

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第6號

原告 吳淑惠
訴訟代理人 何佩娟律師
被告 蔡佩玲
訴訟代理人 邱懷靚律師
葉千瑞律師
被告 夏子婷
訴訟代理人 陳敬穆律師
楊家寧律師
莊銘有律師

上列當事人間因請求撤銷詐害行為等事件，本院於民國113年11月4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

被告蔡佩玲之訴訟代理人稱：本案之訴訟標的與臺灣高等法院111年度重上字第732號（下稱：「前案」）民事判決相同等語（見本案卷二第72頁），惟前案當事人並不包括本案被告夏子婷，且依該案判決書，吳淑惠於前案起訴之訴訟標的為民法第179、184、226、259、541、542、544條等規定與買賣契約之法律關係，而本案之訴訟標的，則為民法第244條規定（見本案卷一第12頁），被告蔡佩玲之訴訟代理人亦自承：前案之訴訟標的並無民法第244條（見本案卷二第72頁），並無民法第244條部分之終局判決（見本案卷二第77頁），故本案與前案並非同一事件，合先敘明。

貳、兩造聲明與陳述要旨

一、原告方面：

（一）如附表所示不動產（下稱：「系爭房地」）係原告前於民

國（下同）100年11月間以其妹即訴外人吳安琪名義購買，供全家人居住使用，吳安琪並於101年3月7日將戶籍遷入該址，另原告所開設之「讓讓室內裝修設計有限公司」及吳安琪開設之「日光文化事業有限公司」及「安琪歌子戲劇工作坊」等亦均設籍於此。103年1月間，因伊有資金需求，乃將系爭房地移轉登記回自己名下，並向華南銀行辦理貸款；嗣伊為籌措某建案之土地投資款，乃於109年10月29日與被告蔡佩玲約定以借名登記之方式，簽訂「不動產買賣契約書」，買賣價金為新臺幣（下同）1,600萬元，然除向宜蘭市農會貸款900萬元，藉以清償舊有貸款600餘萬元，以及撥付290萬元供支應土地投資自備款（2,475,000元）外，因屬借名登記，被告蔡佩玲並未給付700萬元之買賣價金餘款予伊。

（二）詎被告蔡佩玲與伊終止借名登記契約後，並未返還該借名登記物即系爭房地及土地投資款2,475,000元，反而於另案訴訟中，主張系爭房地應屬買賣關係，然卻未給付700餘萬元之買賣尾款予原告，更未返還2,475,000元之土地投資款，嗣為逃避伊及其他債權人之追索，竟於前案二審之審理過程中，於112年4月10日將系爭房地以顯不相當之對價950萬元賤賣予被告夏子婷，並於112年4月27日完成過戶，故伊對被告蔡佩玲之債權，為土地投資款2,475,000元及前案二審判決借名登記物返還不能損害賠償3,318,720元，以上總計5,793,720元。

（三）系爭房地之權狀面積共約60坪，加上增建20坪，共約80坪，其價值至少在1,600萬至1,800萬元間，此觀隔鄰之135巷140號透天厝（權狀面積約63坪、沒有增建）於5年前107年3月14日成交價格尚有1,350萬元自明。然被告蔡佩玲卻僅以950萬元顯著不相當之代價，即將系爭房地出賣予被告夏子婷（下稱：「系爭買賣」），顯屬無償之贈與行為，原告自得依法聲請撤銷之。

（四）縱認被告二人間關於系爭房地所有權移轉之原因行為並非

01 無償之贈與，然其價金之950萬元，與客觀價值之1,600萬
02 元顯不相當，應可推認債務人即被告蔡佩玲明知有損害於
03 債權人即原告之權利，及受益人即被告夏子婷亦知情受
04 益，此觀被告二人間系爭買賣契約第十二條提到第三人占
05 用及折價等語自明。茲被告夏子婷明知原告與被告蔡佩玲
06 之前案正在訴訟中，尚未判決確定，且被告夏子婷未曾至
07 現場確認標的物之情形及使用狀況，於決定買受系爭房地
08 時，為圖以低價取得系爭房地，且為協助被告蔡佩玲脫
09 產，故被告二人間，就系爭房地所為買賣之債權行為，有
10 害於其債權人，被告二人均為明知，原告自得依民法第24
11 4條第2項規定，撤銷被告二人間，就系爭房地之債權行
12 為，及以系爭買賣為原因之物權行為所有權移轉登記。

