

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第232號

原告 莊雅雯
被告 吳明俊
吳阿好
陳宥任

共同

訴訟代理人 李金澤律師

共同

複代理人 陳祥彬律師

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112年10月26日言詞辯論終結，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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條、第262條分別定有明文。查本件原告起訴聲明為：「（一）被告吳明俊、吳阿好間就附表一所示不動產（下稱附表一房地），於民國109年3月9日所為之債權行為，及於109年4月21日所為之所有權移轉登記物權行為，應予撤銷。（二）被告吳阿好應將附表一房地，於109年4月21日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳明俊所有。（三）被告吳明俊、陳宥任間就附表二所示不動產（下稱附表二房地，與附表一房地合稱系爭房地），於109年3月9日所為之債權行為，及於109年4月21日所為之所有權

移轉登記物權行為，應予撤銷。（四）被告陳宥任應將附表二房地，於109年4月21日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳明俊所有。」（見本院卷一第12、82頁）；嗣於111年9月7日具狀追加先位聲明為：「（一）確認被告吳明俊、吳阿好間就附表一房地，於109年3月5日所為買賣之債權關係及於109年4月21日所為所有權移轉登記之物權關係均不存在。（二）被告吳阿好應將附表一房地，於109年4月21日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳明俊所有。（三）確認被告吳明俊、陳宥任間就附表二房地，於109年3月5日所為買賣之債權關係及於109年4月21日所為所有權移轉登記之物權關係均不存在。（四）被告陳宥任應將附表二房地，於109年4月21日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳明俊所有。」，並將上開起訴聲明移列備位聲明並變更如下列貳、一、（三）、2項備位聲明所載（見本院卷二第152、153頁）；復於112年9月7日具狀變更先位聲明如下列貳、一、（三）、1項先位聲明所載（見本院卷三第14、15頁）。經核，原告追先位聲明部分，係基於附表一、二房地買賣之同一基礎事實，雖被告不同意追加（見本院卷二第228頁），然依上開規定，仍應准許。至於原告變更備位聲明請求撤銷債權行為之日期部分，乃屬更正事實上之陳述，非訴之變更；原告變更先位聲明部分，係一部撤回確認物權關係不存在之訴，並經被告表示無意見（見本院卷三第12頁），依上開規定，已生一部撤回之效力，合先敘明。

二、次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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張其

01 為被告吳明俊（下逕稱姓名）之債權人，被告間就系爭房地
02 之買賣行為顯係基於通謀虛偽意思表示所為，爰提起確認買
03 賣之債權關係不存在之訴，並聲明如先位聲明等語。是被告
04 間就系爭房地之買賣契約是否合法有效已不明確，且原告主
05 觀上認為此一不明確，足以影響其對於被告吳明俊之債權是
06 否能受清償，是此存否不明之狀態，足使原告在私法上之地
07 位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將
08 之除去，依前開說明，原告提起本件確認之訴，有即受確認
09 判決之法律上利益，自應准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告起訴主張略以：

12 （一）原告與吳明俊前為男女朋友關係，雙方於107年1月24日簽
13 立契約書（下稱107年1月24日契約書），約定吳明俊應給
14 付原告生活費及居住補償金，並由吳明俊開立支票10張
15 （下稱生活費支票）及簽立股票轉讓契約書交原告收執，
16 嗣因吳明俊未依約履行，原告提起履行契約之訴，經本院
17 109年度重訴字第399號判決吳明俊應給付原告新臺幣（下
18 同）12,870,000元（見本院卷一第38至44頁），吳明俊提
19 起上訴，經臺灣高等法院110年度重上字第144號判決吳明
20 俊應再給付原告11,370,000元自110年2月19日起至110年7
21 月20日止，以年息百分之5計算之違約金（即236,745元，
22 計算式： $11,370,000 \times 5\% \times 152/365 = 236,745$ ），該案於1
23 10年11月8日確定（見本院卷一第152至163頁、第352
24 頁）。又107年1月24日契約書第1條約定107年以後生活費
25 為每月6萬元，依110年臺北市簡易生命表所載平均餘命計
26 算至少21,600,000元；第2條第3項約定117年以後生活費
27 為每月6萬元共19,450,000元；第5條約定居住補償金18,0
28 00,000萬元扣除已匯款10,000,000元後，尚有8,000,000
29 元未給付，故計算至110年4月28日本件起訴時，吳明俊共
30 積欠原告62,156,745元（計算式： $12,870,000 + 236,745$
31 $+ 21,600,000 + 19,450,000 + 8,000,000 = 62,156,74$

