

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1092號

上訴人 陳曉菁

訴訟代理人 陳志峯律師

張百欣律師

上訴人 林欣霈

被上訴人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

訴訟代理人 陳翊瑄

謝奇軒

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣新北地方法院112年度訴字第3199號第一審判決提起上訴，本院於115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人陳曉菁負擔。

事實及理由

一、被上訴人先位之訴請求確認上訴人陳曉菁與同造當事人林欣霈間不動產買賣債權關係及所有權移轉登記物權關係均不存在，備位之訴請求撤銷其2人間不動產買賣債權行為及移轉登記物權行為。核其先、備位訴訟標的，對陳曉菁、林欣霈須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，陳曉菁上訴之效力，及於未提起上訴之林欣霈，爰將之併列為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊對林欣霈有借款本金新臺幣（下同）176萬6,525元及利息、違約金之債權（下合稱系爭債權），已取得確定判決得為執行名義。林欣霈為逃避其名下如原判決附表所示房地（下合稱系爭房地）強制執行，依序於民國112年3月24日、同年4月11日，與陳曉菁互為通謀虛偽訂立買

賣契約（下稱系爭買賣契約）及辦理所有權移轉登記與陳曉菁（下稱系爭登記），系爭買賣契約及移轉所有權之物權行為均屬無效，系爭房地所有權仍屬林欣霈所有，陳曉菁應塗銷系爭登記；縱認上開法律行為有效，林欣霈明知已無資力清償債務，猶將系爭房地出售陳曉菁並為所有權移轉登記，致陷於無資力，其有償行為有害於伊之債權，並為陳曉菁於買受系爭房地時所明知，伊得請求撤銷上訴人間買賣債權行為及移轉所有權之物權行為，陳曉菁應回復系爭房地為林欣霈所有。林欣霈怠於行使權利，爰先位之訴依民法第242條、第767條第1項中段，請求確認上訴人間就系爭房地之買賣關係及所有權移轉登記物權關係均不存在，陳曉菁應塗銷系爭登記；備位之訴依民法第244條第2項、第4項規定，求為撤銷系爭房地買賣債權行為及移轉登記物權行為，命陳曉菁塗銷系爭登記之判決（原審為被上訴人先位之訴勝訴之判決，上訴人提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人陳曉菁以：伊以550萬元價格向林欣霈購買系爭房地，具有買賣之真意，且已依約依序代償林欣霈負欠第1、2順位抵押權人之債務253萬3,032元、350萬元、代繳土地增值稅、房屋稅及地價稅共8,631元而抵付價金完畢，自無通謀虛偽行為。林欣霈出賣系爭房地，雖減少其責任財產，惟同時減少債務，無害於被上訴人之系爭債權，且伊購買系爭房地時，對於林欣霈積欠被上訴人債務之事，一無所悉，難謂伊與林欣霈間系爭買賣契約及移轉登記行為損及被上訴人之債權等語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴駁回。林欣霈未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明及陳述。

四、上訴人於112年3月24日簽立系爭買賣契約並於同年4月11日辦畢系爭登記之事實，為兩造所不爭（見本院卷二38頁），堪信為真正。被上訴人主張上訴人就系爭房地所為買賣及移轉所有權行為，均係通謀虛偽意思表示而無效，縱為有效，亦為詐害債權之有償行為，應予撤銷等語，為陳曉菁前詞所

01 否認。茲就爭點論述如下：

02 (一)表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無
03 效，民法第87條第1項前段定有明文。故出於通謀虛偽意思
04 表示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行
05 為，應認為無效；縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已
06 因無效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所
07 有權移轉登記，仍不能取得所有權，當事人得請求塗銷是項
08 登記（最高法院110年度台上字第2575號判決意旨參照）。

09 第三人主張通謀虛偽者，雖負舉證之責，然非以直接證明為
10 必要，倘能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依
11 經驗法則及論理法則已足推認其因果關係者，自應認其主張
12 為真實。