13 (五)爰依民法第242條、第244條第1、2、4項、第767條等規
14 定，聲請撤銷被告二人間之系爭買賣債權行為及移轉所有
15 權物權行為，並依民法第244條第4項之規定，請求被告夏
16 子婷將系爭房地登記塗銷等語，並聲明：被告二人間於11
17 2年4月10日就系爭房地所為系爭買賣債權行為，及以系爭
18 買賣為移轉原因之所有權移轉行為均應予撤銷；夏子婷應
19 將系爭房地於112年4月27日以系爭買賣為登記原因之所有
20 權移轉登記予以塗銷。

21 二、被告蔡佩玲方面：

22 (一)否認與原告間就系爭房地於109年間之處分原因為借名登
23 記，兩造間就系爭房地交易之法律關係為買賣，尚義段土
24 地投資款2,475,000元為伊與第三人間之合夥協議，與原
25 告無涉。

26 (二)原告於前案二審審理過程，請求就系爭房地之合理價格為
27 鑑定，臺灣高等法院囑託臺灣大華不動產估價師聯合事務
28 所為鑑定，認為系爭房地價格為11,841,109元，原告主張
29 系爭房地於112年4月期間值1,600萬元，實屬荒謬。

30 (三)系爭房地長期以來供原告居住，但伊實急需償還債權人李
31 淑寬之債務，始覓得買家即被告夏子婷處分系爭房地，否

01 則流於拍賣價格更低於行情，恐使李淑寬等債權人無法完
02 足受償，甚有可能因系爭房地產存有最高限額抵押權而拍
03 賣無實益致流標。系爭房地市價約莫千萬，伊考量系爭房
04 地無法如期點交，被告夏子婷表示可自行與原告商談，故
05 折價950萬元出售予被告夏子婷。被告夏子婷僅知系爭房
06 地遭原告一家人佔用，而佔用僅為一事實狀態之得喪變
07 更，難謂權利。被告夏子婷對於伊與原告間就系爭房地之
08 買賣過程毫無所悉，難就此指為受益人受益時知有損及原
09 告權利之情事。

10 (四) 答辯聲明：原告之訴駁回。

11 三、夏子婷方面：

12 (一) 系爭房地買賣價金給付方式，伊係透過第一建築經理股份
13 有限公司之履約保證專戶給付價金，並由地政士陳澈煥代
14 為辦理。其中簽約款100萬元，於112年4月10日匯入；完
15 稅款850萬元，於112年4月17日匯入。系爭房地買賣價金9
16 50萬元，係被告蔡佩玲告知有第三人占用中之情形，遂於
17 買賣契約第十二條特約事項約定「二、本房屋有第三人占
18 用中，占用人排除由買方自行負責與賣方無涉。三、本房
19 地因有第三人占用等問題，所以雙方約定賣方折價於買方
20 即950萬元，賣方不負任何物之瑕疵責任」，此即系爭房
21 地買賣價金為950萬元之故。

22 (二) 系爭買賣簽約當時，被告二人另立增補契約書「買方夏子
23 婷、賣方蔡佩玲就所簽立的買賣標的：宜蘭縣○○鄉○○
24 路○段000巷000號房地不動產買賣契約書第十一條：『賣
25 方願意附贈買方之設備項目（以簽約現況為主），…。』
26 因上開房屋目前由第三人占用中無法讓買方確認附贈設備
27 項目。簽約時現有屋內的設備品項（詳如附件所示）為賣
28 方所有且願全部贈與買方。恐口無憑，特立此書為證」。
29 另在簽約之前，伊有先讓銀行評估過，系爭房地價額約在
30 1,000萬至1,050萬左右；復以考量須自行排除第三人占用
31 之情形、賣方不負物之瑕疵擔保、附贈如增補契約書所示

