

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第50號

上訴人 詹惠卿

訴訟代理人 張靜律師

複代理人 張婉慈

被上訴人 陳雙雄

訴訟代理人 許仁豪律師

被上訴人 卓秀環

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國112年9月28日臺灣臺東地方法院111年度訴字第101號第一審判決提起上訴，本院於113年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人間就臺東縣○○鄉○○段000地號土地於民國109年5月16日所為贈與債權行為及民國109年6月10日所為所有權移轉登記之物權行為均應予撤銷。

被上訴人陳雙雄就上開土地於民國109年6月10日以贈與為原因之所有權移轉登記應予塗銷。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人卓秀環經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：卓秀環於民國108年10月21日至109年3月5日間陸續向伊借款，現積欠伊本金新臺幣（下同）390萬元債務（下稱系爭A債務）。詎卓秀環於109年6月10日以109年5月16日贈與（下稱系爭贈與）之原因將其所有之臺東縣○○鄉○○段○○○○段○○000地號土地（下稱系爭A地）移轉登記予被上訴人陳雙雄所有（下稱系爭登記）。陳雙雄嗣雖清

01 償卓秀環積欠合作金庫商業銀行（下稱合庫）債務，惟該清
02 償係發生於系爭登記日後約2個月，應與系爭A地移轉無關，
03 僅係資金回流而非實際之買賣對價。卓秀環同日尚以買賣為
04 原因將○○段000、000、000地號土地（下合稱系爭B地，並
05 與系爭A地合稱系爭土地）移轉登記予陳雙雄所有。卓秀環
06 名下已無財產可清償系爭A債務，被上訴人所為之系爭贈與
07 及登記屬無償行為而有害伊債權。爰依民法第244條第1、4
08 項規定，求為：被上訴人間就系爭A地所為系爭贈與債權行
09 為及系爭登記物權行為均應予撤銷。陳雙雄就系爭A地所為
10 系爭登記應予塗銷之判決。

11 二、陳雙雄則以：伊於109年6月間向卓秀環購買系爭土地，因手
12 上資金有限而無法完全支付價金，遂依代書建議，以贈與為
13 原因辦理系爭A地之移轉登記，再以之向臺東縣○○地區農
14 會（下稱○○農會）抵押貸得330萬元，以交付55萬元予卓
15 秀環並為其清償合庫債務265萬3,080元作為買賣對價。伊原
16 不知系爭A債務存在，主觀上無損害上訴人債權之意而為系
17 爭登記，另卓秀環前以系爭A地為合庫設定債權總金額360萬
18 元之最高限額抵押權（下稱系爭A抵押權）擔保債務清償，
19 縱卓秀環將系爭A地移轉登記予伊，合庫仍得優先取償，伊
20 已代償卓秀環對合庫之債務，客觀上應無害上訴人債權等語
21 置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

22 三、卓秀環經合法通知未到庭及答辯，據其於原審承認有向上訴
23 人借貸事實，另以伊無法清償合庫貸款債務，遂與陳雙雄約
24 定讓與系爭A地，由陳雙雄負責清償剩餘債務，伊不清楚代
25 書是用贈與還是買賣辦理，之後陳雙雄轉貸下來後，伊有拿
26 了幾次錢等語置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

27 四、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，聲明：原
28 判決廢棄及判如上開聲明所示；陳雙雄則答辯：上訴駁
29 回。

30 五、本院之判斷：

31 (一)被上訴人間就系爭A地所有權移轉應為贈與之無償行為：

01 1. 按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
02 非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人
03 適法有此權利，民法第758條、第759條之1第1項復有明文規
04 定。而不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極
05 高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之
06 公信力，是實務上即認「關於土地登記，係主管機關適用相
07 關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完
08 成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，
09 否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係
10 由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用」
11 （最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。因此，
12 土地登記謄本上有關所有權人、登記原因等記載，除有特殊
13 法定情形，即應認定為與真實狀況（包括：權利歸屬、權利
14 變動原因等）相符。

15 2. 被上訴人主張其等間就系爭A地為買賣關係，因陳雙雄資金
16 有限，故系爭A地先以贈與為原因辦理系爭登記，但陳雙雄
17 事後以給付卓秀環55萬元並為其清償合庫債務265萬3,080元
18 作為買賣對價。上訴人否認陳雙雄交付卓秀環55萬元之事
19 實，並以上開債務清償行為係在系爭登記後約2個月，認與
20 系爭A地移轉登記無涉等語。經查：