01 5)。

02 (二) 吳明俊除未依107年1月24日契約履行外，更對第一張生活
03 費支票聲請假處分，復起訴請求原告返還生活費支票，惟
04 經本院於109年2月7日以108年度重訴字第157號判決駁回
05 吳明俊之訴（該案最後經最高法院以110年度台上字第135
06 0號裁定駁回上訴確定，下稱另案返還支票訴訟），第二
07 張生活費支票亦於109年1月3日因存款不足遭退票。吳明
08 俊於另案返還支票訴訟第一審判決後，旋於109年2月26日
09 申請系爭房地之印鑑證明，復於109年3月5日與被告吳阿
10 好、陳宥任（下逕稱姓名）分別簽立附表一、二房地買賣
11 契約書（下稱系爭買賣）。原告於109年4月6日送達律師
12 函請求吳明俊調解及付款，吳明俊即於109年4月8日將名
13 下所有宜蘭縣不動產設定最高限額抵押權15,000,000元予
14 其兄吳明田，並於109年4月21日將附表一、二房地分別移
15 轉登記予吳阿好、陳宥任，且於同日分別設定最高限額抵
16 押權20,760,000元、21,600,000元予訴外人永豐商業銀行
17 股份有限公司（下稱永豐銀行），依上開時點及抵押權設
18 定比例偏高觀之，吳明俊顯為損害原告債權而蓄意且陸續
19 脫產。又吳阿好、陳宥任原銀行帳戶餘額所剩無幾，轉帳
20 前突有不明資金流入並與流出總金額幾乎相同，而被告所
21 提金流資料並不完整，不排除被告間金流為偽造之可能，
22 資金來源應係訴外人昕大實業有限公司（下稱昕大公司）
23 及吳明俊之外幣放款，系爭買賣實屬通謀虛偽意思表示。
24 又被告明知系爭買賣將減少吳明俊之責任財產，且吳明俊
25 所餘基隆、臺南、高雄橋頭等土地，開發不易且共有人繁
26 多，有現況不能供利用等困難，該等財產已不足清償原告
27 債權，不論被告間為無償或有償行為，原告亦得請求撤銷
28 系爭買賣。爰先位依民法第87條第1項、民事訴訟法第247
29 條第1項、民法第242條、第113條、第767條、第179規
30 定；備位依民法第244條第1項、第2項、第4項規定提起本
31 件訴訟等語。

01 (三) 並聲明：

02 1. 先位聲明：

03 (1) 確認被告吳明俊、吳阿好間就附表一房地，於109年3月5
04 日所為買賣之債權關係不存在。

05 (2) 被告吳阿好應將附表一房地，於109年4月21日以買賣為登
06 記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳
07 明俊所有。

08 (3) 確認被告吳明俊、陳宥任間就附表二房地，於109年3月5
09 日所為買賣之債權關係不存在。

10 (4) 被告陳宥任應將附表二房地，於109年4月21日以買賣為登
11 記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳
12 明俊所有。

13 2. 備位聲明：

14 (1) 被告吳明俊、吳阿好間就附表一房地，於109年3月5日所
15 為之債權行為，及於109年4月21日所為之所有權移轉登記
16 物權行為，應予撤銷。

17 (2) 被告吳阿好應將附表一房地，於109年4月21日以買賣為登
18 記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳
19 明俊所有。

20 (3) 被告吳明俊、陳宥任間就附表二房地，於109年3月5日所
21 為之債權行為，及於109年4月21日所為之所有權移轉登記
22 物權行為，應予撤銷。

23 (4) 被告陳宥任應將附表二房地，於109年4月21日以買賣為登
24 記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳
25 明俊所有。

26 二、被告則以：

27 (一) 吳阿好與陳宥任為母子關係，其等與吳明俊無親屬關係，
28 於購買系爭房地前不認識吳明俊，對吳明俊與原告間之債
29 權債務關係並不知情。訴外人百雍電機工業有限公司（下
30 稱百雍公司）為吳阿好、陳宥任之家族企業，經營近50年
31 之久，財力雄厚，目前負責人為陳宥任。吳阿好、陳宥任

