

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第65號

上訴人 富邦資產管理股份有限公司

法定代理人 洪文興

訴訟代理人 李律旻

何姦樺

被上訴人 陳志鑫

陳媗媗

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年12月30日本院111年度中簡字第1940號第一審判決提起一部上訴，本院於113年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人陳志鑫及陳媗媗間就附表所示之不動產，於民國109年10月29日所為買賣之債權行為，及於民國109年11月12日所為所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷。

被上訴人陳媗媗應將前項所有權移轉登記塗銷，回復登記為被上訴人陳志鑫所有。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、上訴人之法定代理人原為洪主民，於訴訟中變更為洪文興，並已具狀聲明承受訴訟（本院卷第191頁），經核並無不合，應予准許。

貳、被上訴人陳志鑫經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依上訴人之聲請而為一造辯論之判決。

乙、實體方面：

01 壹、上訴人主張：陳志鑫積欠上訴人信用卡消費款本金新臺幣  
02 (下同) 287,518元及自民國95年起之利息，上訴人前向臺  
03 灣宜蘭地方法院(下稱宜蘭地院)聲請對陳志鑫強制執行，  
04 因其無財產可供執行，上訴人乃取得債權憑證，迄109年10  
05 月29日止，積欠之本息共計1,048,817元。陳志鑫為規避清  
06 償債務之責任，竟於109年10月29日將附表所示不動產(下  
07 稱系爭不動產)出售與其妹即被上訴人陳媗奴，並於109年  
08 11月12日辦畢所有權移轉登記，妨害上訴人對陳志鑫債權之  
09 滿足，且陳媗奴明知陳志鑫先前已積欠前開債務，仍以遠低  
10 於市場行情之價格買受系爭不動產。爰依民法第244條第2、  
11 4項之規定，請求撤銷上開買賣之債權行為及所有權移轉登  
12 記之物權行為，並請求陳媗奴應將該所有權移轉登記塗銷，  
13 回復登記為陳志鑫所有等語，並聲明：如主文第1項至第3項  
14 所示(上訴人逾此範圍之請求即原審先位聲明，經原審為其  
15 敗訴判決，未據其聲明不服，不在本院審理範圍)。

16 貳、被上訴人則以：

17 一、陳媗奴部分：伊分別於108年8月1日、同年11月29日、同年1  
18 2月10日、109年10月30日代為清償陳志鑫指定之債務32萬  
19 元、5萬元、450,200元、18萬元；於108年12月9日至同年  
20 00日間匯款25萬元，及當面交付現金5萬元，共給付陳志鑫  
21 1,300,200元以買受系爭不動產，陳志鑫已獲相當對價，未  
22 生減少資力之結果，難謂係詐害債權之行為等語置辯。並聲  
23 明：上訴駁回。

24 二、陳志鑫未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
25 述。

26 參、得心證之理由：

27 一、陳志鑫積欠上訴人信用卡消費款本金287,518元及自95年起  
28 之利息，上訴人前於106年間向宜蘭地院聲請對陳志鑫強制  
29 執行，因其無財產可供執行，上訴人乃取得宜蘭地院106年2  
30 月7日宜院平106司執壬字第785號債權憑證。系爭不動產之  
31 權利範圍全部原為被上訴人及訴外人陳志誠、陳吉智等4人

01 於96年間自訴外人呂玉英繼承而為共同共有，109年10月29  
02 日陳煢奴與陳志鑫、陳志誠、陳吉智簽訂買賣契約，由陳志  
03 鑫、陳志誠、陳吉智各將其系爭房地（潛在）應有部分4分  
04 之1出售與陳煢奴，並於109年11月12日辦理所有權移轉登記  
05 與陳煢奴所有。被上訴人成立上開買賣契約即109年10月29  
06 日當時，陳志鑫尚積欠上訴人之本息共計1,048,817元等  
07 情，為兩造所不爭執（見本院卷第427-428頁不爭執事  
08 項），堪信真實。

09 二、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  
10 利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請  
11 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  
12 時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。民法第244條第  
13 2、4項定有明文。所謂有害債權，係指債務人減少其積極財  
14 產，或增加消極財產，因而削弱共同擔保，使債權人受有損  
15 害而不能受完全之清償而言，是債務人將其積極財產以顯然  
16 低於市價方式轉讓予受益人，既不利於共同擔保，自屬有損  
17 於債權人之債權行為（最高法院111年度台上字第1963號判  
18 決意旨參照）。經查：

19 （一）上訴人主張陳煢奴係以遠低於市場行情之價格買受系爭不  
20 動產等情，業據提出內政部不動產交易實價登錄查詢資料  
21 為證（本院卷第121頁）。系爭不動產為吉善一街101號，  
22 總面積99.38平方公尺相當於30坪，建物使用執照核發年  
23 度為70年，截至陳煢奴向陳志鑫買受時屋齡為39年，有建  
24 物登記謄本可佐（原審卷第27頁）。而上開實價登錄資料  
25 顯示，與系爭不動產買賣時間相近之鄰近房地交易價格，  
26 有108年7月4日交易之吉善一街78號房屋，交易總價855萬  
27 元，總面積31.57坪，屋齡39年；及110年9月15日交易之  
28 吉善一街39號房屋，交易總價850萬元，總面積28.15坪，  
29 屋齡41年，均與系爭不動產之條件相距不遠，足資參考。  
30 依上開實價登錄交易坪數換算價格之結果，可知吉善一街  
31 78號房屋於000年0月間之交易價格換算每坪約270,827

