

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1763號

原告 裕融企業股份有限公司

法定代理人 嚴陳莉蓮

訴訟代理人 楊鵬遠律師

被告 蘇郁凱

蔡嘉芝

王菁萍

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，經本院於民國115年6月30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

一、被告蘇郁凱經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、原告起訴主張：

(一)蘇郁凱因汽車分期案件，尚積欠原告本金新臺幣(下同)82萬9,604元，及自民國113年12月27日起至清償日止，按年息16%計算之利息，暨相關法務費用(下稱系爭債務)，且蘇郁凱自113年9月後即未能依約按期繳納，原告即以其簽發之本票(發票日為111年1月25日、到期日為113年6月26日、票面金額為120萬元)聲請本票裁定准予強制執行，經本院於113年9月11日以113年度司票字第11693號裁定(下稱系爭本票裁定)准予強制執行，並於同年月26日確定在案。

(二)嗣原告欲持系爭本票裁定向本院聲請強制執行之際，竟發現蘇郁凱竟已分別於114年3月12日、2月5日將附表一、二所示

之房地(下分別稱系爭小港區房地、系爭鳳山區房地)以買賣為登記原因移轉所有權予被告蔡嘉芝、王菁萍，是蘇郁凱名下已無財產可資清償對原告之債務，其買賣行為顯有害於原告之債權，原告得依民法第244條第2項、第4項規定提起本訴，並聲明：(一)蘇郁凱與蔡嘉芝間於114年3月12日就系爭小港區房地，以買賣為登記原因所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均應撤銷。(二)蔡嘉芝應將系爭小港區房地所有權回復登記為蘇郁凱所有。(三)蘇郁凱與王菁萍間於114年2月5日就系爭鳳山區房地，以買賣為登記原因所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均應撤銷。(四)王菁萍應將系爭鳳山區房地所有權回復登記為蘇郁凱所有。

三、被告則以：

(一)蔡嘉芝：

1. 伊因預見113年9月20日中央銀行發布第七波選擇性信用管制正式生效，全國各地房地產交易量勢將因而萎縮，市場價格趨向下滑、回穩，亟欲把握良機購置合適物件，嗣於114年1月間受胞兄訴外人蔡勳告知蘇郁凱有意以970萬元出賣系爭小港區房地，正尋覓買家，伊認為系爭小港區房地鄰近快速道路聯結中山高速公路便捷、坐落高雄機場旁，往來出國方便，所開出之價格尚可殺價，且賞屋狀況良好，毋論出租或自用均屬合宜，復因蔡勳具有不動產領域之智識、經驗及人脈，其推薦之不動產標的殊值信賴，經蔡嘉芝與蔡勳討論並徵詢其不動產業界友人意見，與蘇郁凱磋商、議價歷一月有餘，參考相近地段類似物件實價登錄成交均價後，雙方終以800萬元簽立買賣契約，並約明頭期款為160萬元、銀行貸款640萬元，蘇郁凱嗣後114年3月12日將系爭小港區房地移轉登記為蔡嘉芝所有。
2. 蘇郁凱所為出賣及移轉系爭小港區房地所有權之行為，客觀上非以顯不相當之價金作為契約對價，當時並未導致其責任財產減少，從而令原告之債權陷於難以或不能受償之狀態，

01 不過係蘇郁凱之積極財產發生形態上變更而已，原告尚不得
02 據此行使撤銷訴權，強令蘇郁凱與蔡嘉芝間之債權、物權法
03 律關係流於自始無效。

04 3.又原告徒以其聲請強制執行之際發現存在系爭小港區房地買
05 賣，空言債權明顯受害，卻未切實舉證蘇郁凱及蔡嘉芝於買
06 賣系爭小港區房地、移轉或受取系爭小港區房地所有權時明
07 知其債權有受損之事實；另蔡嘉芝與蘇郁凱並不認識，焉知
08 其有貸款買車或以車輛融資，況系爭小港區房地登記謄本可
09 知蘇郁凱尚有臺灣銀行股份有限公司(下稱臺灣銀行)設定
10 最高限額抵押權509萬元，蔡嘉芝亦向陽信商業銀行股份有
11 限公司貸款640萬元、設定768萬元最高限額抵押權，直接撥
12 款償還予臺灣銀行，清償之餘款均直接匯入蘇郁凱帳戶，益
13 證蔡嘉芝對蘇郁凱之債務渾然不知，若蔡嘉芝自始為惡意詐
14 害原告債權之假買賣，焉會大費周章、甘冒法律行為遭撤銷
15 之風險，於支出代書、登記等高額費用之餘更令自己背負鉅
16 額貸款債務，更不會將款項匯入蘇郁凱帳戶，遭人提領，原
17 告應就其主張負擔客觀舉證責任之訴訟上不利益，其請求無
18 理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)王菁萍：

20 伊是透過仲介購入系爭鳳山區房地，是正常交易程序，也有
21 提供當時購入之所有資料，否認有詐害原告債權等語置辯，
22 並聲明：原告之訴駁回。

23 (三)蘇郁凱未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
24 陳述。

25 四、得心證之理由

26 (一)原告主張其為被告蘇郁凱之債權人，並已取得執行名義，業
27 據其提出本院113年度司票字第11693號裁定暨確定證明等件
28 附卷可參(卷一第23至第29頁)，是上情應堪認定。原告請
29 求：撤銷系爭小港區房地於114年2月3日之買賣債權行為及1
30 14年3月12日以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為
31 及被告蔡嘉芝間就系爭小港區房地，於114年3月12日以買賣

