

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第693號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

上訴人 陳曉菁

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 張百欣律師

上訴人 林欣霈

被上訴人 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 洪國誌律師

吳宜恬律師

林苡辰律師

參加人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

訴訟代理人 鍾秀珠

張景嵐

上列當事人（下均省略稱謂）間請求塗銷所有權移轉登記等事件，陳曉菁對於中華民國112年11月24日臺灣新北地方法院112年度訴字第2068號第一審判決提起上訴，第一商業銀行股份有限公司並為追加之訴（由本院另以裁定為之），本院於114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、第一商業銀行股份有限公司在第一審之訴駁回。

三、第一、二審訴訟費用均由第一商業銀行股份有限公司負擔，參加費用由臺灣土地銀行股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
02 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
03 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1
04 款定有明文。經查，第一商業銀行股份有限公司（下稱第一
05 銀行）起訴請求撤銷陳曉菁、林欣霈（下合稱上訴人）間就
06 坐落於新北市○○區○○段000地號土地，面積1,999平方公
07 尺，權利範圍100000分之282，及其上同段0000建號，面積3
08 0.23平方公尺，權利範圍全部，共有部分為同段0000建號，
09 面積2,113.18平方公尺，權利範圍100000分之249；同段000
10 0建號，面積95.46平方公尺，權利範圍100000分之481；同
11 段0000建號，面積351.87平方公尺，權利範圍100000分之29
12 12，門牌號碼為新北市○○區○○路0號0樓之00房屋（下
13 合稱系爭房地）於民國112年3月24日買賣行為（下稱系爭買
14 賣行為）及112年4月11日所有權移轉登記行為（下稱系爭移
15 轉登記行為），陳曉菁應將系爭移轉登記予以塗銷，回復登
16 記至林欣霈名下。原審為第一銀行勝訴之判決，陳曉菁不
17 服，提起上訴，惟其提出非基於個人關係之抗辯，形式上有
18 利於未提起上訴之林欣霈，上訴人間須合一確定，依民事訴
19 訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於林欣霈，自應
20 併列林欣霈為上訴人。

21 二、林欣霈經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
22 法第386條所列各款情形，爰依第一銀行之聲請，由其一造
23 辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、第一銀行起訴主張：訴外人譽涵國際精品有限公司（下稱譽
26 涵公司）與伊於109年9月11日簽立約定書（下稱系爭約定
27 書），同日林欣霈簽立連帶保證人保證書（下稱系爭保證
28 書），依系爭約定書第1條及系爭保證書約定，林欣霈保證
29 譽涵公司對伊所負一切債務在新臺幣（下同）430萬元之限
30 額內與譽涵公司負連帶清償責任，嗣譽涵公司依序於109年1
31 0月15、11月16日、12月14日、110年1月14日向第一銀行借

01 款79萬7,945元、86萬1,131元、86萬9,708元、94萬4,773
02 元，合計347萬3,557元，因譽涵公司迄未清償，林欣霈明知
03 其負上開借款連帶清償責任，惟為避免遭到債權人求償，逕
04 自將其所有系爭房地於112年3月24日出售予陳曉菁，並簽署
05 系爭房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），復於同年4月1
06 1日以買賣為原因辦理移轉登記完畢，爰依民法第244條第
07 1、2、4項規定，請求撤銷上訴人間就系爭房地於112年3月2
08 4日系爭買賣行為及112年4月11日系爭移轉登記行為，陳曉
09 菁應將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭房地回復登記為林
10 欣霈所有等語。原審為第一銀行勝訴之判決，陳曉菁不服，
11 提起上訴，依前開壹之一，陳曉菁所提上訴效力及於林欣
12 霈。第一銀行答辯聲明：上訴駁回。至於第一銀行在本院審
13 理中所為訴之追加，本院另以裁定駁回之。

14 二、臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）均引用第一銀
15 行所述。

16 三、林欣霈陳稱：伊不認識陳曉菁，陳志龍（下以姓名稱之，即
17 陳曉菁之哥哥）要伊先將系爭房地過戶至他人名下，以避免
18 伊名下財產遭債權人假扣押或強制執行，系爭房地按實價登
19 錄資料，以每坪59萬元計算，交易價值應為825萬元，然系
20 爭買賣契約所載交易價格僅有550萬元，係為了規避房地合
21 一稅，伊與陳曉菁未有成立系爭買賣契約之合意，系爭買賣
22 契約屬於假買賣，系爭房地實質上為伊所有，且伊目前仍有
23 使用系爭房地，並繳納水電費及管理費等語。