13 (二)上訴人無買賣及移轉系爭房地之真意，其等間買賣契約債權
14 關係及移轉登記物權關係均不存在。

15 1.林欣霈因負欠鉅額債務，為規避銀行對其名下之系爭房地及
16 所經營譽涵國際精品有限公司（下稱譽涵公司）、亟光眼鏡
17 有限公司（下稱亟光公司）之資產強制執行，乃經訴外人葉
18 龍隆引薦結識訴外人即陳曉菁之兄陳志龍，依陳志龍建議以
19 其擔任負責人之豐裕公司，於112年3月22日分別以600萬
20 元、250萬元、150萬元價格，向林欣霈購買個人、譽涵公司
21 及亟光公司全部設備資產、庫存、專櫃設備及百貨商場租賃
22 權等財產，及由林欣霈於同日以系爭房地設定擔保金額最高
23 限額600萬元之第2順位抵押權與訴外人林煌舜，暨由林欣霈
24 於同年月24日以系爭房地出售陳志龍指定之陳曉菁；陳志龍
25 於同年月23日將豐裕公司應付之3筆價金共1,000萬元，匯款
26 至林欣霈及譽涵公司帳戶後，隨即要求林欣霈領出其中600
27 萬元歸還，及以其餘400萬元匯入第三人帳戶；系爭房地買
28 賣價金550萬元則約定陳曉菁應於登記取得系爭房地所有權
29 之7日內，以代償林欣霈對抵押權人安泰商業銀行股份有限
30 公司（下稱安泰銀行）、林煌舜所負債務及代繳增值稅、房
31 屋稅後之餘額交付林欣霈等情，有證人陳志龍之證言（見本

01 院卷一376至378頁），及系爭買賣契約、豐裕公司所簽買賣
02 契約及公證書、林欣霈取款匯款交易明細（見原審卷39頁、
03 本院卷一297至309頁）在卷為證，堪信為真正。

04 2.綜觀葉龍隆於112年3月12日以LINE對話向林欣霈表示：「我
05 找到一個董事長有機會幫你處理你的狀況明天回我電話」、
06 「董事長那邊我剛出來」、「基本上的事我都跟他確定了沒
07 有問題」、「但他需要看你的資料」等詞，林欣霈答：「資
08 料我準備一下」，葉龍隆表示：「你明天的錢準備好能多早
09 匯就多早匯」、「因為我還要去領趕快幫你做」、「然後後
10 面你的資料趕快準備起來」，及葉龍隆於同年月13日表示：
11 「我在銀行等你…」、「你處理事情的方式我真的會被你害
12 死」，及林欣霈當日轉帳20萬元至台新銀行帳號末5碼72344
13 號帳戶之截圖等對話紀錄（見原法院113年度全字第164號假
14 處分卷宗95至97頁），稽之證人葉龍隆於本院111年度上字
15 第693號事件（下稱本院第693號事件）證稱：上開LINE對話
16 「葉小隆」是伊，「董事長」是陳志龍，林欣霈欠地下錢莊
17 利息無法清償，打電話找伊幫忙，伊剛好跟陳志龍聊天、泡
18 茶，陳志龍聽到就說可以幫忙等語（見本院卷一275頁），
19 及證人陳志龍證稱：伊購買林欣霈之眼鏡公司資產，匯款1,
20 000萬元至林欣霈及譽涵公司帳戶後，即要求林欣霈交還款
21 項，俟其出售之資產點交時再依點交內容付款，原因是林欣
22 霈說要簽約及金流，才能對債主交代等語（見本院卷一376
23 至378頁），暨依林欣霈及證人陳志龍均稱：系爭房地於112
24 年4月11日移轉登記與陳曉菁後，仍由林欣霈持有房屋鑰匙
25 等語（見本院卷一370、378頁），實與一般不動產買賣後通
26 常即依約點交及移轉占有與不動產買受人之常情有別等節以
27 觀，可知林欣霈係於112年3月22日至同年月24日短短3日，
28 即先後出售個人及公司資產、系爭房地與他人，而轉移資產
29 至陳志龍實際上掌握之豐裕公司及陳曉菁處，且以系爭房地
30 設定第2順位抵押權與林煌舜以增加負擔，顯係基於規避銀
31 行強制執行之目的所為，足徵上訴人間確未存在實際買賣系

