通謀虛偽意思表示而成立，目的在協助被告陳清和脫免履行前買賣契約與原告約定之提供系爭土地通行權義務云云；惟為被告2人否認，被告許獻仁更到庭辯稱略以：系爭買賣契約並非假買賣，伊確實有找代書簽約、給付價金，並已完成所有權移轉登記，原告主張並無理由等語。而查，本件審理中，業據被告許獻仁提出被告2人間案發時之系爭買賣契約書影本1紙為據（本院卷第139頁參照），並經本院細繹其約定內容，尚無明顯悖於不動產買賣交易實務運作之約定情形。佐參被告許獻仁提出之所有玉山銀行帳戶存摺影本，其中亦可見，被告許獻仁確實於交易日期相關之110年7月16日有35萬元現金提領，於同年8月13日有46萬5千元之現金提領（本院卷第137頁參照），核與系爭買賣契約兩造約定以：「買賣價款60萬元、價款交付方式為契約成立日（即110年7月16日）買方付定金20萬元、尾款於系爭土地登記為買方所有後（即110年8月5日）全部付清」等節吻合，則就被告許獻仁出之前開證據相互勾稽以觀，尚無顯然足堪認定被告2人間系爭買賣契約係假交易、雙方顯為通謀虛偽意思表示而訂約情形。復本院依原告主張，通知證人即受被告2人所託辦理系爭土地買賣事宜之代書洪基添到庭為證，亦據證人就本件交易過程證稱略以：「（法官問：（提示本院卷第139頁買賣契約書）系爭土地是否你經手辦理所有權移轉登記？當時是何人委託你來處理本案？）買賣契約書是我寫的沒錯，當時介紹人陳銘芳幫陳

01 清和仲介這塊土地，並找到買方許獻仁。根據契約內
02 容，價金是60萬，定金是20萬，尾款40萬。陳清和、許
03 獻仁都沒有講到為何要買系爭土地，我也不清楚理由；
04 (法官問：系爭買賣契約書為何沒有約定土地增值稅由何
05 人負擔？)因為系爭土地屬都市計劃的道路用地，所以免
06 稅，但是要申請，之前我們有申請分區使用證明附給稅捐
07 機關，稅捐機關以此免稅，稅捐機關會發免稅證明，後來
08 我們才依此辦理系爭土地的過戶；(法官問：定金20萬及
09 尾款40萬的給付過程你是否清楚？)簽約是在興東里里長
10 辦公室，我當時在現場，定金20萬買方當場就給付賣
11 方，尾款40萬是登記完畢後，我再打給許獻仁，請他帶
12 現金過來給我，我後來有轉交給陳清和，當時陳清和太
13 太也就是訴訟代理人羅秀玉也有在場。」等語(本院卷第
14 156至157頁審理筆錄參照)。綜合前開全部證據以判，本
15 件並無顯然被告2人就系爭買賣契約為合意假交易情事，
16 原告僅憑臆測空言指摘如上，實乏依據，本件礙難為原告
17 有利之認定。

- 18 3.原告復主張，系爭買賣契約履行過程，始終未據被告2人
19 出示被告陳清和確實收有尾款價金40萬元之相關證據如收
20 據等，且兩造於系爭買賣契約締約時之000年0月間，系爭
21 土地現場兩旁之000、000地號土地，已據原告建有建案預
22 售屋林立，被告許獻仁既然為買方，不可能不至現場觀察
23 情形，而於見狀上情後，其亦可明知所購之系爭土地顯為
24 道路用地，衡情應無仍願大膽購入可能，益發可證被告2
25 人間系爭買賣契約確屬假交易而為出於通謀虛偽意思表示
26 訂立無訛云云。然查，就系爭買賣契約締約過程、價金交
27 付及所有權移轉登記辦理過程，已據證人洪基添證述如上
28 詳實，甚且，證人洪基添亦於審理時主動證述並提出不完
29 全有利被告2人之證述內容如下：「(法官問：有無聽被告
30 陳清和說過系爭土地先前已經與建商約定由附近的新建住
31 宅或土地使用人可以通行？)據我所知，系爭土地過戶

