臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第121號

上　訴　人　姜達亨

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄧智勇律師

被 上訴 人　東嘉仁

000000000000000000

000000000000000000

被 上訴 人　東嘉謨

上　一　人

訴訟代理人　黃裕仁律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年8月29日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第249號第一審判決提起上訴，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人東嘉仁經合法通知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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、事實部分：

一、上訴人主張：東嘉仁前因將其申辦之合作金庫商業銀行帳號0000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）之存摺、提款卡及密碼、網路銀行帳號及密碼，出租予真實姓名、年籍資料均不詳之詐欺集團成員使用，致上訴人遭詐欺合計新臺幣（下同）800萬元，東嘉仁並經原法院以110年度金簡字第133號判決東嘉仁幫助犯洗錢防制法第14條第1項之洗錢罪，處有

期徒刑5月（下稱系爭刑案）。而上訴人就前開遭詐騙所受之800萬元損害，向東嘉仁提起損害賠償訴訟，經原法院於民國111年12月30日以111年度重訴字第255號判決（下稱系爭前案）東嘉仁應給付上訴人800萬元本息（下稱系爭前案債權）。詎東嘉仁明知其提供系爭帳戶之行為致上訴人受有800萬元之損害而應對上訴人負賠償責任，且與東嘉仁同住之胞兄即被上訴人東嘉謨亦知悉東嘉仁有前開系爭刑案，竟為脫免東嘉仁受上訴人或其他債權人之強制執行，由東嘉仁於111年8月11日，將其與東家謨共有之高雄市○○區○○○段○○段0000○00地號土地（權利範圍各1/2）及坐落其上同小段5886建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路00○00號；權利範圍各1/2）（下合稱系爭房地）中之應有部分（下稱系爭應有部分）以300萬元，以買賣為登記原因（下稱系爭債權行為）出售予東家謨，並於111年9月7日為所有權移轉登記（下稱系爭物權行為）而將系爭應有部分登記於東嘉謨名下（下稱系爭登記）。惟因東嘉仁未受買賣價金之給付，系爭債權行為實為無償贈與，致東嘉仁之財產不足清償系爭前案債權而有害於上訴人。又縱認東嘉仁受有買賣價金之給付，然因其等間所約定買賣價金僅有週遭相近時期不動產價格之半數，顯見被上訴人間為系爭債權行為時均知悉此將損害東嘉仁之債權人的權利，上訴人自得依民法第244條第1項或第2項之規定，訴請撤銷被上訴人間之系爭債權行為及系爭物權行為，並依民法第244條第4項請求東家謨塗銷系爭登記並將系爭應有部分回復登記為東嘉仁所有。為此依上開規定提起本訴，並聲明：㈠被上訴人間就系爭房地所為系爭債權行為及系爭物權行為均應撤銷；㈡東家謨應將系爭登記予以塗銷，並回復登記為東嘉仁所有（其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則分別以下列情詞置辯：

㈠東嘉仁未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

㈡東家謨則辯以：被上訴人間就系爭債權行為確實存在買賣之意思表示，且伊有支付價金300萬元，該價金300萬元之約定亦屬相當；又因刑法對於開拆他人封緘之信函設有刑責規範，伊不會開拆他人之信件，更何況是系爭刑案之公文信件，且系爭前案判決是送至監所給東嘉仁而非送至系爭房地。被上訴人間就111年9月7日為系爭應有部分所有權移轉登記並非無償，伊斯時亦不知悉系爭前案債權之存在等語。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人間就系爭應有部分所為系爭債權行為及系爭物權行為均應撤銷；㈢東家謨應將系爭登記予以塗銷，並回復登記為東嘉仁所有。東嘉謨則為答辯聲明：上訴駁回。

四、到場當事人不爭執事項：

㈠東嘉仁為東嘉謨之ＯＯ。

㈡上訴人於110年1月5日10時3分許、同年月6日9時5分許、同年月7日9時42分許、同年月8日9時12分許，各匯款200萬元至系爭帳戶。

㈢關於東嘉仁提供系爭帳戶予他人使用之違反洗錢防制法等案件，經原法院刑事庭於111年5月4日以系爭刑案判決東嘉仁犯幫助洗錢罪；此判決於111年6月16日確定。

㈣東嘉仁於111年7月18日申請印鑑證明，申請目的為不動產登記。

㈤東嘉仁、東嘉謨於111年7月18日簽立買賣契約書，該契約書內容記載：東嘉仁以300萬元出售其系爭應有部分予東嘉謨；簽約款5萬元，其餘295萬元待貸款撥款日時給付。