24 四、陳曉菁則以：伊與林欣霈於112年3月24日就系爭房地簽署系
25 爭買賣契約，林欣霈於112年4月11日將系爭房地以買賣為原
26 因移轉登記予伊，屬於有償行為，系爭買賣契約第2條約定
27 林欣霈先辦理系爭房地移轉登記予伊後，再由伊為林欣霈清
28 償其於108年12月3日就系爭房地為安泰銀行設定第1順位最
29 高限額335萬元之抵押權（下稱系爭安泰銀行抵押權）及於1
30 12年3月22日就系爭房地為林煌舜設定第2順位最高限額600
31 萬元之抵押權（下稱系爭林煌舜抵押權），係為了避免系爭

01 房地辦理系爭移轉登記過程中發生系爭房地遭債權人扣押之
02 狀況，此為上訴人間共同協議，基於私法自治原則，應屬有
03 效。伊已將系爭安泰銀行抵押權及系爭林煌舜抵押權擔保之
04 債權清償完畢，並依系爭買賣契約代林欣霈繳納土地增值稅
05 642元、房屋稅5,332元、地價稅2,657元。又林欣霈向臺灣
06 臺北地方法院（下稱臺北地院）對豐裕投資顧問股份有限公
07 司（下稱豐裕公司）及該公司負責人陳志龍聲請假處分事件
08 （案號：113年度全字第164號，下稱系爭假處分事件，臺北
09 地院駁回林欣霈假處分之聲請，林欣霈提起抗告，經本院11
10 3年度抗字第504號駁回其抗告）中自承其積欠民間高利貸無
11 力清償借款，透過訴外人即高利貸業者葉龍隆（綽號：小
12 龍）認識陳志龍，並委由陳志龍幫忙處理350萬元民間貸
13 款，陳志龍透過豐裕公司匯款600萬元予林欣霈（包含林欣
14 霈向林煌舜借款350萬元在內），林欣霈於系爭假處分事件
15 中僅主張其以低於市價出售系爭房地，而未提及系爭買賣契
16 約為上訴人間通謀虛偽意思表示，而林欣霈對伊是否尚有買
17 賣價款債權得以請求，與本件無關。此外，林欣霈提供之錄
18 音譯文（下稱系爭譯文）為斷章取義，且林欣霈沒有提出錄
19 音檔原本以供核實，且系爭譯文參雜林欣霈個人主觀意見，
20 形式上及實質上均非可採。再者，林欣霈自112年4月19日起
21 即未繳納系爭房地房貸，林欣霈與伊簽署系爭買賣契約後拒
22 絕配合點交，系爭房屋目前無人居住，已停止供電。林欣霈
23 將出賣系爭房地所得價款用以清償系爭安泰銀行抵押權及系
24 爭林煌舜抵押權擔保之優先債權，同時減少其所負擔之債
25 務，第一銀行及土地銀行均為普通債權人，依最高法院51年
26 台上字第302號判例，系爭買賣契約及系爭所有權移轉登記
27 行為均無損害於第一銀行及土地銀行之權利，難謂屬詐害行
28 為。依系爭買賣契約所示，林欣霈於112年3月24日將系爭房
29 地以總價550萬元出售予伊，而林欣霈於108年10月20日係以
30 430萬元購入系爭房地，兩者相差120萬元，參以內政部公布
31 之不動產交易實價登錄資料，與系爭房地同一社區，且面積

01 與買賣交易日期與本件買賣交易相近之房屋出售案例共有8
02 筆，其中最低成交價格為430萬元，最高價格為590萬元，顯
03 見本件交易價格550萬元未大幅偏離市價等語，資為抗辯。
04 上訴聲明：(一)原判決不利於陳曉菁部分廢棄。(二)上開廢棄部
05 分，第一銀行在第一審之訴駁回。

06 五、兩造不爭執事項：

07 (一)譽涵公司與第一銀行於109年9月11日簽署系爭約定書辦理借
08 款，同日林欣霈簽署系爭約定書及系爭保證書，擔任上開借
09 款連帶保證人，依系爭約定書第1條及系爭保證書約定，林
10 欣霈同意就譽涵公司對第一銀行所積欠債務在430萬元之限
11 額內負連帶清償責任（原審卷第27至31頁）。

12 (二)譽涵公司依序於109年10月15、11月16日、12月14日、110年
13 1月14日向第一銀行借款79萬7,945元、86萬1,131元、86萬
14 9,708元、94萬4,773元，合計347萬3,557元（原審卷第33至
15 79頁）。

