臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第129號

原　　告　裕融企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　嚴陳莉蓮

訴訟代理人　季佩芃律師

被　　告　鄭勝元

000000000000000000

　　許慧美

上　一　人

訴訟代理人　許智清

　　許惠敏

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告先備位之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告主張其為被告鄭勝元之債權人，於起訴時依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，請求撤銷被告間就如附表所示不動產（下稱系爭房地）以買賣為原因所為之債權行為及所有權移轉之物權行為，及被告許慧美應塗銷前開所有權移轉登記；嗣於本院審理中，追加先位依民法第242條、第179條規定，請求確認被告間就系爭房地之買賣關係不存在，及許慧美應將系爭房地所有權移轉登記予鄭勝元，並將原請求改列為備位請求。經核均係基於被告間移轉系爭房地所生之爭議，其基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

二、被告鄭勝元經合法通知，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：鄭勝元前於民國111年7月間向伊辦理汽車貸款新臺幣（下同）111萬元，嗣鄭勝元未依約還款，經伊取得臺灣桃園地方法院112年度司執字第44577號債權憑證（下稱系爭債權憑證）在案。雖鄭勝元以於112年1月30日將系爭房地出售予許慧美為由，而於112年2月14日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予許慧美，惟許慧美於本院就買賣價金數額陳述前後不一，難認被告間對價金已達成合致，該買賣契約既未成立，許慧美取得系爭房地即無法律上原因，鄭勝元迨於行使權利，伊自得依民法第242條、第179條規定，先位請求確認被告間上開買賣關係不存在，及請求許慧美應將系爭房地返還予鄭勝元。倘認被告間買賣關係確實存在，被告間就系爭房地買賣因未支付價金應屬無償，縱非無償行為，許慧美以不相當之對價取得，而鄭勝元為買賣時已無其他資產可供清償債務，將系爭房地所有權移轉登記予許慧美，有害及伊債權，且為許慧美所明知，伊亦得依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，備位請求撤銷前開債權行為及物權行為，及請求許慧美塗銷所有權移轉登記等語。並先位聲明：㈠確認被告間於112年1月30日就系爭房地之買賣關係不存在。㈡許慧美應將系爭房地所有權移轉登記予鄭勝元。備位聲明：㈠被告間就系爭房地於112年1月30日所為買賣之債權行為，及於112年2月14日所為所有權移轉之物權行為，均應予撤銷。㈡許慧美應將系爭房地於112年2月14日所為之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告方面：

㈠被告許慧美則以：系爭房地為伊配偶所遺，因鄭勝元在外積欠債務，無力清償，遂將其應有部分以200萬元出售予伊。伊於110年8月11日以系爭房地全部向東港區漁會所貸得款項

240萬元，全數匯入鄭勝元帳戶，其中200萬元作為系爭房地買賣價金之支付，其餘40萬元則屬借款，伊並非無償取得系爭房地等語，資為抗辯。並聲明：原告先備位之訴均駁回。

㈡被告鄭勝元經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張鄭勝元前於111年7月間向伊借貸111萬元，未依約還款，經伊取得系爭債權憑證。嗣鄭勝元以於112年1月30日將系爭房地出售予許慧美為由，而於112年2月14日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予許慧美等情，業據其提出系爭債權憑證、本票為證（見本院卷一第23至27頁），並有系爭房地登記謄本及異動索引可參（見本院二第87至109頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠原告先位依民法第242條、第179條規定，請求確認被告間就系爭房地之買賣關係不存在，及許慧美應將系爭房地所有權移轉登記予鄭勝元，有無理由？

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條第1項、第2項分別定有明文。

2.本件原告固主張被告間就系爭房地買賣價金未達成合意，買賣契約並未成立云云，惟為許慧美所否認，而以前詞置辯，並提出110年8月11日不動產買賣契約書為證（見本院卷一第151至159頁）。觀諸上開買賣契約書內容，載明鄭勝元與訴外人鄭國華出售屏東縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段388建號建物應有部分合計3分之2予許慧美，約定買賣總價款為400萬元，並經雙方簽名用印等情，可知被告間於110年8月11日就買賣標的物為系爭房地及其價金已互相同意，買賣契約即已成立，許慧美取得系爭房地並非無法律上原因。

3.原告雖以許慧美於本院就買賣價金數額陳述前後不一，且亦與公契所載金額不同為由，主張被告間就價金未達合致云

云。惟參諸前開買賣契約書內容，買賣價金總計為400萬元，鄭勝元及鄭國華出售標的乃該不動產應有部分合計3分之2，是如依鄭勝元應有部分3分之1計算，其與許慧美間就系爭房地買賣價金即為200萬元，與許慧美抗辯系爭買賣價金為200萬元相符，堪認斯時被告間已就買賣價金為200萬元達成合致，自不因許慧美曾誤加計鄭勝元對其所負借款債務，稱價金為300多萬元，而影響本院就雙方買賣契約已成立之認定。又於不動產交易實務中，為節稅等考量，致公契與私契所載金額不同之情形所在多有，尚難據此認定被告間未對系爭房地價金達成合致，原告此部分主張，並非可採。

