

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第362號

01  
02  
03 原 告 朱柏璋  
04 訴訟代理人 鄭瑞崙律師  
05 李幸倫律師  
06 梁家惠律師  
07 被 告 鄉邦建築有限公司

08  
09 法定代理人 翁邦銘  
10 被 告 永諾實業股份有限公司

11  
12 法定代理人 李苗  
13  
14

15 上列當事人間請求撤銷詐害債權事件，本院於民國115年5月4日  
16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

- 18 一、被告間就坐落高雄市橋頭區建樹段七六七、七六七之七、七  
19 六七之八、七六七之九地號土地（權利範圍全部），於民國  
20 一一四年四月十六日所為債權行為及所有權移轉物權行為，  
21 應予撤銷。
- 22 二、被告永諾實業股份有限公司應將前項不動產於於民國一一四  
23 年五月七日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。
- 24 三、被告間就坐落高雄市橋頭區建樹段七六七、七六七之七、七  
25 六七之八、七六七之九地號土地上之未保存登記建物（建築  
26 執照號碼（107）高市工建築字第二五四五之0一、二五四  
27 六之0一、二五四七之0一號）於民國一一四年四月十六日  
28 所為債權行為及於民國一一四年六月二日所為建築執照變更  
29 起造人名義之法律行為予以撤銷。
- 30 四、被告永諾實業股份有限公司應將前項未保存登記建物之建築  
31 執照起造人名義，辦理登記回復為被告鄉邦建築有限公司。

01 五、訴訟費用由被告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
05 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
06 款定有明文。原告追加聲明請求如後述聲明第3項、第4項所  
07 據事實（見115年度訴字第362號卷，下稱訴卷，第90頁；及  
08 115年度審訴字第36號卷，下稱審訴卷，第7至12頁），與原  
09 起訴主張之事實，核屬基礎事實同一，核無不合。

10 二、被告永諾實業股份有限公司（下稱永諾公司）經合法通知，  
11 並由其法定代理人李苗在通知書回證上勾選「本人」簽收及  
12 用印，有民國115年4月21日送達回證可考（見訴卷第55  
13 頁），其未於言詞辯論期日到場（見訴卷第89頁），核無民  
14 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一  
15 造辯論而為判決。此項簽收事實與李苗之母是否受長照服務  
16 無涉，李苗提出高雄市長期照顧服務使用說明單，主張係其  
17 父親簽收，其父照顧其母而疏忽，通知其開庭時已逾期云云  
18 （見訴卷第97頁），難以逕採。

19 貳、實體事項

20 一、原告主張：

21 (一)原告為高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭建物）及坐  
22 落高雄市○○區○○段000地號土地之所有權人，而被告鄉  
23 邦建築有限公司（下稱鄉邦公司）為鄰地同段767、767-7、  
24 767-8、767-9地號土地（以下合稱系爭土地）之原所有權  
25 人。鄉邦公司於108年8月7日起在系爭土地上興建地上4層鋼  
26 筋混凝土建物（建築執照號碼（107）高市工建築字第2545  
27 之01、2546之01、2547之01號，下稱系爭建案），於施工過  
28 程中，造成系爭建物持續發生傾斜、地磚隆起破裂及下陷情  
29 事，經原告於111年2月14日委託高雄市土木技師公會鑑定結  
30 果認定傾斜率大於警戒值，應立即進行建物扶正工程，總修  
31 復費用新台幣（下同）2,777,113元。原告於111年6月1日對

01 鄉邦公司等人提起鄰損之損害賠償訴訟（本院111年度建字  
02 第34號審理中），法院於112年10月13日囑託高雄市建築師  
03 公會鑑定結果亦認定系爭建物傾斜、地磚隆起、建築物下陷  
04 原因為鄉邦公司施工造成，建議修復方式費用為「房屋扶正  
05 費用（及下陷部分）」6,602,786元、「建築物地磚隆起、  
06 漏水、裂縫部分」478,800元，合計7,081,586元。