21 (1)被上訴人為母子關係。系爭土地原為卓秀環所有，其於107
22 年11月15日在系爭A地上設定系爭A抵押權擔保其向合庫借款
23 300萬元債務（下稱系爭B債務）清償。卓秀環於109年6月10
24 日先以買賣為原因將系爭B地移轉登記予陳雙雄所有，再以
25 贈與為原因將系爭A地移轉登記予陳雙雄所有。之後陳雙雄
26 於109年6月18日匯款5萬3,000元及109年7月22日跨行轉帳2
27 萬9,500元入卓秀環合庫帳戶用以清償系爭B債務本息之一
28 部，陳雙雄復於109年8月5日在系爭A地上為○○農會設定擔
29 保債權總金額420萬元之最高限額抵押權（下稱系爭B抵押
30 權）而借得330萬元，同年6月6日將借得款項中之257萬580元
31 代償卓秀環對合庫之系爭B債務，系爭A抵押權登記因此於10

9年8月11日以清償為原因而塗銷等節，有被上訴人戶役政資料、系爭土地登記謄本及地籍異動索引、系爭A抵押權設定契約書及卓秀環合庫存款存摺交易明細、土地登記申請書（含贈與公契）、系爭B地不動產買賣契約書、系爭A地贈與契約書（私契）、陳雙雄○○農會活期性存款存摺帳戶交易明細、合庫東台東分行112年7月26日合金東台東字第1120001952號函附卓秀環放款帳務資料查詢單及放款收入傳票等附卷可證（見本院卷一第45至47頁、原審卷第85至89頁、第107頁、第377至388頁、第155至158頁、第95至104頁、第363至376頁、本院卷一第187至201頁、原審卷第159頁、第293至299頁），應可信為真。足見系爭A地以贈與為原因移轉予陳雙雄後，陳雙雄方有代償卓秀環系爭B債務之交易紀錄。

(2)據證人即辦理系爭土地過戶代書王正男證稱：卓秀環有拿系爭A地去借錢，但她沒有錢可以還款，所以她就跟陳雙雄說「這塊土地我送你」，但是銀行的債務要由你去清償。因陳雙雄的錢只夠買系爭B地，他說沒有錢買系爭A地，沒辦法有金流，不能用買賣，所以才用贈與為原因移轉登記等語（見本院卷一第151至155頁）。參酌系爭A地於109年6月10日以「贈與」為原因移轉登記為陳雙雄所有之公示性，及被上訴人間所簽立系爭A地贈與之公、私契上明確被上訴人係基於贈與而為系爭A地所有權移轉（見原審卷第97至98頁、本院卷一第195至197頁），足徵卓秀環係出於贈與之意思而將系爭A地移轉予陳雙雄。

(3)陳雙雄雖辯稱系爭A地為買賣，其已交付現金計55萬元予卓秀環且共轉帳265萬3,080元（即上述5萬3,000元、2萬9,500元及257萬580元）代償系爭B債務之方式給付系爭A地買賣價金，然而：

①陳雙雄主張交付現金55萬元予卓秀環部分，業經上訴人否認（見原審卷第204頁），陳雙雄就此僅提出其鹿野農會活期存款存摺交易明細為證（見原審卷第159頁），該明細上固顯示該帳戶於109年9月30日、10月15日、10月28日

有分別提領現金10萬元、10萬元、35萬元之紀錄，但未見流向，且陳雙雄於另案偵查中已陳稱：我都交給代書處理，因為要代書處理才有紀錄，我不可能拿現金給卓秀環，她的錢都被高利貸拿去了等語（見臺灣臺東地方檢察署111年度交查字第820號偵查卷第58頁），可見陳雙雄因知悉卓秀環遭他人追討債務，根本不可能給付現金予卓秀環，故陳雙雄此部主張並不可採。