之設備項目（當時評估至少有百萬以上價值），因此認為950萬元之買賣價金應屬合理價格。雖然兩造關於系爭房地權利歸屬，前案二審審理中，系爭房地經不動產估價師鑑定，市場行情價格約在1,100萬元左右，故系爭房地的買賣價金，並未顯然低於市場行情。準此，系爭房地於簽約時，當賣方即被告蔡佩玲告知買方即被告夏子婷須自行排除第三人占用、不負物之瑕疵擔保責任等情，衡諸一般不動產交易之際，系爭房地買賣價金在斡旋時有所折價，亦與常情相符。

（三）伊購買系爭房地之緣由，係在臺北市信義區原本有房屋可住，因打算搬回宜蘭，遂向被告蔡佩玲購買系爭房地。從履約專戶收支明細表暨點交確認單紀錄可知，於112年3月27日第一筆簽約款267萬便已入帳履保專戶，又112年3月28日賣方先動撥200萬元、賣方實收金額6,026,379元，兩筆金額加起來為8,026,379元，復以系爭房地抵押貸款之資金（貸款金額為760萬元），絕對可付得起系爭房地的買賣價金。被告二人間就系爭房地買賣，實屬一般買賣交易，系爭房地買賣過程當中，根本不知被告蔡佩玲與原告間甚或其他債權人間有何糾紛。

（四）答辯聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由

一、原告主張被告二人間就系爭買賣係通謀虛偽意思表示，為無理由：

（一）按「上訴人主張被上訴人間移轉系爭房地係基於通謀虛偽而為，應由上訴人負舉證責任」（最高法院112年度臺上字第2378號民事裁定意旨參照），次按：「倘上訴人間確未成立買賣，則渠等於90年7月31日簽立買賣協議書，並以買賣為由辦理系爭商標權之移轉登記，似屬通謀虛偽之意思表示。果爾，其行為當然無效，而非得撤銷之行為。原審就此未詳加審究，遽認渠等就系爭商標權之移轉係屬無償行為，而認被上訴人得依民法第244條第1項及第4項

規定，請求撤銷上訴人間之詐害行為及請求***公司償還相當於系爭商標權之價額與**公司，不無可議」（最高法院95年度臺上字第1914號民事判決意旨參照），是民法第244條規定撤銷之標的，係有效之法律行為，而非無效之法律行為。

（二）查原告主張：被告二人間就系爭買賣係通謀虛偽意思表示云云（見本案卷二第74頁），非但並未舉證以實其說，原告更主張民法第244條之撤銷權，依上述說明，原告無異自承系爭買賣為有效，故原告主張被告二人間就系爭買賣係通謀虛偽意思表示云云，為無理由。

二、原告主張被告二人間為無償行為，並無理由：

（一）前案判決認：「依本院囑託臺灣大華不動產估價師聯合事務所就系爭房地進行鑑價及補充鑑價，該事務所採用不動產估價技術規則之比較法及收益法直接資本化法推估系爭房地合法建物部分之正常價格，以成本法推估系爭建物增建建物部分之成本價格，再考量區域及個別條件因素等差異進行調整，評估系爭房地於112年4月10日之單價為每坪17萬5000元，合法建物房地結合總價為1062萬3025元，增建建物成本價格為146萬896元，系爭房地總價為1208萬3921元等情，有該所出具之不動產估價報告書及113年4月25日（113）台華估字第31號函存卷可憑，其鑑價評估時點與112年5月4日相差未達1月，應得作為本件認定系爭房地市價之參考」，故系爭房地原本之市場價格，應約為1,200萬元。

（二）原告主張系爭房地之客觀價值為1,600萬元等語（見本案卷一第11頁），無非係以原告與被告蔡佩玲間之買賣契約（見本案卷一第34頁）及原告主張之附件成交價（見本案卷一第55頁），為其論據。然原告自承：原告為籌措某建案之土地投資款，乃與被告蔡佩玲約定以借名登記之方式，簽訂「不動產買賣契約書」，買賣價金記載為1,600萬元，並向宜蘭市農會貸款等語（見本案卷一第9頁），