07 (二)詎鄉邦公司明知此情，竟旋於114年4月16日訂立買賣契約，  
08 將系爭土地以54,000,000元出售予被告永諾公司，復於114  
09 年5月7日虛偽以買賣為原因，辦畢所有權移轉登記，及於11  
10 4年6月2日變更系爭建築執照起造人，而陷於無資力狀  
11 態，嚴重害及原告之損害賠償債權。被告間為無償行為，縱  
12 認有買賣關係，然永諾公司購買價值高達54,000,000元之系  
13 爭土地前，理應會赴現場查看、訪查、瞭解是否涉訟等情  
14 事，可見被告均明知有損及原告之債權，仍執意出售土地以  
15 換取較易隱匿之金錢，造成鄉邦公司不能履行其對原告之債  
16 務，或履行顯有困難。

17 (三)又鄉邦公司自111年起，已因法院判決而負有2,000,000餘元  
18 之債務，時至114年又連續遭債權人聲請本票裁定強制執  
19 行，負債高達30,000,000餘元。鄉邦公司於113年度申報所  
20 得僅有區區17,122元，名下無其他不動產，僅存107年份之  
21 汽車1輛亦毫無殘值可言，顯見資力不足以清償原告債權。  
22 鄉邦公司逕將系爭土地轉讓予永諾公司，即屬有害於原告之  
23 債權。

24 (四)爰依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，提起本件訴訟  
25 等語。並聲明：1.被告間就系爭土地於114年4月16日所為債  
26 權行為及所有權移轉物權行為，應予撤銷。2.永諾公司應將  
27 系爭土地於114年5月7日以買賣為原因之所有權移轉登記塗  
28 銷。3.被告間就系爭土地上之未保存登記建物（建築執照號  
29 碼（107）高市工建築字第2545-01、2546-01、2547-01  
30 號）於114年4月16日所為債權行為及於114年6月2日所為建  
31 築執照變更起造人名義之法律行為予以撤銷。4.永諾公司應

01 將前項未保存登記建物之建築執照起造人名義，辦理登記回  
02 復為鄉邦公司。

03 二、被告答辯：

04 (一)鄉邦公司：系爭土地由767地號土地逕行分割為4筆，於107  
05 年5月間由鄉邦公司買入，然於114年4月16日遭法定代理人  
06 翁邦銘之配偶即公司總經理謝麗靜持有侵占印章及權狀等  
07 物，以接近市價行情5折之賤價出售及後續辦理移轉登記。  
08 翁邦銘雖於113年10月30日簽立授權書，授權謝麗靜管理公  
09 司財務，然未簽署謝麗靜所稱113年11月27日授權銷售系爭  
10 土地、建案之授權書。而買方永諾公司之代表人李苗為謝麗  
11 靜之男性好友，其等間行為逾越一般社交行為，深知謝麗靜  
12 未獲授權。翁邦銘有聯繫渠等出面解決，未獲置理，現由臺  
13 灣橋頭地方檢察署偵查中，故鄉邦公司同意原告之聲明請求  
14 等語。

15 (二)永諾公司未到場，於言詞辯論終結前亦未提出書狀作何聲明  
16 或陳述。

17 三、原告、鄉邦公司不爭執事項（見訴卷第91頁）：

18 (一)原告為高雄市○○區○○街00號房屋及坐落高雄市○○區○  
19 ○段000地號土地所有權人。

20 (二)鄉邦公司為系爭土地原所有權人。

21 (三)鄉邦公司於108年8月7日起興建4層鋼筋混凝土建物，造成原  
22 告房屋下陷，經高雄市建築師公會鑑定房屋扶正費用、地磚  
23 隆起、漏水、裂縫等修繕費用，共7,081,586元，現由本院1  
24 11年度建字第34號審理中。

