臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第573號

原　　告　台灣卡特爾石油有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭熙

訴訟代理人　陳國華律師

　　連德照律師

被　　告　王慶明

　　吳洪陵

上　一　人

訴訟代理人　葉建浩律師

被　　告　葛芝安

000000000000000000

上列當事人間請求撤銷所有權移轉登記事件，本院於民國111年7月13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：被告王慶明為訴外人鼎好開發有限公司（下稱鼎好公司）之負責人，原告與鼎好公司於民國108年12月24日簽訂和解協議書（下稱系爭和解協議），約定由鼎好公司開立票面金額新臺幣（下同）475 萬元，發票日109年3月31日之支票1張（下稱系爭支票），由被告王慶明背書後交予原告，如鼎好公司逾期未支付，鼎好公司同意給付原告同額之違約金，並約定由被告王慶明擔任鼎好公司之連帶保證人，就系爭和解協議所生債務負連帶清償責任，上開協議書亦於同日經臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）所屬民間公證人蔡佳燕公證，並作成108年度桃院民公佳字第1311號公證書（下稱系爭公證書），系爭公證書第6條第1項載明鼎好公司及被告王慶明應連帶給付原告475萬元，違約未給付時應給

付約定違約金，如未履行，均願逕受強制執行。繼被告王慶明於109年4月1日，以電子郵件告知原告無法按時給付系爭支票票款，顯已違約，依系爭和解協議及系爭公證書應連帶給付475萬元及違約金475萬元，共計950萬元。又被告均明知被告王慶明對原告負有上開債務，仍由被告王慶明於109年12月7日將如附表一所示不動產出售予被告吳洪陵，並於109年12月24日辦理所有權移轉登記，另於109年11月30日將如附表二所示不動產出售予被告葛芝安，並於109年12月8日辦理所有權移轉登記，致被告王慶明名下無足夠財產清償債務，而有害於原告上開債權。再原告前因被告王慶明於109年3月18日就附表一、二所示之不動產（以下合稱系爭不動產）所有權與訴外人王信富成立信託契約，並分別於109年3月27日、109年3月30日以信託為原因，將系爭不動產移轉登記於王信富名下，另向桃園地院訴請撤銷系爭不動產之信託契約債權行為及信託登記物權行為，並請求塗銷信託登記後，將系爭不動產回復登記為被告王慶明所有，業經桃園地院於110年3月16日以109年度重訴字第226號判決（下稱另案）准許原告上開請求，然被告王慶明及王信富竟於另案審理期間，即由王信富先將系爭不動產所有權返還登記於被告王慶明，再由被告王慶明將系爭不動產分別出售予被告吳洪陵、葛芝安，顯係被告王慶明為規避另案判決所為之脫產行為。而被告吳洪陵、葛芝安於極短交易時間內，即向被告王慶明分別購入如附表一、二所示不動產，且交易價格相較市場行情為低，亦未能提出足夠資金來源證明，被告葛芝安、王慶明甚而均曾設籍在如附表二編號1所示房屋，顯係為配合被告王慶明脫產而各自購買如附表一、二所示不動產，故被告吳洪陵、葛芝安亦知悉上開各買賣契約及移轉登記行為均有害於原告上開債權。爰依民法第244條第2項、第4項之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告王慶明、吳洪陵間就如附表一所示不動產於109年12月7日所為買賣契約之債權行為，及於109年12月24日所為所有權移轉登記之物權行

為，應予撤銷。㈡被告吳洪陵應將如附表一所示不動產於109年12月24日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告王慶明所有。㈢被告王慶明、葛芝安間就如附表二所示不動產於109年11月30日所為買賣契約之債權行為，及於109年12月8日所為所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷。㈣被告葛芝安應將如附表二所示不動產於109年12月8日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告王慶明所有。

二、被告則以：

㈠被告王慶明以：被告王慶明與被告吳洪陵、葛芝安並不相識，簽訂買賣契約前從未見面。被告王慶明係因積欠王信富債務，由王信富協助出售系爭不動產，並由王信富收受相關買賣價金，以清償對王信富所負債務。被告間為正常買賣交易，並非原告所指脫產行為，是原告上開請求，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告吳洪陵以：被告吳洪陵係於109年12月7日與被告王慶明簽訂履約保證申請書及買賣契約書，被告吳洪陵嗣後亦已依約將價金匯入安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經公司）設於玉山銀行之履約保證專戶（下稱系爭安新建經公司履約專戶），後續款項即係安新公司依約處理，被告吳洪陵已無權過問。又個別屋況或周圍環境等因素均會影響房價，且被告王慶明、吳洪陵就如附表一所示不動產斯時約定之價金1,650萬元，並無明顯不符市場行情。被告吳洪陵就如附表一所示不動產為買賣契約及所有權移轉登記時，並不知悉被告王慶明與原告間之債務關係，無從知悉上開交易有何損害原告債權之情形，是原告上開請求，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告葛芝安以：被告葛芝安係透過仲介業者購買如附表二所示不動產，並於109年11月15日與仲介業者簽立買賣議價委託書後，再於109年11月17日與被告王慶明簽訂買賣契約書，被告葛芝安嗣後亦已依約將價金匯入第一建築經理股份

