

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第660號

原告 裕融企業股份有限公司

法定代理人 嚴陳莉蓮

訴訟代理人 季佩芃律師

被告 呂昭明

呂伯偉

上一人

訴訟代理人 楊讀義律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月6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

甲、程序方面：

本件被告呂昭明經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：被告呂昭明因向原告申辦車號000-0000號車輛之汽車貸款未清償，迄今尚積欠原告新臺幣（下同）64萬元，及自民國113年2月23日起至清償日止，按週年利率16%計算之利息（下稱系爭債務）。詎被告呂昭明於113年6月20日將其所有之如附表所示不動產（下稱系爭不動產）出售予被告呂伯偉（下稱系爭債權行為），並於113年6月28日以買賣為原因完成所有權移轉登記（下稱系爭物權行為）（下合稱系爭交易行為）。上開買賣價金160萬元僅約實價登錄平均價之1/3，並非合理，而致原告之債權無法獲償，其等顯係為避免系爭不動產遭到法拍，遂共謀完成此一脫產行為。又據

01 TOYOTA副所長來電告知原告，被告呂昭明發生重大交通事
02 故，係全數家屬皆知之事，且經副所長告知家屬願意協助處
03 理被告呂昭明之貸款，是被告呂伯偉亦應知悉，其明知其行
04 為有害及原告對被告呂昭明之債權，竟仍以買賣為登記原因
05 辦理所有權移轉登記，原告自亦得依民法第244條第2項、第
06 4項規定，請求撤銷系爭交易行為等語，並聲明：(一)被告就
07 系爭不動產所為之系爭交易行為均予撤銷。(二)被告呂伯偉應
08 將系爭不動產，於登記日期113年6月28日以買賣為登記原因
09 向彰化縣北斗地政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷。

10 貳、被告則以：系爭不動產為被告呂伯偉向被告呂昭明以160萬
11 元所買受，此有渠等於113年6月18日所簽訂之不動產買賣契
12 約書可證，買賣價金160萬元之其中40萬元，由被告呂伯偉
13 於簽約當日當場以現金給付被告呂昭明，剩餘120萬元則由
14 被告呂伯偉以先前於113年6月11日及113年7月2日分別幫被
15 告呂昭明代償其積欠台中商業銀行股份有限公司之貸款債務
16 (系爭1908-11地號土地及17建號建物設定共同抵押擔保) 1
17 0萬3,552元、108萬9,611元，合計共119萬3,163元加以抵
18 償，剩餘6,837元價金則由被告呂伯偉於113年6月28日辦理
19 移轉登記完畢後，於113年7月初另以現金給付方式直接將6,
20 837元給付給被告呂昭明。可見本件系爭不動產之移轉登記
21 乃屬有償行為，且被告呂昭明將系爭不動產出賣之價金係就
22 其積欠被告呂伯偉之既存債務為清償，減少其債務總額，於
23 被告呂昭明之資力並無影響，自非民法第244條之詐害行
24 為。另被告呂昭明乃被告呂伯偉之叔叔，兩人未住居同處，
25 平時往來亦非頻繁密切，被告呂伯偉就系爭不動產成立買賣
26 時，並不知悉原告對被告呂昭明有本件債權存在，原告自應
27 就被告呂伯偉於系爭交易行為時確實明知原告對被告呂昭明
28 有債權存在，並明知有損害原告對被告呂昭明債權之事實負
29 舉證責任等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下(見本院卷第160至1
31 61頁)：

01 一、兩造不爭執事項：

02 (一)被告呂昭明尚積欠原告64萬元及自113年2月23日起至清償日
03 止，按年息5%計算之利息、執行費用5,524元、程序費用1,
04 000元未清償，並已取得執行名義。

