

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第339號

原告 良京實業股份有限公司

法定代理人 今井貴志

訴訟代理人 郭思妘

陳佳宜

楊家瀧

被告 黃永宏

兼

訴訟代理人 梁寶玉

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113年12月18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、原告之法定代理人於起訴時原為平川秀一郎，嗣於本院審理中，其法定代理人變更為今井貴志，原告並以書狀聲明由今井貴志受訴訟（見本院卷第37頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，依同法第436條第2項規定，前開條文於簡易訴訟程序適用之。查原告起訴時以黃永宏、「梁XX」為被告，並聲明：(一)被告間就附表所示之不動產，於民國111年9月1日所為買賣契約之債權行為，及於111年9月26日所為移轉所有權之物權

01 行為，均應予撤銷。(二)被告梁xx應將上開不動產，於111年9  
02 月26日以買賣為原因，向桃園市中壢地政事務所辦理之不動  
03 產移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告黃永宏所有（見本  
04 院卷第4頁）。嗣於113年5月13日更正被告「梁xx」為梁寶  
05 玉，並變更聲明：(一)被告間就附表（權利範圍參「起訴」  
06 欄）所示之不動產，於民國111年9月1日所為買賣契約之債  
07 權行為，及於111年9月26日所為移轉所有權之物權行為，均  
08 應予撤銷。(二)被告梁寶玉應將上開不動產，於111年9月26日  
09 以買賣為原因，向桃園市中壢地政事務所辦理之不動產移轉  
10 登記予以塗銷，並回復登記為被告黃永宏所有（見本院卷第  
11 20頁），確認被告姓名部分，經核屬更正事實上之陳述，揆  
12 諸前開規定，尚無不合，應予准許。

## 13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：被告黃永宏積欠原告合計新臺幣(下同)118,569  
15 元及利息(下稱系爭債務)未清償，原告並已取得本院112年  
16 度司執字第125496號債權憑證(下稱系爭債權憑證)，被告黃  
17 永宏明知有欠原告系爭債務，竟於111年9月26日，以買賣為  
18 原因將其所有如附表所示不動產（下稱系爭不動產）移轉登  
19 記予被告梁寶玉。被告間所為有償買賣行為，使被告黃永宏  
20 脫產，以規避債權人將來強制執行，使原告之債權有不能受  
21 償之虞，顯有害原告之債權。為此，爰依民法第244條第2  
22 項、第4項規定，提起本件訴訟等語，並聲明如上開更正後  
23 所示之聲明。

## 24 二、被告則以：

25 (一)被告黃永宏：這筆是真買賣，我老了不想欠債一輩子，所以  
26 我把房子賣掉還欠其他銀行的債，當時有跟所有債權人協商  
27 是原告退出協商，我現在還住在房子裡面是因為我是殘障租  
28 不到房子，我有跟被告梁寶玉說好要讓我住到往生再把房子  
29 還給她使用，一個月我有給租金2,500元。並聲明：原告之  
30 訴駁回。

31 (二)被告梁寶玉：我是透過房仲找到被告黃永宏的，我認識房仲

01 認識20幾年，房仲問我可不可以幫被告黃永宏，我就當作做  
02 善事，才跟他買房子，當初我把買房子的錢直接匯給被告黃  
03 永宏欠錢的銀行，之後收一點租金，房子繼續給他住，兩年  
04 的租金被告黃永宏已經拿現金給我了，之後一年一年給，我  
05 們不是假買賣，也沒有詐害債權等語，並聲明：原告之訴駁  
06 回。

### 07 三、本院之判斷：

08 (一)按民法第244條第2項之撤銷訴權，依同法第245條規定，自  
09 債權人知有撤銷原因時起，1年間不行使而消滅。該項法定  
10 期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期  
11 間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查  
12 認定，以為判斷之依據（最高法院85年度台上字第1941號判  
13 決意旨參照）。經查，依原告提出系爭不動產之第二類登記  
14 謄本、地籍異動索引所示，係分別於113年2月20日、同年月  
15 19日列印（見本院卷第10至13頁），而依本件卷證資料，並  
16 無其他事證足資證明原告於112年3月1日前即已知悉被告間  
17 就系爭房地所為買賣行為有得撤銷之原因存在，則原告於11  
18 3年3月1日提起本件訴訟行使民法第244條第2項之撤銷訴  
19 權，應未逾民法第245條所定之1年除斥期間。