有限公司（下稱第一建經公司）設於台新國際商業銀行之履約保證專戶（系爭第一建經公司履約專戶），且已完納支付相關稅捐費用，並向金融機構申辦貸款。又個別屋況或周圍環境等因素均會影響房價，且被告王慶明、葛芝安就如附表二所示不動產斯時約定之價金465萬元，並無明顯不符市場行情。又如附表二編號1所示房屋，原由被告王慶明設籍居住，而被告王慶明於售屋後將戶籍遷出，被告葛芝安則於購屋後將戶籍遷入，實與常理無違。被告葛芝安原本並不認識被告王慶明，被告葛芝安就如附表二所示不動產為買賣契約及所有權移轉登記時，並不知悉被告王慶明與原告間之債務關係，無從知悉上開交易有何損害原告債權之情形，是原告上開請求，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張被告王慶明依系爭和解協議及系爭公證書，對原告負有上開債務，繼被告王慶明分別於上開時間，與被告吳洪陵、葛芝安就如附表一、二所示不動產簽訂買賣契約，並將如附表一、二所示不動產所有權移轉登記予被告吳洪陵、葛芝安；而原告前另向桃園地院訴請撤銷信託登記，業經桃園地院以另案判決撤銷被告王慶明及王信富就系爭不動產所為信託契約債權行為及信託登記物權行為，且王信富應將系爭不動產信託登記塗銷，並回復登記為被告王慶明所有等事實，業據提出系爭公證書、系爭協議書、系爭支票、電子郵件、另案判決書、土地及建物登記謄本等件為證（見本院卷第25至37頁、第39頁、第43頁、第45至59頁、第73至97頁、第107至131頁），且有異動索引資料、土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書附卷可佐（見本院卷第221至229頁、第233至234頁、第239至240頁、第251至309頁、第313至315頁、第327至331頁），並經本院依職權調閱另案卷宗核閱無誤，復為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

四、至原告主張被告明知被告王慶明對原告負有上開債務，仍就

系爭不動產為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，均有害於原告上開債權等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：㈠原告依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，有無理由？㈡原告依民法第244條第4項規定，請求被告吳洪陵、葛芝安塗銷系爭不動產上開各移轉登記後，將系爭不動產回復登記為被告王慶明所有，有無理由？茲分述如下：

㈠原告依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，有無理由？

1.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權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。復按債權人行使民法第244條第2項所規定之撤銷訴權，以債務人於行為時，明知有損害於債權人之權利，且事實上將發生有害於債權人之結果為要件（最高法院67年台上字第1564號判例意旨參照）。再按民法第244條第2項規定之撤銷權成立要件，不但須債務人於行為時明知有損害於債權人之權利，且須受益人於受益時亦知其情事。而此項撤銷權要件之存在，則應由債權人負舉證責任（最高法院54年度台上字第3128號判決意旨參照）。

2.如附表一所示不動產部分：

①查被告吳洪陵抗辯其於109年12月7日，由王信富為被告王慶明代理人，與被告王慶明就如附表一所示不動產簽訂買賣契約，約定價金為1,650萬元，被告吳洪陵應將各期價金匯款至系爭安新建經公司履約專戶，嗣被告吳洪陵已先後於109年12月11日、109年12月18日、109年12月25日，分別匯款50萬元、600萬元、800萬元、200萬元至系爭安新建經公司履約專戶等情，業據提出買賣價金履約保證申請書、不動產買賣契約書、標的物現況說明書、買賣價金履約保證證書、轉

帳交易明細資料、匯款申請書等件為證（見本院卷第371至387頁、第403頁、第405至408頁），核與本院依原告聲請函調之系爭安新建經公司履約專戶交易明細資料相符，有玉山銀行集中管理部111年6月24日玉山個(集)字第1110082419號函暨所附系爭安新建經公司履約專戶交易明細資料在卷可佐（見本院卷第477至483頁），是被告吳洪陵抗辯上情，堪信為真實。至原告雖主張系爭安新建經公司履約專戶中並無各該款項匯出之明細資料，無法佐證上開交易資金流向等詞，然依上開買賣價金履約保證申請書第3條第6點約定，被告吳洪陵將上開價金匯至系爭安新建經公司履約專戶後，該價金至該買賣契約履行完成或解除止，除有該申請書第4條第1項約定逕由專戶代為支付相關稅費、報酬或清償原貸款等情事外，兩造均不得要求提領乙節，有上開買賣價金履約保證申請書在卷可參（見本院卷第371至374頁），是被告吳洪陵抗辯上開款項匯至系爭安新建經公司履約專戶後，即由安新建經公司依約辦理，已非被告吳洪陵所得再行支用等節，要屬可採。原告執此主張系爭安新建經公司履約專戶後續款項流向不明，尚非有據。

