

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3493號

原告 安泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 丁予康

訴訟代理人 李憲文

被告 劉建鄰

被告 解構年代公關顧問有限公司

被告 兼

法定代理人 劉建鄰

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，本院於民國108年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告劉建鄰、解構年代公關顧問有限公司間就附表所示不動產於民國107年5月21日買賣之債權行為，及於民國107年5月31日所有權移轉登記之物權行為均不存在。

被告解構年代公關顧問有限公司應將附表所示不動產，於民國107年5月31日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告劉建鄰所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、先位訴訟：被告劉建鄰與原告間具有債務關係，尚積欠原告新臺幣（下同）228,719元及其利息未清償，前經原告持執行名義向臺灣臺中地方法院聲請對被告劉建鄰之財產強制執行，因被告劉建鄰無財產而未能執行，原告取得本院101年司執字第5481號債權憑證。惟被告劉建鄰為脫免債務，先於民國106年8月22日將附表所示之不動產（下稱系爭不動產）信託登記予被告解構年代公關顧問有限公司（下稱解構年代公司），原告於107年4月18日提起撤銷信託訴訟（即臺灣臺中地方法院107年度中簡字第1226號），被告劉建鄰竟於同年5月18日辦理塗銷信託登記後，旋即同年5月21日與被告解構年代簽立本件買賣契約，並於同年5月31日將系爭不動產所

有權移轉登記予被告解構年代公司，致原告於107年5月再向執行法院對被告劉建鄰之財產聲請強制執行時，已無從執行。被告二人間就系爭不動產於107年5月21日買賣之債權行為及於107年5月31日移轉所有權之物權行為均係通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效。且被告二人間就系爭不動產之買賣債權行為及移轉所有權登記之物權行為，其存否之不明確致原告就系爭不動產聲請執行受償之私法上地位受侵害之危險，原告自有即受確認判決之法律上利益。又被告二人間就系爭不動產之前開買賣債權及移轉所有權登記之法律行為，已屬無效，被告劉建鄰應依民法第113條規定請求被告解構年代公司塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，被告劉建鄰卻怠於行使，原告為保全債權，依同法第242條規定代位請求被告解構年代公司塗銷所有權移轉登記，並回復登記予被告劉建鄰所有。

二、備位訴訟：縱使被告二人間就系爭不動產所為買賣契約及所有權移轉之行為，係屬有效，但被告劉建鄰已無其他具有價值之財產，被告二人就系爭不動產之前開行為，顯有害原告之債權，且被告二人間無交付買賣款項之資金往來，其等買賣行為係屬無償行為，爰依民法第244條第1項規定請求撤銷被告二人間就系爭不動產所為之買賣債權及移轉所有權登記之物權行為；即便被告劉建鄰提出買賣系爭不動產之資金往來紀錄，其等買賣行為係屬有償，但被告劉建鄰於買賣行為時，應知悉其對原告尚有債務存在，而被告劉建鄰亦為被告解構年代公司之法定代理人，難謂不知被告劉建鄰積欠債務之事，則被告二人就系爭不動產成立之買賣契約並移轉所有權登記，顯係明知其行為有害於原告之債權，卻仍執意為之，原告自得依民法第244條第2項規定，請求撤銷詐害債權行為，並代位被告劉建鄰依同法第114條第2項準用第113條規定，請求被告解構年代公司塗銷所有權移轉登記，並回復登記予被告劉建鄰所有。

三、並聲明：

01 (一)先位聲明：

02 1.確認被告劉建鄰、解構年代公關顧問有限公司間就附表所示
03 不動產於107年5月21日買賣之債權行為，及於107年5月31日
04 所有權移轉登記之物權行為均不存在。

05 2.被告解構年代公關顧問有限公司應將附表所示不動產，於10
06 7年5月31日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，
07 並回復登記為被告劉建鄰所有。

08 (二)備位聲明：

09 1.被告劉建鄰、解構年代公關顧問有限公司間就附表所示不動
10 產於107年5月21日買賣之債權行為，及於107年5月31日所有
11 權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

12 2.被告解構年代公關顧問有限公司應將附表所示不動產，於10
13 7年5月31日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，
14 並回復登記為被告劉建鄰所有。

15 貳、被告抗辯：被告二人間就系爭不動產買賣約定之價金為109,
16 988元，被告解構年代公司就該109,988元買賣價金自107年6
17 月1日起亦有多次陸續匯款予被告劉建鄰，被告二人間就系
18 爭不動產所為買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為
19 ，並無通謀虛偽意思表示之情事。基此，被告二人間就系爭
20 不動產所為買賣之債權行為及移轉所有權之物權行為，既屬
21 有效，亦非屬無償行為，自無民法第244條第1項規定之適用
22 ，被告劉建鄰出售系爭不動產所得之買賣價金，將用以清償
23 債務，被告劉建鄰並未因此陷於無資力狀態，亦無有害債權
24 人之權利，亦不符民法第244條第2項之規定。是原告對被告
25 二人之本件請求，為屬無據，不應准許。並聲明：駁回原告
26 之訴。

27 參、法院之判斷：

28 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
29 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
30 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否
31 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危

