

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第620號

原告 李慶榮
訴訟代理人 張立宇律師
複代理人 王品舜律師
被告 吳國璋

林子祥
林筱薇

上 一 人

訴訟代理人 廖明耆

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記事件，本院於民國114年8月28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、被告吳國璋（本判決提及單一被告，均省略被告之稱謂）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。

二、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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「一、吳國璋與被告甲間就附表一所示土地，於民國113年6月17日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予撤銷、二、被告甲應將附表一所示土地於113年6月17日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為吳國璋所有、三、吳國璋與被告乙間就附表二所示土地，於113年7月9日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予

01 撤銷、四、被告乙應將附表二所示土地於113年7月9日以買
02 賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記
03 為吳國璋所有、五、吳國璋與被告丙間就附表三所示土地，
04 於113年7月9日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予撤
05 銷、六、被告丙應將附表三所示土地於113年7月9日以買賣
06 為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為
07 吳國璋所有、七、吳國璋與被告丁間就附表四所示土地，於
08 113年7月9日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予撤銷、
09 二、被告丁應將附表四所示土地於113年7月9日以買賣為登
10 記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為吳國
11 璋所有」，嗣變更為「一、吳國璋與林子祥間就附表一所示
12 土地，於113年6月17日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應
13 予撤銷。二、林子祥應將附表一所示土地於113年6月17日以
14 買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登
15 記為吳國璋所有。三、吳國璋與林筱薇間就附表二、三、四
16 所示土地，於113年7月9日所為之買賣暨所有權移轉行為，
17 均應予撤銷。四、林筱薇應將附表二、三、四所示土地於11
18 3年7月9日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗
19 銷，並回復登記為吳國璋所有。五、林筱薇應給付原告新臺
20 幣(下同)200,000元整，及自民事補充理由狀繕本送達之翌
21 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，就姓名之
22 更正部分，屬更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
23 或追加，其餘變更請求之基礎事實同一，核與前揭規定相
24 符，應予准許。

25 三、原告主張：原告於113年6月7日貸款與吳國璋200,000元，約
26 定113年7月7日返還，詎吳國璋並未依約返還，甚將名下附
27 表一至四所列地號之土地，均以買賣為原因，登記於被告(1
28 13年6月17日將附表一之土地登記於林子祥、113年7月9日將
29 附表二、三、四之土地登記於林筱薇)，因於約定返還日期
30 前後全數賣出、賣出價格低於行情，林筱薇又旋即將全數土
31 地贈與林冠宇、廖明耆、顧明麗，非交易常態，明顯為製造

斷點之手法，均足見被告明知損及原告權利，爰依民法244條第2項、第4項請求撤銷上開有害原告之法律行為，並聲請命其回復原狀，無法回復原狀部分(即已經贈與轉得人部分)，類推適用民法226條第1項，請求損害賠償200,000元等語，並聲明：一、吳國瑋與林子祥間就附表一所示土地，於113年6月17日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予撤銷。二、林子祥應將附表一所示土地於113年6月17日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為吳國瑋所有。三、吳國瑋與林筱薇間就附表二、三、四所示土地，於113年7月9日所為之買賣暨所有權移轉行為，均應予撤銷。四、林筱薇應將附表二、三、四所示土地於113年7月9日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為吳國瑋所有。五、林筱薇應給付原告200,000元整，及自民事補充理由狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、吳國瑋經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

五、林子祥答辯意旨略以：對購買8,000元購買附表一土地不爭執，吳國瑋曾經向林子祥公司借錢，故林子祥認識吳國瑋，惟原告對附表一之土地，以公告現值計算其價值為93,120元，但其為道路用地，查臺北市政府對道路用地收購標準僅為當年度公告現值計算之價值15%，已與原告所稱相距甚遠，加上交易之一方，本無法得知吳國瑋私下究竟欠其他人多少錢，不知會損及原告債權等語，並聲明：請求駁回原告之訴。

