

臺灣高等法院高雄分院民事判決

106年度重上字第49號

上訴人 台灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

訴訟代理人 蔡明樹律師

參加人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 林俊德

被上訴人 立蜂實業有限公司

法定代理人 何憲恒

被上訴人 林湘晴

共同

訴訟代理人 柯淵波律師

盧世欽律師

複代理人 張碧雲律師

黃正男律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國106年3月31日臺灣高雄地方法院105年度重訴字第321號第一審判決提起上訴，本院於108年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及訴訟費用負擔（除確定部分外）之裁判廢棄。

確認被上訴人立蜂實業有限公司與被上訴人林湘晴間就附表一所示不動產之買賣債權行為及所有權移轉物權行為均不存在。

被上訴人林湘晴就前項所示不動產所為之所有權移轉登記應予塗銷。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用及參加訴訟所生費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人立蜂實業有限公司（下稱立蜂公司）於民國102年12月間向參加人中租迪和股份有限公司（下稱

中租迪和公司)購買原物料，立蜂公司並與附表二所示發票人共同簽發本票(下稱系爭本票)交付中租迪和公司，以支付貨款。嗣中租迪和公司將對立蜂公司之前揭貨款債權信託移轉予伊，然系爭本票屆期經伊提示後，尚餘新台幣(下同)740萬元未付(下稱系爭債權)。詎立蜂公司為規避債務，竟於104年11月1日將其所有附表一所示不動產(下稱系爭不動產)出賣予被上訴人林湘晴，並分別於同月12、13日辦畢所有權移轉登記。林湘晴與原審被告林家宏具有高中同學之特殊關係，林家宏為立蜂公司股東，被上訴人間就系爭不動產均無真實買賣意思及價金交付，其等前揭之債權行為及物權行為係基於通謀虛偽意思表示，應屬無效，爰先位依民法第87條第1項、第113條、第242條之規定，求為確認被上訴人間就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為均不存在，並代位立蜂公司請求林湘晴塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。倘認被上訴人間前述意思表示並非無效，然因被上訴人之行為已害及伊之債權，爰備位依民法第244條第2項、第4項規定，求為撤銷被上訴人間就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，林湘晴應塗銷系爭不動產之所有權移轉登記之判決(上訴人逾此範圍之請求，業經原審判決確定，不予載述)。

二、被上訴人則以：

(一)立蜂公司部分：伊固於102年12月間向中租迪和公司購買原物料，並與附表二所示發票人共同簽發系爭本票交付中租迪和公司，嗣中租迪和公司將上開債權信託移轉上訴人，且伊尚欠740萬元債務未清償。惟伊於104年11月間，為取得營運周轉資金，遂將系爭不動產出售予林湘晴，林湘晴依約支付價金，伊並依法繳納相關賦稅，買賣係屬真正。況伊出售系爭不動產予林湘晴時，系爭本票尚未屆期，並無詐害債權情事，上訴人請求無理由等語。

(二)林湘晴部分：伊與林家宏為高中同學，經林家宏介紹而向立蜂公司購買系爭不動產，約定價金980萬元，於104年11月

01 1 日簽約時付定金40萬元，於104年12月25日匯款200萬元
02 予立蜂公司，於104年12月31日支付尾款740萬元，系爭不
03 動產買賣自屬真正。又伊不知立蜂公司之財務狀況，並無詐
04 害上訴人之債權情事，上訴人自不得撤銷上開買賣之債權行
05 為及物權行為等語，資為抗辯。

06 三、原審就林湘晴部分為上訴人敗訴之判決，上訴人就敗訴部分
07 提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。
08 (二)上開廢棄部分：1.先位聲明：確認被上訴人間就附表一所
09 示不動產之買賣債權行為及所有權移轉物權行為均不存在。
10 2.備位聲明：被上訴人間就附表一所示不動產之買賣債權行
11 為及所有權移轉物權行為，均應予撤銷。(三)林湘晴應就系爭
12 不動產所為之所有權移轉登記予以塗銷。被上訴人則答辯聲
13 明：上訴駁回。

