

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第7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 季佩苧律師

莊子賢律師

被告 鄭坤銘

洪珮綸

訴訟代理人 黃證中律師

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，本院於民國114年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬肆仟柒佰陸拾壹元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告○○○於民國111年10月間向原告辦理汽車貸款，惟嗣後被告○○○未依約清償本息，迄今尚積欠原告新臺幣（下同）1,316,757元及自113年9月4日起至清償日止，按年息16%之利息未清償，此有台灣雲林地方法院000年度司執字第000號債權憑證及本票可稽。原告於取得執行名義後迄今仍未獲償，求償無門之際，被告○○○竟於113年5月22日以買賣之原因將系爭不動產所有權移轉登記至被告○○○名下，意圖脫產致原告無法強制執行系爭不動產以受償，該等行為實害及原告債權。

(二)被告等明知積欠原告債務未清償，仍為該移轉行為，乃蓄意脫產避債。退萬步言：被告間如真實價金交付，被告○○○應可就其所負債務為清償，惟伊均未償還分文，被告等就系

01 爭房地應無真實買賣之意思及價金之交付。按被告間就系爭  
02 不動產所有權移轉之原因為買賣，而債務人應以其財產為全  
03 體債權人之總擔保。原告前向台灣彰化地方檢察署提告損害  
04 債權事件，經檢察官詢問房地過戶事宜，被告○○○表示因  
05 為財困無能力償還相關債務，由其母與其舅舅商談後將系爭  
06 不動產過戶給其舅之女朋友即被告○○○，但其仍居住於系  
07 爭不動產，而被告間移轉行為僅交付10萬元而已。被告○○  
08 ○積欠原告之債務未償之際，竟將系爭不動產以買賣之原因  
09 予被告○○○，債務人顯係基於詐害債權之故意，脫產意圖  
10 十分明顯，且原告向國稅局調閱被告○○○之全國財產所得  
11 查詢清單顯示，被告○○○名下已無資產，即被告○○○除  
12 系爭不動產外已無其他財產可供清償其債務，被告兩人之行  
13 為使原告債權獲償之來源減少，足生損害於原告。

14 (三)查台灣近年不動產價格屬上漲趨勢，被告○○○於109年11  
15 月以750萬元取得不動產，113年5月移轉行為時不動產價值  
16 應已有相當漲幅，絕非僅被告間辯稱之交易價格750萬，其  
17 二人間對價顯不相當，況斯時被告○○○已償還原房貸貸款  
18 3年多、訴外人○○○欠款1年多，對外債務餘額應非675萬  
19 及60萬，被告辯稱以735萬或750萬做為對價顯不足採。被告  
20 ○○○於112年7月收受本票裁定、113年3月最後一次繳款後  
21 即未再還款，旋即於113年5月將受強制執行之際移轉系爭不  
22 動產，被告移轉行為顯係為脫產避免受債權人追償。

23 (四)被告○○○因移轉系爭不動產之脫產行為前受彰化地檢署00  
24 0年度偵字第00000號簡易判決處刑，其於偵查中說明係由其  
25 母與其舅舅商談後將係爭不動產過戶給其舅之女朋友即被告  
26 ○○○，但其仍居住於系爭不動產，而被告間移轉行為僅交  
27 付10萬元，現臨訟後卻於本案卻翻異前詞，辯稱係因不諳法  
28 律誤為有罪之陳述，此節所辯令人所疑。查被告○○○為被  
29 告○○○舅之女友，且移轉系爭不動產並非一般常人般透過  
30 房屋仲介交易，被告○○○前自白係因無力償債經母與舅舅  
31 商談後收受10萬後辦理過戶，二人移轉行為對價亦不相當，

01 應堪認被告○○○對於移轉行為損害被告○○○之債權人權  
02 益實屬知悉。

03 (五)本案起訴至今，被告○○○仍對於不動產買賣價格、過戶日  
04 期語焉不詳不甚清楚，且其與訴代於前庭表示價金支付方式  
05 為「被告○○○用郵局匯款方式匯到被告其母親的帳戶」  
06 內，之後卻又稱「被告○○○實拿現金10萬給我」，此等前  
07 後矛盾之詞及不確定之詞，實難認被告間移轉行為為一般正  
08 常買賣且二人間移轉行為確實有750萬對價。且查，被告間  
09 於113年5月22日辦理買賣過戶，卻遲至1個月多後即7月9日  
10 辦理塗銷原不動產設定-彰化縣二林鎮農會，更彰顯被告間  
11 辦理移轉行為係為脫逃被告○○○債權人追索。