05 (二)被告呂昭明於113年6月28日以買賣為登記原因將系爭不動產
06 所有權移轉登記至被告呂伯偉名下。

07 二、本件爭點：

08 (一)系爭不動產移轉登記時，是否有損害於債權人之權利？

09 (二)如有，被告呂伯偉於系爭不動產移轉登記時是否明知？

10 肆、本院之判斷：

11 一、按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
12 院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
13 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
14 權人得聲請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請
15 法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得
16 人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1
17 項、第2項、第4項規定甚明。民法第244條第1、2項所稱之
18 無償或有償行為，係以債務人與第三人間之行為有無互為對
19 價關係之給付為其區別標準。倘債務人將其不動產廉價出售
20 予第三人，債權人僅於有同條第2項之情形時，始得以訴請
21 求撤銷買賣行為，尚不能認其行為為無償，而逕指債務人之
22 換價為同條第1項之詐害行為（最高法院108年度台上字第23
23 30號判決意旨參照）。又按債務人出賣其財產，非必生減少
24 資力之結果，苟出賣之財產已獲得相當之對價，用以清償具
25 有優先受償權之債務，則一方面減少其財產，一方面減少其
26 債務，其對於普通債權人，即難謂為詐害行為（最高法院51
27 年台上字第302號裁判意旨參照）。再按當事人主張有利於
28 己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或
29 依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有
30 明文。是債權人依民法第244條第2項規定行使撤銷訴權，就
31 債務人及受益人於行為時，均「明知」其間之有償行為足生

01 損害於債權人之債權，應負舉證責任。而所謂明知，係指直
02 接及確定之故意，並不包括懷疑、可得而知，或過失而不知
03 情之情形在內（最高法院86年度台上字第108號裁判意旨參
04 照）。

05 二、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，並有本院113年1
06 0月28日彰院毓113司執己字第51331號債權憑證、本票影
07 本、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、地籍異動
08 索引、彰化二林地政事務所114年6月19日二地一字第114000
09 4165號函及所檢附之所有權移轉登記資料、不動產買賣契約
10 書、台北富邦銀行匯款委託書（證明聯）/取款憑條、溪州
11 鄉農會匯款申請書等件在卷可參（見本院卷第15至19、43至
12 53、65至99、121至131、213、215頁），堪信為真實。

13 三、原告主張被告二人間買賣交易價格僅160萬元，為實價登錄
14 之三分之一，顯有害原告之債權，並提出實價登錄查詢資料
15 以佐（見本院卷第151頁）。惟查：

16 (一)依原告提出之內政部不動產實價登錄紀錄，並認係為本件買
17 賣價金約3倍之編號3成交時間為113年10月9日，總價600萬
18 元，總面積47.16坪；編號17成交時間為113年1月22日，總
19 價538萬元，總面積46.14坪，然此二筆交易均非如本件為親
20 友間特殊交易（見本院卷第151頁），自難以逕比附援引。
21 再者，在不動產交易市場上，不同交易時間、不同樓層、建
22 物年份、僅為持分出售或全部權利出售、房屋之維護情況
23 （尤其是年份偏高之舊建物）、有無增建物、有無設定抵
24 押、交易相對人是否具有特殊關係等均會影響交易價格。而
25 親友間交易，因有親情關係，出賣人願意給予買方較為優惠
26 價格之機會高於無任何關係人間之交易；復因係直接交易，
27 無須透過仲介，買賣雙方均無庸額外支付仲介費（通常賣方
28 約4-5%、買方約1-2%），故在實價登錄紀錄中，親友間之交
29 易價格低於通常交易價格，實屬常見，並會被註記為特殊交
30 易，以提醒查閱成交資訊之民眾。本件被告二人間之系爭交
31 易行為係屬親友間交易，且系爭不動產交易時，其上仍有台

01 中商業銀行股份有限公司之抵押權存在，自會影響系爭不動
02 產之價值。而系爭交易行為距離上述2筆實價登錄成交紀錄
03 已有數月之時間差，亦會造成價格上之落差。又即令系爭交
04 易行為之成交價格低於原告所提出成交紀錄之價格，其出售
05 總價仍高於系爭債務，尚難憑此遽認其等所為系爭交易行為
06 有害及原告債權。