16 (三)譽涵公司因存款不足，於112年4月7日經臺灣票據交換所通
17 報為拒絕往來，依系爭約定書第5條第2款約定，譽涵公司喪
18 失清償期限利益，所有借款視為全部到期，譽涵公司僅償還
19 部分本金129萬4,904元及繳付部分利息，尚積欠第一銀行本
20 金217萬8,653元本息及違約金（原審卷第25、81頁）。

21 (四)林欣霈於108年12月3日提供系爭房地為安泰銀行設定第1順
22 位最高限額335萬元之抵押權，至今雖尚未塗銷該抵押權登
23 記，然陳曉菁已取得安泰銀行出具塗銷抵押權同意書；林欣
24 霈於112年3月22日提供系爭房地為林煌舜設定第2順位最高
25 限額600萬元之抵押權，該抵押權登記已於112年4月19日塗
26 銷（原審卷第83至91頁；本院卷一第35至52頁）。

27 六、得心證之理由：

28 被上訴人依民法第244條第1、2、4項規定，請求撤銷系爭房
29 地於112年3月24日系爭買賣行為及112年4月11日系爭移轉登
30 記行為，陳曉菁應將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭房地
31 回復登記為林欣霈所有，有無理由？

01 (一)按最高法院51年台上字第302號民事判例：債務人出賣其財
02 產非必生減少資力之結果，苟出賣之財產已獲得相當之對
03 價，用以清償具有優先受償權之債務，則一方面減少其財
04 產，一方面減少其債務，其對於普通債權人，即難謂為詐害
05 行為。

06 (二)經查，系爭買賣契約第1條第1項約定：「買賣總價款新台幣
07 550萬元」；第2條第1項、第2項關於付款方式約定：「1.本
08 買賣契約簽訂後，賣方（即林欣霈，下同）同意將本房地所
09 有權先行移轉過戶給買方（即陳曉菁，下同）所有，完成過
10 戶登記後7天內，買方應出錢幫賣方清償第一順位安泰銀行
11 貸款及清償第二順位林煌舜貸款。2.買賣價款扣除代償安泰
12 銀行貸款、林煌舜貸款、代繳增值稅、隨課房屋稅後餘額，
13 再支付給賣方」（本院卷一第29頁），林欣霈於本院審理中
14 亦自承其有在系爭買賣契約上簽名等情（本院卷二第119
15 頁），參以證人即代書徐進勝於本院審理中證稱：系爭買賣
16 契約是伊製作，該契約內容是雙方（指上訴人，下同）協議
17 後當場繕打。系爭買賣契約之賣方林欣霈的印章是林欣霈提
18 供伊蓋用，簽名是林欣霈自己簽署。雙方來伊事務所之前對
19 於買賣總價尚未達成共識，而係在伊事務所內議價，陳曉菁
20 當時僅願意出價500萬元，林欣霈不同意，印象中安泰銀行
21 貸款約200萬元上下，林煌舜貸款約300萬元上下，最後才約
22 定買賣總價為550萬元，之後討論付款方式，陳曉菁詢問簽
23 約到過戶大約需要多久，伊回答大約需要2週至3週，陳曉菁
24 又問萬一辦理過戶期間，若林欣霈積欠他人債務，債權人聲
25 請查封系爭房屋，是否就無法辦理過戶，已經付出的款項是
26 否即無法取回，伊回答從登記謄本看起來第一胎300多萬
27 元，第二胎600多萬元，顯然超過買賣總價550萬元。陳曉菁
28 又問可否先過戶後再結算款項，伊回答只要林欣霈同意就可
29 以，伊有徵詢林欣霈的意見，林欣霈表示同意，才會在支付
30 方式約定先過戶後結算款項，系爭買賣契約對林欣霈的保障
31 為林欣霈可以依系爭買賣契約向陳曉菁收取價款等語（本院

01 卷一第542至545頁），足認上訴人間就成立系爭買賣契約之
02 意思表示已達成合致，系爭買賣契約應屬有效成立。再者，
03 陳曉菁主張：伊已清償系爭安泰銀行抵押權及系爭林煌舜抵
04 押權擔保之優先債權，並取得安泰銀行出具塗銷抵押權同意
05 書及譽涵公司（法定代理人為林欣霈）及林欣霈個人各自簽
06 發面額150萬元、200萬元之支票、本票各2紙，復已依系爭
07 買賣契約代林欣霈繳納土地增值稅642元、房屋稅5,332元、
08 地價稅2,657元等語，業據提出新北市地籍異動索引、上開
09 票據、安泰銀行寄發之電子郵件、匯款申請書、抵押權塗銷
10 同意書、土地增值稅、房屋稅、地價稅繳款書等件影本為證
11 （本院卷一第49至65頁），堪認系爭買賣行為及系爭移轉登
12 記行為屬於有償行為。