14 四、兩造不爭執及爭執事項：

15 (一)不爭執事項：

- 16 1.立蜂公司於102年12月間向中租迪和公司購買原物料，並與
17 附表二所示發票人共同簽發系爭本票交付中租迪和公司。中
18 租迪和公司嗣將前揭債權信託移轉上訴人，並委由中租迪和
19 公司對立蜂公司續行債權催收。系爭本票經上訴人屆期提示
20 後，尚欠740萬元未獲付款。
- 21 2.被上訴人間就系爭不動產之買賣及登記情形如附表一所示，
22 其中不動產移轉登記業務由林家宏任代理人。
- 23 3.被上訴人間就系爭不動產，於104年11月1日簽訂買賣契約
24 ，並記載立蜂公司當日收訖40萬元。
- 25 4.林湘晴分別於104年12月25、31日以其名義存款200萬元、
26 740萬元至系爭立蜂公司帳戶。
- 27 5.上訴人於105年5月17日提起本件訴訟，未逾民法第245條
28 之除斥期間。

29 (二)爭執事項：

- 30 1.先位部分：被上訴人間就系爭不動產所為買賣之債權行為及
31 所有權移轉之物權行為，是否基於通謀虛偽意思表示所為？

上訴人依民法第87條第1項、第113條、第242條規定，請求林湘晴塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，有無理由？

2. 備位部分：上訴人依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷立蜂公司與林湘晴就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，有無理由？

五、先位部分：被上訴人間就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，是否基於通謀虛偽意思表示所為？上訴人依民法第87條第1項、第113條、第242條規定，請求林湘晴塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，有無理由？

(一) 按法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴。上訴人主張對立蜂公司有系爭債權，立蜂公司為逃避其追償，與林湘晴就系爭不動產為虛偽之買賣及移轉登記，為被上訴人所否認，並抗辯系爭債權為抵押權擔保範圍，得以優先受償，本件無確認利益云云。查上訴人雖曾就立蜂公司所有高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭大寮土地）設定擔保金額1896萬元之最高限額抵押權，該抵押權擔保立蜂公司對上訴人現在及將來於最高限額內所負特定債務，有原審法院105年度司執字第143614號強制執行事件（下稱系爭執行事件）卷宗所附他項權利證明書、抵押權設定契約書可稽。惟系爭債權係中租迪和公司於102年12月間與立蜂公司成立買賣契約所取得之貨款債權，立蜂公司並簽發系爭本票予中租迪和公司，以支付貨款，嗣中租迪和公司依金融資產證券化條例及行政院金融監督管理委員會103年5月27日金管銀票字第10300140520號函，以特殊目的信託方式，將前揭債權信託移轉予上訴人，此經參加人陳明屬實，及有特殊目的信託契約可憑（原審卷二第63、90至160頁），被上訴人對此不爭執（原審卷一第202至203、221至222頁）。系爭本票屆期經上訴人提示後，尚有740萬元未獲付款，亦為兩造所不爭（本院卷一第73頁反面），顯見系爭債權係中

租迪和公司對立蜂公司之債權，因信託而移轉予上訴人，為上訴人之受託財產，與前揭抵押權係擔保上訴人本身對立蜂公司之債權迥異，尚難認系爭債權為上開抵押權擔保範圍，被上訴人所辯自無足採。又立蜂公司之現有財產不足以清償上訴人之系爭債權，被上訴人對此並無爭執（本院卷二第351頁反面），從而，立蜂公司就系爭不動產所有權是否存在並非明確，進而影響上訴人債權受償之權利，此危險得以確認判決除去之，揆諸前開說明，上訴人自有提起確認之訴之法律上利益。

(二)次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；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87條第1項前段、第113條、第242條前段分別定有明文。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。惟當事人間互為通謀，而為虛偽意思表示，該通謀多隱藏於行為人心中，難以直接證明，故此類事件，不得不綜合表意人之外在行為態樣及其他客觀事實，藉以判斷行為人間互為意思表示本身，是否虛偽不實。