六、林筱薇答辯意旨略以：

(一)林筱薇與訴外人林冠宇及廖明耆間有借名契約，約定由林筱薇出面與素不相識之吳國瑋買賣附表編號二、三、四之土地，登記於林筱薇名下，待於林冠宇及廖明耆請求時，再無條件移轉於林冠宇及廖明耆名下，故實際給付價金者即購買人為林冠宇及廖明耆，嗣實際上移轉於廖明耆、林冠宇及訴

01 外人顧明麗，乃顧明麗為林冠宇之母。

02 (二)對購買金額800,000元不爭執，廖明耆為寶璣建設有限公司
03 之代表人，專營土地買賣，林筱薇、廖明耆及林冠宇均不認
04 識吳國璋，係吳國璋有販售土地需求，主動洽詢廖明耆是否
05 購買土地，當時吳國璋說急需用錢、土地共有人複雜、均為
06 袋地等，才以低於公告現值計算之價值採購，且僅作為交易
07 之一方，本無法得知吳國璋私下究竟欠其他人多少錢，請人
08 出面買賣畸零地後，再贈與給自己，為廖明耆個人之常態理
09 財手段，是個人稅務及投資之考量，也不知會損及原告債權
10 等語，並聲明：請求駁回原告之訴。

11 七、法院得心證的理由

12 (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
13 之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得
14 聲請法院撤銷之」。民法第244條第2項定有明文。從而債權
15 人依民法第244條規定，撤銷債務人所為之有償或無償行為
16 者，須具備下列之條件：(1)為債務人所為之法律行為；(2)其
17 法律行為有害於債權人；(3)其法律行為係以財產權為目的；
18 (4)如為有償之法律行為，債務人於行為時，明知其行為有害
19 於債權人，受益人於受益時，亦明知其事情。惟「明知」之
20 事實對於債權人為有利，應由主張其事實存在之債權人負舉
21 證責任。又債務人出賣其財產，非必減少資力之結果，苟其
22 出賣財產已獲得相當對價，一方面減少其財產，一方面取得
23 其請求支付價金之權利，即難謂係詐害債權之行為，而在買
24 賣行為之情形，須對價與客觀價值顯不相當，始能認為債務
25 人明知有損害於債權人之權利，及受益人亦知情受益。次按
26 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
27 事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
28 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
29 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
30 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

31 (二)經查，吳國璋雖因出賣附表一至四所示土地而喪失所有權，

01 惟其亦從被告分別取得8,000元及800,000元之價金債權，本
02 件原告以買賣金額偏低為根據，而主張被告明知有害於債權
03 人，就此本院認定如下：

04 1.林子祥部分：吳國瑋與林子祥雖彼此認識，但林子祥已將價
05 金給付完畢，有土地買賣契約書、土地一類謄本、現金付款
06 簽收單等件可參（見本院卷第193至212頁）。查附表一土地
07 確為既成道路用地（範圍均為福國路之馬路），有本院依職
08 權下載之地籍圖在卷可查（見本院卷第169頁），經計算附
09 表一土地依113年公告現值為每平方公尺545,000元（見本院
10 卷第179頁），依應有部分計算計算應為85,237元（計算
11 式： $545,000 \times 8468 \times 7 / 379008 = 85,237$ ，小數點四捨五入），
12 林子祥提及之「臺北市政府以容積代金基金採購私有公共設
13 施保留地投標須知」，本院依職權查詢，確實訂有道路用地
14 持有年限未達15年者，以百分比為當年度土地公告現值15%
15 決定投標價格，經計算後附表一土地投標價格為12,786元
16 （計算式： $85,237 \times 0.15 = 12,786$ ，小數點四捨五入），與8,
17 000元之買賣價金相差不大，且依社會通念，道路用地因本
18 質因素，幾乎無經濟學中所謂之「市場流通性」，即欠缺以
19 合理價格順利出售之能力（即俗諺有價無市），遑論交易價格
20 偏低，甚至難以流通，僅存最低變現能力，毋寧就是政府作
21 為唯一需求者，可能收購而賦予其行情，故政府所公開或可
22 得而知之投標價格，自然成為有力之價格尺度，難謂迥然不
23 侔，如未有真正低廉價格，即接近政府之投標價格，一般人
24 難有購買動機。此外，林子祥又能提出完整土地買賣契約以
25 及當時洽購對話紀錄，往來之間並無異常之處，故其抗辯即
26 屬有據。

