

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第707號

原告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

訴訟代理人 溫沛晴

江仲璵

被告 蔡信平

劉奕彤

訴訟代理人 韓國銓律師

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114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，本件原告起訴時，其法定代理人為劉佩真，嗣於訴訟中變更為李嘉祥乙情，有原告之公司變更登記表可稽，原告並於民國（下同）114年6月26日具狀聲明承受訴訟，經核與前開規定相符，應予准許。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同
02 意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明
03 文。本件原告起訴原先、備位僅聲明，請求確認被告間就附
04 表編號3所示不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉登記
05 之物權行為均無效，或撤銷被告間就附表編號3所示不動產
06 之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，並請求被告劉
07 奕彤塗銷就附表編號3所示不動產之所有權移轉登記；嗣原
08 告於114年7月14日就確認、撤銷之標的，追加被告間就附表
09 編號1、2所示不動產所為之買賣債權行為及所有權移轉物權
10 行為，並追加請求塗銷就附表編號1、2所示不動產之所有權
11 移轉登記，被告亦表示同意原告之追加，原告之追加已合於
12 前開規定，應予以准許。

13 三、被告蔡信平未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第38
14 6條各款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
15 決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告起訴主張：

18 (一) 聲明求為判決：

19 (1) 先位聲明：①確認被告間就附表所示之不動產，於113年1
20 1月6日所為之買賣債權行為，及於113年11月27日所為之
21 移轉所有權登記之物權行為均不存在；②被告劉奕彤應將
22 如附表所示之不動產，於113年11月27日以買賣為原因所
23 為之所有權移轉登記予以塗銷，回復為被告蔡信平所有；
24 ③訴訟費用由被告連帶負擔。

25 (2) 備位聲明：①被告間於113年11月6日，就如附表所示之不
26 動產所為之買賣債權行為，及於113年11月27日移轉所有
27 權登記之物權行為，均應予以撤銷；②被告劉奕彤應將如
28 附表所示之不動產，於113年11月27日以買賣為原因所為
29 之所有權移轉登記予以塗銷，回復為被告蔡信平所有；③
30 訴訟費用由被告連帶負擔。

31 (二) 緣訴外人天王星展業有限公司（下稱天王星公司）邀同訴

01 外人高志鴻及被告蔡信平為連帶保證人，於111年1月25日
02 向原告申請借款新台幣（下同）300萬元，並有約定利息
03 及違約金，嗣於113年7月22日天王星公司之法定代理人亦
04 變更為被告蔡信平，而前開借款僅繳至113年8月27日即未
05 再繳款，原告已電聯並寄發存證信函催告繳款，存證信函
06 亦為被告蔡信平簽收。

07 （三）詎被告蔡信平自知無力償還債務，竟與被告劉奕彤通謀虛
08 偽，就附表所示之不動產（下稱系爭不動產）簽立買賣契
09 約，且於113年11月27日辦畢所有權移轉登記，依民法第8
10 7條第1項之規定，被告間就系爭不動產所為之買賣債權行
11 為及所有權移轉登記之物權行為，應為無效，故請求確認
12 被告間就系爭不動產所為之買賣行為及所有權移轉行為為
13 無效，並依民法第242條、第113條之規定，代位被告蔡信
14 平請求被告劉奕彤回復原狀即塗銷所有權移轉登記。

15 （四）縱認被告間就系爭不動產之買賣契約及所有權移轉登記行
16 為之意思表示非基於通謀虛偽，被告間就系爭不動產之買
17 賣及所有權移轉登記行為，已使原告無法對系爭不動產強
18 制執行求償，影響原告之債權實現甚明，爰依民法第244
19 條第2項之規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為之買
20 賣債權行為及所有權移轉之物權行為，並依同條第4項之
21 規定，請求被告劉奕彤塗銷所有權移轉登記，以回復原
22 狀。