㈥東嘉謨於111年8月9日簽立鳳山區農會信用部個人購屋貸款定型化契約，該契約書內容記載：貸款金額為300萬元，撥入東嘉謨農會帳戶；貸款期間為111年9月12日至141年9月4日。

㈦系爭房地原為東嘉仁、東嘉謨共有，應有部分各1/2；嗣東嘉仁於111年9月7日，以買賣為原因（登記之原因發生日期

為111年8月11日），將其系爭應有部分移轉登記予東家謨。

㈧鳳山區農會於111年9月8日在系爭房地設定360萬元之最高限額抵押權。

㈨東嘉謨農會帳戶於111年9月12日有300萬元之放款，同日現金提領295萬元，此提領並有「東嘉仁」之註記。

㈩東嘉仁配偶陳O綺之郵局帳戶，於111年9月12日有現金存入295萬元。

㈠東嘉仁於111年10月27日至112年3月25日間，均在監執行。

㈡關於上訴人匯款800萬元至東嘉仁之合庫帳戶之請求損害賠償事件，經系爭前案判決東嘉仁應給付上訴人800萬元，及自111年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（即系爭前案債權）；此判決於112年1月30日確定。

㈢原審卷第155頁，原證6時序表（下稱系爭時序表）所載「內容」、「時間」均為真正。

㈣上訴人提起本件訴訟，尚未逾民法第245條所定之除斥期間。

五、本件爭點：

㈠被上訴人間就系爭應有部分所為系爭債權行為及系爭物權行為，究係有償或無償之法律行為？

㈡上訴人依民法第244條第1、2項之規定，請求撤銷系爭債權行為及物權行為，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠被上訴人間就系爭應有部分所為系爭債權行為及系爭物權行為，究係有償或無償之法律行為？

1.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之一人，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1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年度台上字第498號民事裁判意旨參照）。

2.經查，上訴人雖稱被上訴人2人為ＯＯ，若被上訴人間就系爭應有部分為真實之買賣交易，東嘉仁理應受有買賣價金之給付而可對上訴人進行清償，然東嘉仁於系爭前案中卻係表示自己無款項可清償系爭債務，顯見東嘉仁未受有出售系爭應有部分買賣價金之給付；再者，被上訴人間就系爭應有部分所約定買賣價金，經換算之每坪單價，竟僅有同路段其他房地相近時期之一半，亦可認系爭債權行為實為無償等語。惟查：

⑴上訴人雖主張系爭債權行為所約定之價金，僅為與系爭房地同路段其他房地相近時期之半數，可認系爭債權行為實為無償行為等語，並提出不動產交易實價查詢服務網資料為證（見原審審重訴卷第49至51頁；下稱審重訴卷）。惟不動產應有價格與市場實際交易價格，往往因諸多因素存在高額落差，包括同類型買賣標的物（如同一社區之不同大樓、樓層）之價金，亦有可能因標的物之現況（諸如有無其他第三人主張權利而在爭訟等）、當事人之資力、需求等，而有不同之價格產生，此為一般市場交易之常態，參酌首揭論述，尚無從僅因價金較低，即逕認系爭債權行為實係無償行為。況參照證人即協助處理系爭房地買賣之代書周逸騏證稱：我詢問被上訴人系爭應有部分買賣價金為何，被上訴人就告訴我是300萬元，因為我認為此金額與市價沒有落差太大，日後應該不會有被國稅局懷疑實際上為贈與而被課徵贈與稅的問題，所以我沒有特別就買賣價金部分給予雙方意見等語（見原審卷第235頁）。再審酌被上訴人為ＯＯ，有一定之