01 是原告既係為貸款以籌措資金之故，始與被告蔡佩玲訂立
02 該買賣契約，則通常需記載較高之買賣價金，以謀更高額
03 度之金融機構貸款，故該買賣價金為1,600萬元之記載，
04 應高於市價。又相鄰或附近之不動產，可能因材質、結
05 構、大小、位置、屋齡、內部裝潢、現況格局等各項因素
06 之不同，致價格歧異甚大，若非經專業鑑定，則附近成交
07 價之參考價值有限。因此，原告主張系爭房地市價為1,60
08 0萬元，並不足採，而應以前案法院囑託客觀中立鑑定機
09 關所為專業鑑定之前述市價，較為可採。

10 (三) 查系爭買賣契約第十二條特約事項約定：「二、本房屋有
11 第三人占用中，占用人排除由買方自行負責與賣方無涉。
12 三、本房地因有第三人占用等問題，所以雙方約定賣方折
13 價於買方即950萬元，賣方不負任何物之瑕疵責任」（見
14 本案卷一第49頁）。衡諸常情，房屋買賣之賣方，如與買
15 方約定不負權利或瑕疵擔保責任，或約定由買受人自行排
16 除第三人之占有者，因買方需承受額外之不利益或風險，
17 則通常反映在低於市價之約定價金，故系爭買賣價金為95
18 0萬元（見本案卷一第46頁），參酌前案判決囑託鑑定之
19 前述市價，尚非與市價顯不相當，更非無償，從而，原告
20 主張被告二人間為無償行為，並依民法第244條第1項規定
21 提出本件訴訟，自無理由。

22 (四) 況按：「債權人依民法第244條規定，撤銷債務人所為之
23 有償或無償行為，祇須具備『債務人所為之法律行為有害
24 於債權人且係以財產權為目的，如為有償行為，債務人於
25 行為時明知有損害於債權人之權利並受益人於受益時亦知
26 其情事』為已足。在有償行為之情形，受益人是否以不相
27 當之對價取得該財產權，則非所問。僅受益人如係以相當
28 對價取得，在某些情況下（如金錢債權），可據以推知債
29 務人之財產並未減少，仍有清償能力，或於債權人無害而
30 已」（最高法院85年度臺上字第437號民事判決意旨參
31 照），「惟按民法第244條第1、2項所稱之無償或有償行

為，係以債務人與第三人間之行為有無互為對價關係之給付為其區別標準。買賣係屬典型之有償行為，良以出賣人移轉財產權之義務與買受人支付價金之義務間具有對價關係。又債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物權外，應為一切債務之總擔保，故債務人明知其財產不足清償一切債務，而竟將財產出賣於人，及受益人於受益時亦知其情事者，債權人即得依民法第244條第2項之規定，訴請法院撤銷。縱令債務人將其不動產廉價賣與債權人中的一人，以所得價金對於該債權人清償債務，其他債權人亦僅於有同法條第2項情形時，得以訴請撤銷買賣行為，究不能認其行為為無償，尤難逕指債務人之換價為同法條第一項之詐害行為，俾以保全法定撤銷權之行使，兼資防免妨害交易之安全」（最高法院101年度臺上字第498號民事判決意旨參照），故在有償行為之情形，受益人是否以不相當之對價取得該財產權，尚非所問，即使系爭買賣價金與市價顯不相當，亦不能使該有償行為因此成為民法第244條第1項所稱之無償行為，遑論系爭買賣價金尚非顯不相當，已如前述，更可見原告依民法第244條第1項規定提出本件訴訟，並無理由。