01 係以一般買賣行情購買系爭房地，被告間確實就系爭房地
02 簽立不動產買賣契約書，買賣資金來源為吳阿好自有資
03 金、百雍公司資金及以系爭房地向永豐銀行貸款17,300,0
04 00元、18,000,000元，價金支付方式及流向詳如附表三、
05 四所示，吳阿好並以160萬元買受系爭房地內之傢俱及裝
06 潢，以現金60萬元及開立票號AH0000000、AH0000000，票
07 面金額各50萬元之支票2紙支付（見本院卷一第342、344
08 頁）。吳明俊將所得價金用於清償系爭房地貸款18,009,8
09 54元（被告誤載為18,009,857元）、宜蘭房屋貸款2,003,
10 814元、個人信用貸款400萬元、其他借款共900萬元，及
11 支付昕大公司日常周轉金共600萬元、宜蘭房屋裝潢費300
12 萬元，系爭買賣並經臺灣士林地方檢察署檢察官111年度
13 偵字第15858號不起訴處分書（見本院卷二第286至292
14 頁）認定非虛偽買賣。

15 （二）綜上，系爭買賣非虛偽買賣，吳阿好、陳宥任亦不知吳明
16 俊與原告間之債權債務關係，而吳明俊除系爭房地外，於
17 基隆、台南有不少土地（見本院卷第240至276頁），其中
18 臺南土地為繼承所得，價值上千萬元，基隆土地為投資之
19 畸零地、道路用地，價值亦屬不菲，出售系爭房地無害於
20 原告債權，原告請求撤銷系爭買賣，為無理由等語。並答
21 辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請
22 准宣告免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 （一）原告主張：如附表一、二所示不動產原為被告吳明俊所
25 有，均於109年4月21日，以買賣為登記原因，分別移轉所
26 有權登記予被告吳阿好、陳宥任等情，為被告所不爭執，
27 並有原告所提出如附表一、二所示土地、建物之土地登記
28 第二類謄本及異動索引表（見本院卷一第56至73頁）及本
29 院所查詢如附表一、二所示不動產於109年4月21日所為所
30 有權移轉登記之申請登記資料（見本院卷一第282至308
31 頁）及如附表一、二所示不動產之土地建物查詢資料在卷

01 可按（見限制閱覽卷）在卷可按，堪信為真實。

02 （二）先位之訴部分：

03 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
04 無效；民法第87條第1項前段固有明文。惟按所謂通謀虛
05 偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表
06 示，即相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真
07 意之表示相與為非真意之合意，始為相當。又通謀虛偽意
08 思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主張表意人與
09 相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉證
10 責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證責任，而
11 非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉
12 證之責（最高法院109年度台上字第1773號判決意旨參
13 照）。本件原告主張被告間就系爭房地之買賣債權行為屬
14 通謀虛偽意思表示，為被告所否認，依上開說明，原告就
15 此項主張之事實，應負舉證之責。

16 2. 被告主張其等確實就系爭房地簽立不動產買賣契約書，買
17 賣資金來源為吳阿好自有資金、百雍公司資金及以系爭房
18 地向永豐銀行貸款17,300,000元、18,000,000元，價金支
19 付方式及流向詳如附表三、四所示等情，業據提出不動產
20 買賣契約書、土地及建物所有權狀、身分證、建築改良物
21 所有權狀、信義房屋買賣委託書內容更改/更新契約附表
22 及不動產買賣契約書（見本院卷一第210至221頁、第224
23 至236頁、第378至392頁、第396至406頁），及如附表
24 三、四「證據名稱及頁碼」欄所示之證據為證。並認定說
25 明如下：

26 (1)證人即辦理如附表一、二所示房地移轉登記之代書許俊智
27 到庭具結後證述略以：伊辦理本件移轉登記之前並不認識
28 被告吳明俊，而本件實際承辦人為代書事務所之許淑萍負
29 責辦理簽約到送件前程序，之後至地政事務所送件由伊辦
30 理，送件之後相關事宜亦由許淑萍負責辦理，伊見過被告
31 提出之被證1號兩份買賣契約書等情（見本院卷二第15至1