險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號、52年台上字第1240號判例意旨參照）。查被告劉建鄰與原告間具有債務關係，迄今尚積欠原告228,719元及其利息債務未清償乙節，為兩造所共認（見本院108年3月11日言詞辯論筆錄），則原告主張被告二人間就系爭不動產之前開買賣債權行為及所有權移轉之物權行為，為通謀虛偽意思表示，應為無效，此項法律關係之存否尚非明確，且被告劉建鄰以買賣為登記原因，將系爭不動產移轉所有權登記為被告解構年代公司所有，則原告之法律上地位自有受侵害之虞，且此項危險得以對於被告二人之確認判決除去，揆諸前揭判例意旨，原告提起本件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。民法第87條第1項前段定有明文。經查，本院綜核卷附系爭不動產之土地及建物登記謄本、本院臺中簡易庭107年度中簡字第1226號通知書、臺中市太平地政事務所107年6月4日函文、臺中市太平地政事務所107年11月8日函附系爭不動產之本件所有權移轉登記申請資料及被告劉建鄰於107年6月1日起至同年月21日期間匯款予被告解構年代公司之匯款申請書等事證，可知原告先前對被告二人提起撤銷系爭不動產信託訴訟（即本院107年度中簡字第1226號），法院原訂107年5月29日言詞辯論期日，被告二人於開庭前即107年5月18日突然辦理塗銷信託登記，且被告二人旋即於同年月21日改以買賣系爭不動產為由而於同年月31日辦理所有權移轉登記，則被告二人是否確有買賣系爭不動產之真意，已至有可疑，無從輕採。又被告二人向地政機關申請登記所附之所有權買賣移轉契約書，就系爭不動產之買賣價款記載772,467元，被告自陳該772,467元係依系爭不動產公告現值為基礎計算而來，此與被告二人前揭抗辯之買賣價金為109,988元，二者金額至不相符外，且被告劉建鄰無端以低於公告現值價格甚多之低價出售系爭不動產，亦與一般市場成交之價格

顯不相當、有違交易常情，再佐以被告二人辦理系爭不動產所有權移轉登記（即107年5月31日）前，買受人被告解構年代公司竟未給付任何買賣價金予出賣人被告劉建鄰，嗣後自107年6月1日起至同年月21日期間始以1萬元至2萬元不等之小額款項匯款予被告劉建鄰，此部分亦與不動產交易常情至不相符，該等1萬元至2萬元不等之小額匯款至多僅能認定被告二人間有金錢往來，自難逕認該等小額匯款確係系爭不動產之買賣價款等情以觀，顯見原告主張被告二人間就系爭不動產所為買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，均屬通謀虛偽意思表示而為無效乙節，應屬非虛，堪予憑採。從而，被告二人間就系爭不動產買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，既屬無效，原告請求確認被告二人間就系爭不動產買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均不存在，自屬有據，應予准許。

三、又無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第113條及第242條設有規定。承前所述，被告二人間就系爭不動產買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為，為屬無效，且被告劉建鄰亦為被告解構年代公司之法定代理人，堪認被告二人自始即知悉上情，依民法第113條規定，被告解構年代公司應負回復原狀之義務，故系爭不動產目前雖登記為被告解構年代公司所有，亦不能因此取得系爭不動產之所有權，系爭不動產之真正所有權人即被告劉建鄰，自有請求被告解構年代公司塗銷系爭不動產所有權登記之權利。惟被告劉建鄰怠於行使此項權利，且參諸卷附稅務電子閘門資料查詢表所示及被告劉建鄰所陳其財產、所得情形（見本院108年3月11日言詞辯論筆錄），堪認被告劉建鄰名下別無其他積極財產可供其債權人受償債權，則身為被告劉建鄰債權人之原告，為保全其債權，自得依民法第242條規定，代位請求被告解構年代公司塗銷系爭不動產之所有權

移轉登記，並回復登記為被告劉建鄰所有，是原告此部分請求，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告先位訴訟請求確認被告二人間就系爭不動產買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為不存在，及代位被告劉建鄰請求被告解構年代公司塗銷上開以買賣為原因所為之所有權移轉登記，並回復登記為被告劉建鄰所有，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一、二項所示。又本件原告提起備位訴訟部分，係以先位之訴無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判，原告所提上開先位之訴，既為有理由，依上說明，本院自無庸再就原告所提備位之訴為裁判，附此敘明。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中華民國 108 年 4 月 10 日
民事第五庭 法官 何世全

一、上正本係照原本作成。

二、如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

中華民國 108 年 4 月 10 日
書記官 黃筠婷

附表：

一、土地

編號	土地坐落		面積	權利範圍	所有權人
	縣市○鄉鎮市區○段	地號	平方公尺		

(續上頁)

1	臺中市○○○區	○○○段	347	7.18	70分之1	解構年代公關顧問有限公司
2	臺中市○○○區	○○○段	348	1591.66	70分之1	解構年代公關顧問有限公司

二、建物

建號	基 地 坐 落	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	所有權 人
	建 物 門 牌		合 計		
409	臺中市○○區○○段 348地號	集合住宅 鋼筋混凝土造 5層	第 5層：78.87 總面積：78.87	2分之1	解構年 代公關 顧問有 限公司
	臺中市○○區○○路 4段242巷2弄7之4號				
共有部分：新福段404建號，面積40.76平方公尺，權利範圍35分之1					