

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第316號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 劉原彰

被告 徐志宗

呂素蘭

共同

訴訟代理人 許哲維律師

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，本院於民國114年6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

一、原告起訴主張：

(一)查被告徐志宗係原告之逾期授信戶訴外人福潤國際股份有限公司（下稱福潤公司）之連帶保證人，依法應與福潤公司負連帶清償之責任，另被告呂素蘭係徐志宗之母，合先敘明。

(二)緣福潤公司為其將來便於在原告銀行借款需求，出具民國111年8月12日及112年8月8日由徐志宗簽訂之授信契約書（下稱系爭契約書），載明就福潤公司對原告現在及將來所負之借款等債務以新臺幣（下同）28,283,320元、日幣5,129,260元及美金119,815.38元為限額（結至目前本金餘額），願負連帶清償之責任，福潤公司於112年8月10日至113年5月13

01 日間向原告借款金額、約定到期日清償、利息年利率按月計  
02 付（詳民事起訴狀第2頁），遲延清償時，除仍按附表利率  
03 計息外，逾期在六個月以內部分，另按原利率之一成，逾期  
04 超過六個月者，另按原利率之二成加計違約金，經立具同一  
05 內容之借據22紙及約定書2份交予原告收執。

06 (三)福潤公司又於113年4月至同年5月間積極申請經濟部協助中  
07 小企業低碳化智慧轉型發展專案貸款1,000萬元額度且欲於  
08 本次更換連帶保證人（本次申請連帶保證人中並無徐志宗，  
09 但徐志宗仍為該公司董事），113年5月24日經保信基金與本  
10 行討論後決議上述貸款額度申請暫緩執行。徐志宗擔任福潤  
11 公司董事間清楚瞭解公司營運狀況不佳，故於申請貸款額度  
12 前先將其所有、坐落新北市○○區○○段000地號，面及68.  
13 95平方公尺（主附屬建物，權利範圍1分之1）之土地及其上  
14 門牌號碼為新北市○○區○○路0號8樓之建物（下合稱系爭  
15 不動產）113年3月1日以買賣為原因而於113年4月18日移轉  
16 所有權登記予被告呂素蘭。

17 (四)惟福潤公司、兼法定代理人(即債務人)王定功於LINE通訊軟  
18 體無預警向公司員工於113年5月31日宣佈破產對話紀錄，且  
19 於113年6月3日起即不依約繳付利息，依約定書第7條第1項  
20 之約定，本借款應視為即時全部到期，不部分還款外，尚餘  
21 尚開請求金額所示之債務未償，經原告催討，迄未清償。

22 (五)經調查系爭不動產同一社區不動產行情並參考內政部實價登  
23 錄等不動產成交行情，每建坪實價約49.73萬元至50.9萬元  
24 （已排除親友買賣案件），但每件實際成交總價為1,350萬  
25 元，換算每坪成交價格為45.48萬元，本次成交每坪價額與  
26 市場行情落差約5萬元，成交總價約低於市價150萬元，其買  
27 賣價格與市場價額顯不相當。

28 (六)經查徐志宗於本行帳戶（帳號：000-00-000000-0）於不動  
29 產賣賣移轉期間前後（查詢期間113年1月30日至114年4月22  
30 日）仍與呂素蘭、福潤公司仍有大筆資金往來，惟其流向不  
31 明，疑有規避債務及脫產之虞，足認有難以實現債權之風

01 險。

02 (七)茲徐志宗於113年3月1日將爭不動產買賣移轉予呂素蘭，其  
03 移轉系爭不動產密接於福潤公司財務發生困難之際，且被告  
04 二人間買賣交易過程顯與一般房地交易市場之常情不符，顯  
05 係徐志宗為謀脫產所為，被告二人均明知該系爭不動產之買  
06 賣及移轉行為有害原告債權，自應予以撤銷，並回復原狀。  
07 為此依民法第244條第2項、第4項規定提起本件訴訟。並聲  
08 明：1、被告徐志宗及呂素蘭間就系爭不動產，於113年3月1  
09 日所為買賣行為暨113年4月18日以新北市中和地政事務所收  
10 件字號113年中登地字第010328號、113年中登建字第006736  
11 號之所有權移轉登記行為應予塗銷。2、被告呂素蘭就系爭  
12 不動產經新北市中和地政事務所於113年4月18日以買賣為原  
13 因所為之所有權移轉登記應予塗銷，並回復登記為徐志宗所  
14 有。

15 二、被告則以：

16 (一)於111年8月，被告徐志宗自第三人以1,318萬元之對價，購  
17 得系爭不動產，並與配偶謝曉丹同住於系爭不動產。又於11  
18 2年8月，因被告徐志宗預計生育小孩，擔心系爭不動產之空  
19 間不敷使用，故擬出售系爭不動產，賺取足額之頭期款，進  
20 行俗稱「以小換大」之購屋。為此徐志宗上網搜尋適合物  
21 件，並連繫相關房仲。被告徐志宗屬意潑墨山莊景觀戶，屋  
22 主開價為3,288萬元，後於112年9月17日被告徐志宗與配偶  
23 謝曉丹看屋，同日並有其同事李家凱帶看。

24 (二)於113年3月1日，為籌措幹旋金、頭期款，以及避免第2間房  
25 屋之貸款成數限制，被告徐志宗遂擬將係爭不動產出售。聽  
26 聞被告徐志宗出售系爭不動產之計畫，被告呂素蘭隨即表示  
27 願意承購系爭不動產，不必要讓外人賺錢。實則，系爭不動  
28 產距離衛生福利部雙和醫院今有2.3公里，對於罹患三高、  
29 需要慢性處方籤之被告呂素蘭而言，係極佳之就醫環境方  
30 便。為此，被告呂素蘭願意承購系爭不動產，雙方並成立買  
31 賣契約，價金為1,350萬元，乃參照自同建案之實價登錄資