12 (六)被告○○○答辯狀提出不動產買賣契約書載明買賣價格為75  
13 0萬（其中第一期簽約款60萬、第三期完稅款90萬，第四期  
14 貸款600萬），而協議書中記載「…賣方同意113年5月17  
15 日，由買方先代付還款60萬，到地政還款，塗銷私人貸款及  
16 預告登記，先將不動產過戶買方，登記完成後再讓買方辦理  
17 貸款，貸款完成後再清償原屋主賣方的貸款」。皆未記載或  
18 提及買賣價金表中編號2(20萬)、4(60萬)匯至訴外人○○  
19 ○郵局帳戶款項，顯不合理，況上述2筆款項是匯與訴外人  
20 ○○○並非賣出人即被告○○○，被告○○○與訴外人○○  
21 ○二人間資金往來原因不一而足，被告辯駁為與被告○○○  
22 買賣不動產價金應不足採，否則反證其前所提供之不動產買  
23 賣契約書及協議書為虛假杜撰。

24 (七)被告○○○聲稱被告○○○幫忙還二林鎮農會貸款600萬，  
25 嗣後被告○○○陳報代償二林鎮農會貸款餘額為649萬3,639  
26 元，不動產買賣價金並非日常頻繁小額交易，被告○○○積  
27 欠債務財務窘困下，反卻明顯對不動產買賣相關金流不甚清  
28 楚，且其於庭前及刑事案件中表示不動產移轉後被告○○○  
29 給付現金10萬元，此筆對價金額卻未見出現於買賣價金表  
30 中，被告所提買賣價金表計算應無足採。

31 (八)若代償訴外人○○○抵押債務60萬元可證，被告買賣對價應

01 為709萬3,693元(○○○抵押債務60萬+二林鎮農會抵押債務  
02 餘額649萬3,693元)，更甚，假設10萬現金交付一事可證，  
03 合計亦僅有719萬餘元，顯與被告所辯買賣價金750萬有異，  
04 堪認被告此節所辯系顯推諉卸責之詞。被告間於113年5月22  
05 日辦理買賣過戶，卻遲至7月9日辦理塗銷二林鎮農會抵押  
06 權，明顯與一般不動產買賣交易不同，且買賣價金金流證詞  
07 數次更迭，被告似見證據之顯現程度而每每另有說詞，亦彰  
08 顯被告間辦理移轉行為係為脫逃被告○○○債權人追索。

09 (九)查內政部實價登錄系爭標的交易數量較少無法直接比較說  
10 明，但參經濟日報114年1月6日報導：「依據內政部不動產  
11 資訊平台資料顯示，從2020年第3季到2024年第3季間，彰化  
12 市透天厝的買賣契約價格平均總價從1,231.6萬元攀升到1,5  
13 66.1萬元，短短五年就上漲了約335萬元，成長幅度達27.  
14 2%，而電梯大廈的漲幅只有13.2%，漲幅明顯低於透天  
15 厝。」被告○○○109年以750萬取得系爭不動產，迄今價值  
16 應有一定漲幅，被告二人間移轉行為對價顯不相當損害原告  
17 債權甚明。

18 (十)被告○○○書狀答辯於彰化地檢署000年度他字第0000號偵  
19 訊時，向檢察官表示兩造曾協商以10萬元先回贖車輛，其餘  
20 欠款以分期方式清償，經原告拒絕，並非移轉行為對價僅10  
21 萬之意，而是表示兩造曾商討取回車輛、清償債務之方法。  
22 調閱上開筆錄，於被告○○○書狀改稱實是系爭房地出售代  
23 償抵押權後，剩餘買賣價金只拿10萬之意，被告說詞前後更  
24 異，其誠信及證詞令人難以信服。

25 (十一)被告○○○與訴外人○○○間匯款20萬、60萬資金往來為二  
26 人內部關係，其空言未提出任何借貸證明及約定償還方式，  
27 此二人間資金往來情形無從證明與被告○○○有何關係，亦  
28 對被告○○○資力不生影響。