(三)上訴人主張被上訴人間就系爭不動產所為買賣乃屬虛偽，為被上訴人所否認，辯稱：立蜂公司與林湘晴於104年11月1日就系爭不動產簽訂買賣契約，買賣總價980萬元，林湘晴分別於104年11月1日交付現金40萬元、同年12月25日匯款200萬元、同月31日轉帳740萬元至立蜂公司帳戶，而該740萬元係林湘晴以向華南商業銀行（下稱華南銀行）貸款700萬元及自備款40萬元支應，立蜂公司並於同年11月12日、13日將系爭不動產移轉登記予林湘晴等情，固提出不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）、交款備忘錄、匯款申請書、林湘晴之華南銀行帳號000000000000（下稱系爭華銀帳戶）存摺為證（原審卷一第240至249頁），並有系爭不動產登記謄本及異動索引可憑（原審卷一第78至98頁）。經查：

- 01 1.立蜂公司因漏報99至102年度營業收入，經財政部高雄國稅
02 局（下稱高雄國稅局）核定其99至102年度應補徵營利事業
03 所得稅計3590萬7887元，且立蜂公司於104年10月30日承諾
04 違章事實，旋於同年11月12、13日出售系爭不動產等財產，
05 名下已無不動產，高雄國稅局乃提出核定通知書、繳款書、
06 說明書、承諾書、土地建物查詢資料、全國財產稅總歸戶財
07 產查詢清單等證據，向高雄高等行政法院聲請對立蜂公司之
08 財產假扣押，該院以105年度全字第3號裁定准許，以上事
09 實有該裁定可稽（原審卷一第27至29頁），並有立蜂公司
10 105年度稅務電子閘門財產所得調件明細表可參（本院卷一
11 第178頁）。被上訴人對此並無爭執，則立蜂公司於104年
12 10月30日承諾違章事實，隨即於同年11月1日將系爭不動產
13 出賣予林湘晴，並分別於同月12、13日辦畢所有權移轉登記
14 ；於同年11月10日復將系爭大寮土地出賣予林家宏，於同月
15 18日辦畢所有權移轉登記，有系爭大寮土地之登記謄本可按
16 （嗣經原判決認系爭大寮土地就買賣之債權行為及物權行為
17 ，為通謀虛偽意思表示而無效，業已確定），於移轉上開不
18 動產後，立蜂公司名下已無其他不動產，則被上訴人間系爭
19 買賣契約及移轉登記行為是否真正，即非無疑。
- 20 2.林湘晴雖提供系爭不動產予華南銀行設定最高限額抵押權，
21 擔保債權總額分別為250萬元、620萬元，共870萬元，以
22 借貸700萬元乙節，有前揭土地及建物登記謄本、貸款契約
23 可憑（原審卷一第31至49、272至283頁）。惟觀諸貸款契
24 約內容，林湘晴貸款係以林家宏之母蘇勤為保證人，且該
25 700萬元貸款所得，加計另存入系爭華銀帳戶之現金40萬元
26 ，共計740萬元，林湘晴係委由蘇勤匯入立蜂公司之土地銀
27 行帳戶，有系爭華銀帳戶存摺及匯款單可稽（本院卷一第
28 119頁、原審卷一第270頁）。而立蜂公司法定代理人何憲
29 恒於原審陳稱：伊於104年12月30日或31日起擔任立蜂公司
30 負責人，伊接手之前，法定代理人為沈榮祥，當時沈榮祥身
31 體不好，公司事務大部分交給林文彬、蘇勤夫妻，伊登記為