07 (二)且查，原告聲請本院函詢財政部中區國稅局，系爭不動產過
08 戶是否需課徵贈與稅？經財政部中區國稅局北斗稽徵所函覆
09 以：「出賣人與買受人為二親等以外親屬，雙方間財產之買
10 賣，無遺產及贈與稅法第5條第6款之適用，除經查得出賣人
11 有以顯著不相當之代價出售財產外，尚無需課徵贈與稅。」
12 有該所114年8月22日中區國稅北斗營所字第1142854930號書
13 函1份在卷可稽（見本院卷第195頁）。復經本院再向該所函
14 詢：本件是否有因查得以顯著不相當代價出售財產而課徵贈
15 與稅之情事？經該所函覆以：「有關出賣人呂昭明與買受人
16 呂伯偉間不動產買賣案，本所尚無有因查得以顯著不相當代
17 價出售財產而課徵贈與稅之情事」，亦有該所114年9月10日
18 中區國稅北斗營所字第1142855349號書函1份附卷可佐（見
19 本院卷第199頁）。是系爭交易行為亦無遭稅捐機關查得以
20 顯著不相當代價出售財產而課徵贈與稅之情事。

21 (三)被告呂伯偉亦否認於被告間成立系爭交易行為時，已知悉被
22 告呂昭明有積欠原告系爭債務之情，且被告二人為三等親之
23 叔姪，並未同居共財（見本院卷第116、160頁），是自應由
24 原告就此節負舉證責任。惟原告僅空言稱：據TOYOTA副所長
25 來電告知原告，被告呂昭明發生重大交通事故，係全數家屬
26 皆知之事，且經副所長告知家屬願意協助處理被告呂昭明之
27 貸款云云（見本院卷第139、141頁）。又稱：係車行業務告
28 知原告，被告呂伯偉曾向車行業務稱：「反正只欠原告錢
29 了，看能不能簡單處理」，顯見被告呂伯偉明知有損害債權
30 人權利之情形云云（見本院卷第160頁），惟因無法提供證
31 人年籍資料故捨棄傳喚證人（見本院卷第193頁），亦未提

01 出任何證據以實其說。是無從認定被告呂伯偉於系爭交易行
02 為時，明知被告呂昭明有積欠原告債務，甚或損害原告債權
03 之情。

04 (四)從而，本件難認系爭交易行為有損害原告之債權，原告亦未
05 就「被告呂伯偉於行為時明知有損害原告之權利」一節舉證
06 以實其說。是其依民法第244條第2項規定，請求本院撤銷系
07 爭交易行為，洵屬無據。其進而依同條第4項規定，請求被
08 告呂伯偉應將系爭不動產於113年6月28日以買賣為原因所為
09 之所有權移轉登記予以塗銷，亦無從准許。

10 伍、綜上所述，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤
11 銷被告二人間所為之系爭交易行為，以及請求被告呂伯偉應
12 將系爭不動產於113年6月28日以買賣為原因向彰化縣北斗地
13 政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷，均為無理由，應
14 予駁回。

15 陸、本件事證已臻明確，原告雖另聲請將系爭不動產之價格送鑑
16 定，惟經本院斟酌認此節與原告請求有無理由尚不生影響，
17 因認無再送鑑定必要，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證
18 據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
19 明。

20 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
22 民事第四庭 法官 李昕

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須
25 按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併
26 繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
28 書記官 蔡宗豪

29 附表：

30 一、土地

01

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積(平方公尺)	權利範圍
1	彰化縣	溪州鄉	新興段	1778-11	54	全部
2	彰化縣	溪州鄉	新興段	1908-11	88	全部

02

二、建物

03

編號	建號	門牌號碼	樓層面積(平方公尺)	權利範圍
1	彰化縣○○鄉○○段00○號	彰化縣○○鄉○○路0段00巷0號	一層51.92 二層51.92 三層52.58 總面積156.42	全部