01 為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告蘇
02 郁凱所有；撤銷系爭鳳山區房地，於113年12月31日之買賣
03 債權行為及114年2月5日以買賣為原因所為所有權移轉登記
04 之物權行為及被告王菁萍間就系爭鳳山區房地，於114年2月
05 5日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復登
06 記為被告蘇郁凱所有，為被告蔡嘉芝、王菁萍以前詞置辯，
07 茲就爭點論述如下：

08 (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
09 院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
10 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
11 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
12 法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得
13 人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1
14 項、第2項、第4項分別定有明文。次按民法第244條第1項、
15 第2項所稱之無償或有償行為，係以債務人與第三人間之行
16 為有無互為對價關係之給付為其區別標準；倘債務人將其不
17 動產廉價讓與第三人，或以其價值對於受讓者清償債務，其
18 他債權人亦僅於有同法條第2項情形時，始得以訴請求撤
19 銷，尚不能認其行為為無償，而逕指債務人之換價為同條第
20 1項之詐害行為，俾以保全法定撤銷權之行使，兼資防免妨
21 害交易之安全（最高法院101年度台上字第498號、108年度
22 台上字第2330號判決意旨參照）。又按債務人出賣其財產，
23 非必生減少資力之結果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一
24 方面減少其財產，一方面取得其請求支付價金之權利，即難
25 謂係詐害債權之行為。而依民法第244條第2項行使撤銷權，
26 必須債權人於債務人之行為有害及其債權時，始得為之（最
27 高法院75年度台上字第619號判決意旨參照）。

28 (二)經查：被告蘇郁凱、蔡嘉芝就系爭小港區房地；被告蘇郁
29 凱、王菁萍就系爭鳳山區房地確有買賣行為及所有權移轉登
30 記行為，且被告蔡嘉芝為支付系爭小港區房地，除動用存款
31 支付頭期款外，亦以系爭小港區房地為擔保，向陽信商業銀

01 行（下稱陽信銀行）貸款640萬元，並於前開款項入帳後，
02 於114年7月10日匯款至蘇郁凱帳戶；被告王菁萍則係透過仲
03 介購入，除支付頭期款、仲介服務費外，亦已將系爭鳳山區
04 房地價金匯入中國信託商業銀行（下稱中信銀行）履約保證
05 專戶（帳號：000000000000000，下稱系爭履約專戶），並於
06 114年1月2日及同年2月24日全數轉入被告蘇郁凱帳戶等情，
07 有陽信銀行115年4月23日函覆交易明細、交易傳票影本、中
08 信銀行115年4月16日函覆系爭履約專戶交易明細、僑馥建築
09 經理股份有限公司115年5月7日函覆系爭履約專戶交易明細
10 等在卷可參（卷三第113頁至第115頁、第125頁至第127頁、
11 第133頁至第137頁、第139頁至第141頁），且為原告所不爭
12 執（卷三第158頁），足認被告蔡嘉芝、王菁萍與被告蘇郁
13 凱之間確有買賣真意，買賣契約有效存在，且為有償行為。
14 況被告蘇郁凱縱因出售系爭小港區、鳳山區房地而減少積極
15 財產，然同時亦有現金財產之增加，可供以清償其對原告所
16 負之系爭債務，是依上開說明，自難認被告間之法律行為有
17 何害及原告債權之情事。此外，原告復未能舉出其他事證證
18 明本件被告間所為之上開有償行為係有害及債權，亦未舉證
19 證明債務人即被告蘇郁凱於行為時及受益人即被告蔡嘉芝及
20 王菁萍2人於受益時均明知該情，是原告主張依民法第244條
21 第2項及第4項規定請求撤銷系爭小港區及鳳山區房地之買賣
22 行為及所有權移轉登記行為、系爭小港區及鳳山區房地之所有
23 權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告蘇郁凱所有，即
24 屬無據。

25 四、綜上所述，被告蔡嘉芝及王菁萍與被告蘇郁凱間所為有償行
26 為，並未有害於原告之債權，原告主張依民法第244條第2
27 項、第4項之規定請求撤銷被告間就系爭小港區及鳳山區房
28 地之買賣行為及所有權移轉登記行為，以及塗銷系爭小港區
29 及鳳山區房地以買賣為原因所為所有權移轉登記，並回復登
30 記為被告蘇郁凱所有，均無理由，應予駁回。

31 五、本件事證已明，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經援用之證

據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

民事第二庭 法 官 楊景婷

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 115 年 7 月 24 日

書記官 林惟英

附表一：

編號	土地坐落						
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
1	高雄市	小港區	桂林	67	121.00	199/10000	蔡嘉芝

編號	建號	坐落基地	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
1	2380	高雄市○○區○○段00地號	高雄市○○區○○街00號6樓	鋼筋混凝土造12層	6層：109.03 總面積：109.03 陽台：5.77	全部	蔡嘉芝
2	共有部分：高雄市○○區○○段0000○號，面積3,036.85平方公尺，權利範圍1936/100000(含停車位編號30號，權利範圍612/100000)。						

附表二：

編號	土地坐落						
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
1	高雄市	鳳山區	新甲	1206-34	65.00	全部	王菁萍

編號	建號	坐落基地	建物門牌	建築式樣主要建築材料	建物面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
----	----	------	------	------------	------------	------	-------

(續上頁)

01

				及房屋層數			
1	3552	高雄市○○ 區○○段00 00000地號	高雄市○○區 ○○路00號	鋼筋混凝土 造3層	1層：38.39 2層：53.51 3層：53.51 騎樓：15.12 地下層： 10.50 總面積： 171.03	全部	王菁萍