負責人後，公司帳務有要求蘇勤給伊看等語（原審卷二第77至80頁），證人即華南銀行內埔分行（下稱華銀內埔分行）之貸款經辦曾美惠亦證稱：本件貸款由伊承辦，由於貸款要審核負債比，負債比為每月所要繳納之貸款本息除以每月收入，若高於70%，即屬過高，因林湘晴之負債比超過70%，應提供保證人，但林湘晴沒有收入正常之親人，便向銀行提供蘇勤為保證人。伊銀行審核保證人，先查詢聯合徵信中心結果，蘇勤之信用正常，且為立蜂公司經理，立蜂公司復與銀行有業務往來，故同意由蘇勤擔任保證人等語（本院卷二第204頁反面至205頁反面）。據此可知，被上訴人簽訂買賣契約及辦理移轉登記時，立蜂公司之事務包括帳務，實際由蘇勤及其夫林文彬經營、管理，蘇勤為立蜂公司之經理，復為附表二系爭本票之共同發票人，衡情應與立蜂公司關係密切、利害攸關，而與林湘晴立場對立，然其竟願擔任林湘晴貸款之保證人，林湘晴亦將鉅款交由蘇勤匯款，顯與買賣交易常情有違，難認被上訴人間為單純買賣關係。蘇勤雖證稱：伊認為系爭不動產價值超過貸款金額，故願擔任保證人云云（原審卷二第199頁）。惟不動產市場價格常受政治經濟及社會環境等影響，存有諸多不確定因素，難認貸款期間系爭不動產價值必然超過貸款金額，蘇勤既為公司經理，對此應無不知之理，遑論林湘晴若無法向銀行貸款以支付價金，乃立蜂公司得否解除契約另尋買家之問題，蘇勤竟無端自願擔任保證人，承擔不可預知之風險，於理不合，所證委不足採。是以上開銀行貸款是否確為林湘晴所借，殊非無疑，上訴人主張被上訴人間之買賣為虛偽，尚非無憑。

3. 其次，林湘晴就其購買系爭不動產之價金，分別於104年11月1日交付現金40萬元、同年12月25日匯款200萬元、同月31日轉帳740萬元（其中700萬元為貸款、40萬元為自備款）至立蜂公司帳戶，有系爭契約書所附交款備忘錄、立蜂公司存摺、匯款單、林湘晴系爭華銀帳戶存摺、臺灣土地銀行鳳山分行105年8月8日函可稽（原審卷一第214、247、

248、249、262、270頁)。而該自備款之來源，林湘晴固主張：伊自95年間起即有工作收入，自95年10月5日至97年9月5日有薪資54萬2332元、自97年10月至101年12月有軍職薪餉177萬1806元、自101年12月至102年1月31日有軍職退撫金等25萬9958元、自102年1月1日至104年12月31日有薪資及租賃所得98萬5601元，是迄至104年底止，所得超過393萬元（54萬2332+177萬1806+25萬9958+98萬5601=355萬9697），足以支付購屋款280萬元云云（本院卷二第266至267頁），並提出元大銀行往來交易明細表、國軍高雄財務處函文及附件、台灣銀行存摺1頁、郵局存摺1頁、102年至104年綜合所得稅各類所得清單、中國信託銀行存款交易明細為證（本院卷二第271至284、376至382頁）。然細繹林湘晴之元大銀行往來交易明細表（本院卷二第271至273頁），其自95年10月5日起至97年9月5日止，雖有薪資所得共54萬2332元，惟此期間發薪後，常以數百元、數千元、數萬元不等金額不定期分次提領，甚至有多次借支4000餘元至7000餘元不等之情形，每月發薪前大多僅餘幾10餘元，所剩無幾，至該明細表所列截止日97年9月8日餘款302元。又林湘晴自97年10月至101年12月軍職薪資存入其郵局帳戶，有國軍高雄財務處函可稽（本院卷第254頁），惟就林湘晴郵局存簿及歷史交易清單所示（本院卷一第136頁、卷二第364頁），於102年1月31日存入軍職之年終獎金4萬2068元，亦分批以2000元至2萬元不等數額提領，於系爭買賣訂約時帳戶僅餘570元、於104年12月31日帳戶僅餘82元。再依林湘晴台灣銀行存摺所載（本院卷一第135頁），於101年12月20日存入退撫金16萬9470元，亦分次提領數千元至2萬多元不等，至系爭買賣訂約時僅餘12元，於104年12月31日僅餘7元。另林湘晴自陳其自102年1月至104年12月之薪資係存入中國信託銀行（本院卷二第351頁反面），依該行存款交易明細內容顯示（本院卷二第376至382頁），其自102年4月至105年4月雖有薪資