23 （五）被告蔡信平於天王星公司之保證債務逾期數月後，經原告
24 催討，自知無力清償，竟將名下所有系爭不動產出售予被
25 告劉奕彤；另依被告劉奕彤114年7月14日之答辯狀可知，
26 其明知被告蔡信平有積欠稅款、罰鍰、健保法之情形，仍
27 執意購買系爭不動產，又完成所有權移轉登記；而依內政
28 部不動產實價登錄查詢服務網之資料可知，自113年10月
29 至114年4月止，與系爭不動產相同之○○鄉○○○○段之
30 乙種建築用地，交易單價落在每坪37,898元至92,000元
31 間，且該價格區間尚有數筆為親友、員工、共有人及其他

01 特殊關係間之交易，又被告間之交易單價僅有29,709元，
02 顯低於交易日半年內之行情價格，並備註為親友、員工、
03 共有人或其他特殊關係間之交易，足見被告間之買賣行為
04 是為躲避債務而設。

05 二、被告方面：

06 (一) 被告劉奕彤部分：

07 (1) 否認與被告蔡信平間，就系爭不動產之買賣行為及所有權
08 移轉行為，係基於通謀虛偽之意思表示，原告應就其主張
09 舉證以實其說。伊與被告蔡信平就系爭不動產之買賣，係
10 因伊欲改行投資不動產買賣，聽聞被告蔡信平欲出售與家
11 族共有系爭不動產之應有部分，伊評估系爭不動產上雖有
12 華壇福春宮、長春道觀等未辦保存登記建物，但被告蔡信
13 平稱將來均會遷移至他處，且系爭不動產附近已有建商開
14 發，陸續興建透天住宅，認為系爭不動產有開發價值，可
15 出售予建商或與建商合建，復因被告蔡信平積欠彰化地方
16 稅務局之稅捐及罰款、健保費，為免遭行政執行，故其等
17 約定系爭不動產之總價為210萬元，伊亦分次將款項匯至
18 被告蔡信平指定之台中銀行花壇分行帳戶內，就伊所知，
19 被告蔡信平取得款項後，確實有繳納相關稅款，而減少其
20 消極財產；再伊與被告蔡信平就系爭不動產之成交價約每
21 坪29,577元，與同段土地113年6月至114年6月交易價格，
22 每坪土地單價1至9萬元不等相較雖偏低，但仍介於市場價
23 格行情單價間，且系爭不動產尚未開發，價格並未偏離市
24 場行情，又伊並不知悉被告蔡信平個人信用及財務狀況，
25 伊與被告蔡信平間之交易，目的絕非在逃避原告之求償，
26 原告主張伊與被告蔡信平間就系爭不動產之買賣行為及所
27 有權移轉行為，為通謀虛偽，自屬無據。

28 (2) 又依民法第244條第2項之規定，原告固得主張被告間之交
29 易為詐害債權行為得撤銷，惟需以受益人即伊於受益時明
30 知其情事者為限，始得撤銷，原告並未舉證伊知悉被告蔡
31 信平積欠原告債務未能清償，仍與被告蔡信平為交易，無

01 從依此撤銷系爭不動產買賣之債權及物權行為，亦不得請
02 求伊塗銷所有權移轉登記。

03 (3)另何以被告蔡信平代理申報實價登錄之備註欄填載「關係
04 人間交易：親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交
05 易」，伊並非清楚，但伊與被告蔡信平之間，並無任何親
06 屬、原告等特殊關係存在，其與被告蔡信平雖彼此互有認
07 識，但僅屬見面知交，亦非友人。

