

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第724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 劉宣辰律師

複代理人 洪賜齡律師（嗣解除委任）

被告 吳俊宏

上一人

訴訟代理人 詹晉鑒律師

複代理人 許紘睿律師

複代理人 楊曜宇律師（嗣解除委任）

葉晉瑜律師（嗣解除委任）

被告 吳政曄

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年7月15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、原告主張略以：

（一）訴外人出泰國際有限公司（下稱出泰公司）分別於民國108年9月19日、109年4月28日向原告借款新臺幣（下同）70萬元、19萬2,000元，共計89萬2,000元，訴外人鄭佳玲、被告吳政曄為上開借款債務之連帶保證人。迄至111年3月19日，出泰公司未依約還款，尚積欠原告本金53萬9,736元及利息、違約金之借款債務（下稱系爭債務），出泰公司於111年6月30日辦理停業。原告於111年3月19日出泰公司未遵期還款後，屢向出泰公司、鄭佳玲及被告吳政曄為催款通知，然被告吳政曄當時已然知悉其需對出泰公司之上開債務負連帶清償責任，而其名下財產僅有如附表編號1至4所示之土地

（下稱系爭土地）及門牌號碼南投縣○○市○○路000號房屋之持分比例0.01786（現值141元），竟於111年12月2日將系爭土地出售予被告吳俊宏，致其資力陷於不足清償上開對原告之連帶債務之狀態。被告吳政曄既知自身已因出泰公司積欠原告借款，須負連帶清償責任，仍將其名下之系爭土地持分出售予被告吳俊宏，主觀上即明知損害原告債權，構成詐害債權情事。

(二)被告吳政曄出售系爭土地持分係以低於公告現值約25萬元金額賣出，賣價不足公告現值之3分2，顯係為求迅速變現而賤賣，自屬有侵害於債權人權利之行為。另被告吳政曄有積欠訴外人即被告吳俊宏之父吳有松欠款，又不使用自己金融帳戶，反將自己應分得之價金匯入訴外人即被告吳政曄之胞姊吳玲兒帳戶，再取得現金，衡諸社會常情，顯見被告吳政曄此舉乃是為躲避債權人之追債，且依社會常情及經驗法則，吳有松、被告吳俊宏當明知或可能認知到被告吳政曄上開行為有侵害債權人權益之可能。被告吳政曄以遠低於市場行情之價格出售系爭土地持分予被告吳俊宏，至其積極財產減少因而使其債權人之債權不能獲得清償，核屬損害於債權人權利行為，且被告吳俊宏亦明知上情。

(三)爰依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間所為系爭土地之買賣之債權及物權行為，及依同條第4項規定請求回復登記至被告吳政曄等語，並聲明：1.被告間就系爭土地，於111年12月2日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予撤銷。2.被告吳俊宏應將系爭土地於111年12月2日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告吳政曄所有。

二、被告方面：

(一)被告吳俊宏答辯略以：

1.被告吳政曄將系爭土地所有權移轉給被告吳俊宏時，被告吳俊宏並不知被告吳政曄有任何積欠未清償之情形，且亦不知被告吳政曄出賣系爭土地上有任何土地登記註記之情事，因

01 此，當此有償行為作成時受讓系爭土地所有權予被告吳俊
02 宏，並不知道有任何損及債權人之情事。

03 2.被告吳俊宏向被告吳政曄、訴外人吳玲兒購買系爭土地之公
04 契約記載買賣價金總計為94萬8,440元，與被告吳俊宏實際
05 支付之買賣價金70萬元間，存在落差。惟參酌臺灣臺南地方
06 法院107年度重訴字第45號民事判決意旨，公契約與私契約
07 間價金記載存有落差，本屬不動產交易常態，是以，縱被告
08 吳俊宏實際支付之價金低於系爭土地之公告現值，亦屬雙方
09 之自由約定，應受契約自由之保障，非能逕以價金低於土地
10 之公告現值即認有損害原告之債權。

