

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1910號

原告 創鉅有限合夥

法定代理人 迪和股份有限公司

上一人

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 潘胤愷

鄭崇君

被告 邱瑞亨

黃華隆

上一人

訴訟代理人 翁瑞麟律師

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113年10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

一、本件原告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被告聲請准許一造辯論而為判決。

二、原告主張：

- (一)被告邱瑞亨積欠原告如附表二所示之帳款未為清償，原告就此已於民國111年9月26日取得本院111年度促字第11105號支付命令為執行名義(經另案執行後已換發為本院113年度司執字第2504號債權憑證)。詎被告邱瑞亨為脫免遭強制執行，竟於111年10月17日將如附表一所示之不動產(下稱系爭不

01 動產)出售予被告黃華隆，並於111年10月26日辦理所有權
02 移轉登記完畢，致原告追索無果；惟被告黃華隆具地政士身
03 分，卻漏未於內政部實價登錄申報系爭不動產之買賣交易紀
04 錄，且依本件所有權買賣移轉契約書所載買賣總價款為新臺
05 幣(下同)2,626,528元，亦與被告黃華隆提出之系爭不動
06 產買賣契約所載價金相差甚遠，參以被告間為鄰居關係，被
07 告黃華隆對被告邱瑞亨之負債情形應知之甚詳，足認被告間
08 應為通謀虛偽意思表示而為無效。是原告先位自得依民法第
09 87條第1項前段、第244條第2項規定，請求撤銷被告間就系
10 爭不動產所為之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，被告
11 黃華隆並應將系爭不動產回復登記為被告邱瑞亨所有。

12 (二)又觀之被告黃華隆所提之系爭不動產買賣契約，足見被告間
13 除買賣關係外尚有房屋租賃關係，依該買賣契約之其他特約
14 事項記載，被告邱瑞亨對被告黃華隆應有房屋押金、預付房
15 屋租金及房屋修繕墊付款等債權存在；惟原告於本院113年
16 度司執字第18948號清償債務強制執行事件聲請就上開債權
17 執行時，卻遭被告黃華隆異議否認上開債權存在。是原告依
18 強制執行法第120條第2項規定，備位聲明請求確認被告邱瑞
19 亨對被告黃華隆之上開債權存在，並依民法第242條規定，
20 代位被告邱瑞亨對被告黃華隆請求給付該等債權金額，及由
21 原告受領之。

22 (三)並聲明：

23 1.先位部分：被告邱瑞亨與被告黃華隆間就系爭不動產於11
24 1年10月17日所為之買賣債權行為，及於同年月26日所為
25 之所有權移轉物權行為，均應予撤銷；被告黃華隆應將系
26 爭不動產回復登記為被告邱瑞亨所有。

27 2.備位部分：確認被告邱瑞亨對被告黃華隆具系爭不動產之
28 房屋租金、預付房屋租金、房屋修繕墊付款及房屋使用收
29 益權等債權存在；被告黃華隆應給付被告邱瑞亨101,645
30 元，及自111年7月5日起至清償日止，按週年利率16%計
31 算之利息，並由原告受領之。

01 三、被告部分：

02 (一)被告邱瑞亨則以：伊積欠原告之款項已經清償，故原告本件
03 請求為無理由等語，資為抗辯，並聲明：如主文第一項所
04 示。

05 (二)被告黃華隆則以：被告邱瑞亨於000年00月間向被告黃華隆
06 表示其積欠訴外人長榮當舖75萬元本息，希望將系爭不動產
07 出售被告黃華隆以償還欠款，伊等二人即參考實價登錄議定
08 買賣價格為600萬元，被告黃華隆另須支付過戶稅金20,916
09 元。並約定第一期簽約款75萬元，被告黃華隆以代被告邱瑞
10 亨清償積欠長榮當舖債務75萬元及利息14,000元之方式給
11 付；第二期備證款4,531,807元，被告黃華隆已實際匯款予
12 被告邱瑞亨；至尾款718,193元部分，被告間約定其中20萬
13 元作為抵銷被告邱瑞亨應負擔修繕系爭不動產存有壁癌、滲
14 水、地板龜裂等情形之費用，另518,193元則作為抵銷被告
15 黃華隆同意被告邱瑞亨家人繼續居住系爭不動產至113年11
16 月11日止共20個月(每月20,728元)之租金。是兩造間就系爭
17 不動產之買賣為真實，且被告邱瑞亨未曾向被告黃華隆提及
18 積欠原告債務之情事，原告自不得訴請撤銷。又原告另主張
19 被告邱瑞亨對被告黃華隆具系爭不動產之房屋租金、預付房
20 屋租金、房屋修繕墊付款及房屋使用收益權等債權存在，並
21 請求被告黃華隆應給付予被告邱瑞亨，及由原告受領之；惟
22 該等債權均已與上開買賣尾款抵銷而不存在，故原告此部分
23 之主張亦屬無據，遑論被告邱瑞亨於本院審理中已清償如附
24 表二所示債務，故原告本件請求為無理由等語，資為抗辯，
25 並聲明：如主文第一項所示。