01 收入，惟每月均分次以數百元、數千元至數萬元不等金額不
02 定期提領，至系爭買賣訂約時帳戶僅餘72元，於104年12月
03 31日僅餘182元。準此，依上開林湘晴自95年10月5日起至
04 104年底銀行帳戶之收入支出及餘額情狀觀之，尚難認其有
05 支付購屋自備款280萬元之資力。

06 4. 林湘晴雖陳稱：伊平日生活簡單，與父母同住，除食宿在家
07 靠父母、入伍靠國家，所得均交由母親跟會、儲蓄理財，伊
08 購買系爭不動產時，有問母親能提供多少現金，伊希望預算
09 不要超過1000萬元，這金額是與母親討論的，買賣價金伊先
10 付定金40萬元，伊與家人商討結果，再付200萬元，其餘部
11 分以銀行貸款支付等語（本院卷一第168、170、171頁）
12 。惟證人即林湘晴之母許孟慈證稱：林湘晴自高中起打工所
13 賺得金錢均交給伊，有時薪資匯到銀行或郵局，伊再去提領
14 ，但伊對提領紀錄均不記得；伊將林湘晴的錢放在家裡，固
15 定每月會給林湘晴零用錢，有時3000元，有時1萬元，若林
16 湘晴需要買東西，伊會再多給，但伊不知購買系爭不動產前
17 共幫林湘晴存多少錢，伊未仔細算過；伊自己有擺攤，有存
18 款，生活上不需要林湘晴的錢，伊幫林湘晴理財主要是跟會
19 ，但不記得跟過多少互助會，亦未留存會單；後來林湘晴僅
20 告訴伊要買房子，伊說「OK」，其他事宜林湘晴未告知伊，
21 伊只知道房子大概在鳳山，至於買幾棟、價金為何、共需要
22 多少錢、有無貸款等細節林湘晴未與伊提，伊分好幾次將購
23 屋款交給林湘晴，林湘晴之存款均拿給她了，僅餘大約10萬
24 元，伊不知共拿多少錢給她等語（本院卷二第224頁反面至
25 225頁反面）。依其所證，林湘慈購買系爭不動產時，並未
26 與其討論或告知買賣價金為何，其亦不清楚共交給林湘晴若
27 干現金，此重要情節核與林湘晴所述大相逕庭，殊難想像。
28 又許孟慈倘確有幫林湘晴跟會理財並保管薪資所得，竟對購
29 買系爭不動產前共存款若干、共拿取多少自備款予林湘晴等
30 事項全然不知，實有悖於一般為他人理財之常情。參諸林湘
31 晴前開銀行帳戶提領情形以觀，每月薪資入帳後，即以數百

元、數千元、數萬元不等金額不定期分次提領殆盡，甚至有借支情形，核與互助會通常係定期給付不符，許孟慈復稱其參加之互助會已完全不記得，所述顯非無疑。許孟慈與林湘晴既為母女關係，自難期公正，其證詞復有上開矛盾及不合情理之處，所述有為林湘晴保管薪資、理財，並交予林湘晴為買賣價金云云，尚難採信。準此，林湘晴所辯其自備款來源均由其母親交付一節，要不足採。

5. 再者，依系爭契約書第9條約定：「買賣標的物限於尾款結清辦理移交。…」（原審卷一第212頁反面），倘依被上訴人所述，林湘晴於104年12月31日轉帳740萬元至立蜂公司帳戶，付清尾款，依上開約定，理應於是日始移交系爭不動產。惟立蜂公司、亦盛實業有限公司（負責人為林家宏，原審卷二第171頁反面）竟自同年11月起即向林湘晴承租附表一編號2之房屋，月租分別各3000元、2000元，此為被上訴人陳明在卷（本院卷二第374頁），並有林湘晴之104年度綜合所得稅各類所得清單可參（本院卷二第284頁），則林湘晴僅付40萬元，立蜂公司即將上開房屋交付，並反向林湘晴給付租金，不啻與契約上開約定不合，亦與吾人日常經驗及常理相左，難認系爭買賣契約確屬真實。
6. 雖證人王欽諭證稱：伊自105年6月起向林湘晴承租高雄市○○區○○路○○巷○○號房屋（即附表一編號2之房屋），租金每月1萬6000元，其中1萬元匯款至系爭華銀帳戶，其餘6000元現金交付林湘晴，伊認識林家宏1、2年，但不是林家宏介紹伊承租上開房屋，而是伊自己看到該房屋大門有張貼出租廣告，就打廣告上所載電話給林湘晴本人向其承租等語（本院卷一第166頁反面至167頁），其所述固與被上訴人提出之房屋租賃契約書所載租期、租金大致相符（本院卷一第125至127頁）。然據其所述，承租人王欽諭與林家宏早已相識，先前並不認識林湘晴，係看到房屋大門出租廣告而承租，倘若屬實，竟有如此巧合之事，實難以置信。又林湘晴每月應繳貸款本息約3萬6536元，有華銀內埔分行