②又陳雙雄取得系爭A地所有權後，固有陸續轉帳3筆款項共計265萬3,080元清償系爭B債務之客觀事實，然被上訴人間就系爭A地移轉登記所為之公、私契（見原審卷第97至99頁、本院卷一第195至197頁），已明確卓秀環將系爭A地贈與陳雙雄之意旨，並未約定陳雙雄日後要以代償卓秀環對合庫債務作為取得土地對價。而被上訴人於系爭A地移轉同日尚以買賣為原因移轉系爭B地，依陳雙雄所提與系爭B地相關之核發非屬贈與證明申請書、補件切結書（見本院卷一第225、175頁），以及財政部南區國稅局臺東分局113年3月15日南區國稅臺東營所字第1131361838號、113年5月17日南區國稅臺東營所字第1131363653號函及附件（見本院卷一第177至179頁、第293至第304頁）等資料，顯示陳雙雄向卓秀環買受系爭B地時，因無法於移轉當時提出價金交付證明，而由卓秀環、陳雙雄立具切結書，申請核發非屬贈與證明，嗣後方補正提出抵押債務人變更登記、貸款支付及收取價金等資料。則被上訴人就系爭A地移轉登記時，同樣無法提出金流，均需轉貸清償原貸款後塗銷原抵押並新設抵押登記（按，陳雙雄以系爭B地為擔保向臺東地區農會貸款，用以清償卓秀環對○○農會借款債務，而塗銷原○○農會抵押設定，再為臺東地區農會新設抵押設定，見原審卷第33頁，本院卷一第129、131頁；系爭A地則由陳雙雄向○○農會貸款，用以清償卓秀環對合庫借款債務，而塗銷原合庫抵押設定，再為○○農會新設抵押設定，見原審卷第85、89頁、第293至299頁），如

01 系爭A地為買賣，可循系爭B地之處理模式，系爭A地既有
02 別於系爭B地買賣原因，顯見其確實為贈與移轉。

03 (4)且查，卓秀環長期將系爭A地提供予陳雙雄種植鳳梨，陳雙
04 雄並以此營生，為陳雙雄所是認（見本院卷一第221頁），
05 可知陳雙雄就系爭A地確存有相當利害關係。倘卓秀環欠債
06 未還，系爭A地遭卓秀環之債權人查封拍賣，將影響陳雙雄
07 日後生計。陳雙雄亦陳稱：卓秀環賣完土地給伊之後就跑路
08 了，現在完全沒有聯繫等語（見臺灣臺東地方檢察署111年
09 度偵字第1749號偵查卷第22頁、本院卷一第247頁），則陳
10 雙雄自有代償系爭B債務之動機。另依系爭A抵押權設定契約
11 書記載債務人為陳志輝（即陳雙雄父親）、卓秀環2人，債
12 務額比例均為全部（見原審卷第155至156頁），可知系爭A
13 抵押權係擔保卓秀環及陳志輝2人債務全部而由卓秀環為義
14 務人提供系爭A地設定予合庫而借款300萬元，系爭B債務並
15 非單純為卓秀環個人債務。證人何桂英亦證稱：卓秀環跟我
16 說她向上訴人借款是要給她兒子做生意，她兒子有在種鳳
17 梨、生薑等作物（見原審卷第264頁），可見卓秀環有為家
18 人借貸而欠債之事實。由上開事證綜合觀之，系爭A地於107
19 年間設定之系爭A抵押權用以擔保陳雙雄父母對合庫之系爭B
20 債務清償，依民法第881條之17準用第867條規定，系爭A地
21 縱移轉予陳雙雄所有，系爭B債務若未清償，合庫仍得對系
22 爭A地實行抵押權取償，故陳雙雄上開轉貸清償系爭B債務行
23 為，經核係陳雙雄為保有系爭A地所有權得繼續耕作營生之
24 利己行為，其事後為卓秀環、陳志輝代償債務，即難認與取
25 得系爭A地具對價關係。

26 (5)是以，本院審酌上開事證，認被上訴人間就系爭A地以系爭
27 贈與方式而為系爭登記，未曾向合庫辦理債務人變更而承擔
28 系爭B債務，陳雙雄因依賴系爭A地之農作營生，出於自身利
29 益而為父母代償系爭B債務，堪與認定。被上訴人所舉證據
30 尚無法證明其等間所為系爭A地所有權移轉登記行為之原因
31 關係非如土地登記謄本所載之贈與，難認被上訴人間就系爭

01 A地係成立陳雙雄所述之有償買賣關係，被上訴人所辯上開
02 情節，尚難採信。

03 (二)上訴人得依民法第244條第1、4項規定請求撤銷系爭贈與債
04 權行為及系爭登記物權行為，及陳雙雄就系爭A地所為系爭
05 登記應予塗銷：

06 1. 按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
07 院撤銷之。債權人依第一項之規定聲請法院撤銷時，得並聲
08 請命受益人或轉得人回復原狀。民法第244條第1項、第4項
09 前段定有明文。債權人行使撤銷權，應以債務人陷於無資力
10 為要件，否則難謂有害及債權人之債權。又債務人所為之無
11 償行為，有害及債權，係指自債務人全部財產觀之，其所為
12 之無償行為，致其責任財產減少，使債權不能或難於獲得清
13 償之狀態，亦即消極財產之總額超過積極財產之總額而言，
14 且是否有害及債權，應以債務人行為時定之（最高法院110
15 年度台上字第2980號判決意旨參照）