29 (十二)彰化地檢署000年度他字第0000號偵查筆錄中，被告○○○  
30 陳述：

31 1.被詐騙約200萬元無法繳納車貸，在收到本票裁定前，我

01 們先將房屋過戶給親戚。

02 2.(問為何要過戶給親戚?)答:我車貸、房貸都繳不出來，  
03 問親戚是否願意幫忙，變成我們向親戚租房子，親戚是我  
04 舅媽(即被告○○○)。

05 3.(問何人向舅舅的女友接洽說要把房子過戶給你舅舅的女  
06 友?)答:是我媽媽一開始打電話先問我舅舅，我舅舅和  
07 他女友一起討論，後來達成協議將房屋過戶給舅舅的女  
08 友，房屋過戶我們只拿10萬元。並參證人○○○說明「…  
09 就是要跟被告○○○借錢，我本來就是要跟被告○○○借  
10 錢，二林農會的錢我繳不出來，被告○○○跟我說不然我  
11 房子賣給他，因我繳不起…」，觀上述內容可合理判斷被  
12 告○○○知悉被告○○○已積欠債務無力負擔。

13 (三)系爭不動產所有權人即被告○○○於前述刑事案件之陳述，  
14 皆以「過戶」之詞陳述，未有買賣之意，且更表示房屋過戶  
15 我們只拿10萬元，再參證人○○○表示「當初房子賣給被告  
16 ○○○，去地政那邊，寫個整數，說要第二胎，房子要賣給  
17 他，「先寫個整數750萬元，因二林農會實際欠款債務還不  
18 確定，就先約定以原價750萬元賣給被告○○○」，顯見被  
19 告二人間辦理移轉過戶時，對被告○○○名下原二林鎮農會  
20 房貸正確餘額仍不明瞭且對於買賣價金仍未明確約定，實難  
21 認被告二人為一般交易者間之正常買賣行為且對價確為750  
22 萬。更遑論被告間買賣契約、協議書、金額都是至地政機關  
23 辦理移轉時才當場製作約定，與常情相異，上述情形顯然是  
24 被告為先辦理塗銷抵押權人(民間債權○○○)及立即辦理  
25 不動產過戶所為，且移轉後遲至1個多月始辦理新設抵押權  
26 (陽信商銀-○○○)塗銷原抵押權(二林鎮農會-○○  
27 ○)，其二人間移轉行為背後是否有隱藏其他約定並非無  
28 疑。

29 (四)親友間買賣不動產並非罕見，惟被告○○○對被告○○○財  
30 務窘困顯然知悉，其二人間移轉行為之買賣價金交付、金額  
31 卻不甚明確且不合理。系爭不動產移轉對價至多應為709萬

01 3,693元（○○○抵押債務60萬+二林鎮農會抵押債務餘額64  
02 9萬3,693元），低於原始取得買價750萬及與近年不動產價  
03 格漲幅實際狀況不相當，堪認被告間以不合理對價辦理移轉  
04 行為，損害被告○○○之債權人權益。

05 (五)爰依民法第244條第2項、第4項請求撤銷等情，並聲明：1.  
06 被告等就座落彰化縣○○鄉○○段00000地號、000建號之不  
07 動產所為之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為均予  
08 撤銷。2.被告○○○應將座落彰化縣○○鄉○○段00000地  
09 號、000建號之不動產，於民國113年5月22日以買賣為登記  
10 原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記予以被告○○○  
11 所有。3.訴訟費用由被告等連帶負擔。4.原告願供擔保，請  
12 准予宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)被告○○○部分：

15 1.被告○○○雖曾經臺灣彰化地方檢察署檢察官以000年度  
16 偵字第00000號損害債權案件聲請簡易判決處刑，嗣經本  
17 院000年度簡字第0000號為被告有罪之判決，然刑事法院  
18 所為判決不當然拘束民事法院，且損害債權罪與民事撤銷  
19 詐害債權之要件有別，尤其關係受益人之權益及交易安  
20 全。被告○○○因不諳法律，於刑事偵訊時誤為有罪之陳  
21 述，經核與客觀事實不符，被告所為買賣行為確無害及原  
22 告之債權。