08 (4)並聲明：①原告之訴駁回；②訴訟費用由原告負擔。

09 (二)被告蔡信平未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意
10 見。

11 三、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
12 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
13 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
14 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
15 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上
16 字第1031號判決先例意旨參照）。本件原告主張其為被告蔡
17 信平之債權人，被告蔡信平為避免追償，而基於通謀虛偽，
18 與被告劉奕彤就系爭不動產為買賣行為，依民法第87條第1
19 項之規定為無效，此為被告所否認，則系爭不動產是否仍為
20 被告蔡信平之責任財產即屬不明，致原告私法上之地位有受
21 侵害之危險，此危險得以確認判決除去之，故原告請求確認
22 被告間就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉登記
23 之物權行為均不存在，自有確認利益。

24 四、得心證之理由：

25 (一)本件原告主張其為被告蔡信平之債權人，履經原告催告還
26 款，被告蔡信平均置之不理，系爭不動產原為被告蔡信平
27 所有，嗣被告間就系爭不動產成立買賣契約，並於113年1
28 1月27日辦畢所有權移轉登記等情，業據原告提出貸款契
29 約書、授信約定書、撥款明細查詢單、原告書函及回執、
30 土地登記簿謄本、異動索引等件為證，且為被告劉奕彤所
31 不爭執，被告蔡信平已於相當時期受合法通知，未於言詞

01 辯論期日到場，亦未以書狀表示意見，依民事訴訟法第28
02 0條第1項、第3項之規定，視同自認，堪信原告之主張為
03 真實。惟原告先位主張，被告間就系爭不動產所為買賣關
04 係，均基於通謀虛偽，請求確認被告間就系爭不動產所為
05 買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為無效，並代位被
06 告蔡信平請求被告劉奕彤塗銷系爭不動產之所有權移轉登
07 記，備位主張被告間就系爭不動產買賣關係之債權行為及
08 物權行為，為詐害債權行為，而依民法第244條第2項、第
09 4項之規定請求撤銷，並請求回復原狀，則為被告劉奕彤
10 所否認，並以前詞置辯。

11 (二) 原告先位請求部分：

12 (1) 按民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明
13 知為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意
14 人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合
15 意，始為當（最高法院51年台上字第215號判決意旨參
16 照）。又按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思
17 表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實
18 負舉證之責；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
19 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
20 實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所
21 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；在贈與或買賣契
22 約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交
23 付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立（最高法院10
24 0年度台上字第415號、86年度台上字第3865號判決意旨可
25 參）。本件原告主張被告間就系爭不動產間買賣之物權行
26 為及債權行為，均係基於通謀虛偽之意思表示，依民法第
27 87條第1項為無效，並請求被告劉奕彤塗銷被告間就系爭
28 不動產之移轉登記云云，為被告所否認，依前開說明，應
29 由原告就被告間之交易為通謀虛偽負舉證之責。

30 (2) 經查：本件原告無非係以被告蔡信平係於其催告繳費後，
31 數月後即處分，被告劉奕彤又已知被告蔡信平有欠稅及對

01 外尚有債務之情形，仍購買之，且依實價登錄之記載，被
02 被告間之交易為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交
03 易型態，成交金額又低於交易日近半年之成交行情，主張
04 被告間就系爭不動產之買賣及所有權移轉行為為通謀虛
05 偽；惟被告劉奕彤就其與被告蔡信平間有實際交易，已提
06 出買賣契約書、合作金庫商業銀行匯款申請書代收入傳票
07 等件為證，復經本院調閱被告蔡信平台中商業銀行花壇分
08 行之帳戶交易明細，堪認被告間就系爭不動產確實有買賣
09 關係存在；而縱被告劉奕彤已知被告蔡信平有積欠稅款、
10 罰款及健保費之情形，亦不見得其有知悉被告蔡信平已達
11 積極財產不足以抵償消極財產，而陷入無資力之情形；又
12 縱被告間為親友間之交易，但不必然可推論該交易為通謀
13 虛偽；至於交易之價格，依兩造所提之實價登錄資料，被
14 告間成交之單價，尚落於交易近半年成交價格之區間，且
15 本件僅為應有部分之買賣，系爭不動產上又有未辦保存登
16 記之宮廟占用，難免會影響交易價格，況被告蔡信平因積
17 欠稅款需繳納，急需賣出，會有低價出售以求快速成交之
18 情形，尚屬合理，亦難認為交易價格有偏離行情之情形；
19 原告復無法提出證據證明被告間就系爭不動產之交易為通
20 謀虛偽，故其請求確認被告間就系爭不動產買賣之債權行
21 為及所有權移轉之物權行為為無效，並請求被告劉奕彤塗
22 銷系爭不動產之所有權移轉登記，即屬無據。