親誼而非陌生交易，且系爭房地均為被上訴人於103年5月28日經贈與所取得之情，亦有系爭房地權狀、異動索引在卷可考（見審重訴卷第143頁至第146頁、原審卷第223頁至第226頁），是被上訴人就系爭房地各自所有之應有部分，取得既未曾支出成本；且東家謨稱系爭應有部分買賣係因東嘉仁有金錢之需求而為之等語（見原審卷第301頁）；證人周O騏亦證稱：因為東嘉謨提出來的存款資料都不漂亮，東嘉謨說是因為之前東嘉仁一直向他借錢，所以帳戶才會都沒有錢，我因此知悉東嘉仁的財務狀況不好等語（見原審卷第236至237頁），是被上訴人間既係OO關係，東嘉仁又因有金錢急迫需求，方將其所有系爭應有部分出售予東嘉謨，價格部分自難認會高於市價或與市價相當，自難僅憑被上訴人所約定買賣價格低於市價，即認其等間並非金錢交易而為無償行為。

⑵又佐以一般共有之透天厝或區分所有建物，如非全部出售，或因存在複雜共有關係、無法逕予單獨使用等因素，在非法拍之通常不動產市場，鮮少見有單純交易透天厝或區分所有建物應有部分之情形。而查系爭房地即為透天厝，一般市場交易就透天厝之應有部分交易，本較清淡，在欠缺需求之情形下，多有實際交易金額遠低於應有價格之情形存在，此由實務上就強制執行拍賣透天厝應有部分，或係因無法單獨利用，或不予點交等因素，拍賣結果多為流標，最終並因特別拍賣仍無人應買而視為撤回，或執行至特別拍賣（即四拍）始拍定。而如至特別拍賣方拍定，此時亦因多次減價而僅為市價之6成，是以此觀之，再參照證人周O騏之上揭證詞，被上訴人間就系爭應有部分所約定之價金，尚無偏離交易行情。

⑶又被上訴人間簽立系爭買賣契約書，約定買賣價金為300萬元，給付方式為簽約款5萬元（匯至陳O綺之帳戶），其餘295萬元待貸款撥款日時給付，有該買賣契約書在卷可參（見原審卷第109至117頁）。又該簽約款5萬元於111年8月12日

從東家謨之郵局帳戶匯款至陳O綺之郵局帳戶；其餘295萬元於111年9月12日經農會核發貸款300萬元至東家謨農會帳戶後，東家謨於同日即現金提領295萬元並交給東嘉仁等情，為上訴人所不爭執（見原審卷第301至302頁）。而時為東嘉仁配偶陳O綺之郵局帳戶，於同日有現金存入295萬元（見不爭執事項㈩），其後陳O綺之上開郵局帳戶，至112年3月31日，除110年9月23日、111年10月27日外，均僅有數千元至數萬元之小額提款，有陳O綺前揭郵局帳戶歷史交易明細可稽（見原審卷第49頁至第93頁）。是被上訴人間不惟有簽訂書面契約，並有不動產所有權之移轉登記，復有與系爭買賣契約書所約定相符之付款金流資料，具有完整之買賣外觀，系爭債權行為自屬存在對價之有償買賣行為，已堪認定，是以基於系爭債權行為所為之系爭物權行為，自應認係有償行為。至東嘉仁收受系爭買賣價金後如何進行處分，即與系爭買賣之成立與否無涉，自不能以東嘉仁於取得價金後未用於清償系爭前案債權，逕認被上訴人間未有實際價金之交付，併敘明之。

㈡上訴人依民法第244條第1、2項之規定，請求撤銷系爭債權行為及物權行為，有無理由？

1.上訴人依民法第244條第1項請求撤銷系爭債權行為及物權行為部分，因本院前已認定系爭債權行為確屬有償之買賣行為無誤，故系爭物權行為同非無償行為，當無民法第244條第1項之適用，上訴人此部分之請求並無理由，應予駁回。

2.上訴人雖再主張依民法第244條第2項之規定，請求撤銷系爭債權行為及系爭物權行為，惟查：

⑴按債權人依民法第244條第2項、第4項前段規定，聲請撤銷債務人與受益人間之有償詐害行為並請求受益人回復原狀者，以該有償行為係有害及債權，且債務人於行為時及受益人於受益時均「明知」該情為要件，債權人並應就此有利於己之事實負舉證之責（最高法院108年度台上字第2260號判決意旨參照）。是以既應以受益人亦「明知」為要件，自不