01 元，吉善一街39號房屋於000年0月間之交易價格換算每坪  
02 約301,953元。而系爭不動產之買賣時間為109年10月，參  
03 酌房地產價格逐年上昇之趨勢，系爭不動產買賣之合理價  
04 格至少可在每坪27萬元。

05 (二) 陳媗奴主張其係以1,300,200元向陳志鑫買受系爭不動產  
06 權利範圍4分之1，固據提出台新資產管理股份有限公司出  
07 具之由陳吉智於108年8月1日代陳志鑫清償卡債32萬元之  
08 代償證明書、陳志鑫為匯款人之108年12月10日金額  
09 450,200元之匯款申請書、陳媗奴為代理人於108年11月29  
10 日金額5萬元之存入憑條、新光行銷股份有限公司(下稱  
11 新光行銷)出具之由陳媗奴於109年10月30日代為清償陳  
12 志鑫卡債18萬元之清償證明書、陳媗奴於108年12月9、10  
13 日轉帳共25萬元之存摺影本等為證(本院卷第91至95頁、  
14 第255頁)，惟為上訴人所否認，主張陳媗奴僅有為陳志  
15 鑫代償上開存入憑條、新光行銷清償證明書所載之卡債、  
16 土地增值稅與契稅共計270,971元等語。而依陳媗奴所提  
17 上開書證，除上訴人所不爭執者外，均難由文義上推知與  
18 陳媗奴應給付之系爭不動產買賣價金有關，是陳媗奴主張  
19 係以1,300,200元向陳志鑫買受，要非無疑。縱認如此，  
20 陳媗奴向陳志鑫買受之權利範圍為4分之1，總坪數約7.5  
21 坪，依此坪數換算價格之結果，為每坪173,360元(計算  
22 式： $1,300,200 \div 7.5 = 173,360$ )，與系爭不動產買賣之合  
23 理價格至少每坪27萬元相較，僅為合理價格之約64%，顯  
24 然過低。堪認陳志鑫將系爭不動產以顯然低於市價方式轉  
25 讓予陳媗奴，係有損於上訴人之債權行為。

26 (三) 上訴人於陳志鑫將系爭不動產轉讓予陳媗奴之前，已先於  
27 109年3月24日對陳媗奴、陳志鑫、陳志誠、陳吉智起訴請  
28 求代位分割上開4人繼承自呂玉英之系爭不動產權利範圍  
29 全部，起訴狀並載明陳志鑫積欠上訴人295,898元，及其  
30 中287,518元自95年4月20日起至104年8月31日止按年息百  
31 分之19.99計算之利息，並自104年9月1日起至清償日止按

01 年息百分之15計算之利息，為能查封拍賣陳志鑫之系爭不  
02 動產，乃依民法第242條、第1164條代位陳志鑫請求分割  
03 系爭不動產權利範圍全部等語，而陳煢奴、陳志鑫、陳志  
04 誠、陳吉智就上訴人對陳志鑫有上開債權等情均未予爭  
05 執，業據本院調閱本院109年度家繼簡字第48號代位請求  
06 分割遺產事件卷宗查核屬實。被上訴人卻於上開事件審理  
07 中之109年10月29日，以顯然低於市價之方式買賣系爭不  
08 動產，足見被上訴人均明知其買賣行為有損害於上訴人之  
09 權利。從而，上訴人依民法第244條第2、4項規定，請求  
10 撤銷被上訴人就系爭不動產所為之買賣債權行為及所有權  
11 移轉登記之物權行為，並請求陳煢奴應將該所有權移轉登  
12 記塗銷，回復登記為陳志鑫所有，自屬有據，應予准許。

13 肆、綜上所述，上訴人依民法第244條第2、4項規定，請求撤銷  
14 被上訴人間就附表所示之不動產，於109年10月29日所為買  
15 賣之債權行為，及於109年11月12日所為所有權移轉登記之  
16 物權行為，並請求陳煢奴應將上開所有權移轉登記塗銷，回  
17 復登記為陳志鑫所有，為有理由，應予准許。原審為上訴人  
18 敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不  
19 當，求予廢棄改判，為有理由，爰將原判決此部分廢棄改  
20 判，如主文第2、3項所示。

21 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經  
22 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要  
23 ，附此敘明。

24 陸、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第  
25 3項、第463條、第385條第1項前段、第450條、第78條、第  
26 85條1項前段，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
28 民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

法官 王金洲

01

法 官 林秉暉

02 上正本證明與原本無異。

03 不得上訴

04 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

05

書記官 何淑鈴

06 附表：

07 一、臺中市○○區○○段000地號土地，權利範圍四分之一。

08 二、同段849建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街000號房  
09 屋，權利範圍四分之一。