②次查原告雖主張被告王慶明、吳洪陵就如附表一所示不動產，其買賣交易價格經換算相當於每坪43萬3,000元，而該處同社區1年內平均交易價格為每坪46萬9,000元，且上開交易完成時間甚短，故被告吳洪陵顯係為配合被告王慶明脫產行為，而於短時間內以顯低於市價之價格購入如附表一所示不動產等詞，然為被告吳洪陵所否認，參以原告就此所提之不動產交易實價登錄資料中，該處同社區1年內亦有部分價格低於每坪46萬9,000元之不動產交易乙情，有該不動產交易實價登錄資料附卷可憑（見本院卷第442頁）；況不動產交易之實價交易價格及議價成交期間，亦會隨各不動產實際屋況、買賣條件及買賣雙方議價能力不同而有區別，故被告吳洪陵抗辯其上開交易價格及交易時間並無違常情事等節，尚屬有據。原告僅以其擇定期間內相鄰區域不動產之平均成

交價格或交易完成時間長短，主張被告王慶明、吳洪陵上開不動產買賣交易價格過低或異於常態，被告吳洪陵顯係知悉被告王慶明對原告負有上開債務，而故為配合脫產行為，自非有據。

③復查被告王慶明係於另案審理中，先行委由王信富出售如附表一所示不動產，並從中收取買賣價金乙節，固為兩造所不爭執。然被告王慶明及王信富縱係為規避另案判決結果，而先行出售如附表一所示不動產，此與被告吳洪陵是否知悉被告王慶明對原告負有上開債務抑或另案仍在繫屬中，實屬二事，且原告亦未就上情舉證以實其說，故原告執此主張被告吳洪陵為上開買賣契約債權行為及移轉登記物權行為時，均已明知其所為有害於原告上開債權，亦非有據。

3.如附表二所示不動產部分：

①查被告葛芝安抗辯其於109年11月15日與仲介業者簽立買賣議價委託書後，再於109年11月17日，由王信富為被告王慶明代理人，與被告王慶明就如附表二所示不動產簽訂買賣契約，約定價金為465萬元，被告葛芝安應將各期價金扣除貸款餘額後，匯款至系爭第一建經公司履約專戶，嗣被告葛芝安已先後於109年11月19日、109年12月2日、109年12月11日，分別匯款47萬元、46萬元、117萬4,940元至系爭第一建經公司履約專戶，並代償貸款254萬5,060元等情，業據提出買賣議價委託書、不動產買賣契約書、買賣價金收支明細資料、仲介服務費用收據為證（見本院卷第185頁、第187至191頁、第197至201頁），核與本院依原告聲請函調之系爭第一建經公司履約專戶交易明細資料無悖，有台新國際商業銀行股份有限公司111年6月20日台新總信託字第1110014286號函暨所附系爭第一建經公司履約專戶交易明細資料在卷可佐（見本院卷第467至469頁），是被告葛芝安抗辯上情，堪信為真實。至原告雖主張系爭第一建經公司履約專戶並無被告葛芝安代償貸款之相關資料，無法佐證上開交易資金流向等詞，然如附表二所示不動產上原有被告王慶明設定予債權人

聯邦商業銀行、王信富之抵押權登記，嗣被告葛芝安購買如附表二所示不動產後，上開抵押權登記業經塗銷，並經被告葛芝安設定抵押權予債權人中國信託商業銀行等情，有建物及土地登記謄本在卷可佐（見另案卷一第333至361頁；本院卷第113至131頁），是被告葛芝安抗辯其有向銀行申請貸款代償原債務，並將餘額匯款至系爭第一建經公司履約專戶，要屬可採。原告執此主張被告葛芝安上開資金來源流向不明，尚非有據。