23 2.被告○○○所為系爭買賣行為，係為清償其對第三人之既  
24 存債務，其積極財產及消極財產既同時減少，自無害及原  
25 告之債權：

26 (1)按「債權人行使民法第244條第2項所規定之撤銷訴權，  
27 以債務人於行為時，明知有損害於債權人之權利，且事  
28 實上將發生有害於債權人之結果為要件。至判斷是否發  
29 生有害於債權人之結果，應以債務人行為時之狀態決  
30 之。又債務已屆清償期，債務人就既存債務為清償者，  
31 固生減少積極財產之結果，但同時亦減少其消極財產，

01 於債務人之資力並無影響，不得指為民法第244條第1項  
02 或第2項之詐害行為」，最高法院104年度台上字第1605  
03 號、55年度台上字第2839號民事判決參照。次按「民法  
04 第244條第2項所定之有償行為，除在客觀上須為債務人  
05 之行為有害於債權外，在主觀上尚須債務人明知有害於  
06 債權人之權利，且受益人於受益時，亦知有損害之事實  
07 為要件。此明知之事實，對債權人有利，應由主張其事  
08 實存在之債權人負舉證責任」，最高法院92年度台再字  
09 第45號民事判決參照。

10 (2)原告固以「被告○○○積欠原告131萬6,757元，竟於11  
11 3年5月22日以買賣為原因將系爭不動產所有權移轉登記  
12 至被告○○○名下，意圖脫產致原告無法受償，該等行  
13 為實害及原告債權，被告等明知積欠原告債務，仍為該  
14 移轉行為，乃蓄意脫產避債，且被告○○○除系爭不動  
15 產外已無其他財產」云云，為其起訴之主張。

16 (3)惟查，被告○○○固有於113年5月7日將其所有彰化縣  
17 ○○鄉○○段00000地號土地、及其上坐落之同段000建  
18 號建物即門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○段000巷000  
19 號房屋（下合稱系爭房地）以750萬元出賣予被告○○  
20 ○，並於113年5月22日將系爭房地所有權移轉登記予被  
21 告洪珮論之行為，然被告○○○於系爭行為之前，即有  
22 以系爭房地為擔保，先後於109年12月18日向彰化縣二  
23 林鎮農會借款675萬元、112年5月23日向訴外人○○○  
24 借款60萬元，並於系爭房地上分別設定擔保債權總額81  
25 0萬元、100萬元之最高限額抵押權及○○○為請求權人  
26 之預告登記，足證被告○○○於系爭行為前，即有以系  
27 爭房地為擔保向第三人借款，消極財產總額至少已達73  
28 5萬元（計算式：675萬+60萬=735萬）。

29 (4)次查，系爭房地係被告○○○於109年11月間以750萬元  
30 購入，因無力償還與上開第三人間借款債務，始決定按  
31 系爭房地購入原價出售予被告○○○，以清償其對第三

人之借款債務，可知被告○○○係以購入原價出售系爭  
房地，並無以顯不相當之價格惡意減少責任財產之情  
事。又自被告二人於系爭買賣契約協議「○○○先代付  
還款60萬元，到地政塗銷私人貸款及預告登記，先將不  
動產過戶買方即○○○，登記完成後再讓買方辦理貸  
款，貸款完成後再清償賣方即○○○的貸款」等語，可  
見被告二人於系爭行為時約定○○○以系爭買賣第一期  
款60萬元，先代○○○清償對○○○之60萬元債務，待  
塗銷○○○之最高限額抵押權及預告登記，移轉所有權  
予○○○後，再由○○○轉貸清償○○○對彰化縣二林  
鎮農會之債務，作為買賣價金之給付，互核系爭房地最  
新登記謄本其上確已無彰化縣二林鎮農會、○○○之最  
高限額抵押權，且有應係被告○○○於系爭房地移轉  
後，113年7月9日向陽信商業銀行貸款之最高限額抵押  
權登記，足認被告○○○之所以將系爭房地出賣予被告  
○○○，確係為清償既存之借款債務。倘被告間無買賣  
真意(假設語)，被告○○○使被告○○○取得系爭房  
地所有權即可避免受強制執行，被告○○○豈會與被告  
○○○有上開清償第三人債務之協議，被告○○○又豈  
會無故替被告○○○清償60萬元私人借款，甚至以自己  
名義向陽信銀行貸款。是以，被告間確有買賣真意，系  
爭買賣契約有效存在，被告○○○因清償既存債務而出  
售系爭房地之行為，固生減少其積極財產之結果，然同  
時亦減少其消極財產，難謂有害及原告之債權。