20 (二)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  
21 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲  
22 請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。是債權人依本  
23 條項規定，撤銷債務人所為之有償行為，須具備下列之條  
24 件：(1)為債務人所為之法律行為；(2)其法律行為有害於債權  
25 人；(3)其法律行為係以財產權為目的；(4)債務人於行為時，  
26 明知其行為有害於債權人，受益人於受益時，亦明知其事  
27 情，至受益人是否明知，則應以受益時為準。（最高法院67  
28 年台上字第1564號、113年度台上字第954號民事判決意旨參  
29 照），再民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉  
30 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真  
31 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有

01 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判  
02 決意旨參照）。本件兩造均不爭執被告黃永宏確有於111年9  
03 月26日，以買賣為原因將其所有之系爭不動產移轉登記予被  
04 告梁寶玉，並有系爭不動產之第一類登記謄本、桃園市地籍  
05 異動索引在卷可佐（見本院卷第23至28頁）。則債權人請求  
06 撤銷此有償行為，自應由債權人即原告就受益人此明知之事  
07 實負擔舉證責任。經查，被告梁寶玉業已否認其受讓移轉系  
08 爭不動產時，有何明知損害原告權利之情事，而就民法第24  
09 4條第2項所定有償行為之撤銷訴權要件，未據原告舉證以實  
10 其說並表示再與公司討論（見本院卷第47頁反面），又遍觀  
11 本件卷證資料（包含兩造之陳述、系爭不動產專任委託銷售  
12 契約書等），亦未見被告梁寶玉就系爭不動產之買賣契約及  
13 物權行為有何明知損害原告權利之情事，是原告既未能就民  
14 法第244條第2項之撤銷訴權要件事實加以舉證證明，其擅予  
15 揣測被告間就系爭不動產之買賣存在詐害原告債權之情，應  
16 屬無據。

17 (三)至原告復主張依被告所提出之系爭不動產專任委託銷售契約  
18 書，出售價格與市價顯不相當，該交易顯為虛偽之買賣等  
19 語，欲主張被告間之買賣行為及物權行為無效（見本院卷第  
20 72頁），然民法第244條規定撤銷之標的，係有效之法律行  
21 為，而非無效之法律行為，此與原告上開所指該法律行為無  
22 效，兩者之構成要件及法律效果均不同，亦屬不同之訴訟標  
23 的，不得混為一談，原告既已表明其請求權基礎為民法第24  
24 4條而欲「撤銷」該有效之法律行為（見本院卷第20頁、第4  
25 0頁反面），本院自應以該訴訟標的為審理範圍，是原告此  
26 部分之主張本院即毋庸亦不得加以審酌，另就原告欲聲請調  
27 查買賣價金金流流向等事項，則與其所提起本件訴訟之待證  
28 事實無關，爰依民事訴訟法第286條但書之規定，駁回原告  
29 此部分調查證據之聲請。

30 四、綜上所述，本件被告間就系爭不動產之所有權移轉登記之有  
31 償行為，原告爰引民法第244條第2項之規定請求撤銷之，已

01 不符合行使該條項所定撤銷訴權之要件，其撤銷之請求既於  
02 法無據，自亦無從依同條第4項規定，請求受益人或轉得人  
03 回復原狀之餘地，故原告聲請撤銷被告間就系爭不動產所為  
04 買賣之債權行為及所有權移轉登記物權行為，並塗銷所有權  
05 移轉登記，均屬無據，不應准許，其訴應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
07 本院審酌後核於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘  
08 明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

11 中壢簡易庭 法官 黃麟捷

12 以上為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明  
14 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
15 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 附表：

18

編號	財產	標的	權利範圍
1	土地	桃園市○○區○○段○○○段000000 0地號	10000分之18
2	房屋	桃園市○○區○○段○○○段0000○ 號 (門牌號碼：桃園市○○區○○路0 段00號13樓之16)	1分之1