前，他有拿這一份資料讓我參考（庭呈）說他當時訴外人邱仙蔭有給他這份資料。（法官諭知助理影印附卷，繕本交兩造）【按本院卷第171頁「定金收款憑證」參照】；（法官問：上開定金收款憑證上面有載明系爭土地賣方即被告陳清和同意系爭土地由該付定金之第三人可以通行，你當時有給被告陳清和任何建議嗎？）後來我有去查看系爭土地的登記狀況，但我沒有查到任何異狀，而且本件買賣交易的買方也跟定金收款憑證上所載的付定金當事人沒有關連，我也就沒有給賣方特別的建議。」等語（本院卷第157至158頁審理筆錄參照），堪認證人洪基添本件證述內容具有高度可信性，且無明顯偏袒兩造何方之情，則系爭買賣契約既能經第三人證述其真實參與交易歷程有如上述，於乏反證證明確有假交易情形下，自應認定為真。況系爭買賣契約雙方履約迄今已有數年，被告縱然未能於本件審理中確實提出尾款付清與賣方之相關收據，亦無顯有違背常情之處，更無據此推翻系爭買賣契約係被告2人間正常交易餘地，原告徒以上詞指摘並擬證明被告2人間系爭買賣契約為屬虛偽，推論亦嫌跳躍、速斷而難以採認。至就原告一併指摘被告許獻仁於交易當時，係明知系爭土地為屬道路用地而刻意購入，顯於常情有悖，亦可證明系爭買賣契約為假交易乙節；查本件審理中業據原告舉證提出系爭買賣契約000年0月間訂立時，系爭土地兩旁已有原告建案矗立（本院卷第41、185、209至215頁現場照片、空拍圖等參照），擬強化其主張，惟被告許獻仁就此節並未否認，並於本件審理中辯稱略以：伊本來就知道系爭土地是道路用地，因為當時地主開價太便宜而遠低於公告地價，伊想說買來投資，等將來政府徵收等語（本院卷第200頁審理筆錄上方第4至5行參照），所辯核與證人洪基添於本院審理時證述略以：「（原告訴訟代理人問：簽約當時，陳清和有無跟許獻仁提到要供通行的這個狀況？）沒有；（原告訴訟代理人：你剛剛提到不用繳增值稅是因

01 為是道路用地，買賣雙方會提到的標的物是道路用地
02 嗎？)系爭土地是未徵收的都市計畫的道路用地，當事人
03 雙方都知道；(原告訴訟代理人問：接洽過程陳清和如何
04 跟許獻仁講？)雙方在買賣之前，買方就知道是未徵收的
05 道路用地；(原告訴訟代理人問：你如何知道買方知
06 道？)買的時候我們會查分區證明，價金是雙方合意。道
07 路用地賣的好是不可能的事情。」等語(本院卷第158下
08 方至159頁上方審理筆錄參照)，並無相佐之處。又經檢視
09 系爭土地111年間公告土地現值為每平方公尺11,500元(本
10 院卷第30頁參照)，換算系爭土地整筆公告現值應為2,40
11 3,385萬元【計算式：11,500元*208.99平方公尺=2,403,3
12 85元】，與系爭買賣契約被告2人間約定以60萬元金額為
13 買賣價額，確實低於市場行情，並證人洪基添亦證述：
14 「道路用地賣的好是不可能的」等語有如上述，則系爭買
15 賣契約之交易動機，被告許獻仁或如市場常稱之投機客而
16 難謂立意良善，處置過程究非於法有悖，縱然交易時確已
17 知悉系爭土地現況，甚且係刻意購入系爭土地待價而沽以
18 獲可期待之暴利，亦難謂其向被告陳清和購入系爭土地，
19 為屬被告2人間之通謀虛偽意思表示並訂立系爭買賣契
20 約，反可證明被告許獻仁確實有意購入系爭土地而獲投資
21 利潤，則原告亦無從舉此為證，證明系爭買賣契約係有民
22 法第87條第1項前段規定之無效情形。

23 4.綜上所述，本件未據原告舉證證明系爭買賣契約為被告2
24 人間本於通謀虛偽意思表示而為，訴請確認該買賣契約無
25 效，並主張代位被告陳清和請求被告許獻仁塗銷系爭土地
26 所有權登記及回復原狀，均無所據，先位主張之請求，自
27 無從准許。