6頁)；又證人許淑萍於本院審理時證稱略以：被證1號兩份買賣契約書係由其經手任職之代書事務所製作。伊並不認識被告吳明俊、陳宥任，而被告吳阿好為其事務所老客戶，是被告吳阿好找其事務所承辦。而被告陳宥任為被告吳阿好兒子。該買賣契約以支票支付之買賣價金均有兌現，買賣契約履行，第一次簽約款支票有兌現，才會送稅捐處開立土地增值稅稅單，等土地增值稅開下來後，買方才付第二次款，才會繳增值稅，再等到買方銀行核准貸款後其等才會將買賣文件及設定抵押權文件送地政事務所，最後一筆是交屋款項，其等到現場點交，確定都搬空了，其等才會將買方尾款支票交付給賣方，完成交易，所以其肯定所有款項都有交付，貸款都完整。被證3付款明細是其整理給買賣雙方之付款明細，該明細表上金額都已給付完畢。買賣雙方交屋時，其有到現場，到場的人是買賣雙方和其及被告吳阿好之先生4人。買方貸款設定抵押權是其代辦，但是買方貸款銀行是買方自行找的，條件是自行商談。該買賣契約有收受支票之日期，第1次交付支票日期是109年3月9日，第2次是109年4月28日，上面兩次是在我們代書事務所，第三次是貸款直接撥付，第4次是在109年5月5日在現場點交，他們到我事務所再將尾款支票交付等情明確（見本院卷二第17至20頁）。是依上揭證人許俊智、許淑萍證述如附表一、二所示不動產之買賣交易過程，買賣雙方有簽立被證1號之買賣契約2份，且買方均已依約定履行，符合一般不動產交易情形。

(2)關於被告抗辯，買方即被告吳阿好、陳宥任以票號FE0000000、FE0000000、FE0000000、FE0000000之臺灣企銀本行支票、票號B0000000之永豐銀行本行支票、票號AB0000000之陽信銀行本行支票支付，該等票據兌現後存入吳明俊帳戶乙節，業據提出與所述相符之支票影本、銀行帳戶資料（詳如附表三、四所示）為證，並與本院函詢各該銀行函覆結果暨所附資料一致，茲摘要如下：

- 01 ①臺灣企銀士林分行以111年9月8日士林字第1118300960號
02 函覆略以：「主旨：檢附本分行客戶吳阿好開設之綜合存
03 帳戶（帳號：000-00-000000）於109年3月1日至同年月31
04 日之交易明細及本行支票申請書、扣款傳票影本…。說明：
05 二、另函詢本行支票票號FE00000000號金額280萬元及
06 票號FE00000000金額340萬元，即為本件帳戶所為本行支票
07 申請並扣款之本行支票，上揭2張支票係由陽信銀行社中
08 分行帳號000000000000帳戶兌現。」等情（見本院卷二第1
09 64至170頁）。
- 10 ②臺灣企銀士林分行以111年9月8日士林字第1118300958號
11 函覆略以：「主旨：檢附本分行客戶陳宥任開設之綜合存
12 帳戶（帳號：000-00-000000）於109年3月1日至同年月31
13 日之交易明細及本行支票申請書、扣款傳票影本…。說明：
14 二、另函詢本行支票票號FE00000000號金額280萬元
15 （由台北富邦銀行社子分行帳號000000000000帳戶兌現）
16 及票號FE00000000金額490萬元（由陽信銀行社中分行帳號
17 000000000000帳戶兌現），即為本件帳戶所為本行支票申
18 請並扣款之本行支票。」等情（見本院卷二第172至178
19 頁）。
- 20 ③永豐銀行於111年8月19日函覆略以：「…查本行社子分行
21 於109年3月24日所簽發之本行支票票號B0000000，金額10
22 0萬元，其申請人之帳號為00000000000000（戶名為吳阿
23 好）…」等語（見本院二卷第86至92頁）。
- 24 ④陽信銀行社子分行以111年8月22日陽信社子字第1110025
25 號函覆略以：「…票據號碼AB00000000於109年3月25日由
26 社中分行提示兌現，存入社中分行帳號：00000-000000
27 0，戶名：吳明俊。」等語（見本院卷二第136至139
28 頁）。
- 29 ⑤陽信銀行社中分行以111年8月19日陽信社中字第1110008
30 號函檢附吳明俊00000-00000-0帳戶之客戶對帳單、提出
31 交換票據明細表（見本院卷二第120至134頁）。依提出交

01 換票據明細表所示，109年3月25日存入吳明俊帳戶540萬
02 元之票據號碼為00000000、00000000、00000000、00000000。

03 ⑥台北富邦銀行社子分行以111年9月6日北富銀社子字第111
04 0000081號函檢附吳明俊存摺存戶內容查詢及列印、各類
05 存款歷史對帳單、票據影像資訊（見本院卷二第140至150
06 頁）。

07 ⑦臺灣企銀士林分行以111年9月8日士林字第1118300961號
08 函覆略以：「主文：檢附本分行帳號000000000000（戶
09 名：百雍電機工業有限公司）於109年3月1日至同年5月15
10 日之交易明細…。說明：二、函詢支票票號AH00000000號
11 金額50萬元及票號AH00000000金額476,249元，即為本件帳
12 戶所開立之支票，上揭2張支票係由台北富邦銀行社子分
13 行帳號00000000000000帳戶兌現」等語（見本院卷二第158
14 至162頁）。