01 106 年 9 月 26 日 函 可 憑 (本 院 卷 一 第 88 頁) , 依 王 欽 諭 所 述
02 , 其 每 月 租 金 1 萬 6000 元 , 其 中 1 萬 元 匯 款 至 系 爭 華 銀 帳 戶
03 , 其 餘 6000 元 現 金 交 付 林 湘 晴 本 人 , 果 爾 , 林 湘 晴 每 月 尚 需
04 再 將 2 萬 餘 元 存 入 系 爭 華 銀 帳 戶 , 以 便 扣 繳 貸 款 本 息 , 則 何
05 不 約 定 王 欽 諭 將 租 金 全 數 匯 入 系 爭 華 銀 帳 戶 , 乃 竟 分 為 兩 筆
06 交 付 , 徒 增 繳 款 及 收 款 之 不 便 , 且 如 此 繁 瑣 亦 令 人 費 解 。 證
07 人 王 欽 諭 既 與 林 家 宏 為 朋 友 關 係 , 其 上 開 證 述 有 諸 多 不 合 情
08 理 之 處 , 所 證 其 向 林 湘 晴 承 租 上 開 房 屋 乙 情 , 不 足 採 信 。

09 7. 另 林 湘 晴 對 其 銀 行 貸 款 之 支 付 , 初 稱 : 貸 款 由 伊 每 月 工 作 薪
10 資 支 付 , 伊 於 101 年 12 月 退 伍 , 102 年 上 半 年 至 烘 培 坊 當 店
11 長 , 薪 資 每 月 約 3 萬 元 , 任 職 至 105 年 , 106 年 1 月 間 起 至
12 伊 阿 姨 的 餐 飲 店 工 作 , 每 月 薪 資 3 萬 元 至 3 萬 5000 元 不 等 ,
13 銀 行 貸 款 每 月 支 付 3 萬 8000 元 至 3 萬 9000 元 左 右 , 伊 薪 資 雖
14 不 足 支 付 , 但 伊 母 親 有 說 最 多 幫 伊 負 擔 一 半 , 伊 每 月 回 家 時
15 母 親 會 給 伊 現 金 , 月 初 給 5000 元 , 月 中 或 月 底 給 1 萬 元 , 沒
16 有 固 定 金 額 等 語 (本 院 卷 一 第 168 頁 反 面) , 嗣 改 稱 : 伊 向
17 銀 行 貸 款 , 1 個 月 準 備 4 萬 元 付 本 息 , 其 中 1 萬 元 是 租 金 收
18 入 , 其 他 3 萬 元 是 薪 資 , 伊 自 106 年 初 在 阿 姨 那 裡 工 作 後 ,
19 薪 水 已 無 交 給 伊 母 親 , 伊 生 父 有 時 也 會 給 伊 錢 , 伊 就 有 錢 足
20 以 還 給 銀 行 等 語 (本 院 卷 一 第 172 頁) , 其 前 後 陳 述 截 然 不
21 同 , 並 有 勾 串 證 人 王 欽 諭 之 虞 , 倘 其 確 有 繳 納 貸 款 本 息 情 事
22 , 焉 有 對 每 月 如 何 繳 納 之 情 所 述 有 所 歧 異 之 理 。 再 稽 之 林 湘
23 晴 於 105 年 至 106 年 間 , 先 後 任 職 於 帕 莎 蒂 娜 國 際 有 限 公 司
24 、 嘉 力 達 有 限 公 司 , 薪 資 分 別 存 入 其 中 國 信 託 銀 行 、 國 泰 世
25 華 銀 行 鳳 山 分 行 帳 戶 , 惟 每 月 薪 資 撥 入 後 , 林 湘 晴 亦 以 數 百
26 元 、 數 千 元 、 數 萬 元 不 等 金 額 不 定 期 分 次 提 領 殆 盡 , 該 提 領
27 時 間 、 金 額 , 無 一 與 系 爭 華 銀 帳 戶 存 款 之 時 間 、 金 額 相 符 ,
28 此 對 照 上 開 銀 行 交 易 明 細 、 存 摺 即 明 (本 院 卷 二 第 376 至
29 396 頁) , 與 林 湘 晴 上 開 所 述 顯 不 相 合 , 自 難 認 其 確 有 以 上
30 開 薪 資 繳 納 銀 行 貸 款 本 息 情 事 。