(5)依民法第244條第2項之規定，除上開損及原告債權之要件外，尚有「債務人行為時明知有害債權」及「受益人亦知其情事」兩要件，被告○○○既係為清償既存債務始出賣系爭房地，主觀上自非故意損害原告債權。且觀系爭房地登記謄本、買賣契約書內均無任何可得知悉原告債權存在之紀錄或註記，被告○○○確僅與被告○○○商討以上開協議方法清償○○○及彰化縣二林鎮農會

01 之債務作為系爭房地買賣價金，難認被告○○○行為時  
02 知悉原告之債權存在，而有故意損害原告債權之情事，  
03 揆諸上開判決意旨，原告既主張被告二人明知積欠原告  
04 債務仍為系爭行為，而經被告所否認，自應由原告就其  
05 有利事實舉證以實其說。

06 3.被告○○○及其父母現以租賃方式承租系爭房地居住使  
07 用，且渠等均有按月繳付租金，租賃契約係真實存在：

08 (1)原告起訴狀固稱「原告前向臺灣彰化地方檢察署提告損  
09 害債權事件，被告○○○向檢察官表示因財困無力償還  
10 相關債務，由其母與其舅舅商談將系爭不動產過戶給被  
11 告○○○，但其仍居住於系爭不動產，而被告間移轉行  
12 為僅交付10萬元而已」云云，惟查，被告○○○及其父  
13 親○○○、母親○○○現雖仍居住於系爭房屋中，然實  
14 係被告○○○之父○○○於113年8月6日向被告○○○  
15 之代理人○○○承租系爭房屋居住使用，約定租賃期間  
16 自113年8月6日起至114年8月5日，每月租金1萬5,000  
17 元，且被告之母○○○除8、9月份租金以現金交付外，  
18 其他月份租金均有按月自其中華郵政田中郵局帳戶，匯  
19 款1萬5千元租金至被告○○○指定之陽信銀行帳戶。是  
20 被告○○○雖仍居住於系爭房地，然實係其父母以租賃  
21 方式向○○○承租，被告○○○之母○○○均有按月繳  
22 付租金予○○○，系爭租賃契約確係真實存在，原告遽  
23 以被告○○○仍居住於系爭房屋乙節，主張被告基於詐  
24 害債權之故意，所為系爭行為係為脫產云云，委無足  
25 採。

26 (2)原告所稱被告曾表示系爭行為僅交付10萬元云云，實係  
27 被告於臺灣彰化地方檢察署000年度偵字第00000號偵訊  
28 時，就原告強制執行被告○○○所有本件汽車貸款債權  
29 之車輛乙事，向檢察官表示兩造曾協商以10萬元先贖回  
30 車輛，其餘欠款以分期給付方式清償，經原告拒絕。原  
31 告所引上開被告○○○之供述，並非被告間移轉行為僅

01 10萬元之意，而是表示兩造曾商討取回車輛、清償債務  
02 之方法，復參被告洪珮論確有因系爭買賣契約代被告○  
03 ○○清償對○○○借款債務60萬元及彰化縣二林鎮農會  
04 借款債務675萬元，進而塗銷系爭房地其上最高限額抵  
05 押權登記，取得系爭房地所有權。

06 4.被告○○○所為系爭行為，確係為清償其對第三人○○  
07 ○、彰化縣二林鎮農會既存之借款債務，被告○○○之積  
08 極財產固生減少效果，然其消極財產亦同時減少，系爭行  
09 為自無害及原告債權。又原告主張被告二人明知積欠原告  
10 債務仍為系爭行為，而經被告所否認，自應由原告舉證以  
11 實其說。至原告固以被告仍居住於系爭不動產，且被告○  
12 ○○曾表示移轉行為僅交付10萬元，主張被告係基於詐害  
13 債權之故意而為系爭行為云云，然被告之所以繼續居住系  
14 爭房地，實係被告○○○之父○○○向被告○○○承租，  
15 且被告○○○之母○○○均有按月繳付租金等語置辯。並  
16 聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟用費由原告負擔。(3)如受  
17 不利判決，被告願供擔保免為假執行。

