

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

113年度板簡字第2522號

原告 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 林鴻聯

訴訟代理人 蔣原直

林書暉

陳彧

被告 莊宗憲

許春美

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年11月18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、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告莊宗憲前積欠原告新臺幣（下同）2萬3,009元及5萬3,222元，合計7萬6,231元及利息違約金迄未清償（下稱系爭債權），經伊取得執行名義而聲請對被告莊宗憲為強制執行，由鈞院以109年度司執字第138999號清償債務強制執行情程序（下稱系爭執行情程序）拍賣被告莊宗憲所有如附表所示之土地（下稱系爭土地），惟因無人應買而換發債權憑證，並於民國111年4月13日塗銷系爭土地查封登記。詎被告莊宗憲竟於同年月28日以買賣為登記原因，而將系爭土地及其上門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號未辦保存登記建物（與系爭土地合稱系爭房地）移轉為被告許春美所有，而以被告2人為姨侄親屬關係甚密，且被告莊宗憲除上開房地以外，別無其他財產可供執行，可知被告2人就系爭

01 房地所有權移轉行為，實係「假買賣真贈與」之無償行為，  
02 藉以防止或逃避伊追索債權，而有害系爭債權甚明，伊自得  
03 聲請撤銷並回復原狀。縱認被告2人就系爭房地所有權移轉  
04 係有償行為，亦屬有害系爭債權，伊亦得聲請撤銷並回復原  
05 狀，爰依民法第244條第1項、第2項及第4項規定提起本件訴  
06 訟等語。並聲明：(一)被告間就系爭房地於111年3月29日所為  
07 買賣契約債權行為，及於111年4月28日所為所有權移轉登記  
08 之物權行為均應予撤銷。(二)被告許春美應將系爭房地於111  
09 年3月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

10 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或  
11 陳述。

12 四、本院之判斷：

13 (一)債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院  
14 撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債  
15 權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權  
16 人得聲請法院撤銷之。債務人之行為非以財產為標的，或僅  
17 有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之規  
18 定。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲  
19 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  
20 銷原因者，不在此限。民法第244條定有明文。是依上開規  
21 定行使撤銷權，須以債務人所為無償行為、有償行為，有害  
22 及債權人之債權為首要之要件。而債務人出賣其財產非必生  
23 減少資力之結果，苟出賣之財產已獲得相當之對價，用以清  
24 償有優先受償權之債務，則一方面減少其財產，一方面減少  
25 其債務，其對於普通債權人，即難謂為詐害行為。又債務人  
26 出賣其財產，非必生減少資力之結果，又苟債務人出賣財產  
27 已獲得相當對價，一方面減少其財產，一方面取得其請求支  
28 付價金之權利，亦難謂係詐害債權之行為（參看最高法院51  
29 年台上字第302號原判例、75年度台上字第619號判決意  
30 旨）。再依民法第244條第2項規定，債務人所為有償行為，  
31 有損害債權人權利時，須債務人行為時明知有損害於債權人

01 之權利，且以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人始  
02 得聲請法院撤銷之，而債權人就此應負舉證之責。

03 (二)原告主張對被告蔡宗憲有系爭債權，經原告取得執行名義而  
04 聲請對被告莊宗憲為強制執行，並於系爭執行程序聲請拍賣  
05 被告莊宗憲所有系爭土地，因無人應買而換發債權憑證，並  
06 於111年4月13日塗銷系爭土地查封登記，而被告莊宗憲則於  
07 同年月28日以買賣為登記原因，移轉系爭土地予被告許春美  
08 等事實，業經提出本院債權憑證及民事執行處函、系爭土地  
09 登記第一類謄本、新北市地籍異動索引等件為證（本院卷第  
10 21至23頁、第25至27頁、第83至93頁、第95至121頁），並  
11 經本院依職權向新北市樹林地政事務所調取系爭土地於111  
12 年4月28日以買賣為原因之所有權移轉登記資料核閱無訛