13 (三)林欣霈於本院審理中雖陳稱：系爭買賣契約為假買賣，系爭
14 房地仍為伊管理使用，伊與陳曉菁就系爭房地買賣價款沒有
15 共識云云。經查，林欣霈雖提出系爭譯文為證，然陳曉菁已
16 否認系爭譯文之形式上真正，林欣霈對此復未能舉證以實其
17 說，自難單憑系爭譯文逕認林欣霈所述內容屬實。又系爭買
18 賣契約於112年3月24日簽署，同年4月11日系爭房地所有權
19 移轉登記至陳曉菁名下，林欣霈於113年11月13日始具狀表
20 示伊未出賣系爭房地，而係受到陳志龍等人詐騙等情（本院
21 卷一第461頁），復於114年2月3日到庭陳述同一內容（本院
22 卷二第118至119頁），期間林欣霈從未以系爭買賣契約為假
23 買賣或受陳志龍等人詐欺為由，請求陳曉菁將系爭移轉登記
24 塗銷，並將系爭房地回復登記至伊名下，是林欣霈此部分所
25 述，要無可取。

26 (四)林欣霈於本院審理中另陳稱：系爭房地依當時實價登錄每坪
27 約59萬元，面積13.98坪，合計約825萬元，系爭買賣契約之
28 交易價格記載550萬元，是為了避免房地合一稅云云。然
29 查，陳曉菁抗辯：林欣霈於112年3月24日將系爭房地以總價
30 550萬元出售予伊，而林欣霈於108年10月20日係以430萬元
31 購入系爭房地，兩者相差120萬元，參以內政部公布之不動

01 產交易實價登錄資料，與系爭房地同一社區，且面積與買賣
02 交易日期與本件買賣交易相近之房屋出售案例共有8筆，其
03 中最低成交價格為430萬元，最高價格為590萬元等語，業據
04 提出內政部公布之不動產交易實價查詢服務網列印資料為證
05 （本院卷一第505至507頁），林欣霈及第一銀行對此未能提
06 出其他反證足以推翻，故林欣霈前開所述，尚乏所據，亦非
07 可取。

08 (五)綜上，林欣霈確已將系爭房地出售予陳曉菁，並完成系爭房
09 地所有權移轉登記，再由陳曉菁依系爭買賣契約第2條約定
10 給付買賣價款，系爭買賣行為及系爭移轉登記行為屬於有償
11 行為，第一銀行主張系爭買賣行為及系爭移轉登記行為屬於
12 無償行為，並依民法第244條第1、4項規定，請求撤銷系爭
13 買賣行為及系爭移轉登記行為，陳曉菁應將系爭移轉登記予
14 以塗銷，並將系爭房地回復登記為林欣霈所有，核屬無據。
15 又陳曉菁確已清償系爭安泰銀行抵押權及系爭林煌舜抵押權
16 擔保之優先債權，復依系爭買賣契約代林欣霈繳納土地增值
17 稅、房屋稅、地價稅，業如前述，第一銀行及土地銀行均屬
18 林欣霈之普通債權人，依上開說明，林欣霈出賣系爭房地既
19 已獲得相當之對價，用以清償上開具有優先受償權之債務，
20 一方面雖減少林欣霈之財產，另一方面亦減少林欣霈所負債
21 務，系爭買賣行為及系爭移轉登記行為難謂為民法第244條
22 第2項規定之詐害行為，故第一銀行依民法第244條第2、4項
23 規定，請求撤銷系爭買賣行為及系爭移轉登記行為，陳曉菁
24 應將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭房地回復登記為林欣
25 霈所有，亦無理由。

26 七、綜上所述，第一銀行依民法第244條第1、2、4項規定，請求
27 撤銷系爭房地於112年3月24日系爭買賣行為及112年4月11日
28 系爭移轉登記行為，陳曉菁應將系爭移轉登記予以塗銷，並
29 將系爭房地回復登記為林欣霈所有，均無理由，應予駁回。
30 原審為陳曉菁敗訴之判決，尚有未洽，陳曉菁上訴論旨指摘
31 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，且上訴效力

01 及於林欣霈，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第4
06 63條、第385條第1項前段、第78條、第86條，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
08 民事第十九庭

09 審判長法官 魏麗娟
10 法官 張婷妮
11 法官 林哲賢

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
14 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
16 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
17 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
18 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

21 書記官 陳盈真