15 ③關於被告抗辯：以系爭房地貸款代償前順位抵押貸款本金
16 及利息18,009,854元（下稱系爭代償款）及轉帳匯入吳明
17 俊銀行帳戶乙節，業據提出吳明俊帳戶入款資料為證（詳
18 如附表三、四所示），並有本院依職權調閱臺灣士林地方
19 檢察署111年度偵字第15858號卷宗內之新臺幣匯款申請單
20 影本3張在卷可佐（本院卷三第92、94、96頁），且經本
21 院函詢永豐銀行於111年8月19日函覆略以：「…查吳阿好
22 以位於臺北市○○區○○街000號3樓之不動產向本行貸款
23 17,300,000元，款項皆係撥入吳君於本行之存款帳戶0000
24 0000000000…」等情，並檢附他項權利證明書、其他約定
25 事項（個金版）、撥款申請書、中長期不動產借款約定書
26 （見本院卷二第96至116頁），及以112年8月7日函檢送陳
27 宥任之撥款申請書及帳號0000000000000000於109年4月29日
28 轉出18,017,028元交易傳票影本、台幣匯出匯款交易狀態
29 查詢等資料（見本院二卷第398至416頁），而陳宥任之撥
30 款申請書記載「一、本人向貴行申請不動產擔保貸款1,80
31 0萬元整，並授權貴行可憑此申請書之授權代替取款憑條

及存摺、無需另附取款憑條及臨櫃提取密碼，逕自本人於不動產借款約定書所約定之撥款入戶帳號取款，總取款金額為18,017,028元整，並依下列（一）（九）項指示辦理特定交易，且同意得以貴行為匯款人進行匯款。（一）辦理代償：1. 因前開擔保之標的物，業已設定本金最高限額2,400萬元整之前順位抵押權予台北富邦銀行營業部分行，經查截至109年4月29日止尚有本金及利息18,009,854元整尚未清償，故請貴行於抵押權設定完成後，逕自約定帳號扣款18,009,854元整，並代本人或原抵押人清償前述借款，以塗銷前順位抵押權之登記。…（九）辦理本貸款之相關費用：1. 200元整作為本筆貸款匯款手續費。2. 3,000元整給付貴行，作為本筆貸款之代償手續費、帳戶管理費及額度設立費。3. 3,974元整作為投保本筆貸款火險保單之費用（限與貴行及貴保代配合之產險公司）。」等情。由上開資料互核以觀，可知吳阿好向永豐銀行貸款17,300,000元，款項撥入其0000000000000000帳戶後，於109年5月5日自該帳戶分別匯款14,999,840元、3,999,950元至吳明俊陽信銀行00000-00000-0帳戶、台北富邦銀行0000000000000000帳戶；陳宥任向永豐銀行貸款18,000,000元後，於109年4月29日代償前順位抵押貸款本金及利息18,009,854元，於109年5月5日匯款990,113元（手續費30元）至吳明俊台北富邦銀行0000000000000000帳戶，堪認被告上開關於系爭房地買賣價金已依約交付等抗辯，即為可採信。

3. 而原告雖主張依據其與被告吳明俊於107年1月24日簽立契約，約定吳明俊應給付原告生活費及居住補償金，並由吳明俊開立生活費支票及簽立股票轉讓契約書交原告收執，嗣因吳明俊未依約履行，原告提起履行契約之訴，經本院109年度重訴字第399號判決吳明俊應給付原告12,870,000元，因被告吳明俊提起上訴，經臺灣高等法院110年度重上字第144號判決吳明俊應再給付原告11,370,000元自110

01 年2月19日起至110年7月20日止，以年息百分之5計算之違
02 約金，該案於110年11月8日確定（上揭判決書分見本院卷
03 一第38至44頁、第152至163頁、第352頁）在卷可按。惟
04 原告雖舉被告間就系爭房地為買賣並移轉所有權登記之10
05 9年3、4月期間，係在上揭107年1月24日契約書簽訂後、
06 該等訴訟進行期間所為，但被告所為抗辯即有被證1號買
07 賣契約為據，並有證人證述以及上揭買賣價金交付之資金
08 流向證明下，尚難僅因交易時間，即行認定原告所主張被
09 告吳明俊與被告吳阿好間就如附表一所示不動產於109年3
10 月5日所為買賣契約為通謀意思表示；被告吳明俊與被告
11 陳宥任間就如附表二所示不動產於109年3月5日所為買賣
12 契約為通謀意思表示為真實甚明。