01 爭房地及由陳曉菁終局取得系爭房地所有權之真意。

02 3.陳曉菁雖辯稱伊與林欣霈簽約前曾議價，由500萬元提高為5
03 50萬元成立合意，有買賣之真意云云，並以證人陳志龍及地
04 政士徐進勝之證言為憑（見本院卷一376、379、280頁）。
05 然系爭房地於108年12月3日即設定擔保債權335萬元之第1順
06 位最高限額抵押權與安泰銀行，又於112年3月22日設定擔保
07 債權600萬元之第2順位最高限額抵押權與林煌舜，此有土地
08 建物登記公務用謄本及異動索引可稽（見原審卷75、79、本
09 院卷一61頁），並為兩造所不爭執（見本院卷二38頁不爭執
10 事項(三)），可徵上訴人簽立系爭買賣契約之前，系爭房地之
11 抵押權擔保債權額已達950萬元，顯逾陳曉菁所稱願購價格5
12 00萬元或550萬元。衡之一般不動產交易常情，買賣雙方如
13 約定買受人代償房貸債務以抵付價金，通常在簽約前即應確
14 定或可得確定出賣人之房貸剩餘債務數額，俾有效控管買受
15 人代償金額與雙方合意之買賣價金相當或得為找補。然依證
16 人徐進勝所證：伊未詳查系爭房屋當地行情，不清楚每坪單
17 價，不知道安泰銀行貸款及林煌舜貸款各自多少，陳曉菁僅
18 願出價500萬元，林欣霈不同意，印象中安泰銀行貸款約200
19 萬元上下，林煌舜貸款約300萬元上下，最後才約定買賣總
20 價為550萬元等語（見本院卷一280頁），可知陳曉菁在締約
21 前，並未就安泰銀行貸款之未清償數額予以核實。衡情，其
22 當無逕同意代償該不確定之安泰銀行債務之理。至陳曉菁所
23 稱因林欣霈欲多借50萬元故提高價金為550萬元云云，僅舉
24 證人陳志龍證詞為佐（見本院卷一377頁），然陳志龍乃為
25 取得林欣霈大多數資產之人，陳曉菁則係應陳志龍之邀與林
26 欣霈簽訂系爭買賣契約，彼2人與林欣霈間之立場互殊，利
27 益對立，陳曉菁未就證人陳志龍上開證詞，提出其他證據以
28 為補強，則其空言與林欣霈間有議價行為故為真正買賣云
29 云，亦不足採。

30 4.陳曉菁於登記取得所有權後，並未依約履行於過戶後7日內
31 代償債務、結算價金之義務，雖原法院以112年度司拍字第2

08號准許拍賣抵押物裁定記載安泰銀行債權額為243萬1,859元而送達上訴人（裁定列陳曉菁為相對人、林欣霈為關係人），致令系爭房地產第1順位最高限額抵押權，繼續擔保林欣霈對抵押權人安泰銀行之債務，並因本金債務遲未清償完畢而增加利息及違約金債務。嗣被上訴人於112年11月7日起訴爭執上訴人間系爭房地買賣為假後，陳曉菁始於同年12月間委由律師聯繫安泰銀行表明代償意思，及於同年12月15日提出253萬3,032元以清償林欣霈之債務乙節，亦有原法院112年度司拍字第208號裁定（見本院第693號事件卷二97至99頁）、本件起訴狀上原法院收狀章戳、安泰銀行電子郵件、匯款單及抵押權塗銷同意書可證（見原審卷11頁、本院卷一65至69頁）。該清償金額較拍賣抵押物裁定時多出10萬1,173元（2,533,032-2,431,859），顯不合理。而依陳志龍與林欣霈間112年7月13日對話，係由陳志龍向林欣霈表示：「房子你要怎麼賣是你家的事，你要過給誰是你家的事」、林欣霈答：「那我現在把資料趕快提供阿」、陳志龍稱：「你提供，現在要我再拿二百多萬出來啊，然後掛賣賺得算你的阿賠算我的阿」、林欣霈答：「不會賠阿，現在被法拍才會賠…」、陳志龍稱：「房子我希望…你找個人過掉，你的個資甚麼的我也不需要知道，你過給那個人你們怎麼去跟銀行協調那你們的事…對吧，你可以賣多少錢都你的我無意見」（見本院卷一391至393頁），益見林欣霈雖以系爭房地移轉登記與陳曉菁，惟主觀上仍認系爭房地為伊所有，乃質疑陳志龍何以未代償安泰銀行債務，陳志龍則反譏如要其再拿200多萬元出來，不如歸還系爭房地與林欣霈等情以觀，益徵陳曉菁僅係依陳志龍之指示與林欣霈簽訂系爭買賣契約並為所有權移轉登記行為，其主觀上應不具有與林欣霈買賣系爭房地之真意。

5.另依證人即第2順位抵押權人林煌舜於另案所證：伊於111年11月、12月間透過葉龍隆借錢與林欣霈，是設定抵押權後才交付借款，林欣霈簽1張本票及借據加上抵押權設定，伊未