18 (二)被告○○○部分：

19 1.被告間所為系爭行為，並無害及原告之債權：

20 (1)按「債務人出賣其財產非必生減少資力之結果，苟出賣  
21 之財產已獲得相當之對價，用以清償具有優先受償權之  
22 債務，則一方面減少其財產，一方面減少其債務，其對  
23 於普通債權人，即難謂為詐害行為，而依民法第244條  
24 第2項行使撤銷權，必須債權人於債務人之行為有害及  
25 其債權時，始得為之」，最高法院51年度台上字第302  
26 號、同院75年度台上字第619號民事判決參照。

27 (2)被告○○○於113年5月7日與被告○○○約定，以買賣  
28 價金750萬元，向其買受彰化縣○○鄉○○段00000地號  
29 土地，及其上坐落之同段000建號建物（下合稱系爭房  
30 地），並於113年5月22日辦畢所有權移轉登記。被告○  
31 ○○即以民事答辯狀附表所示時間，以民事答辯狀附表

01 所示方式給付買賣價金予被告○○○，其中部分價金係  
02 以代償被告○○○以系爭房地為擔保，於112年5月23日  
03 向訴外人○○○借款債務60萬元及109年12月18日向彰  
04 化縣二林鎮農會貸款債務649萬3,693元為給付，有清償  
05 證明可稽，足認系爭行為雖減少被告○○○之積極財  
06 產，亦同時減少其具優先受償權之債務，難謂係屬詐害  
07 債權之行為。至被告○○○實際給付789萬3,693元，之  
08 所以高於約定買賣價金金額，實係因被告○○○之母○  
09 ○○另有資金需求，故與被告○○○約定超出買賣價金  
10 750萬元之部分即39萬3,693元，另作為○○○個人向被  
11 告○○○之借款。被告○○○既已足額繳付系爭買賣契  
12 約買賣價金，且經被告○○○移轉系爭房地所有權完  
13 畢，被告間買賣契約確係真實有效存在。

14 (3)復參內政部不動產交易實價查詢服務網所示，系爭房地  
15 同段同巷同格局之標的，近年買賣價格介於617萬至755  
16 萬間，足證系爭房地買賣價格與鄰近市價相當，並無賤  
17 價出售之情事。且被告○○○為支付代償被告○○○對  
18 彰化縣二林鎮農會之債務（即系爭房地買賣價金），確  
19 有以自己為債務人向訴外人陽信商業銀行貸款，自113  
20 年8月12日起按月繳付貸款3萬2,718元。被告○○○因  
21 系爭行為亦確有支出代書費及規費共2萬4,420元，在在  
22 可認被告間就系爭房地所成立之買賣契約確係真實有效  
23 存在，否則被告○○○與被告○○○並無親屬關係，何  
24 須替其代償前開借款債務，並以自己名義向陽信商業銀  
25 行貸款。

26 (4)系爭房地於系爭買賣契約之前，其上彰化縣二林鎮農會  
27 設定之最高限額抵押權及訴外人○○○設定最高限額抵  
28 押權、預告登記，核其原因債權性質，均屬設有擔保物  
29 權而得優先受償之債權，就系爭房地買賣價金自得優先  
30 於原告之借款債權受償。基於清償債務及交易自由，被  
31 告○○○出售系爭房地予被告○○○實屬一般賣房還債

01 之清償行為，與系爭房地實行抵押權結果並無二致，衡  
02 以前述系爭房地買賣價格與鄰近房地成交價格相當，並  
03 無賤賣之情況，系爭行為自難指係詐害行為。原告徒以  
04 系爭房地對價不相當，逕稱系爭行為詐害其債權云云，  
05 不僅與前開清償債務之客觀事實相悖，亦屬無據。

06 2.被告○○○於系爭行為時，實不知系爭行為有損害於原告  
07 之權利或有害於原告債權之可能：

08 (1)按「債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債  
09 權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，  
10 債權人得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明  
11 文。民法第244條第2項規定之撤銷權成立要件，不但須  
12 債務人於行為時明知有損害於債權人之權利，且須受益  
13 人於受益時亦知其情事，而此項撤銷權要件之存在，則  
14 應由債權人負舉證責任。又民事訴訟如係由原告主張權  
15 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以  
16 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即  
17 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之  
18 請求」，最高法院54年度台上字第3128號、同院100年  
19 度台上字第415號民事判決參照。

