

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1365號

原告 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 曾婉禎律師

被告 蔡政文

蔡政宇

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112年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告間就坐落高雄市○○區○○段○○○○地號土地（權利範圍四分之一）及其上同段二二一建號、門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷○○○號（權利範圍全部）於民國一一一年二月十日所為買賣債權行為及於民國一一一年二月二十五日所為所有權移轉登記物權行為，均應予撤銷。

被告蔡政宇應將前項不動產於民國一一一年二月二十五日以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷，並回復登記為被告蔡政文所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人睿億工程有限公司（下稱睿億公司）邀同訴外人劉繼華、被告蔡政文擔任連帶保證人向原告借款新臺幣（下同）500萬元，雙方於民國108年11月26日簽立借據、約定書、保證書；嗣因睿億公司未依約清償，喪失期限利益，所有借款視為到期，尚欠款本金246萬8836元及利息、違約金未清償（下稱系爭債務），原告遂對睿億公司、劉繼華、蔡政文提起清償債務訴訟，經臺灣新北地方法院於111

01 年7月21日以111年度訴字第1309號判決原告勝訴確定（下稱
02 系爭前案）；詎蔡政文明知尚積欠系爭債務未清償，為免其
03 名下財產遭原告執行索償，竟將其所有位於高雄市○○區
04 ○○段0000地號土地（權利範圍4分之1）及其上同段221建
05 號、門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷0○0號（權利範圍
06 全部；下稱系爭房地）出賣予被告（即胞弟）蔡政宇並於
07 111年2月25日辦理所有權移轉登記完畢，致原告不能就系爭
08 房地執行取償，已害及原告債權等語，爰依民法第244條第2
09 項、第4項之規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告間就系
10 爭房地於111年2月10日所為買賣債權行為及於111年2月25日
11 所為所有權移轉登記物權行為，均應予撤銷；(二)蔡政宇應將
12 系爭房地於111年2月25日以買賣為原因之所有權移轉登記塗
13 銷，並回復登記為蔡政文所有。

14 二、被告則均以：蔡政文於109年9月26日即自睿億公司離職，原
15 告以109年度薪資收入推論蔡政文應知悉睿億公司財務狀
16 況，實屬牽強；又蔡政文係於111年3月3日收受原告寄發之
17 貸款逾期未繳通知書，此時始知悉睿億公司欠款未清償之
18 事，而此時間點已在系爭房地買賣、交付買賣價金、系爭房
19 地所有權移轉登記均完成之後；再蔡政文係因經營事業而有
20 資金需求，因此考慮出售系爭房地以取得資金，此事為蔡政
21 宇知悉，蔡政宇考量自身經濟能力後，向蔡政文提出以183
22 萬元購買系爭房地，並以使用借貸方式，將系爭房地提供予
23 蔡政文無償居住5年，惟由蔡政文負擔系爭房地修繕維護之
24 責，雙方因於111年2月10日簽訂系爭房地不動產買賣契約
25 （下稱系爭買賣契約），蔡政宇於111年2月24日匯款183萬
26 元予蔡政文，111年2月25日辦理所有權移轉登記完畢，是以
27 蔡政宇僅知悉蔡政文出售系爭房地係為解決經營事業資金需
28 求問題，蔡政宇並不知原告、蔡政文間有何債務糾紛等語置
29 辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 三、兩造不爭執事項（院卷頁109-110）

31 (一)蔡政文、蔡政宇為兄弟，有戶役政查詢表在卷可佐（院卷頁

01 13、19)。

02 (二)蔡政文先前任職於睿億公司，有勞保投保資料可佐（院卷後
03 附證物袋）。

04 (三)蔡政文原為系爭房地所有權人，嗣蔡政文將系爭房地出賣予
05 胞弟蔡政宇，雙方於111年2月24日簽立系系買賣契約，買賣
06 價金183萬元，蔡政宇於111年2月24日匯款至蔡政文所有高
07 雄地區農會帳號（下稱系爭高雄區農會帳號），並於111年2
08 月25日辦理系爭房地所有權移轉登記完畢，有買賣契約書、
09 被告2人所有帳戶交易明細、國稅局非贈與財產同意移轉證
10 明書、系爭房地一類登記謄本、異動索引、登記資料、稅籍
11 資料附卷可憑（院卷頁41-59、審訴卷頁73-101、109-123、
12 129）。