11 3.證人吳有松、吳玲兒均證稱於買賣系爭土地時，並不知悉被
12 告吳政曄與原告間存在連帶保證債務關係，是被告吳俊宏自
13 無從知悉前揭債務之存在。

14 4.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)願供擔保請准宣告免為假執
15 行。

16 (二)被告吳政曄則以：

17 當初我跟被告吳俊宏買賣系爭土地時，是先詢問其他叔叔有
18 哪個有意願購買系爭土地，而不是一開始就跟被告吳俊宏洽
19 談。因為訴外人吳有池之土地持分被拍賣的通知寄到家裡，
20 大概知道土地行情多少錢，才開始詢問哪個叔叔有意願購買
21 系爭土地，剛好那時候也因為疫情沒收入缺錢，才想趕快把
22 系爭土地賣掉撐過疫情，沒想過要逃債等語。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按民法第244條第2項之撤銷訴權，依同法第245條規定，自
25 債權人知有撤銷原因時起，1年間不行使而消滅。該項法定
26 期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期
27 間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查
28 認定，以為判斷之依據。經查，依原告提出南投縣地籍異動
29 索引所示，係於112年4月6日列印（見本院113年度投簡調字
30 第64號卷〈下稱64號卷〉第37至40頁），而依本件卷證資
31 料，並無其他事證足資證明原告於113年1月4日以前即已知

01 悉被告間就系爭土地所為買賣行為有得撤銷之原因存在，則
02 原告於113年1月4日提起本件訴訟行使民法第244條第2項之
03 撤銷訴權，應未逾民法第245條所定之1年除斥期間。

04 (二)原告主張被告吳政曄為出泰公司連帶保證人，迄至111年3月
05 19日，出泰公司未依約還款，尚積欠原告本金53萬9,736元
06 及利息、違約金之借款債務，出泰公司已停業，而被告吳政
07 曄將其所有系爭土地，於111年10月19日賣予被告吳俊宏，
08 並於111年12月2日辦理所有權移轉登記等情，有借據、保證
09 書（見64號卷第19至25頁）、經濟部商工登記公示資料查詢
10 服務、支付命令確定證明書、臺灣新北地方法院支付命令、
11 貨款逾期未繳通知函、異動索引查詢資料（見本院卷第31、
12 65至69、71、169至186頁）、南投縣地籍異動索引、土地登
13 記第一類謄本（見本院112年度裁全字第78號卷第113至12
14 1、133至181頁）在卷可稽，並為被告所不爭執，堪信原告
15 此部分之主張為真實。

16 (三)按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之
17 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
18 請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。是債權人依本
19 條項規定，撤銷債務人所為之有償行為，須具備下列之條
20 件：(1)為債務人所為之法律行為；(2)其法律行為有害於債權
21 人；(3)其法律行為係以財產權為目的；(4)債務人於行為時，
22 明知其行為有害於債權人，受益人於受益時，亦明知其事
23 情，至受益人是否明知，則應以受益時為準（最高法院67年
24 台上字第1564號、113年度台上字第954號判決意旨參照）。
25 再民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
26 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
27 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
28 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨
29 參照）。本件兩造均不爭執被告吳政曄確有於111年12月2
30 日，以買賣為原因將其所有之系爭土地持分移轉登記予被告
31 吳政曄，有不動產買賣契約書、土地登記第一類謄本（見本

01 院112年度司執全字第45號卷第71至85、97至103頁）、南投
02 縣南投地政事務所114年3月10日投地一字第1140001571號函
03 檢附買賣登記申請書（見本院卷第201至255頁）在卷可佐。
04 則債權人即原告請求撤銷此有償行為，自應由原告就受益人
05 此明知之事實負擔舉證責任。