26 四、本院之判斷：

27 (一)先位之訴部分：

28 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
29 無效，民法第87條第1項前段定有明文；是通謀虛偽意思
30 表示之法律效果為「無效」，而非「得撤銷」。查原告主
31 張被告間就系爭不動產所為之買賣債權行為及所有權移轉

01 物權行為為通謀虛偽意思表示，參諸前揭規定，其法律效
02 果應為「無效」，而非「得撤銷」；是原告就此部分之主
03 張，聲明請求「撤銷」上開法律行為，其主張與聲明間顯
04 不具一貫性，即無可採。

05 2.次按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權
06 人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權
07 人得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。又債
08 權人對於債務人所為之有償行為，如欲聲請法院予撤銷，
09 必先證明自己之權利係因該項行為致受損害而後可，否則
10 即無撤銷權行使之可言（最高法院48年台上字第338號判
11 例意旨參照）。查原告起訴時雖主張被告邱瑞亨積欠其如
12 附表二所示之帳款，並行使民法第244條第2項規定之撤銷
13 權，請求撤銷被告間就系爭不動產所為之買賣債權行為及
14 所有權移轉物權行為；惟於本院審理中，被告邱瑞亨業已
15 清償上開欠款並與原告達成和解，有本院公務電話紀錄表
16 在卷可參（見本院卷第265頁），且為兩造所不爭執，是被
17 告邱瑞亨既已清償借款，原告復未主張對被告邱瑞亨有其
18 他債權存在，揆諸前揭規定及說明，原告之主張即與民法
19 第244條第2項規定之撤銷要件尚屬有間，故原告此部分先
20 位聲明之請求亦屬無據，不應准許。

21 (三)備位之訴部分：

22 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
23 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段有明文
24 規定。又法律關係之存否雖不明確，而原告在私法上之地
25 位並不因此而受有受侵害之危險者，不得謂原告有即受確認
26 判決之法律上利益（最高法院29年渝上字第473號判例意
27 旨參照）。查原告訴請確認被告邱瑞亨對被告黃華隆具系
28 爭不動產之房屋租金、預付房屋租金、房屋修繕墊付款及
29 房屋使用收益權等債權存在；惟原告對被告邱瑞亨既無債
30 權存在，已如前述，則被告間就系爭不動產是否具上開債
31 權存在，即不影響原告之權利或法律上地位，參依上開規

01 定及說明，原告就此尚難認有何即受確認判決之法律上利
02 益，是原告此部分之請求核屬無據，不應准許。

03 2. 又按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以
04 自己之名義，行使其權利，民法第242條前段有明文規
05 定。是代位權係債權人代行債務人之權利，故代行者與被
06 代行者之間，必須有債權債務關係之存在，否則即無行使
07 代位權之可言（最高法院49年台上字第1274號判例意旨參
08 照）。查原告另主張依民法第242條規定，代位被告邱瑞
09 亨本於系爭不動產之房屋押金、預付房屋租金及房屋修繕
10 墊付款等債權，請求被告黃華隆給付並由原告受領之；惟
11 被告邱瑞亨既已清償對原告之債務，業如前述，原告對被
12 告邱瑞亨即已無債權具保全之必要，是依前揭規定及說
13 明，原告備位聲明另請求代位被告邱瑞亨向被告黃華隆請
14 求給付並代為受領，難謂適法，亦應予駁回。

15 五、綜上所述，被告邱瑞亨既已清償對原告如附表二所示債務，
16 即原告對被告邱瑞亨已無債權存在，則被告間就系爭不動產
17 所為相關債權或物權行為，均與原告之法律上權益無涉；故
18 原告依民法第87條第1項前段、第244條第2項之規定提起之
19 先位請求，及依民事訴訟法第247條第1項前段、民法第242
20 條前段提起之備位請求，均屬無據，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
22 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
25 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

01
02
03

附表一：

編號	種類	地號或建號	層次面積(平方公尺)	權利範圍
1	土地	桃園市○○區○○段地號10號土地	6248.81	711/100,000
2	建物	桃園市○○區○○段000○號建物(門牌號碼：桃園市○○區○○街000巷00弄0○○號)	層數5層 層次3層 總面積：123.05 層次面積：123.05 陽台：5.35	全部

04
05

附表二：

本金(新臺幣)	利息起算日	利率	違約金	執行名義
101,645元	111年7月5日	16%	無	本院111年度促字第11105號(已換發為本院113年度司執字第2504號債權憑證)