23 (三) 原告備位請求部分：

24 (1) 按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人
25 之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人
26 得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。債務人
27 對於其所為之有償行為，足致其責任財產不足清償其債權
28 人之債權，於行為當時已有認識，受益人亦明知債務人所
29 為之有償行為，足生損害於債權之結果，債權人始得行使
30 撤銷權，並聲請命受益人回復原狀。至受益人是否明知，
31 則以受益時為準（最高法院113年度台上字第954號判決意

01 旨參照)。是以債權人依民法第244條第2項規定撤銷債務
02 人所為之有償行為，乃債務人所為之法律行為有害於債權
03 人且係以財產權為目的，且須具備債務人於行為時明知有
04 損害於債權人之權利並受益人於受益時亦知其情事為要件
05 (最高法院85年度台上字第437號判決同此意旨)。

06 (2)原告主張被告間就系爭不動產買賣之有償行為，有害及債
07 權云云，為被告劉奕彤所否認，並辯稱原告並未舉證其知
08 悉被告蔡信平積欠原告債務未能清償，仍與被告蔡信平為
09 交易等語。經查，原告雖主張被告劉奕彤已知悉被告蔡信
10 平積欠稅款、罰鍰、健保費，仍與被告蔡信平為本件交
11 易，然如前述，縱被告劉奕彤已知被告蔡信平有積欠稅
12 款、罰款及健保費之情形，亦不見得其有知悉被告蔡信平
13 已達積極財產不足以抵償消極財產，而陷入無資力之情
14 形；再者，被告間就系爭不動產之成交價格，尚落於交易
15 近半年成交價格之區間，且僅為應有部分之買賣，系爭不
16 動產上又有未辦保存登記之宮廟占用，難免會影響交易價
17 格，況被告蔡信平因積欠稅款需繳納，急需賣出，會有低
18 價出售以求快速成交之情形，尚屬合理，難認被告間就系
19 爭不動產之成交價格對價顯不相當而有害及債權之情形；
20 準此，原告請求撤銷被告間就系爭不動產所為買賣之債權
21 行為及所有權移轉之物權行為，並請求被告劉奕彤塗銷系
22 爭不動產之所有權移轉登記，即屬無據。

23 五、從而，原告先位請求確認被告間就系爭不動產，於113年11
24 月6日所為之買賣債權行為，及於113年11月27日所為之移轉
25 所有權登記之物權行為均不存在，並依民法第242條、第113
26 條之規定，請求被告劉奕彤塗銷系爭不動產於113年11月27
27 日以買賣為原因所為之所有權移轉登記；備位依民法第244
28 條第2項、第4項之規定，請求撤銷被告間就系爭不動產於11
29 3年11月6日所為之買賣債權行為、於113年11月27日移轉所
30 有權登記之物權行為，及被告劉奕彤應塗銷系爭不動產於11
31 3年11月27日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，均無理

01 由，應予駁回。

02 六、結論：原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第385條第1項、
03 第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
05 民事第四庭法 官 謝仁棠

06 以上正本係照原本作成。

07 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
08 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
10 書記官 余思瑩

11 附表：

12

土 地 部 分								
編號	土地坐落					地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	彰化縣	○○鄉	○○○○		00		155.72	3分之1
2	彰化縣	○○鄉	○○○○		00		111.23	9分之1
3	彰化縣	○○鄉	○○○○		000		762.33	9分之2