06 (三)經查，證人吳有松到庭具結證稱：不知道被告吳政曄有擔任
07 出泰公司向第一銀行借款之連帶保證人，吳政曄的土地是沒
08 有借款紀錄，所以可以過戶；買賣期間不知道，事後法院寄
09 通知才知道等語（見本院卷第303頁）；證人吳玲兒亦到庭
10 具結證稱：一直到這個案子買賣完，被告吳俊宏收到第一銀
11 行假處分，我才回頭與我弟弟即被告吳政曄瞭解這個事情；
12 買賣契約書是我、被告吳政曄與吳俊宏簽訂，價金為70萬
13 元；我不知道被告吳政曄有擔任出泰公司向第一銀行借款之
14 連帶保證人；買賣過程中被告吳政曄沒有告知我或被告吳俊
15 宏，出泰公司有向第一銀行借錢，由被告吳政曄擔任連帶保
16 證人等語（見本院卷第306、308頁），本院審酌吳有松、吳
17 玲兒均係以證人身分具結作證，以刑事責任擔保其證言之真
18 實性，衡情實無甘冒偽證重責蓄意虛捏事實之動機及必要，
19 應可採信，依上開證人之證述，可知被告吳俊宏於買賣時對
20 被告吳政曄為系爭債務之連帶保證人一無所知。且被告吳政
21 曄亦到庭陳述：銀行打電話給我來催債才知道出泰公司無法
22 如期給付第一銀行貸款；先問鄭佳玲要如何處理，他說要跟
23 一銀協商，後面協商情形我就不清楚了，律師跟他說後面還
24 在跑程序；出泰公司對第一銀行借款情形我知道，還款情形
25 不清楚；簽約當日被告吳俊宏不知道我與第一銀行間連帶保
26 證債務，因為我也沒有聯想到我是保人這件事情，只是單純
27 土地買賣等語（見本院卷第311、312頁），可見被告吳政曄
28 於買賣時對出泰公司與原告間系爭債務還款情形並不清楚，
29 未確知其與原告間連帶保證債務情形。本院審酌被告縱為親
30 屬關係，仍不得據以推認被告間相互清楚財產狀況，自難遽
31 認被告吳俊宏有何於買受系爭土地並移轉所有權登記時，明

01 知有損害於原告權利之情事。從而，原告依民法第244條第2
02 項、第4項等規定，請求撤銷被告間就系爭土地所為買賣之
03 債權行為、所有權移轉之物權行為，並塗銷所有權移轉登
04 記，且回復登記為被告吳政曄所有，要無可採。

05 (四)至原告主張被告間出售系爭土地之價格低於市場行情，有侵
06 害債權人權益等語。惟不動產之價格高低，每因經濟景氣、
07 社會現實狀況、供需情形，以及購買整筆土地或應有部分等
08 諸多因素而有變動，並非固定不變。依證人吳有松到庭具結
09 證稱：被告吳政曄找我談是60萬元，簽約吳玲兒說60萬元太
10 少，加到70萬元，被告吳政曄之前向我借錢5萬元，我最後
11 一筆20萬元被告吳俊宏扣5萬元起來，所以總共價金給65萬
12 元；代書說是公告地價跟實際買賣不一樣。一個是公契買賣
13 契約書，貼印花的契約書，當年公告現值面積持分人，另一
14 個是土地登記謄本，沒有限制登記；買的金額低於當年公告
15 現值，吳玲兒及被告吳政曄賣給我的價值我認為很高了，因
16 為系爭土地在山上；買賣不一定會照公告地價買；代書買賣
17 多少我不知道，他以公契、私契，我以實際價格買的，後續
18 登記多少我不知道等語（見本院卷第293至295頁），可見縱
19 系爭土地買賣低於公告現值，吳玲兒、被告吳政曄仍有系爭
20 土地之買賣真意。衡之一般不動產買賣實務，多有公契與私
21 契約之分，公契係作為申報土地增值稅及契稅之用，私契則
22 係實際支付買賣價金之依據，二者關於買賣價金之記載通常
23 均不同，又買賣契約價款如何支付，本由買賣雙方自行約
24 定，衡諸契約自由原則，並無不妥，原告此部分主張，仍無
25 可採。

26 四、綜上所述，本件被告間就系爭土地之所有權移轉登記之有償
27 行為，原告爰依民法第244條第2項之規定請求撤銷之，已不
28 符合行使該條項所定撤銷訴權之要件，其撤銷之請求既於法
29 無據，自亦無從依同條第4項規定，請求受益人或轉得人回
30 復原狀之餘地，故原告請求撤銷被告間就系爭土地所為買賣
31 之債權行為及所有權移轉登記物權行為，並塗銷所有權移轉

登記，且回復登記為被告吳政曄所有，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
南投簡易庭 法 官 許慧珍

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
書記官 藍建文

附表：

編號	土地標示	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	南投縣○○市○○○段 000地號	43	112分之5
2	南投縣○○市○○○段 000000地號	1,740	12分之1
3	南投縣○○市○○○段 000000地號	2,285	10000分之390
4	南投縣○○市○○○段 000000地號	141	2分之1