25 (四)鄉邦公司經臺灣高雄地方法院106年度建字第124號判決應給  
26 付御晉營造有限公司2,864,439元及遲延利息；與經臺灣高  
27 雄地方法院114年度司票字第1077號裁定中租迪和股份有限  
28 公司就鄉邦公司簽發1,000萬元之本票中510萬元及遲延利息  
29 得強制執行，與114年度司票字第1078號裁定就簽發1,023萬  
30 元之本票中1,020萬7,122元及遲延利息得強制執行，與114  
31 年度司票字第1079號裁定就被告簽發1,000萬元之本票中510

01 萬元及遲延利息得強制執行，及114年度司票字第1080號裁  
02 定就鄉邦公司簽發977萬元之本票中972萬1,628元及遲延利  
03 息得強制執行。

04 (五)依財稅資料，鄉邦公司之113年度所得僅17,122元，名下僅  
05 有107年出廠之汽車一輛。

06 (六)鄉邦公司於114年5月7日以買賣為原因，將系爭土地移轉登  
07 記予永諾公司。

08 (七)鄉邦公司對謝麗靜提起刑事背信、盜用印章、侵占等告訴，  
09 由臺灣橋頭地方檢察署偵查中。

10 四、本件爭點（見訴卷第92頁）：

11 (一)被告間就系爭土地所為債權行為及所有權移轉登記之物權行  
12 為，是否有害於原告之債權？係有償或無償行為？

13 (二)被告間就系爭建物所為債權行為及事實上處分權讓與及變更  
14 起造人名義法律行為，是否有害於原告之債權？係有償或無  
15 償行為？

16 (三)原告依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，訴請撤銷被  
17 告間債權、物權行為，及請求永諾公司塗銷登記、回復起造  
18 人名義，有無理由？

19 五、本院得心證之理由：

20 (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  
21 院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於  
22 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債  
23 權人得聲請法院撤銷之；債務人之行為非以財產為標的，或  
24 僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前2項之規  
25 定；債權人依前項規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人  
26 或轉得人回復原狀，民法第244條第1項、第2項、第3項及第  
27 4項前段定有明文。債務人所為之無償行為，有害及債權，  
28 係指自債務人全部財產觀之，其所為之無償行為，致其責任  
29 財產減少，使債權不能或難於獲得清償之狀態（最高法院11  
30 0年度台上字第2980號判決參照）。債務人對於其所為之有  
31 償行為，足致其責任財產不足清償其債權人之債權，於行為

01 當時已有認識，受益人亦明知債務人所為之有償行為，足生  
02 損害於債權之結果，債權人始得行使撤銷權，並聲請命受益  
03 人回復原狀（最高法院113年度台上字第954號判決參照）。

04 (二)查原告主張被告間於114年4月16日訂立買賣契約係以54,00  
05 0,000元為對價，有實價登錄訊息資料可考（見審訴卷第79  
06 頁）；且謝麗靜代理鄉邦公司與永諾公司訂立土地登記申請  
07 書、不動產買賣契約書、於114年5月2日申請變更系爭建案  
08 起造人名義，於114年6月2日經核准等情，有高雄市政府地  
09 政局岡山地政事務所115年4月20日高市地岡登字第11570336  
10 500號函、高雄市政府地政局楠梓地政事務所115年4月21日  
11 高市地楠登字第11570321000號函、不動產買賣契約書、高  
12 雄市政府工務局建管系統便民服務資訊網申請案件查詢可考  
13 （見訴卷第17至46、64至71、95頁），形式上為有償行為，  
14 自難逕認屬無償行為。