- 13 4. 另本件原告亦以本件被告間就系爭房地所為之買賣為虛偽
14 買賣及為不實抵押權設定為由，告發被告3人涉犯使公務
15 員登載不實罪嫌，而經臺灣士林地方檢察署檢察官以111
16 年度偵字第15858號為不起訴處分，並於不起訴處分書中
17 記載略以：... 系爭不動產1、2既有買賣之金錢交易事
18 實，實難認被告3人所為之交易為虛假...；經以類似系爭
19 不動產1、2之屋齡、樓別/樓高及主要用途等資料為條
20 件，搜尋附近相類似物件之成交行情，每坪單價介於於35
21 萬元至54萬元不等，此有台北市不動產仲介經紀商業同業
22 公會111年8月12日北市房仲立字第111094號、內政部不動
23 產交易實價查詢服務網之網頁列印資料在卷可參，是以，
24 系爭不動產1、2與附近相類似物件之成交行情相較，並無
25 成交價金明顯逸脫市場行情之情事，佐以被告吳阿好110
26 年所得資料為94萬7653元、財產資料（含土地、建物、車
27 輛等）為9112萬2859元，被告陳宥任110年所得資料為94
28 萬9172元、財產資料（含土地、建物、車輛等）為1081萬
29 5510元，有被告吳阿好及陳宥任110年度稅務電子閘門財
30 產所得調件明細表各1份附卷足參，則買方被告吳阿好及
31 陳宥任既有資力購買系爭不動產1、2，且本件買賣標的物

亦無逸脫附近相類似物件成交行情之情事，難遽認被告3人確有虛偽買賣行為等情，亦有被告提出之該不起訴處分書在卷可按（見本院卷一第286至292頁），益徵被告所為被告間分別就如附表一、二所示之不動產於109年3月5日所為買賣為真實交易並非為假買賣等情，即為可採。

5. 綜上調查結果，原告尚未能舉證證明被告吳明俊與被告吳阿好間就如附表一所示不動產於109年3月5日所為買賣契約為通謀意思表示；被告吳明俊與被告陳宥任間就如附表二所示不動產於109年3月5日所為買賣契約為通謀意思表示，則原告依民法第87條、第242條及第113條、第767條第1項、第179條等規定，以先位聲明：(1)確認被告吳明俊、吳阿好間就附表一房地，於109年3月5日所為買賣之債權關係不存在。並代位(2)被告吳阿好應將附表一房地，於109年4月21日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳明俊所有；(3)確認被告吳明俊、陳宥任間就附表二房地，於109年3月5日所為買賣之債權關係不存在。並代位(4)被告陳宥任應將附表二房地，於109年4月21日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告吳明俊所有，尚屬無據。原告先位之訴並無理由，應予駁回。

（二）備位之訴部分

1. 按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限。民法第244條第1、2、4項定有明文。
2. 以上先位之訴所記載調查結果，被告抗辯：被告吳阿好、陳宥任係分別以2,720萬元，向被告吳明俊購買如附表一、二所示之不動產，並為移轉所有權之登記為可採信，

01 足已認定被告吳阿好、陳宥任係分別以2,720萬元，向被告
02 吳明俊購買如附表一、二所示之不動產，並為移轉所有
03 權之登記，是堪認被告間係成立有償之買賣關係，並非通
04 謀虛偽意思表示，即非無償行為。則本件並不該當民法第
05 244條第1項規定，原告即不得據此訴請撤銷之，亦不得依
06 同條第4項規定請求回復原狀而塗銷被告間之所有權移轉
07 登記。

08 3. 次查，本件原告係在被告間簽署系爭買賣契約後之原告對
09 於被告吳明俊提起履行契約之訴始於110年11月8日確定，
10 難認被告吳阿好、陳宥任必然知悉原告對被告存在該等債
11 權，也無證據顯示被告吳阿好、陳宥任知悉原告與被告吳
12 明俊簽立107年1月24日契約書，而被告吳明俊並未依107
13 年1月24日契約書履行之情形。而如附表一、二所示之不
14 動產，係由被告吳明俊分別出售予被告吳阿好、陳宥任之
15 際，係有取得相當之對價價金，且亦無證據足以認定該等
16 價金明顯低於市場行情之情形，實難想像被告吳阿好、陳
17 宥任可能知悉該等就系爭房地所為之買賣，有害於被告吳
18 明俊之債權人，而原告又未能提出證據證明，則難認被告
19 吳阿好、陳宥任明知其等買受被告吳明俊原有之系爭房地
20 會對原告債權有害，是被告等就此所為之抗辯即為可採。