13 (四)原告於111年2月9日、111年3月31日查詢系爭房地電子謄
14 本，111年8月29日提起本件訴訟，有查詢表、起訴狀在卷可
15 查（審訴卷頁103-105、9-19）。

16 (五)劉繼華於110年12月27日向原告表示睿億公司短期資金週轉
17 不靈，聲請貸款展延及降息等語，原告於111年2月9日、111
18 年2月21日催告保證人蔡政文還款，蔡政文於111年3月3日、
19 111年3月4日收受，有貸款逾期未繳通知書、郵政回執附卷
20 可佐（院卷頁93、83-84、92-91）。

21 (六)系爭房地於111年3月25日經本院以111年度司執全字第92號
22 為假處分查封登記，有系爭房地登記謄本在卷可憑（審訴卷
23 頁95-101）。

24 (七)睿億公司向原告借款，並邀同劉繼華、蔡政文擔任連帶保證
25 人，嗣因該公司未清償債務，原告遂對睿億公司、劉繼華及
26 蔡政文提起請求清償債務訴訟，經臺灣新北地方法院於111
27 年7月21日以111年度訴字第1309號判決原告勝訴確定（即系
28 爭前案），業據本院調取該案卷證核閱屬實，並有保證書、
29 約定書、系爭前案判決、確定證明書附卷可查（院卷頁31-
30 46、155）。

31 (八)蔡政文於111年2月24日將系爭房地出賣予蔡政宇後，蔡政文

01 仍居住於系爭房地，戶籍亦設置於系爭房地，有戶役政查詢
02 表附卷可查（院卷頁65、13、137）。

03 (九)系爭房地為40年公寓，該房地於起訴時（即111年8月29日）
04 實價登錄金額為267萬，被告2人陳稱系爭房地目前價值約
05 300萬元。

06 四、兩造爭點

07 依兩造主張答辯，本件所應審究之爭點為：(一)原告提起本件
08 訴訟，有無逾1年除斥期間？；(二)被告所為，是否有害於原
09 告之債權（即系爭債務），而應予撤銷？

10 五、本院之判斷

11 (一)原告提起本件訴訟，有無逾1年除斥期間？

12 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
13 院撤銷之，民法第244條第1項定有明文；又按前條撤銷權，
14 自債權人知有撤銷原因時起，1年間不行使，或自行為時
15 起，經過10年而消滅，民法第245條亦有明定。

16 2. 查原告於111年2月9日、111年3月31日查詢系爭房地電子謄
17 本，111年8月29日提起本件訴訟等情，為兩造所不爭執，亦
18 有查詢表、起訴狀收狀戳章在卷可查（審訴卷頁103-105、
19 9-19）；依前揭規定，本件未逾1年除斥期間。

20 (二)被告所為，是否有害於原告之債權（即系爭債務），而應予
21 撤銷？

22 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
23 院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
24 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
25 權人得聲請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請
26 法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得
27 人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1
28 項、第2項、第4項分別定有明文。而債務人所有之財產除對
29 於特定債權人設有擔保物權外，應為一切債務之總擔保，故
30 所謂「有損害於債權人之權利」，係指債務人陷於無資力之
31 狀態而言；於買賣之有償行為，債務人明知其財產不足清償

01 一切債務，而竟將財產出賣於人，買受人（即受益人）於受
02 益時亦知其情事者，債權人即得依民法第244條第2項之規
03 定，訴請法院撤銷（最高法院101年度台上字第498號、103
04 年度台上第1337號判決意旨參照）。

05 2. 查系爭房地之移轉登記係以買賣為原因，被告間之債權行為
06 係屬有償之買賣行為。又蔡政文為睿億公司連帶保證人，系
07 爭債務尚有本金246萬8836元、按週年利率2.9%計算之利
08 息、違約金未清償，並經系爭前案判決確定等情，為兩造所
09 不爭執；而蔡政文將系爭房地出賣並移轉移轉所有權登記予
10 蔡政宇時，其將金額40萬元定存解約並現金領出，蔡政宇匯
11 款183萬元，亦以現金領出，系爭高雄區農會帳號餘額為325
12 元（院卷頁113-119）；參酌前開說明，蔡政文之財產應為
13 其一切債務之總擔保，故被告間就系爭房地所為買賣有償行
14 為，確實減少蔡政文現有之財產，並將致全體債權人之債權
15 有履行不能或困難、無法公平受償之情形，自屬損害債權人
16 即原告之權利甚明。