4.從而，被告間就系爭房地買賣契約已成立，許慧美取得系爭房地並非無法律上原因。原告先位依民法第242條、第179條規定，請求確認被告間就系爭房地之買賣關係不存在，及許慧美應將系爭房地所有權移轉登記予鄭勝元，自屬無據。

㈡原告備位依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，請求撤銷被告間系爭房地之債權行為及物權行為，並請求許慧美塗銷所有權移轉登記，有無理由？

1.原告依民法第244條第1項、第4項規定為請求部分：

⑴按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，民法第244條第1項、第2項分別定有明文。又上開條文所稱無償或有償行為，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，亦即所謂無償行為，係指無對價之對待給付之行為。

⑵原告主張被告間就系爭房地移轉未支付價金，應屬無償行為云云，為許慧美所否認，以前詞置辯，並提出不動產買賣契約書、鄭勝元之東港區漁會帳戶交易明細、中國信託銀行帳戶交易明細為證（見本院卷一第151至159、163、165頁）。查系爭房地買賣價金為200萬元，業如前述，觀

諸上開鄭勝元之東港區漁會帳戶交易明細，漁會於110年8月11日確有放款240萬元至鄭勝元帳戶，且依前開不動產買賣契約書附件欄亦載有「買方承受賣方銀行貸款貳佰肆拾萬元」等語（見本院卷一第159頁），則許慧美抗辯伊以向漁會所貸得款項240萬元中之200萬元交付予鄭勝元，作為價金之支付等語，堪予憑採。基此，許慧美交付買賣價金為對價而取得系爭房地所有權，自屬有償行為，則原告主張被告間移轉系爭房地屬無償行為，應依民法第244條第1項、第4項規定，撤銷被告間債權及物權行為，及許慧美應塗銷移轉登記，洵屬無據。

2.原告依民法第244條第2項、第4項規定為請求部分：

⑴按債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物權外，為一切債務之共同擔保，於債權人之共同擔保減少致害及全體債權人之利益時，方得行使民法第244條第2項規定之撤銷權。債務人就既存且屆清償期之特定債務以代物清償方式出售予他人，雖減少積極財產，但同時亦減少其消極財產，如代物清償之對價與代償物之客觀價值相當，於債務人之資力無影響，而未減少債權人之共同擔保，即難謂該買賣行為係詐害行為（最高法院107年度台上字第1935號判決意旨參照）。又債權人依民法第244條第2項規定，請求撤銷債務人與受益人間之有償詐害行為者，以該有償行為係有害及債權，且債務人於行為時及受益人於受益時均明知該情為要件，且債權人應就此有利於己之事實負舉證之責。

⑵原告固主張與系爭房地相鄰之房屋，近期交易價格為880萬元，以鄭勝元應有部分3分之1計算，鄭勝元以200萬元出售系爭房地予許慧美顯不相當云云，然並未提出任何事證加以佐證，自無從為有利原告之認定。況不動產市場價格，非如其他規格化商品有一定客觀標準，影響不動產交易價格因素複雜多樣，除一般因素、市場概況、區域因素外，尤以個別因素複雜且多樣，舉凡買受人資力、個人喜

好、屋齡、面積大小、屋況、通風、室內裝潢隔間等均影響其價格，自難單憑相鄰房屋交易價格，逕予推認系爭房地之市場價格。又鄭勝元前於110年8月11日即已將系爭房地出售予許慧美，業經本院認定如前，而鄭勝元係於111年7月間始向原告借款，則亦難認許慧美於買受系爭房地時明知有何詐害原告債權情事。是原告主張被告間就系爭房地之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，有害及原告債權，且為被告所明知，並不足採。從而，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷被告間債權及物權行為，及許慧美應塗銷移轉登記，亦屬無據。

五、綜上所述，原告先位依民法第242條、第179條規定，請求確認被告間就系爭房地之買賣關係不存在，及許慧美應將系爭房地所有權移轉登記予鄭勝元；另備位依民法第244條第1項、第2項、第4項規定，請求撤銷被告間就系爭房地之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，及許慧美應塗銷所有權移轉登記，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　華　民　國　114　年　2　月　5　日

民事第三庭　審判長法　官　潘　快

法　官　薛侑倫

法　官　郭欣怡

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　114　年　2　月　6　日

書記官　謝鎮光

附表：

編號	不動產標示	權利範圍
1	屏東縣○○鎮○○段000地號土地	1/3
2	屏東縣○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼為屏東縣○○鎮○○○街00巷0號）	1/3