看過卷內4張支票及本票等語（見本院卷一325頁），及證人即居間介紹人葉龍隆所證：伊以金主林煌舜等人資金出借林欣霈，伊交付現金350萬元給林欣霈，林欣霈開立2張支票及2張本票予伊轉交林煌舜，林欣霈說要找銀行貸款，拜託伊先不要設定最高限額抵押權，伊拜託林煌舜晚2、3個月設定，才會於112年3月22日設定最高限額抵押權等語（見本院卷一269至270頁），參互以觀，可知林煌舜、葉龍隆之間就林欣霈設定第2順位抵押權及取得350萬元借款之先後、林欣霈有無因向林煌舜借款而簽發面額350萬元之本票及支票共4紙交付林煌舜等事項之陳述，互核不一致；且陳曉菁就其如何代償林煌舜債務乙節，先在本院第693號事件提出林欣霈所簽發面額350萬元之本票2紙及支票2紙為證，抗辯：林欣霈於112年4月11日以系爭房地移轉登記給伊，伊隨即支付款項予林欣霈，清償林煌舜之欠款350萬元，並於同年月19日塗銷抵押權云云（見本院第693號事件卷一23、53頁），惟因證人林煌舜證稱：未見過林欣霈簽發之面額350萬元本票及支票4紙等語（見本院卷一326頁），復囿於證人葉龍隆、陳志龍所稱：陳志龍於112年3月23日匯款1,000萬元與林欣霈，即要求林欣霈如數返還，林欣霈以其中400萬元匯入林煌舜指定帳戶供清償欠款350萬元之說法（見本院卷一272、377頁），乃在本院翻異其詞改稱：350萬元係陳志龍於112年3月23日代林欣霈對林煌舜清償云云（見本院卷二21、39頁），其前後陳述不一，殊非無疑。況陳志龍倘於112年3月22日林欣霈以系爭房地設定抵押權與林煌舜之翌日，即為林欣霈代償350萬元而消滅其債務，陳曉菁自得於系爭買賣契約簽訂前要求塗銷抵押權，或在買賣契約載明以350萬元代償款項抵付價金之旨，俾使買賣雙方權義明確，詎陳曉菁捨此不為，僅於同年3月24日簽訂系爭買賣契約時，迂迴約定價金550萬元應扣除代償安泰銀行貸款、林煌舜貸款、代繳增值稅、隨課房屋稅餘額再支付給林欣霈等詞（見本院卷一39頁），絲毫未在買賣契約敘明其已代償林煌舜貸款乙事，

01 迨至同年4月11日登記取得系爭房地所有權後始塗銷抵押權
02 設定，難謂合於一般經驗法則，益徵陳曉菁此部分所辯，應
03 係附和證人陳志龍、葉龍隆2人之詞，應不可採。

04 6.基上各節，足認林欣霈所稱：伊無出售系爭房地與陳曉菁之
05 意思，陳志龍等人表示會幫忙理債，教伊先把房產脫產，系
06 爭房地原本約定虛偽賣給陳志龍，後來是過戶給陳曉菁，伊
07 不知為何過戶給陳曉菁，陳志龍說等他替伊與銀行等債權人
08 間之債務談好後，可將系爭房地過戶歸還伊或指定之人；伊
09 不認識林煌舜，沒見過林煌舜，林煌舜之設定係陳志龍說要
10 做金流等語（見本院卷一368、370頁），並非子虛。準此，
11 上訴人間就系爭房地所為之買賣債權行為及移轉登記物權行
12 為，均屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段規定
13 為自始確定無效。被上訴人主張上訴人間之系爭房地買賣債
14 權關係及移轉登記物權關係均不存在，應可採信。

15 (三)被上訴人得代位林欣霈請求陳曉菁塗銷系爭登記。

16 1.債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己名
17 義行使其權利；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去
18 之，民法第242條前段、第767條第1項中段分別定有明文。

19 2.上訴人間系爭房地買賣債權行為及移轉登記物權行為均屬通
20 謀虛偽意思表示而無效，已如前述，林欣霈仍為系爭房地所
21 有人，本得請求陳曉菁塗銷系爭登記。被上訴人依原法院11
22 2年度訴字第1532號確定判決，對林欣霈及譽涵公司有176萬
23 6,525元及利息、違約金等連帶債權之事實，為兩造所不爭
24 （見本院卷二38頁不爭執事項四），被上訴人為林欣霈之債
25 權人，林欣霈怠於請求陳曉菁塗銷系爭房地以買賣為原因之
26 系爭登記，復自陳名下房地、公司、眼鏡貨品等資產已全部
27 過戶及交付陳志龍，沒錢解決與被上訴人間債務等語（見本
28 院卷一371頁），堪認林欣霈已陷於名下無其他財產足供清
29 償債務之無資力狀態，被上訴人自得代位林欣霈行使權利。

30 五、綜上所述，被上訴人先位之訴依民法第242條、第767條第1
31 項中段規定，請求確認上訴人間於112年3月24日就系爭房地

01 所為之買賣契約債權關係，及同年4月11日之所有權移轉登
02 記物權關係均不存在；陳曉菁應塗銷系爭移轉登記，俱屬正
03 當，應予准許。被上訴人先位之訴既有理由，其備位之訴即
04 無庸裁判。原審為被上訴人先位之訴勝訴之判決，核無不
05 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
06 應予駁回。

07 六、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
12 民事第十八庭

13 審判長法 官 黃明發

14 法 官 張文毓

15 法 官 胡芷瑜

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 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
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

25 書記官 莊智凱