

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1708號

原告 張治國
訴訟代理人 劉興懋律師

被告 石國

劉名哲

上一人
訴訟代理人 陳立蓉律師
楊晴翔律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年11月19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

壹、程序方面：

被告石國經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

緣被告石國（下與被告劉名哲合稱被告，單指其一，逕稱姓名）經本院板橋簡易庭111年度板簡字第2059號判決認定石國於民國111年3月至6月間開立共計4紙支票予原告，原告於提示上開支票遭退票後不獲清償，是原告對石國有債權共計新臺幣（下同）2,630,000元及自111年6月7日起算之週年利

01 率5%利息。原告持上開判決對石國聲請強制執行，經本院以
02 112年度司執字第7774號強制執行在案，並囑託臺灣桃園地
03 方法院託執行均未受償。石國名下原有新北市○○區○○段
04 000地號土地及坐落其上同段1133建號、5327建號建物（即
05 門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號房屋，下與其坐
06 落土地合稱系爭不動產），並於國稅局登記有對訴外人瓦城
07 泰統股份有限公司（下稱瓦城公司）之租賃收入，由本院核
08 發扣押暨移轉命令予瓦城公司，原告於112年7至8月間依上
09 開執行命令要求移轉租金，瓦城公司具狀異議，原告始得閱
10 覽110年度司執全第341號假扣押卷，才發現系爭不動產已於
11 111年9月8日之假扣押期間移轉予劉名哲，石國已無租賃債
12 權存在。被告間明知石國經濟狀況不良並與原告間有訴訟關
13 係，復遭訴外人李如卿聲請假扣押在案，故意以買賣為原因
14 將系爭不動產移轉予劉名哲，使原告及其他債權人無法受
15 償，侵害其等權益，爰先位依民法第244條第1項、第4項，
16 備位依民法第244條第2項、第4項規定提起本件訴訟等語。
17 並聲明：(一)被告於111年9月8日就系爭不動產所為買賣之債
18 權行為及於111年9月29日所為所有權移轉登記之物權行為，
19 均應予撤銷。(二)劉名哲應就系爭不動產於111年9月29日以買
20 賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為石國
21 所有。

22 二、被告則以：

23 (一)被告劉名哲：

- 24 1.被告於111年9月間，經訴外人大安成不動產投資顧問有限公
25 司居間介紹，被告就系爭不動產成立買賣契約，並約定買賣
26 價金為新臺幣（下同）72,000,000元。劉名哲於111年9月12
27 日、同月23日將系爭不動產價金匯入雙方約定之履約保證帳
28 戶，嗣於同月29日辦理系爭不動產所有權移轉登記完竣。是
29 以石國喪失系爭不動產，惟其同時獲得價金收入，被告間成
30 立買賣契約並移轉系爭不動產所有權之行為，並未對石國之
31 資力產生影響或減低，原告主張被告間行為有害其債權，難

謂有據。

2.劉名哲於111年間透過不動產仲介之介紹，知悉石國欲出售系爭不動產，經不動產仲介居間斡旋，於111年9月8日與石國簽立買賣契約購入系爭不動產，並於111年9月29日辦理系爭房地之所有權移轉登記完竣，系爭不動產交易過程均透過仲介協商、處理，劉名哲與石國素不相識，對於石國與第三人之債權債務關係更是一無所知。又依社會常情，除與本件移轉交易有關之既存的抵押權負擔之外，買受人不會探究仲介人員所介紹、素不相識之交易對象是否有其他債務問題。劉名哲不知石國積欠原告債務，不符民法第244條第2項債權人得行使撤銷權之要件，原告所為之主張為無理由。

3.再參考系爭不動產買賣時不動產市場之實際交易情形，與系爭不動產同一社區之不動產市價約為每坪30餘萬元，劉名哲則是以每坪53.6萬元購入系爭不動產，堪認劉名哲購得系爭不動產之對價與其客觀價值並無顯著低下之不尋常情形，被告間交易並無任何異常。原告徒以系爭不動產移轉登記為劉名哲所有前，曾經李如卿為假扣押登記，遽謂劉名哲明知原告與石國間有債權債務關係，實屬無理臆測及跳躍推論，難認已就「劉名哲明知系爭不動產之交易損害原告權利」之事實負舉證責任。綜上，被告間買賣行為之結果並未損害原告債權，劉名哲亦不知悉石國有積欠原告債務之事實，則原告主張行使民法第244條之撤銷權，其要件即有未符等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告石國經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張其依本院板橋簡易庭111年度板簡字第2059號判決對石國有2,630,000元及自111年6月7日起算週年利率5%計算之利息之票據債權。而石國於111年9月8日將系爭不動產與劉名哲成立買賣契約，並於111年9月29日辦理移轉所有權登記等情，業據其提出本院板橋簡易庭111年度板簡字第2059號判決暨確定證明書(含執行紀錄記載)、訴外人瓦城泰統股

份有限公司之執行命令異議書影本、110年度司執全字第341號節錄影本等件為證(見本院卷一第19至35頁)，並經本院依職權調閱系爭不動產登記公務用謄本、異動索引可佐(見本院卷二第77至89頁)，經核與原告所述相符，此部分亦為劉名哲所不爭執，而石國已於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述以供本院審酌，本院綜合上開事證認與原告主張各節相符，堪認原告上開部分主張為真正。