16 2. 查卓秀環於108、109年間陸續向上訴人借款未還，共積欠上
17 訴人本金390萬元，經上訴人對卓秀環聲請核發支付命令，
18 原法院於110年9月14日核發110年度司促字第3252號支付命
19 令並於110年10月26日確定等節，有借款證明書、本票、支
20 票及上開支付命令及確定證明書等附卷可佐（見原審卷第25
21 至31頁、第39頁、上開支付命令卷第45頁），且被上訴人就
22 卓秀環有該欠款事實亦未否認（僅抗辯借貸金額為310萬
23 元，預扣利息後實拿279萬元，見原審卷第243至245頁、第2
24 55頁），應可信為真。

25 3. 次查，卓秀環於109年6月10日為系爭土地所有權移轉後，其
26 名下已無任何財產，有財產所得查詢資料可稽（見本院卷二
27 第39至49頁）。上訴人亦因查無卓秀環財產，曾執上開確定
28 之支付命令聲請執行法院換發債權憑證，有原法院112年6月
29 16日東院漢112司執天字第10150號債權憑證可參（見原審卷
30 第337至338頁）。故卓秀環就系爭A地所為系爭贈與及登記
31 之無償行為，顯然已使上訴人之債權有不能受償之虞，有害

於上訴人之債權。縱陳雙雄不知上訴人上開債權存在，主觀上無害於上訴人之債權行使之意圖，然被上訴人就系爭A地贈與之無償行為，本不以明知有害於債權為必要，故陳雙雄辯稱其於系爭登記前不知卓秀環對外欠債情形，其無損害上訴人債權之意而為系爭登記，上訴人不得行使撤銷權一事，容有誤會。

4. 陳雙雄復稱系爭A地於107年間曾設定系爭A抵押權予合庫，該地應非卓秀環全體債權人之債權總擔保，被上訴人間所為贈與及移轉，客觀上應無害上訴人債權等語，然系爭A抵押權擔保系爭B債務清償，至系爭登記日時債務餘額為265萬7,930元（見原審卷第295頁之合庫放款帳務資料查詢單所示）。而陳雙雄受贈系爭A地後轉向○○農會擔保貸款時（109年8月），據該農會評估系爭A地單價為950元/平方公尺，總價約415萬6,089元（計算式：面積4374.83平方公尺×950元/平方公尺=415萬6,089元），有不動產調查表在卷可佐（見本院卷二第67頁），參酌內政部實價登錄資料所載系爭登記交易時間相近之○○段土地交易行情（見本案卷二第95至110頁）顯示108年3月22日至111年9月6日期間共5筆交易，除108年10月21日交易1筆註記為特殊關係交易而無參考價值外，其餘交易單價落在958至1,600元/平方公尺等情，鹿野農會所估之系爭A地上開價值尚屬合理，是系爭A地於卓秀環贈與陳雙雄當時價值約為415萬6,089元。據此，系爭A地於系爭登記時價值顯高於當時系爭A抵押權所擔保之系爭B債務餘額265萬7,930元甚多，仍應屬卓秀環全體債權人債權之總擔保，卓秀環將系爭A地贈與陳雙雄，致使其責任財產減少，難謂無害於上訴人之債權，故陳雙雄前揭所辯，亦屬無據。

5. 據上，卓秀環將系爭A地無償贈與陳雙雄並為系爭登記，致其陷於無資力可清償系爭A債務，已有害上訴人債權，故上訴人依民法第244條第1、4項規定，請求撤銷系爭贈與債權行為及系爭登記物權行為，及陳雙雄就系爭A地所為系爭登

01 記應予塗銷等，為有理由，應予准許。

02 六、綜上所述，上訴人依民法第244條第1、4項規定，請求被上
03 訴人間就系爭A地所為系爭贈與債權行為及系爭登記物權行
04 為均應予撤銷，且陳雙雄就系爭A地所為系爭登記應予塗銷
05 等，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有
06 未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
07 由，應由本院廢棄改判如主文第一至三項所示。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

13 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

14 法官 廖曉萍

15 法官 鍾志雄

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
18 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
20 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
21 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
22 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
23 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

25 書記官 蔣若芸

26 附 註：

27 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

28 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
29 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

30 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
31 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

01 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。