21 4. 綜上，被告間因買賣而為移轉系爭房地所有權之行為，係
22 屬有償行為，而依上調查結果，尚未能證明被告吳阿好、
23 陳宥任明知該有償行為有害原告債權，則依民法第244條
24 第2項規定，原告即不得訴請撤銷之，亦不得依同條第4項
25 規定請求回復原狀而塗銷被告間之所有權移轉登記，是原
26 告所為備位聲明，均無理由，應予駁回。

27 四、末按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據
28 中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明
29 文。該條但書所謂不必要之證據，係指當事人聲明之證據，
30 與應證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證據價值，或
31 法院已得強固之心證而言；證據調查原由審理事實之法院衡

情裁量，若認事實已臻明瞭，自可即行裁判，毋庸再為調查（最高法院97年度台上字第1712號、91年度台上字第895號判決意旨參照）。本件原告雖聲請向中央銀行外匯局、金融監督管理委員會證券暨期貨局、銀行局函調昕大公司帳號00000000000000000000帳戶之外匯交易及通匯資料、向永豐銀行函調陳宥任000-000-00000000-0帳戶於109年4月29日轉帳18,017,028元之相關資料、向台北富邦銀行函調抵押借款清償塗銷資料，以證明系爭代償款來自昕大公司之外匯交易而非陳宥任帳戶之放款撥轉18,000,000元云云，然此業經永豐銀行以112年8月7日函檢送陳宥任之撥款申請書及帳號00000000000000000000於109年4月29日轉出18,017,028元交易傳票影本、台幣匯出匯款交易狀態查詢等資料（見本院二卷第398至416頁），並經本院認定如前，原告主張與上開證據資料所示之內容未見相合，原告復未提出任何足資佐證其主張之證明，是認此部分無調查之必要。至於原告聲請函調吳阿好109年4月29日貸款17,300,000元、109年8月24日貸款750萬元之貸款餘額及相關資料、吳阿好之銀行帳戶基金交易資料，及吳阿好、陳宥任、百雍公司之銀行帳戶多筆存款來源，以證明貸款或資金回流或來自昕大公司或吳明俊帳戶云云，然此僅為原告之主觀臆測，並未具體指明或提出釋明證據，而為摸索證明，核無調查必要。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

六、結論：本件原告先位之訴、備位之訴均為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
民事第一庭 法 官 方 鴻 愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 12 月 5 日

書記官 周彥儒

附表一：

土地標示							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	
1	臺北市	○○區	○○	○	000	0000	00000分之385

建物標示						
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	40828	臺北市○○區○○段 ○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○街 000號3樓	鋼筋混凝土 造、7層樓	三層：122.30	陽台：12.5	全部
	備註	共有部分：○○段○小段000000建號、494.80平方公尺、權利範圍10000分之301				
2	40832	臺北市○○區○○段 ○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○街 000號等地下樓	鋼筋混凝土 造、7層樓	地下層： 586.65		15分之1
	備註	共有部分：○○段○小段00000建號、494.80平方公尺、權利範圍10000分之454				

附表二：

土地標示							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	
1	臺北市	○○區	○○	○	000	0000	00000分之385

建物標示						
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	40821	臺北市○○區○○段 ○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○街 000號2樓	鋼筋混凝土 造、7層樓	二層：122.30	陽台：12.5 露台：3.16	全部

(續上頁)

	備註	共有部分：○○段○小段00000建號、494.80平方公尺、權利範圍10000分之301				
2	40832	臺北市○○區○○段 ○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○街 000號等地下樓	鋼筋混凝土 造、7層樓	地下層： 586.65		15分之1
	備註	共有部分：○○段○小段00000建號、494.80平方公尺、權利範圍10000分之454				