13 （本院卷第129至184頁），此節固堪認為真實。

14 (三)惟查，被告間移轉系爭土地之登記原因為「買賣」，有原告  
15 所提系爭土地登記謄本及地籍異動索引在卷可稽，而依卷附  
16 本院向新北市樹林地政事務所調取被告間就系爭土地之移轉  
17 登記申請案件，被告間係以「買賣」法律關係辦理系爭土地  
18 之所有權移轉登記，並依規提出雙方所簽立之土地所有權買  
19 賣移轉契約書為憑，且據以核稅繳納土地增值稅、契稅完  
20 畢，原告主張被告間移轉系爭土地行為係「假買賣真贈與」  
21 之無償行為，尚乏所據；又原告雖另主張系爭土地之市價為  
22 1坪75萬元，被告間就系爭土地所為交易之對價顯不相當云  
23 云，惟查，系爭土地面積共計188平方公尺，被告權利範圍  
24 為1/96，有土地登記謄本在卷可稽（本院卷第83頁、第89  
25 頁），依此換算面積約為0.59坪（計算式： $188\text{平方公尺}\times 1/96\times 0.3025=0.59$ ），倘以原告所稱1坪75萬元計算，則系爭  
26 土地之市價約為44萬2,500元，對照卷附被告間所簽立土地  
27 所有權買賣移轉契約書（即公契）記載買賣價款為13萬4,58  
28 3元，雖尚有差距，然究非全無對價，況且一般不動產交易  
29 實務上，申請辦理登記之公契價格與實際買賣價格非必一  
30 致，常見為了避免繳納較多稅金，故申請移轉登記所提出之  
31

01 公契價格記載較低價額之情形，亦所在多有，是原告徒以兩  
02 造間所簽立土地所有權買賣移轉契約書（即公契）所記載之  
03 買賣價款低於市價，即逕謂被告間就系爭土地所為交易對價  
04 係顯不相當，進而主張係無償行為而請求撤銷該買賣行為及  
05 移轉登記行為，難認有據。

06 (四)此外，原告並未舉證證明被告許春美係明知有害於系爭債權  
07 而向被告莊宗憲買受系爭土地，雖原告另以：被告莊宗憲在  
08 109年間經原告催收時，曾提及要找其阿姨幫忙，這位阿姨  
09 即為被告許春美云云，然所謂「幫忙」之實際意涵為何，尚  
10 屬不明，是否即等同被告許春美係明知有害於系爭債權而向  
11 被告莊宗憲買受系爭土地，洵非無疑；況依卷附新北市樹林  
12 地政事務所檢送就系爭土地之移轉登記申請案件，被告許春  
13 美向被告莊宗憲買受系爭土地同時，另向訴外人許黃寶山、  
14 許清山、許榮華、許素育等4人（下稱許黃寶山等4人）以21  
15 5萬元購買系爭土地之所有權權利範圍96分之16，並辦理所  
16 有權移轉登記，此有土地所有權買賣移轉契約書、土地增值  
17 稅繳款書、土地登記申請書、印鑑證明等件存卷可參（本院  
18 卷第131至152頁），倘若果真如原告所稱被告許春美係明知  
19 有害於系爭債權而向被告莊宗憲買受系爭土地，被告許春美  
20 何有另行出資向許黃寶山等4人價購系爭土地權利範圍96分  
21 之16之必要？益徵被告前揭主張，尚難憑採。更遑論，被告  
22 莊宗憲出賣系爭房地予被告許春美，一方面雖減少其財產，  
23 一方面亦取得向其請求支付價金之權利，是被告莊宗憲之責  
24 任財產並未因系爭房地買賣而減少，自不足認定被告間就系  
25 爭房地買賣確有詐害原告對被告莊宗憲債權之情事；是以，  
26 原告依民法第244條第1項、第2項及第4項規定，請求撤銷被  
27 告間就系爭房地之買賣行為及所有權移轉登記之物權行為並  
28 回復原狀，尚屬無據。

29 五、綜上所述，原告依民法第244條第1項、第2項及第4項規定，  
30 請求撤銷被告間就系爭房地於111年3月29日所為買賣之債權  
31 行為及於111年4月28日所為所有權移轉登記之物權行為，及

01 被告許春美應將系爭房地以買賣為原因所為之所有權移轉登  
02 記予以塗銷，均無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判  
04 決結果無影響，爰不另一一論述，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

07 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

08 法 官 江俊傑

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

14 書 記 官 林宜宣

15 附表：

16

編號	種類	所在地行政區	段	地號	權利範圍
1	土地	新北市鶯歌區	中正	884地號	1/96
2	土地	同上	同上	885建號	同上