20 (2)原告固以「被告○○○於彰化地方檢察署000年度偵字  
21 第00000號案件偵查時，自白係由其母與舅舅商談將系  
22 爭房地過戶予被告○○○，且被告間移轉行為僅交付10  
23 萬元，移轉行為對價不相當，應認被告○○○知悉移轉  
24 行為損害原告債權」云云，然經被告○○○所否認，自  
25 應由原告就被告○○○於行為時知悉系爭行為將損害原  
26 告債權之情事舉證以實其說。

27 (3)查系爭房地買賣價格與市價相當，系爭行為並無害及原  
28 告債權。被告○○○固有於臺灣彰化地方檢察署000年  
29 度偵字第00000號案件偵訊時稱「房屋過戶只拿10萬  
30 元」等語，然觀其於114年5月14日言詞辯論期日稱「10  
31 萬元是指還掉○○○的債務及二林農會的貸款後剩餘10

萬元」，並佐以前開清償證明等客觀證據，可知被告○○○偵訊時所謂「只拿10萬元」實係指系爭房地出售予被告○○○，○○○代償○○○對前開抵押權人之債務後，剩餘買賣價金○○○只拿10萬元之意，系爭行為確非僅以10萬元為買賣價金。又被告○○○113年11月7日偵訊距系爭行為已逾6個月之久，記憶難免模糊，自難憑被告○○○偵訊時語意不明，且已事後確認與客觀事證不符之供述，遽認被告○○○於系爭行為時知悉詐害債權之情事。

(4)「刑法第356條毀損債權罪，以行為人基於毀損他人債權之意圖，而於將受強制執行之際，有毀損、處分、隱匿其財產行為，即對債權人受償之利益生一般之危險，犯罪即已成立，不以債權人之債權因而造成無法受償之結果為必要」，最高法院111年度台上字第1038號刑事判決參照。再按「債權人行使民法第244條第2項所規定之撤銷訴權，以債務人於行為時，明知有損害於債權人之權利，且事實上將發生有害於債權人之結果為要件」，最高法院104年度台上字第1605號民事判決參照。準此，刑法第356條毀損債權罪僅以行為人處分財產而對債權人受償利益造成「危險」即為已足，惟民法第244條第2項撤銷訴權，則須處分行為事實上發生有害於債權人之「結果」為要件，且為保護交易安全，尚須受益人受益時亦知有損害債權之情事，始得撤銷。揆諸上開說明，被告○○○固經本院刑事庭以113年度簡字第2462號為毀損債權有罪判決，然系爭行為同時減少被告○○○之財產及債務，並無害及原告之債權，且被告○○○確係以清償系爭房地其上彰化縣二林鎮農會及○○○之債務作為給付買賣價金之方法，始知被告○○○前開債務，其就被告○○○有無其他財產、是否足以清償其他債務如原告債權等節，自無認識之可能。

3.系爭行為同時減少被告○○○之財產及債務，且其以市價

01 相當之價格出售系爭房地予被告○○○，用以清償其上設  
02 定抵押權而得優先受償之借款債務，並無害及原告之債  
03 權。況被告○○○就被告○○○除上開優先受償債務外，  
04 有無其他債務、責任財產是否足以清償等節均無從知悉。  
05 原告迄未就系爭行為屬詐害行為及被告○○○亦知悉之事  
06 實舉證，泛以系爭行為對價不相當，逕稱被告二人知悉自  
07 無可採等語置辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟用費  
08 由原告負擔。(3)如受不利判決，被告願供擔保免為假執  
09 行。

### 10 三、不爭執事項：

- 11 1.原告為被告○○○之債權人，持有臺灣雲林地方法院113年9  
12 月27日核發之000年司執字第00000號債權憑證。
- 13 2.被告○○○將所有彰化縣○○鄉○○段00000地號土地全部  
14 及其上同段000建號建物，於113年5月7日與被告○○○訂立  
15 不動產買賣契約，價款為750萬元，嗣上開房地於113年5月2  
16 2日以買賣為由辦理所有權移轉登記予被告○○○。
- 17 3.債務人○○○將上開房地設定第一順位最高限額抵押權810  
18 萬元予彰化縣二林鎮農會、第二順位最高限額抵押權100萬  
19 元予訴外人○○○，於113年5月17日清償○○○60萬元，於  
20 113年7月11日清償二林農會6,493,693元，○○○及二林農  
21 會之抵押權均已塗銷。
- 22 4.被告○○○於取得系爭房地所有權後向陽信商業銀行股份有  
23 限公司抵押借款，並由其陽信銀行之帳戶（帳號第00000-00  
24 0000-0）中於113年7月11日代償被告○○○積欠二林農會之  
25 債務6,493,693元，二林農會於同日出具債務清償證明書並  
26 塗銷抵押權。