附表三：附表一房地價金支付及流向

編號	項目	金額	價金支付	金錢流向	證據名稱及頁碼
1	簽約款	2,800,000	109年3月9日自吳阿好之臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶轉帳280萬元，申請發票日109年3月9日、面額280萬元、受款人吳明俊、票號FE0000000之臺灣企銀本行支票1紙支付。	支票兌現後於109年3月11日存入吳明俊陽信銀行00000-000000-0帳戶280萬元。	1.臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶存摺內頁影本（本院卷一第418、420頁）。 2.票號FE0000000支票影本（本院卷一第334、410頁）。 3.陽信銀行00000-000000-0帳戶之客戶對帳單及存摺內頁影本（本院卷一第438、462頁、本院卷二第296頁）。
2	完稅款	4,900,000	109年3月23日自吳阿好之臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶轉帳340萬元，申請發票日109年3月23日、面額340萬元、受款人吳明俊、票號FE00000000之臺灣企銀本行支票1紙支付。 109年3月24日自吳阿好之永豐銀行社子分行000-000-0000000-0帳戶轉帳100萬元，申請發票日109年3月24日、面額100萬元、受款人吳明俊、票號FB00000000之永豐銀行本行支票1紙支付。 109年3月24日自吳阿好之陽信銀行社子分行00000-000000-0帳戶轉帳50萬元，申請發票日109年3月24日、面額50萬元、受款人吳明俊、票號AB0000000之陽信銀行本行支票1紙支付。	支票兌現後於109年3月25日存入吳明俊陽信銀行00000-000000-0帳戶540萬元 【包含左列支票340萬元、100萬元、50萬元，及吳阿好購買屋內傢俱及裝潢所開立之支票（發票日109年3月24日、面額50萬元、受款人吳明俊、票號AH0000000之臺灣企銀本行支票）】。	1.臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶存摺內頁影本（本院卷一第418、420頁）。 2.票號FE00000000支票影本（本院卷一第338、414頁）。 3.永豐銀行000-000-0000000-0帳戶存摺封面及內頁影本（本院卷一第428、430頁）。 4.票號B00000000支票影本（本院卷一第338、414頁）。 5.陽信銀行00000-000000-0帳戶存摺封面及內頁影本（本院卷一第432、434頁）。 6.票號AB00000000支票影本（本院卷一第338、414頁）。 7.陽信銀行00000-000000-0帳戶之客戶對帳單（本院卷一第438頁）。 8.票號AH00000000支票影本（本院卷一第344頁）。
3	過戶款	19,000,000	向永豐銀行貸款1,730萬元，款項撥入吳阿好之永豐銀行社子分行000-00-0000000-0帳戶，於109年5月5日自該帳戶分別匯款14,999,840元（手續費160元）、3,999,950元（手續費50元）支付。	分別匯入吳明俊陽信銀行00000-000000-0帳戶14,999,840元、台北富邦銀行00000000000000000000帳戶3,999,950元。	1.陽信銀行00000-000000-0帳戶存摺內頁影本（本院卷一第462頁）。 2.台北富邦銀行00000000000000000000帳戶存摺內頁影本（本院卷一第464頁）。
4	交屋款	500,000	109年5月5日自百雍公司之臺灣企銀000000000000帳戶轉帳476,249元（計算式：500,000－水電費19,751－塗銷費用4,000＝476,249），申請發票日109年3月24日、面額476,249元、受款人吳明俊、票號AH00000000之臺灣企銀本行支票1紙支付。	支票兌現後於109年5月6日存入吳明俊富邦銀行00000000000000000000帳戶476,249元。	1.臺灣企銀000000000000帳戶明細查詢（見本院卷一第436頁）。 2.票號AH00000000支票影本（本院卷一第340、416頁）。 3.台北富邦銀行00000000000000000000帳戶之各類存款歷史對帳單（本院卷一第440、460頁）。
	合計	27,200,000			

附表四：附表二房地價金支付及流向

編號	項目	金額	價金支付	金錢流向	證據名稱及頁碼
1	簽約款	2,800,000	109年3月9日自陳宥任之臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶轉帳280萬元，申請發票日109年3月9日、面額280萬元、受款人吳明俊、票號FE00000000之臺灣企銀本行支票1紙支付。	支票兌現後於109年3月11日存入吳明俊富邦銀行00000000000000000000帳戶280萬元。	1.臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶存摺封面及內頁影本（本院卷一第422、424頁）。 2.票號FE00000000支票影本（本院卷一第334、410頁）。 3.台北富邦銀行00000000000000000000帳戶之各類存款歷史對帳單（本院卷一第440、460頁）。
2	完稅款	4,900,000	109年3月17日自陳宥任之臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶轉帳490萬元，申請發票日109年3月17日、面額	支票交換後於109年3月19日存入吳明俊陽信銀行00000-000000-0帳戶490萬元。	1.臺灣企銀士林分行000-00-000000帳戶存摺封面及內頁影本（本院卷一第422、426頁）。

01

18