

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2038號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 張均溢律師

被告 謝筠婕

謝銘峰

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，於民國114年4月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認被告間就如附表本次移轉持分欄所示之謝銘峰不動產持分，於民國111年6月18日所為之買賣契約關係不存在。

被告謝筠婕應將前項被告謝銘峰不動產持分由臺南市佳里地政事務所民國111年6月29日普字第46340號以買賣原因之所有權移轉登記塗銷，回復由被告謝銘峰所有。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、程序方面

被告謝筠婕經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)請求之原因事實

- 1.原告前自新榮資產管理股份有限公司受讓取得該公司對被告謝銘峰之本院100年度司執如字第24060號債權憑證之債權（下稱【系爭債權憑證債權】），即持該債權憑證，於民國111年9月28日（日期下以「00.00.00」格式）對附表編號1至4所示之被告謝銘峰所有不動產（下稱【系爭4筆土地】）與另筆土地（同段475號）聲請強制執行，經本院民事執行處作成分配表後，原告發現分配表所列系爭4筆土地與附表

01 編號5至8土地（附表編號1至8土地，下稱【系爭8筆土
02 地】）前經設定抵押權共同擔保抵押權人即被告謝筠婕（為
03 被告謝明峰養女）之債權應為虛假，經對被告謝筠婕提起分
04 配表異議之訴（本院112年度訴字第1833號，下稱【前案分
05 配表異議之訴】），經本院認定被告謝筠婕辯稱之對被告謝
06 銘峰債權不存在而判決原告勝訴。

07 2.依該判決認定，被告謝筠婕辯稱之對被告謝銘峰債權既不存
08 在，則被告謝筠婕於該案中辯稱之：其與被告謝銘峰就附表
09 系爭8筆土地於111.06.18成立買賣契約（下稱【系爭土地買
10 賣契約】，由臺南佳里地政事務所111.06.29普字第046340
11 號收件並於111.06.30 完成登記），由其以對被告謝銘峰之
12 部分債權抵償該買賣價金之事實（參見附表備註欄被告謝筠
13 婕前案112.12.05 答辯狀），自屬虛偽。被告間就附表系爭
14 8 筆土地持分買賣，顯係虛假交易。

15 (二)請求理由

16 1.先位聲明理由

17 被告間系爭土地買賣契約，因被告謝筠婕主張抵銷之對被告
18 謝銘峰債權經前案認定不存在，故系爭土地買賣契約並無實
19 際以債務抵償之價金交付事實，可認定附表之系爭8 筆土地
20 持分移轉係為脫免被告謝銘峰財產遭強制執行。是系爭土地
21 買賣契約應為通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規
22 定，應屬無效。原告自得依民法第242 條代位被告謝銘峰請
23 求被告謝筠婕塗銷系爭土地所有權移轉登記以回復原狀。

24 2.備位聲明理由

25 若認系爭土地買賣契約並非通謀虛偽意思表示，則屬被告謝
26 銘峰無償將系爭8筆土地持分無償移轉與被告謝筠婕，而有
27 害及被告謝銘峰債權人權利之情形。原告亦得依民法第244
28 條第2、4項規定請求撤銷系爭土地買賣契約與系爭8筆土地
29 移轉登記，並請求被告謝筠婕塗銷系爭土地之所有權移轉登
30 記，回復登記為謝銘峰名下所有。

31 (三)先備位聲明：

01 1.先位聲明：確認被告間就系爭8 筆土地之買賣關係及所有權
02 移轉關係不存在。被告謝筠婕應將附表之系爭8 筆土地持分
03 以買賣為原因之111.06.30 所有權持分移轉登記塗銷，並回
04 復登記為被告謝銘峰所有。

05 2.備位聲明：被告間於111.06.30就附表之系爭8筆土地持分所
06 為移轉登記之買賣行為與移轉登記行為，均應予撤銷；被告
07 謝筠婕應將附表之系爭8筆土地以買賣為原因之111.06.30
08 所有權持分移轉登記塗銷，並回復登記為被告謝銘峰所有。

09 三、被告答辯：

10 (一)被告謝筠婕部分：願意塗銷並回復登記予被告謝銘峰，惟訴
11 訟費用應由原告負擔。又伊為買賣系爭不動產而繳納新臺幣
12 90餘萬元之增值稅，待塗銷後應予退還，始屬公允。