27 2.林筱薇部分：廖明耆及林冠宇均已將價金給付完畢，且有借
28 名契約、土地二類謄本、土地買賣契約書、不動產買賣價金
29 履約保證專戶收支明細表暨點交確認書等件可參（見本院卷
30 第33至65頁）。原告固認為林筱薇、廖明耆及林冠宇知悉價
31 格顯不相當、屬於同一團隊、買賣價金低於行情必定詢問出

售緣由、出名人贈與借名人顯為製造斷點之手法等。惟如同前開所述，「市場流通性」低之資產，必然使用特殊手段，以達成容易買賣、快速成交，提高資產轉換為現金之能力，而手段中最具成效者，當屬影響價格，且影響程度將與流通性成正比。查附表二、三、四之土地格局均非方正，有本院依職權下載之地籍圖在卷可考（見本院卷第171-175頁），且本件買賣之應有部分低、土地共有人複雜，如此種畸零地，依社會通念，可謂利用價值受限嚴重，個人持有利用土地之利益較低，再依吳國瑋與廖明耆之對話，可知吳國瑋需款孔急（見本院卷第237頁），以如此低價格販售於專門處理土地買賣之公司，對買方而言尚屬合理，其等提出之土地買賣契約，以及當時洽購對話紀錄，亦無異處。又移轉土地之經果，可輕易由土地異動索引知悉經過，並無所稱斷點可言。另有關林筱薇是否屬於同一團隊、買賣價金低於行情必定詢問出售緣由云云等主張，因林筱薇既然與廖明耆及林冠宇間簽立借名契約（見本院卷第33頁），則林筱薇為廖明耆及林冠宇處理事務，廣義可謂同個團隊，即使詢問出售緣由，吳國瑋亦未必直言不諱，況低價出售土地者各有不同理由，未必為買方所關心，故依前開意旨，原告歷次書狀及言詞辯論，均未佐以實證，堅實此部分說明，則上述主張，均無可採。

(三)況且林子祥、林筱薇與吳國瑋間並非熟識，對於吳國瑋對外債務了解機會不高，難認與民法第244條第2項所稱「受益人於受益時亦知其情事」之要件相符，故尚不得僅以該交易金額偏低，即逕認該被告有何詐害債權之行為，是原告主張行使民法第244條第2項之撤銷權，其要件即有未符，原告不得請求撤銷被告間就附表土地之買賣行為及所有權移轉行為，亦不得請求塗銷所有權移轉登記，林筱薇亦不負損害賠償之責。

八、從而，原告依民法第244條第2項、第4項之規定，請求撤銷被告間之買賣及所有權移轉行為，塗銷所有權移轉登記並回

01 復登記為吳國璋所有，以及請求損害賠償，均無理由，均應
02 予駁回。

03 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

05 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
06 費用額為13,150元（第一審裁判費），應由原告負擔。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日

08 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

09 法 官 陳紹瑜

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
12 按他造當事人之人數附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日

14 書記官 涂震宇

15

編號	種類	地段號	面積（平方公尺）	權利範圍	出賣人	買受人
附表一	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	8468	7/379008	吳國璋	林子祥
附表二	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	91	1/48	吳國璋	林筱薇
附表三	土地	臺北市○○區○○段○○段000○0地號	113	218/10000	吳國璋	林筱薇
附表四	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	42	1/48	吳國璋	林筱薇