28 (二)原告主張本於前買賣契約之債權人地位，就被告2人之系爭
29 買賣契約，行使民法第244條第2、4項規定之撤銷訴權；惟
30 原告前開主張係依前買賣契約請求被告陳清和給付「特定
31 物」即系爭土地之通行權，核係民法同條第3項規定之不適

01 用前開撤銷訴權規定情形，原告自無從依前揭規定主張本院
02 撤銷系爭買賣契約之債權、物權行為，並命被告2人回復系
03 爭土地所有權登記原狀(即備位主張部分)：

04 1.按「債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權
05 人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權
06 人得聲請法院撤銷之。(第2項)債務人之行為非以財產為
07 標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用
08 前2項之規定。(第3項)」民法第244條第2、3項定有明
09 文。且按『89年5月5日修正施行之民法第244條第1項、第
10 2項及第3項規定：「債務人所為之無償行為，有害及債權
11 者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之有償行為，
12 於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益
13 時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。債務人
14 之行為非以財產為標的，或僅有害於以給付特定物為標的
15 之債權者，不適用前2項之規定」。增訂第3項之理由為
16 「債務人之全部財產為總債權人之共同擔保，債權人應
17 於債權之共同擔保減少致害及全體債權人之利益時，方
18 得行使撤銷權。易言之，撤銷權之規定，係以保障全體
19 債權人之利益為目的，非為特定債權而設。爰於第3項增
20 訂不得僅為保全特定債權而行使撤銷權之規定」。故債
21 權人請求債務人給付特定標的物之債權，尚未轉換為損
22 害賠償債權，自不得依上開法條之規定行使撤銷權。(最
23 高法院103年度台上字第1214號民事判決參照)』；『債務
24 人所為之無償行為或有償行為，僅有害於以給付特定物為
25 標的之債權者，債權人不得聲請法院撤銷，此觀民法第24
26 4條第3項規定自明。被上訴人請求黃宗宏返還如附表編
27 號九所示不動產之債權，係以給付特定物為標的之債
28 權，原審認被上訴人得依上開法條之規定訴請撤銷黃宗
29 宏與洪廖浣間就附表編號九所示不動產所為買賣之債權
30 行為及移轉不動產之物權行為，並有未洽。(最高法院95
31 年度台上字第1908號民事判決參照)』前揭最高法院裁判

01 意旨，同經最高法院民事大法庭以108年度台上大字第165
02 2號裁定意旨肯認，足可參照。

03 2.查原告本件備位主張係援引民法第244條第2、4項規定，
04 主張債務人即被告陳清和所為出售系爭土地與受益人即被
05 告許獻仁之有償行為，顯有害於債權人即原告本於前買賣
06 契約之系爭土地通行權，而請求本院判命撤銷系爭買賣契
07 約之債權、物權行為，並依同條第4項規定命被告許獻仁
08 回復原狀。然查，原告本此主張之受侵害之權利，即系爭
09 土地通行權，揆諸前揭說明，係源於原告與被告陳清和2
10 人間101年之前買賣契約所生約定，核屬債權性質，且係
11 給付特定物即交付系爭土地供原告及其指定之人無償使
12 用，即屬同條第3項規定之受保全之債權為「給付特定物
13 為標的之債權」情形，而非一般之金錢給付債權，原告依
14 法即無從主張行使同條第1、2項規定之撤銷訴權。原告起
15 訴主張如上，係有誤會，亦非可採，備位請求部分，同難
16 准許。

17 五、綜上所述，原告先位主張確認系爭買賣契約之債權及物權行
18 為均無效，並代位被告陳清和請求被告許獻仁應返還系爭土
19 地所有權登記，暨備位請求本院依民法第244條2項規定准予
20 撤銷系爭買賣契約之債權及務權行為，及依同條第4項規定
21 命被告許獻仁回復系爭土地所有權登記原狀，均無理由，不
22 應准許，本件起訴應予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
25 民事第三庭 法 官 曾士哲

26 正本係照原本作成。

27 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
28 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 1 日