三、原告並未證明被告蔡佩玲因系爭買賣陷於無資力：

（一）按「撤銷權之建立，旨在保全債務人之責任財產，以維護債權人之共同擔保為目的，苟債務人之責任財產足供清償債務，債權人之擔保既無欠缺，即無由債權人對債務人之有償或無償行為行使撤銷權之必要。準此，債權人行使撤銷權，仍應以債務人陷於無資力為要件，否則難謂有害及債權人之債權。又債務人所為之無償行為，有害及債權，係指自債務人全部財產觀之，其所為之無償行為，致其責任財產減少，使債權不能或難於獲得清償之狀態，亦即消極財產之總額超過積極財產之總額而言。且是否有害及債權，應以債務人行為時定之，苟債務人於行為時仍有其他足供清償債務之財產存在，縱該無償行為致其財產減少，

01 因對債權清償並無妨礙，自不構成詐害行為，債權人即不得
02 得依上開規定聲請撤銷」（最高法院110年度臺上字第298
03 0號民事判決意旨參照），「債務人所為之有償行為，於
04 行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時
05 亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之，民法第24
06 4條第2項定有明文。蓋債務人所有之財產，除對於特定債
07 權人設有擔保物權外，應為一切債務之總擔保，故債務人
08 明知其財產不足清償一切債務，而將財產讓與數債權人中
09 之一人，以清償該受讓人之債權，固同時減少其積極財產
10 及消極財產，惟債務人如已無資力或資力不足，該讓與行
11 為將致債權之共同擔保減少，有損害於其他債權人之權
12 利，倘受讓人（即受益人）於受益時亦知其情事者，其他
13 債權人得依首揭規定聲請法院撤銷之」（最高法院112年
14 度臺上字第2096號民事判決意旨參照），再按：「債權人
15 依民法第244條第1項規定，提起撤銷債務人詐害行為之
16 訴，必須有保全之必要，始得為之。倘債務人就其無償行
17 為所處分之財產外，尚有其他財產足敷清償其對於債權人
18 之債務，自無仍許債權人依上開規定行使撤銷權之餘地。
19 而債權人聲請法院撤銷債務人所為之無償行為，就債務人
20 並無其他財產足敷清償其債權，應負舉證責任，此觀民事
21 訴訟法第277條之規定自明」（最高法院101年度臺上字第
22 1662號民事判決意旨參照），故無論民法第244條第1項或
23 第2項之撤銷，均以債務人無資力為要件，且應由債權人
24 對此負舉證責任。

25 （二）姑且先無論原告陳稱：「被告蔡佩玲於111年2至6月期
26 間，共入帳至少500餘萬元工程款」等語（見本案卷二第1
27 5頁），業已自認被告蔡佩玲有資力之不利於己事實，原
28 告另陳稱：對於前案判決理由與結論沒有意見（見本案卷
29 二第72頁），本案主張對被告蔡佩玲之債權為前案判決計
30 算之5,793,720元（見本案卷二第73頁）等語，則原告自
31 承對被告蔡佩玲之債權額度，已屬有限。次查：原告主張

01 被告蔡佩玲為無資力，無非係以被告蔡佩玲於112年之所
02 得，為其論據（見本案卷二第71、74頁），被告蔡佩玲則
03 主張其仍有資力（見本案卷二第74頁）。然原告於另案，
04 既自承被告蔡佩玲為「貝德系統傢俱有限公司負責人」
05 （下稱：「貝德公司」），且被告蔡佩玲除所得收入外，
06 通常應另有資產，例如貝德公司之股份，原告亦未舉證證
07 明被告蔡佩玲於系爭買賣時，並無其他足供清償債務之責
08 任財產存在，以實其說，則無論原告主張其對被告蔡佩玲
09 之前述債權金額，是否屬實，均不得依民法第244條第1、
10 2項等規定請求本案之撤銷。