四、本件兩造爭執事項為：原告得否依照民法第244 條第1項、第2 項、第4 項規定請求被告撤銷其等間就系爭不動產所為之債權行為及物權行為？並得否請求劉名哲將系爭不動產所為之所有權移轉登記塗銷並回復登記為石國所有？茲敘述如下：

(一)按民法第244 條第1 、2 、4 項規定：「債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。」、「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。」、「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。」。是債權人依民法第244 條規定撤銷債務人所為之有償或無償行為，須具備債務人所為之法律行為有害於債權人且係以財產權為目的，如為有償行為，並須具備債務人於行為時明知有損害於債權人之權利並受益人於受益時亦知其情事。又在有償行為之情形，受益人是否以不相當之對價取得該財產權，則非所問。僅受益人如係以相當對價取得，在某些情況下（如金錢債權），可據以推知債務人之財產並未減少，仍有清償能力，或於債權人無害而已。此有最高法院85年度台上字第437 號裁判要旨可參。又「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

01 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
02 係。縱令債務人將其不動產廉價賣與債權人中之一人，以所
03 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
04 第2項情形時，得以訴請撤銷買賣行為，究不能認其行為為
05 無償，尤難逕指債務人之換價為同法條第1 項之詐害行為，
06 俾以保全法定撤銷權之行使，兼資防免妨害交易之安全」，
07 最高法院101 年度台上字第498 號判決意旨參照。

08 (二)原告先位主張被告間移轉所有權為無償關係，為被告劉名哲
09 以前詞置辯，經查被告劉名哲所提出之不動產買賣契約書、
10 不動產點交暨價金信託履約保證結案單為證，可徵被告於11
11 1年9月間確有就系爭不動產成立買賣契約，並有約定買賣價
12 金7200萬元，劉名哲復於111年9月12日、23日已將系爭不動
13 產之價金匯入被告間約定之履約保證帳戶，原告對於上開文
14 書事證之真正亦表示無意見，堪認被告所辯被告間確實有就
15 系爭不動產成立買賣契約關係等語為真，原告先位主張被告
16 間就系爭不動產所為移轉所有權行為並非買賣、乃屬無償行
17 為，並請求依民法第244條第1項規定撤銷贈與行為及物權行
18 為等云云，自無足採。

19 (三)又原告備位主張被告間縱以買賣為原因為所有權移轉登記，
20 亦有害及原告對石國之債權，亦得依民法第244條第2項規定
21 請求撤銷買賣之債權行為及移轉所有權之物權行為等語，然
22 按債務人出賣其財產非必生減少資力之結果，苟出賣之財產
23 已獲得相當之對價，用以清償具有優先受償權之債務，則一
24 方面減少其財產，一方面減少其債務，其對於普通債權人，
25 即難謂為詐害行為（最高法院51年台上字第302號判例意旨
26 參照）。再債權人行使民法第244條第2項所規定之撤銷訴
27 權，需以債務人於行為時，明知有損害於債權人之權利，且
28 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
29 上字第1564號判例意旨參照）。經查劉名哲業已否認其受讓
30 移轉系爭不動產時，有何明知損害原告權利之情事，而就此
31 民法第244條第2項所定有償行為之撤銷訴權要件，亦未據原

告舉證以實其說，況劉名哲業於111年9月12日、23日已將系爭不動產之買賣價金全數匯入被告間約定之履約保證帳戶，此有永豐/上海建築經理(股)有限公司之不動產點交暨價金信託履約保證結案單(買方)在卷可稽(見本院卷二第43頁)，顯見系爭買賣價金不僅並未偏離市價，且買方即劉名哲確實有交付價金至履保帳戶，則石國即使將系爭不動產移轉登記於劉名哲，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少或因履行而免除其基於系爭買賣所生之消極財產即移轉系爭不動產之債務，故尚非當然影響債務人即石國之資力，亦非當然減少債權人之共同擔保，即難謂該行為係詐害行為。此外，原告復未能舉證證明劉名哲明知有損害於原告之權利而仍為系爭不動產買賣(即劉名哲於系爭不動產移轉所有權當時，明知石國對原告尚有負欠債務未清償並知悉石國所為有損害原告債權等情事)，即擅予揣測被告間就系爭不動產之買賣存在詐害原告債權之情，尚屬無據。職此，被告間就系爭不動產確存有買賣關係，且相關買賣價金均已支付，業如前述；縱使日後石國因經濟變動，致財產減少，尚難認為其行為係有害及債權，參照前述之說明，並不符合民法第244條第2項規定之要件。此外，原告就其所主張被告間就系爭不動產買賣及移轉詐害其債權等云云，未再提出其他證據以供本院調查，要難認其此部分之主張為真實可採。是以，原告備位依民法第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買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，並請求劉名哲塗銷系爭不動產之所有權移轉登記云云，亦屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告先位依民法第244條第1項、第4項規定；備位依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷被告間於111年9月8日就系爭不動產所為買賣債權行為及111年9月29日所為所有權移轉登記之物權行為，以及劉名哲就系爭不動產於111年9月29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為石國所有，均為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
02 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
03 明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
06 民事第五庭 法 官 張惠閔

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
11 書記官 陳睿亭