31 8. 綜 上 各 情 , 經 上 訴 人 聲 請 訊 問 被 上 訴 人 及 證 人 王 欽 諭 、 曾 美

惠、許孟慈等人，暨請求函詢華南銀行貸款情形等事項為舉證，足認被上訴人間就買賣價金之支付、林湘晴之自備款來源、銀行貸款契約之簽訂、貸款本息之償還、系爭不動產之交屋及出租等情，有與事證不符及不合情理之處。加以立蜂公司適經高雄國稅局通知補繳鉅額稅捐，並積欠上訴人等多位債權人債務，有調取系爭強制執行事件卷可參（影本外放），依此客觀事實觀之，被上訴人間顯無買賣系爭不動產之真意，應屬通謀虛偽買賣而將不動產移轉登記予林湘晴，依民法第87條規定，其意思表示無效，立蜂公司自得依同法第113條規定，請求林湘晴塗銷上開所有權移轉登記，從而，上訴人依同法第242條規定，代位立蜂公司行使請求林湘晴塗銷上開所有權登記，洵屬有據。

六、上訴人先位請求既有理由，則其備位依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷立蜂公司與林湘晴就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為，及林湘晴應塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，即無審酌之必要。

七、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第87條第1項、第113條、第242條規定，請求確認被上訴人間就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為不存在，林湘晴應塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，為有理由，應予准許。其備位之訴自無審酌之必要。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果並無影響，爰不逐予論述，併予說明。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 3 月 29 日

民事第六庭

審判長法官 魏式璧

法官 李育信

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 3 月 29 日

書記官 楊明靜

附註：

民事訴訟法第466條之1

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一：

編號	土地地號/ 建物建號	總面積	應有部分	交易日	最高限額 抵押權擔 保總金額
1	高雄市鳳山區 竹子腳段349- 136 地號	84平方 公尺	全部	買賣原因發生 日： 104.11.1 登記日： 104.11.12	620 萬元
2	高雄市鳳山區 竹子腳段276 建號（高雄市	90.72 平方公 尺	全部	買賣原因發生 日： 104.11.1	620 萬元

(續上頁)

	鳳山區中山東路27巷19號，坐落編號1 土地)			登記日： 104.11.12	
3	高雄市鳳山區竹子腳段123-1地號土地	434 平方公尺	1/19	買賣原因發生日： 104.11.1 登記日： 104.11.13	250 萬元
4	高雄市鳳山區竹子腳段124地號土地	298 平方公尺	1/19	買賣原因發生日： 104.11.1 登記日： 104.11.13	250 萬元
5	高雄市鳳山區竹子腳段2923建號（高雄市○○○區鎮○街64巷25號，坐落編號3 土地）	86.73 平方公尺	全部	買賣原因發生日： 104.11.1 登記日： 104.11.13	250 萬元
	共有部分同段2941建號	110.4 平方公尺	1/19		

附表二

編號	發票日	票面金額	到期日	發票人
----	-----	------	-----	-----

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

07

1	102.12.23	2239萬 5000 元	105.4.9	沈榮祥 沈蘇玉蕊 蘇勤 立蜂公司
---	-----------	-----------------	---------	---------------------------