臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1549號

原　　告　上海商業儲蓄銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭進一

訴訟代理人　陳思菱律師

被　　告　周書毅

000000000000000000

訴訟代理人　陳怡婷律師

　　江政峰律師

被　　告　陳禾家

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國115年9月9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

壹、原告主張：

一、原告先位主張：

㈠原告為訴外人安心居興業有限公司（下稱安心居公司）之債權人，原告對於安心居公司迄今仍有本金新臺幣（下同）5,866,672元及其利息、違約金（下稱系爭債務）之債權未獲清償。被告周書毅為連帶保證人，依約自應負連帶償還債務責任。被告周書毅竟於民國114年10月28日將附表所示土地、建物（下稱系爭房地）移轉過戶予被告陳禾家，然無從證明買賣行為真正，依民法第87條規定，應屬無效。原告自得請求確認被告間就系爭房地所為之買賣關係不存在，並依民法第242條，代位被告周書毅依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷上開所有權移轉登記。

㈡先位聲明：

1.確認被告周書毅、陳禾家間於114年10月10日就系爭房地以

買賣為原因所為之債權行為，及於114年10月28日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。

2.被告陳禾家應將系爭房地於114年10月28日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為被告周書毅所有。

二、原告備位主張：

㈠退步言之，若被告間有買賣系爭房地，被告周書毅處分系爭房地之行為，亦屬有害於原告系爭債權之行為，且無實際買賣對價，原告自得依民法第244條第1、2項規定，撤銷上開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，代位被告周書毅依民法第767條第1項中段，請求塗銷上開所有權移轉登記。

㈡備位聲明：

1.被告周書毅、陳禾家間於114年10月10日就系爭房地以買賣為原因所為之債權行為，及於114年10月28日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

2.被告陳禾家應將系爭房地於114年10月28日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為被告周書毅所有。

貳、被告則以：

一、被告周書毅則以：被告周書毅於114年7月委託仲介出售系爭房地，安心居公司係於114年9月始有債務到期不履行之情形，系爭房地買賣為真正，被告周書毅並有支付仲介費，並獲取買賣價金，並非詐害債權行為等語。並聲明如主文所示。

二、被告陳禾家則以：被告陳禾家因母親有居住需求而於114年10月10日，與被告周書毅簽訂系爭房地之買賣契約，購買系爭房地之資金是用解除本人於臺灣銀行帳戶之定存給付，該筆定存於114年4月29日存入，於114年10月15日解除定存並匯出。被告陳禾家對於被告周書毅之財務狀況並不知悉，原告依民法第244條請求撤銷，並無理由等語。並聲明如主文所示。

參、本院之判斷：

一、先位之訴部分：

㈠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。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（最高法院62年台上字第316號判例要旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。再按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例意旨參照）。是本件原告主張被告間就系爭房地之買賣係通謀虛偽意思表示，即應由原告舉證證明。

㈡依被告周書毅與永慶不動產仲介之line通訊軟體對話紀錄、被告周書毅與永義房屋仲介之line通訊軟體對話紀錄、一般委託銷售契約書、委託事項變更契約書、被告周書毅委託群義房屋銷售之一般不動產委託銷售契約書、系爭房地於114年7月2日、同年月14日起，在房仲網站掛賣之網頁（本院卷第79至93頁），被告周書毅確有委託房屋仲介出售系爭房地之行為。又依系爭房地之買賣契約、價金履約保證申請書、價金履約專戶明細暨點交證明書、交屋稅費分算表、仲介服務費發票、114年8月至12月間，系爭房地所在社區之實價登錄查詢紀錄、本院函詢之履行保證帳戶交易明細、被告陳禾家之帳戶存摺內頁資料（本院卷第95至109頁、第171頁、第129至133頁），系爭房地買賣總價310萬元，被告陳禾家確於114年10月15日解除定存並匯出310萬元至履保帳戶，被告周書毅並有支付賣方仲介費124,000元，其買賣價金與系爭房地所在社區之實價登錄亦屬相當，由上可知，被告間就系

爭房地之買賣關係，既符合不動產交易之常態，且買賣價金之支付流程亦屬合情合理，佐以並無任何事證足認交易雙方有何親屬或利害關係存在，衡情以觀，系爭房地買賣關係應屬正常交易行為。原告既無法舉證證明被告間就系爭房地之買賣及所有權移轉行為係通謀虛偽意思表示，則原告所提起先位之訴，自無理由，不應准許。

二、備位之訴部分：

㈠原告先位之訴既無理由，本院次應審酌其備位之訴應否准許。如前所述，本件被告間就系爭房地之債權契約及物權移轉行為既非虛妄，且該債權契約為買賣契約，被告陳禾家已支付買賣價金，足認被告間就系爭房地之法律行為係有償行為，原告主張被告間法律行為屬民法第244條第1項之無償行為，侵害其債權云云，自無可採。

㈡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，民法第244條第2項定有明文。可知債權人依前開規定撤銷債務人所為之有償行為，須具備下列要件：⑴須債務人所為之法律行為；⑵須債務人之行為有害於債權人之權利；⑶須債務人之行為以財產為標的；⑷須債務人於行為時明知有損害於債權人之權利，受益人於受益時亦知其情事。又債務人出賣其財產非必生減少資力之結果，苟出賣之財產已獲得相當之對價，用以清償具有優先受償權之債務，則一方面減少其財產，一方面減少其債務，其對於普通債權人，即難謂為詐害行為（最高法院51年台上字第302號裁判意旨參照）。查，被告周書毅出售系爭房地，縱若有侵害原告債權，然原告並未舉證證明被告陳禾家於買受取得系爭房地所有權時亦知其與被告周書毅就系爭房地所為之有償行為係有害於原告權利之事實，則原告主張依民法第244條第2項規定行使撤銷權，亦難採認。

三、綜上所述，原告先位、備位之訴均無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無

影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　15　　日

民事第二庭　法　官　顏銀秋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　10　　月　　15　　日

書記官　賴恩慧

附表：

所有權人：陳禾家								
編號	土　　地　　坐　　落							
	縣　　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	面積(平方公尺)	權利範圍
1	臺中市	西屯區	西屯		932		3,391	187/200000

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	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
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	8294	臺中市○○區○○段000地號 ---------- 臺中市○○區○○○段000號三樓之5	鋼筋混凝土造/13層	三層：14.44 合計：14.44	陽台：2.05	全部
	備考	共有部分：西屯段8745建號，面積698.22平方公尺，權利範圍53/10000。 共有部分：西屯段8750建號，面積3,334.98平方公尺，權利範圍104/100000。				