②次查原告雖主張被告王慶明、葛芝安就如附表二所示不動產，其買賣交易價格經換算相當於每坪10萬9,000元，而該處同社區1年內平均交易價格為每坪14萬1,300元，且上開交易完成時間甚短，故被告葛芝安顯係為配合被告王慶明脫產行為，而於短時間內以顯低於市價之價格購入如附表二所示不動產等詞，然為被告葛芝安所否認，參以原告就此所提之不動產交易實價登錄資料中，該處同社區1年內亦有部分價格低於每坪10萬9,000元之不動產交易乙情，有該不動產交易實價登錄資料附卷可憑（見本院卷第439至440頁）；況不動產交易之實價交易價格及議價成交期間，亦會隨各不動產實際屋況、買賣條件及買賣雙方議價能力不同而有區別，故被告葛芝安抗辯其原本即居住在相同社區，因透過仲介業者洽購如附表二所示不動產交易，上開交易價格及交易時間並無違常情事等節，尚屬有據。原告僅以其擇定期間內相鄰區域不動產之平均成交價格或交易完成時間長短，主張被告王慶明、葛芝安上開不動產買賣交易價格過低或異於常態，被告葛芝安顯係知悉被告王慶明對原告負有上開債務，而故為配合脫產行為，自非有據。

③復查被告王慶明係於另案審理中，先行委由王信富出售如附表二所示不動產，並從中收取買賣價金乙節，固為兩造所不爭執。然被告王慶明及王信富縱係為規避另案判決結果，而先行出售如附表二所示不動產，此與被告葛芝安是否知悉被告王慶明對原告負有上開債務抑或另案仍在繫屬中，實屬二

事；況被告王慶明在雙方洽購買賣交易時，亦僅向被告葛芝安表示就該不動產有聯邦銀行貸款約300萬元，並未提及其與原告間另有債務等節，有臺灣房屋委託案件債務確認單、賣方債務確認單等附卷可憑（見本院卷第215至217頁），此外原告亦未就上情舉證以實其說，故原告執此主張被告葛芝安為上開買賣契約債權行為及移轉登記物權行為時，均已明知其所為有害於原告上開債權，亦非有據。

④再查原告雖另主張被告王慶明、葛芝安均曾設籍在如附表二編號1所示房屋，故被告葛芝安應係配合被告王慶明為上開脫產行為等詞，然為被告葛芝安所否認，參諸被告王慶明原設籍在上開房屋，繼出售上開房屋後即將戶籍遷出，而被告葛芝安原非設籍在上開房屋，自購入上開房屋後始曾將戶籍遷入等情，有被告王慶明、葛芝安個人戶籍查詢資料附卷可佐（另置於限閱卷內），則被告王慶明、葛芝安因曾先後為上開房屋所有權人，而將各自戶籍設於上開房屋，核與常情無違，故原告執此主張被告葛芝安明知上開行為有害於原告上開債權，洵非可採。

4.從而，原告既未舉證以佐被告吳洪陵、葛芝安確知被告王慶明對原告負有上開債務，是原告主張被告吳洪陵、葛芝安均明知其等就系爭不動產所為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，有害於原告上開債權，洵非有據。原告依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，自無可採。

㈡原告依民法第244條第4項規定，請求被告吳洪陵、葛芝安塗銷系爭不動產上開各移轉登記後，將系爭不動產回復登記為被告王慶明所有，有無理由？

按債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第4項定有明文。查原告依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，尚非有據，

業據前述，則原告另依民法第244條第4項規定，請求被告吳洪陵、葛芝安塗銷系爭不動產上開各移轉登記後，將系爭不動產回復登記為被告王慶明所有，自屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為上開各買賣契約債權行為、移轉登記物權行為，及被告吳洪陵、葛芝安應塗銷系爭不動產上開各移轉登記後，將系爭不動產回復登記為被告王慶明所有，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告雖另聲請查詢系爭安新建經公司履約專戶後續資金匯出明細資料，以及被告葛芝安之貸款申請及清償資料，然該履約專戶後續係由系爭安新建經公司依約支用該專戶款項，且如附表二所示不動產確經塗銷原抵押權登記後，由被告葛芝安另行設定抵押貸款，均業據前述，核無再行調查之必要；兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

民事第七庭　　法　官　李宇銘

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日之不變期間內，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　　111　　年　　8　　月　　1　　日

書記官　李律廷

附表一：

編號	不動產	門牌號碼	應有部分
1	新北市○○區○○段0000○號建物	新北市○○區○○路0巷00號地下室	41/10000
2	新北市○○區○○段0000○號建物	新北市○○區○○路0巷0號7樓	全部

3	新北市○○區○○段000地號土地		61/10000

附表二：

編號	不動產	門牌號碼	應有部分
1	桃園市○○區○○段000○號建物	桃園市○○區○○○街00○0號11樓	全部
2	桃園市○○區○○段0000○號建物	桃園市○○區○○○○00號地下室	81/100000
3	桃園市○○區○○段0000地號土地		80/100000
4	桃園市○○區○○段0000○號建物	桃園市○○區○○○街00巷00號地下室	1/100000
5	桃園市○○區○○段0000地號土地		1/100000