01 料，即每坪45.73萬元。被告呂素蘭分別依約於113年3月1日  
02 匯款第一期200萬元、同月5日第二期70萬元、同年5月6日第  
03 三期10,766,416元、33,584元，合計1,350萬元等語。並聲  
04 明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保免為假  
05 執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)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  
08 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲  
09 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  
10 時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，但轉得人於轉得  
11 時不知有撤銷原因者，不在此限；民法第244條第2項、第4  
12 項分別定有明文。次按債權人對於債務人所為之有償行為，  
13 如欲聲請法院予撤銷，必先證明自己之權利係因該項行為致  
14 受損害而後可，否則即無撤銷權行使之可言（最高法院48年  
15 台上字第338號判例意旨參照）。且民法第244條所定撤銷權  
16 之行使，係以維護債務人之全部財產為債權人之總擔保為目  
17 的，債權人之撤銷債務人行為，不論有償或無償，均以其行  
18 為有害及債權人之債權為要件。所謂有害及債權，係指債務  
19 人之無償或有償行為，致其財產減少或債務增加，使債權不  
20 能受完全之清償而言（最高法院110年度台上字第1618號民  
21 事判決意旨參照）。又民法第244條第2項規定之撤銷權成立  
22 要件，不但須債務人於行為時明知有損害於債權人之權利，  
23 且須受益人於受益時亦知其情事。而此項撤銷權要件之存  
24 在，則應由債權人負舉證責任（最高法院54年度台上字第31  
25 28號裁判意旨參照）。

26 (二)原告主張被告2人間就系爭不動產之買賣為有償之脫產行  
27 為，屬明知而有害及原告債權之詐害行為，而依民法第244  
28 條第2項、第4項規定，請求被告2人系爭不動產以買賣為登  
29 記原因之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，予以撤  
30 銷，並應回復登記為被告徐志宗所有等情，則為被告2人所  
31 否認，並以前開情詞置辯。揆諸上開說明，原告應就有利於

01 已事實即「債務人於行為時明知有損害於債權人之權利，及  
02 受益人於受益時亦知其情事者」負舉證責任。

03 (三)經查，被告徐志宗有於111年8月12日及112年8月8日簽訂系  
04 爭契約擔任福潤公司之連帶保證人，而福潤公司尚積欠原告  
05 28,283,320元、日幣5,129,260元及美金119,815.38元等本  
06 金及利息等債務未償，嗣被告徐志宗於113年3月1日以發生  
07 買賣原因，並於113年4月18日將系爭不動產移轉所有權登記  
08 予被告呂素蘭等節，另系爭不動產買賣價金為1,350萬元，  
09 業據原告提出原告之授信契約書及授信動撥申請書兼借款憑  
10 證、放款戶資料查詢申請單、系爭不動產之土地及建物第二  
11 類謄本、內政部不動產交易價額查詢服務網等件影本資料在  
12 卷為憑（見本院卷第23至102頁、第167至170頁），復有被  
13 告2人提出之不動產買賣契約書附卷可稽（見本院卷第235至  
14 237頁）。是以，被告徐志宗於上揭時間將其所有系爭不動  
15 產以買賣之方式移轉予被告呂素蘭時，衡諸常情，其應知悉  
16 系爭買賣行為可能損害原告之權利，惟原告提出被告徐志宗  
17 之華南銀行113年1月30日至114年4月22日間之帳戶明細（下  
18 稱系爭帳戶，見本院卷第149至164頁），僅能說明被告徐志  
19 宗之金流方向，並無法證明被告呂素蘭知悉被告徐志宗之債  
20 務情況，且系爭帳戶屬被告徐志宗個人所有，難認被告呂素  
21 蘭又明確知悉其金流方向及被告徐志宗之債務情形。另原告  
22 所提福潤公司LINE群組對話紀錄（見本院卷第135頁），並  
23 未有傳訊息之年月日，僅有顯示「15：02」、「16：17」，  
24 至多僅能證明被告徐志宗身為福潤公司之董事，應知悉福潤  
25 公司已有經營不善之情形，原告並未舉證證明被告呂素蘭知  
26 悉福潤公司財務或經營情況，難認被告呂素蘭知悉被告徐志  
27 宗為原告所指上開債務之連帶保證人且積欠原告債務。再  
28 者，卷內無其他積極證據足證被告呂素蘭買受被告徐志宗所  
29 有系爭不動產時已「知悉」被告徐志宗尚有積欠原告款項而  
30 尚未清償等情。據此，原告並未證明被告呂素蘭於買受系爭  
31 不動產時明知被告徐志宗有損害於債權人權利之事實，顯與

01 民法第244條第2項規定之要件不合。  
02 (四)綜上，原告請求撤銷被告2人間就系爭不動產之買賣行為及  
03 所有權移轉登記之物權行為，核屬無據，應予駁回；又被告  
04 2人間之買賣及所有權移轉行為既屬有效，原告請求被告呂  
05 素蘭塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記為被告  
06 徐志宗所有，亦屬無憑，自應駁回。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
08 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影  
09 響，爰不另一一論述，附此敘明。

10 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日  
12 民事第一庭 法 官 傅紫玲

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日  
17 書記官 羅婉燕