13 (二)被告謝銘峰於最後言詞辯論期日到場，僅稱其債務遭債權轉
14 讓與原告致其遭前案強制執行，惟未就本件為陳述。

15 四、本院之判斷

16 (一)原告主張事實，經原告提出本院100 年度司執字第24060 號
17 債權憑證、債權讓與證明書、債權讓與通知書、系爭8筆土
18 地第一類登記謄本暨異動清冊、本院112 年度訴字第1833號
19 民事判決等為證。被告謝筠婕同意原告之請求，僅就訴訟費
20 用及繳納之增值稅部分表示爭執；被告謝銘峰則未就本件為
21 陳述，堪認原告主張之上開事實為真實。

22 (二)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
23 效，民法第87條第1 項前段定有明文。次按無效法律行為之
24 當事人，於行為當時，知其無效或可得而知者，應負回復原
25 狀或損害賠償之責任；債務人怠於行使其權利時，債權人因
26 保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第113 條及
27 第242 條前段亦有明文。經查：

28 1.被告謝銘峰因積欠原告債務，與被告謝筠婕通謀將系爭8筆
29 土地以買賣為原因移轉登記予謝筠婕，其兩人間實際上無買
30 賣之債權行為及所有權移轉之物權行為之意等情，已如前
31 述，故被告所為自屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1

項規定，就系爭8筆土地以買賣為原因所為之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均屬無效，原告訴請確認被告間就系爭不動產所為買賣契約關係不存在，即屬有據。

2.又本件買賣關係所為之債權契約及物權契約均屬無效，依民法第113條規定，被告謝筠婕就系爭8筆土地所有權移轉登記應負回復原狀之責任。被告謝銘峰怠於命謝筠婕回復原狀，原告為被告謝銘峰之債權人，自得代位被告謝銘峰請求被告謝筠婕將所有權移轉登記塗銷以回復原狀。

五、綜上所述，被告間就系爭8筆土地所為買賣法律關係為通謀虛偽意思表示而無效，而原告為被告謝銘峰之債權人，得代位被告謝銘峰請求被告謝筠婕塗銷上開以買賣為原因所為之所有權移轉登記。從而，原告先位之訴請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，本院即無庸審理備位之訴，附此敘明。

六、訴訟費用負擔

本件原告全部勝訴，依民事訴訟法第78條規定，命由被告負擔訴訟費用。

七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
民 事 第 五 庭 法 官 陳 世 旻

附表：							
編號	土地地號	面積(m ²)	【佳里地政事務所111.06.29普字第46340號】				
			被告謝銘峰移轉被告謝筠婕持分（移轉原因：買賣）				
			移轉登記日	原因發生日	謝銘峰原持分	本次移轉持分	謝銘峰所餘持分
1	臺南市○○區○○段000號	722.29	111.06.30	111.06.18	33/775	278/7750	52/7750
2	臺南市○○區○○段000號	1,071.53	111.06.30	111.06.18	33/775	278/7750	52/7750
3	臺南市○○區○○段000號	278.25	111.06.30	111.06.18	297/4650	278/7750	217/7750
4	臺南市○○區○○段000號	837.37	111.06.30	111.06.18	33/775	278/7750	52/7750
5	臺南市○○區○○段000號	2,071.32	111.06.30	111.06.18	5/174	5/174	0
6	臺南市○○區○○段000號	363.69	111.06.30	111.06.18	5/174	5/174	0
7	臺南市○○區○○段000號	888.80	111.06.30	111.06.18	5/174	5/174	0
8	臺南市○○區○○段000號	508.12	111.06.30	111.06.18	5/174	5/174	0
備註							
被告謝筠婕於前案（112年度訴字第1833號）對上開土地權利異動之陳述與判決認定							
【被告謝筠婕前案112.12.05答辯狀】							
三、原告再主張被告得分配之金額應扣除系爭8筆地號土地買賣價金3,298,845元云云，亦無可採							
（一）未查							
1.債務人謝銘峰於111.06.29將所有坐落臺南市學甲區興善段455、464、465、471、510、511、512、513地號土地等8筆土地之應有部分，以新臺幣3,298,845元賣予被告，其中興善段510、511、512、513地號土地應有部分全部以買賣方式移轉被告，其餘之興善段455、464、465、471地號土地應有部分之部分持分移轉被告，以抵償上開業經被告受讓之450萬元債權，而發生債務混同，其債權價額自應抵銷扣除前開3,298,845元，尚餘1201,155元未清償。							