包括「可得而知」之情形。

⑵上訴人雖主張被上訴人同住在系爭房地，且系爭刑案之通知書、判決書均寄至系爭房地，被上訴人間當就系爭刑案、東嘉仁對於上訴人之賠償事宜等進行討論；況被上訴人於東嘉仁陷於系爭刑案、系爭前案之訴訟期間，竟辦理系爭房地之預告登記塗銷，東嘉仁甚申請印鑑證明，可認東家謨明知系爭債權行為有害及系爭前案債權等情。然東家謨既已否認曾開拆該上揭信件，並與東嘉仁就系爭刑案、以及東嘉仁應否對於上訴人為賠償事宜等進行討論，並辯以：我跟東嘉仁就系爭應有部分簽立買賣契約而向農會辦理貸款後之1年半左右，才因為有收到假扣押的裁定而知道系爭刑案、系爭前案等語。則上訴人就上開事實，自應負舉證之責。然查：

①依兩造所不爭執之系爭時序表所載（見不爭執事項㈢），系爭刑案之聲請簡易判決處刑書固於110年10月22日即已寄至系爭房地，並由東家謨收受；嗣被上訴人於110年10月28日塗銷系爭房地上之預告登記等情。然並無證據足認東嘉謨曾開拆或閱覽前揭所寄至系爭房地之聲請簡易判決處刑書之內容，並認定東嘉仁係為脫產，方與東嘉謨合意而塗銷系爭房地上之預告登記。佐以如被上訴人係為使東嘉仁所有之財產即系爭房地之應有部分免受執行，衡情自應於塗銷系爭房地上之預告登記後，旋即辦理所有權移轉登記。然東嘉仁卻係遲至近1年後之111年7月18日，方以為辦理不動產登記為目的，申請印鑑證明，被上訴人並於同日始簽立系爭買賣契約書，由東嘉仁出售其系爭應有部分予東嘉謨，並約定除簽約款外，其餘295萬元待貸款撥款日時給付，東嘉謨亦於簽約後，在111年8月9日即向鳳山區農會信用部辦理個人購屋貸款，並於111年9月7日始以買賣為原因，由東嘉仁將其系爭應有部分移轉登記予東家謨（見不爭執事項㈣、㈤、㈥、㈦）。足徵東家謨所述：辦理塗銷預告登記是因為東嘉仁於110年間經濟拮据，經常向我借錢，後來我也沒有錢可以借給東嘉仁，東嘉仁才說要塗銷預告登記以用系爭應有部分向

銀行貸款；然因東嘉仁所有系爭應有部分在我未擔任保證人之情形下，無法順利向銀行申請貸款，所以才會轉而將其系爭應有部分出售給我，以此方式取得買賣價金而滿足東嘉仁需要錢的需求等語（見原審卷第181至182、301頁），在與上開系爭應有部分交易時序相符之情形下，應非子虛。是上訴人徒以被上訴人辦理塗銷預告登記而謂其等主觀上欲害及系爭前案債權，難認有據。

②又系爭刑案固於111年6月16日確定（見不爭執事項㈢），然上訴人提起之系爭前案起訴書，係於111年11月22日始送達給東嘉仁（見系爭時序表），故在上訴人就東家謨於系爭買賣成立、所有權移轉登記時，均已知悉有害及系爭前案債權等節，未為其他舉證之情形下，自難認東嘉謨於系爭債權行為時，已明知其就系爭應有部分之交易，有害及系爭前案債權。

⑶綜上，被上訴人間就系爭應有部分所為價金之約定及交付，既未偏離市場交易行情，又上訴人對於被上訴人間為系爭債權行為時，東嘉謨已明知系爭債權行為有害及系爭前案債權等並未舉證，自難認系爭債權行為及系爭物權行為，已符民法第244條第2項之規定，而可訴請撤銷，是上訴人此部分之請求同無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第244條第1項或第2項及第4項，請求撤銷被上訴人間就系爭應有部分之系爭債權行為及系爭物權行為，東家謨並應將系爭應有部分所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為東嘉仁所有等請求，均無理由，皆應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　18　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　3　　月　　19　　日

書記官　梁雅華

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。