17 3. 蔡政文抗辯伊沒有錢要跟蔡政宇借錢，蔡政宇說系爭房地賣
18 他，而且七、八年前購買系爭房地時，伊也有跟蔡政宇借
19 100萬元，因此才以183萬元出賣等語，然依系爭高雄區農會
20 帳號交易明細所載，107年換摺後，每月有多筆定存利息存
21 入，108年4月25日匯出40萬元，其後於110年2月8日再定存
22 40萬元，每月有多筆定存利息存入，直至111年2月9日解除
23 定存為止（院卷頁113-119），再參以被告間100萬元借款，
24 未簽立借據，由其父蔡永發轉交現金，且系爭房地出賣予蔡
25 政宇後亦由蔡政文居住，戶籍亦設置於該處（院卷頁107、
26 65）；可見蔡政文名下既有定存款項，顯然並非完全無資
27 力，且系爭房地亦提供予蔡政文設籍居住，則蔡政文為清償
28 100萬元借款而低價出賣系爭房地予蔡政宇乙事，是否屬
29 實，已啟人疑竇。

30 4. 蔡政文主張定存款40萬元及買賣價金183萬元均用以清償債
31 務等語，然依其所述借款經過，債權人為蔡政文任職公司同

01 事，雙方均為口頭借款且未簽立借據，蔡政文是直接到公司
02 跟同事拿現金，一次借款就是5萬元或10萬元，而且是一直
03 借款，蔡政文還款亦未簽立清償證明，同事有的有電話，有
04 的沒有電話，有的以LINE聯絡，若要找人要直接到公司等情
05 （院卷頁106、107）；再參酌蔡政文勞保投保資料（院卷後
06 附證物袋），蔡政文自108年起至111年止，先後於睿億公
07 司、晟駿工程有限公司、樹億工程有限公司工作，若其同事
08 確實有一次5萬元、10萬元借款予蔡政文，且為持續性借
09 款，依一般社會常情，貸與人為免日後借款無法獲償，雙方
10 應會簽立借據，借用人還款時亦應會簽立清償證明，以避免
11 爭議，然依蔡政文前揭所述之借款還款過程，顯然違反一般
12 社會常情，難以採信。

13 5. 蔡政宇雖辯稱不知道蔡政文債務情形等語，然蔡政宇亦陳明
14 蔡政文因生意失敗，故將房子賣給伊以便籌錢等語（院卷頁
15 66），顯然蔡政宇應知蔡政文積欠他人債務未清償之事，衡
16 情蔡政宇應可悉就系爭房地之買賣、移轉登記行為，將足致
17 蔡政文之責任財產發生不足清償對原告之債務，而有害於債
18 權人即原告乙節，應知之甚詳無訛。

19 6. 從而，被告間就系爭房地之買賣與移轉所有權登記行為，顯
20 然減少蔡政文現有積極財產，致陷於無資力之狀態，並為被
21 告2人於行為時所可明知，則原告依民法第244條第2條之規
22 定，請求撤銷系爭房地買賣之債權行為，及移轉登記之物權
23 行為，復依同條第4項之規定，請求蔡政宇將系爭房地之移
24 轉登記予塗銷，並回復原狀，自屬有據。

25 六、綜上所述，原告依民法第244條第2項、第4項之規定，請求
26 (一)被告就系爭房地於111年2月10日所為買賣之債權行為及於
27 111年2月25日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤
28 銷；(二)蔡政宇應將系爭房地於111年2月25日以買賣為原因之
29 所有權移轉登記塗銷，並回復登記為蔡政文所有，均為有理
30 由，應予准許。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。
據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第85條
第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
民事第五庭 法 官 賴寶合

以上正本係照原本作成。

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 112 年 4 月 25 日
書記官 王珮樺