01

	2. 惟因謝銘峰急需用款，另向被告再借款936,973元，亦有借據可佐（被證5），此部分借款仍在本案系爭最高限額抵押權擔保範圍內，附此敘明。 3. 承上，訴外人謝銘峰尚欠被告2,138,128元【計算式：4,500,000元-3,298,845元+936,973元=2,138,128元】。 (二) 據上，是本案因謝銘峰移轉前用以設定系爭抵押權之其中8筆地號土地全部或部分持分予抵押權人被告後，又另向被告再為借款，兩相加減後被告仍尚得主張分配2,138,128元，原告以不動產交易實價登錄查詢結果遽認被告之分配金額應扣除系爭交易總價3,298,845元，得主張之分配價額不得逾1,201,155元，顯無理由。 【前案爭點與判決認定要旨】 · 被告謝筠婕辯稱：伊自該案證人謝明峰之債權人陳玉蓮受讓陳玉蓮對謝明峰之450萬元債權（下稱系爭陳玉蓮對謝明峰債權）及擔保該債權之謝明峰設定於上開土地上之抵押權（下稱系爭陳玉蓮抵押權，88.09.28設定；104.12.15由陳玉蓮繼承人辦理繼承抵押權並讓與被告謝筠婕登記），其後謝明峰於111.06.18將上開土地移轉持分以329萬8845元出售與伊（111.06.29移轉登記），伊以受讓之系爭陳玉蓮對謝明峰債權抵銷買賣價金。 · 惟前案判決認定：被告筠婕無法證明系爭陳玉蓮對謝明峰債權確實存在，依抵押權從屬性，被告謝筠婕受讓之系爭陳玉蓮抵押權亦不存在。
	有關本件塗銷所有權移轉後之原繳土地增值稅退還 【臺南市政府財政稅務局佳里分局函（114年2月7日南市財佳字第1142800837號）】 · 主旨：貴院函詢有關土地交易移轉經法院判定①通謀、②民法第244條規定有償、無償，而應返還出賣人，原繳納土地增值稅能否退還一案，復如說明，請查照。 · 說明： 一、復貴院114年2月2日南院揚民論113訴2038字第1141000960號函。 二、旨揭土地交易移轉原繳納之土地增值稅可否退還之相關規定如下： (一) 土地稅法第28條：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」 (二) 財政部71年1月14日台財稅第30316號函「土地買賣已申報現值繳清土地增值稅，並向地政機關辦竣所有權移轉登記，經地方法院民事庭調解成立，已向地政機關辦理塗銷登記，恢復為原所有權人名義者，其原已繳納之稅款，應予退還。」 (三) 財政部民國91年6月24日台財稅字第0910453064號令：「申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，應否申報土地移轉現值及繳納應負擔之稅款，請依內政部95年7月20日內投中辦地字第0950048420號函辦理。附件：內政部95年7月20日內投中辦地字第0950048420號函一、土地原以買賣原因而為之所有權移轉登記，經債權人訴請法院民事判決確定其買賣關係不存在，應予塗銷並已向地政機關辦理塗銷登記，恢復為原所有權人名義者，其原已繳納之稅款，應予退還。二、有關上開退稅請求權消滅時效期間之起算點，應自法院民事判決確定之日起算，又退稅請求權之消滅時效期間如係於行政程序法施行後發生者，應有行政程序法第131條第1項規定之適用。」 (四) 財政部民國95年8月3日台財稅字第09504551650號函「二、買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約，依民法第259條規定及最高法院28年上字第2113號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法，案經函准法務部94年4月7日法律決字第0940002426號函示，該登記依土地法第72條規定，應屬所有權移轉之變更登記。從而，申請人自應依其所檢附之法院確定判決、或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦之。三、申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，依本部94年5月9日內投中辦地字第0940044433號函規定，應辦理所有權移轉登記。既屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅。」 三、依上揭規定，已申報土地現值、繳清土地增值稅，並向地政機關辦竣所有權移轉登記後，經法院判決確定、調解成立，已向地政機關辦理塗銷登記，恢復為原所有權人名義者，其原已繳納之土地增值稅應予退還。倘以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因辦理所有權移轉登記，係土地所有權再次移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅，故原已繳納之土地增值稅不得退還。綜上原繳納之土地增值稅能否退還，仍應依個案判決情形判定。

02

上為正本係照原本作成。

03

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

04

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

05

20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

06

應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 114 年 5 月 19 日

08

書記官 林怡芳