15 (三)惟原告主張縱屬有償行為，然對價亦屬有害及原告債權，仍  
16 構成詐害債權等語。而鄉邦公司法定代理人翁邦銘亦主張該  
17 買賣價格僅市價之一半且未經翁邦銘同意，不知公司會計謝  
18 麗靜有無收到價金，及永諾公司法定代理人李苗明知未經翁  
19 邦銘同意之情等語（見審訴卷第9至11、159頁、訴卷第58、  
20 92頁），可見該對價並非鄉邦公司法定代理人翁邦銘肯認符  
21 合系爭土地應有市價之價格。又被告法定代理人翁邦銘提出  
22 114年5月29日、30日分別與謝麗靜、李苗之通訊軟體LINE對  
23 話，可見翁邦銘明確表示不知買賣情事，亦無授權謝麗靜出  
24 售系爭土地等語（見訴卷第72至74頁），益徵永諾公司知悉  
25 詐害債權之事實。原告提起本件訴訟後，本院迭次通知永諾  
26 公司應提出答辯，否則視為對詐害債權事實自認（見審訴卷  
27 第127至131頁、訴卷第13至14頁），被告亦無於言詞辯論終  
28 結前提出答辯。再者，鄉邦公司不僅應對原告負損害賠償責  
29 任，且另欠中租迪和股份有限公司鉅額債務，且無力清償乙  
30 情，為鄉邦公司所不爭執（見訴卷第91頁），復有臺灣高雄  
31 地方法院114年度司票字第1077、1078、1079、1080號裁

01 定、鄉邦公司之財產查詢清單可考（見審訴卷第81至92  
02 頁），鄉邦公司於此情形下，不依法清償對債權人之此等債  
03 務，卻由謝麗靜逕將系爭土地及建案起造人變更登記為永諾  
04 公司，又無價格磋商或委請專業人士鑑價之事證，亦無價金  
05 交付之事證，衡屬規避對債權人之債務之舉，其有詐害債權  
06 情事堪可認定。

07 (四)次查，鄉邦公司有前述對原告負有損害賠償債權，且名下資  
08 產無力清償對原告債務，陷於給付不能之情事，有高雄市土  
09 木技師公會鑑定報告書、社團法人高雄市建築師公會鑑定報  
10 告書、相關裁判書、鄉邦公司之113年度所得及財產查詢可  
11 考（見審訴卷第31至54、81至92頁），亦堪信為真，是構成  
12 詐害原告債權之事實。

13 (五)永諾公司於言詞辯論終結後具狀略以係因鄉邦公司之法定代  
14 理人翁邦銘向永諾公司之法定代理人李苗借款，才將不動產  
15 抵償予永諾公司，請求再開辯論並酌留一個月期間待其尋覓  
16 律師及備妥相關資料云云（見訴卷第97頁）。經本院通知補  
17 正說明後，提出不動產買賣契約書、高雄市政府地政局岡山  
18 地政事務所受理實價登錄更正申報內容申請書。然觀諸上開  
19 文件內容與李苗之陳述，此項抵債陳述與上開買賣過程之文  
20 件及登記申請書不符。縱其等間有私下約定以永諾公司承受  
21 系爭土地及建案起訴人，亦為翁邦銘與李苗間約定如何清償  
22 彼此間債務之方法，並非源於鄉邦公司與永諾公司間之買賣  
23 行為。況且，抵債約定倘若屬實，益徵該買賣價格之決定並  
24 未反應系爭土地之真實市價，而有詐害原告債權之情形。是  
25 以，本院就審理該2公司間買賣行為有無詐害原告債權之爭  
26 議，無再行言詞辯論程序加以調查或辯論之必要。

27 (六)從而，原告依民法第244條第2項、第4項前段規定，請求撤  
28 銷被告間就系爭土地於114年4月16日所為債權行為及所有權  
29 移轉物權行為，與請求永諾公司應將系爭土地於114年5月7  
30 日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，及請求撤銷被告間  
31 就系爭土地上之未保存登記建物（建築執照號碼（107）高

01 市工建築字第2545-01、2546-01、2547-01號)於114年4月1  
02 6日所為債權行為及於114年6月2日所為建築執照變更起造人  
03 名義之法律行為予以撤銷，及請求永諾公司應將前項未保存  
04 登記建物之建築執照起造人名義，辦理登記回復為鄉邦公  
05 司，均有理由，應予准許。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及相關舉證，  
07 經核與判決之結果不生影響，爰不再逐一論述。

08 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條  
09 第1項前段、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

11 民事第三庭 法官 李俊霖

12 以上正本係照原本作成。

13 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。如  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

16 書記官 童郁惠