11 （三）又按：「債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物
12 權外，為一切債務之共同擔保，於債權人之共同擔保減少
13 致害及全體債權人之利益時，方得行使民法第244條規定
14 之撤銷權。至判斷是否發生有害債權人之結果，應以債務
15 人行為時之狀態決之，又債務人就既存且屆清償期之特定
16 債務為清償者，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少
17 其消極財產，於債務人之資力無影響，而未減少債權人之
18 共同擔保，即難謂該行為係詐害行為」（最高法院109年
19 度臺上字第697號民事判決意旨參照）。而系爭買賣價金
20 尚未偏離市價甚多，已如前述，則被告蔡佩玲即使將系爭
21 房地移轉登記於被告夏子婷，固生減少積極財產之結果，
22 但同時亦減少或因履行而免除其基於系爭買賣所生之消極
23 財產即移轉系爭房地之債務，故尚非當然影響債務人即被
24 告蔡佩玲之資力，亦非當然減少債權人之共同擔保，即難
25 謂該行為係詐害行為。

26 四、原告並未證明被告夏子婷有何民法第244條第2項所稱「受益
27 時知其情事」：

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
29 人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權
30 人得聲請法院撤銷之；債權人依上開規定聲請法院撤銷
31 時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉

01 得時不知有撤銷原因者，不在此限。此觀民法第244條第2
02 項、第4項規定即明。債務人對於其所為之有償行為，足
03 致其責任財產不足清償其債權人之債權，於行為當時已有
04 認識，受益人亦明知債務人所為之有償行為，足生損害於
05 債權之結果，債權人始得行使撤銷權，並聲請命受益人回
06 復原狀。苟轉得人知悉債務人與受益人間之有償行為有撤
07 銷之原因，而有害及債權，債權人行使撤銷權之效果，亦
08 及於該轉得人，而得聲請其回復原狀，以保障全體債權人
09 之債權，並兼顧善意受益人、轉得人之利益及維護交易安
10 全。至受益人、轉得人是否明知，則以受益時、轉得時為
11 準」（最高法院113年度臺上字第954號民事判決意旨參
12 照）。

13 （二）查原告主張被告夏子婷於受益時知其情事，無非係以被告
14 夏子婷係以低價取得系爭房地，為其論據（見本案卷一第
15 11頁）。然被告二人間之系爭買賣價金並非顯不相當，已
16 如前述，原告亦未舉證證明被告夏子婷於受益時明知被告
17 蔡佩玲所為之系爭買賣行為，足生損害於原告對被告蔡佩
18 玲之何債權，以實其說，則原告依民法第244條第2項規定
19 主張本案之撤銷，並無理由。

20 （三）原告請求調查被告夏子婷關於系爭買賣之資料、買賣過
21 程、詳情、金流等、被告夏子婷109至112年度之所得及財
22 產總歸戶資料、系爭買賣簽約款與完稅款係何人匯入等，
23 用以證明被告夏子婷詐害原告之債權（見本案卷二第13、
24 14頁）。然被告夏子婷究竟係以固有財產購買系爭房地，
25 或因借貸、受贈或其他原因取得系爭買賣之資金，與其是
26 否明知系爭買賣足生損害於原告之債權，並無關係，縱使
27 被告夏子婷均以他人資金購買系爭房地，亦非當然得以因
28 此斷定其明知系爭買賣足生損害於原告之何債權、被告蔡
29 佩玲與原告間有何債權債務關係、被告蔡佩玲是否有資力
30 清償其積欠原告之何債務等事項，故原告此部分聲請調查
31 證據，與其主張之待證事實間，並無關聯，而無必要，爰

依民事訴訟法第286條但書之規定，駁回原告此部分調查證據之聲請。

肆、綜上所述，原告依民法第244條第1項、第2項規定，請求撤銷被告二人間就系爭房地所為之系爭買賣契約及移轉所有權行為，並請求塗銷已為之所有權移轉登記，均無理由，從而原告依民法第242條、第767條第1項等規定，代位被告蔡佩玲向被告夏子婷請求塗銷系爭房地之所有權移轉登記，亦無理由，本件原告之訴應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
臺灣宜蘭地方法院民事庭
法 官 伍偉華

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
書記官 邱淑秋

附表：

編號	財產	標的	權利範圍
1	土地	宜蘭縣○○鄉○○段00地號	1分之1
2	房屋	宜蘭縣○○鄉○○段0○號 (門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○路0 段000巷000號)	1分之1