### 27 四、得心證之理由：

- 28 (一)按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之  
29 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲  
30 請法院撤銷之；債權人依第2項之規定聲請法院撤銷時，得  
31 並聲請命受益人或轉得人回復原狀，但轉得人於轉得時不知

01 有撤銷原因者，不在此限(民法第244條第2項、第4項參  
02 照)。次按民法第244條第2項所規定之有償行為，除在客觀  
03 上須為債務人之行為有害於債權外，在主觀上尚須債務人明  
04 知有害於債權人之權利，且受益人於受益時，亦知有損害之  
05 事實為要件。此有害於債權及明知之主客觀事實，對債權人  
06 有利，均應由主張其事實存在之債權人負舉證責任(最高法  
07 院48年台上字第338號判決先例、92年度台再字第45號判決  
08 參照)。負有舉證責任之當事人，若未能先證實自己主張之  
09 事實為真實，縱然他方就其抗辯事實即令不能舉證，或其所  
10 舉證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決(最高法院108年度台上  
11 字第129號判決參照)。所謂有害於債權，係指債務人所為有  
12 償行為，致於「行為時」其責任財產減少，使債權不能或難  
13 於獲得清償之狀態，債務人所為有償契約，如非以顯不相當  
14 之對價將其財產出賣或處分，致害及債權，僅屬債務人積極  
15 財產在形態上之變更，對於債務人總財產尚不生增減，亦不  
16 得撤銷(最高法院51年台上字第302號判決先例、107年度台  
17 上字第1935號、108年度台上字第2234號判決，及孫森焱著  
18 民法債編總論下冊第646頁參照)。原告主張被告間所為系爭  
19 買賣行為，有害於其債權，及被告均知其事，皆為被告所否  
20 認，則原告就此有害於債權及明知之主客觀事實，均應負舉  
21 證責任。

22 (二)查本件被告○○○約定以750萬將系爭房地出售予被告○○  
23 ○，並於113年5月22日辦理所有權移轉登記，被告○○○積  
24 欠訴外人二林農會第一順位抵押債務，係由被告○○○之陽  
25 信商業銀行帳戶轉付代償二林農會，訴外人○○○之第二順  
26 位抵押債務，係由被告○○○之兄○○○帶60萬元現金至北  
27 斗地政事務所交予債權人○○○後，第一、二順位抵押權旋  
28 即辦理塗銷登記等情，此有不動產買賣契約書(卷第97-117  
29 頁)、債務清償證明書(卷第245、251頁)、土地及建物第  
30 一類謄本(卷第67-73頁)、建物異動索引(卷第279-281  
31 頁)、陽信商業銀行股份有限公司114年6月11日銀信總授審

01 字第1149919590號函附客戶對帳單、代收入傳票、取款條、  
02 轉帳收入傳票（卷第295-301頁）附卷可稽，並經證人即雲  
03 昭菁代書事務所員工呂為頡到庭證述明確，顯然被告間之買  
04 賣行為被告○○○之財產雖減少，惟其債務亦因而減少，債  
05 務人總財產尚不生增減，被告間之買賣自難謂屬有害於債權  
06 人之行為；此外，未據原告提出其他具體證據，以佐其主張  
07 被告○○○明知有害債權之說，自無從逕認被告○○○於行  
08 為時明知有損害系爭債權之情，實可認定。

09 (三)綜上所述，被告○○○將系爭房地出賣予被告○○○之行  
10 為，非以顯不相當之對價處分系爭房地，僅屬被告○○○積  
11 極財產在形態上之變更，原告既無法舉證證明本件符合撤銷  
12 詐害債權行為之要件事實，則其本於民法第244條第2項、第  
13 4項規定，請求撤銷被告間就系爭房地之買賣債權行為及所  
14 有權移轉登記物權行為，暨被告○○○應塗銷系爭房地之所  
15 有權移轉登記，回復登記予為被告○○○所有，均無所據，  
16 不應准許，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
18 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日  
21 民事第三庭 法官 黃倩玲

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日  
26 書記官 謝志鑫