臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2508號

原　　告　中國信託商業銀行股份有限公司

設臺北市○○區○○○路000○000○000○000○000號

法定代理人　陳佳文

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林沛嫻

000000000000000000

陳威凱

梁懷德

被　　告　林士峰即林軒壕

000000000000000000

林千惠

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年4月7日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告間就如附表所示不動產於民國113年7月15日所為買賣之債權行為，及於民國113年7月26日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

二、被告林千惠應將如附表所示不動產於民國113年7月26日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告對被告林士峰已取得臺灣臺中地方法院112年度司執字第111374號債權憑證及112年度司執字第166230號債權憑證在案，被告林士峰應清償原告新臺幣1,023,412元及依執行名義所應清償之利息。原告幾經催討，被告林士峰皆未清償，詎料被告林士峰於113年7月26日將附表所示之名下不動

產移轉予被告林千惠。被告林士峰在明知自身負債之情況下，卻仍為該移轉行為，致原告之債權不能受償，有害於原告。

㈡被告林士峰迄今仍設籍於系爭不動產所在地，乃與一般交易習慣未符。被告間如有真實價金之交付，應可清償債務，惟被告林士峰並無清償行為。被告間就系爭不動產恐無真實買賣意思及價金之交付，則系爭買賣實際上應屬無償行為，而被告林士峰於移轉系爭不動產所有權後，名下業無其他財產可供清償債務，顯見被告間無償移轉所有權行為已損害原告之債權，爰依民法第244條第1項及第4項前段規定，求為撤銷該等無償行為及所有權移轉行為，並請求塗銷所有權移轉登記。縱系爭移轉行為屬有償行為，仍得依民法第244條第2項及第4項前段規定，撤銷系爭移轉行為。並聲明如主文所示。

二、被告答辯：

㈠被告林士峰：系爭不動產以買賣之方式有償過戶給被告林千惠是有償的，被告林千惠以現金給付價金。被告二人係於113年7月15日在梧棲郭代書處簽立系爭買賣契約。約定買賣價金為195萬元，分4次給付：第一次113年7月初在梧棲便利商店以現金給付60萬元。第二次113年7月中旬，在被告林千惠大慶街家中以現金給付45萬元。第三次113年7月下旬，在郭代書處以現金給付55萬元。第四次113年8月初，在其等舅舅梧棲住處以現金給付35萬元。除第三次在代書處給付，代書有看到，其他3次無法提出證明。

㈡被告林千惠:被告二人於113年6月底約定買賣，113年7月初請郭代書辦理買賣過戶程序。其分5次交付買賣價金：第一次113年7月5日在梧棲便利商店，以現金交付訂金20萬元，第二次113年7月中旬簽約，在其大慶街住處交付現金60萬元，第三次113年7月底用印，在郭代書住處現金交付45萬元，第四次113年8月初，在其等舅舅梧棲住處交付現金55萬元，第五次113年8月中旬，在其等舅舅住處，我交付尾款15

萬元現金。現金來源是自己家中的現金，沒有任何證明，交付只有我跟被告林士峰二人，沒有證明。除買賣契約外，無法提出其他證明。第二、三、四、五次交付現金時郭代書都在場，都有親眼看到其交付現金給被告林士峰。第四、五次在其舅舅顏清錡可以證明當時有交付現金55萬元、15萬元給被告林士峰。

㈢並均聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告對被告林士峰以本院112年度司促字第1394、9845、21778號支付命令為執行名義，聲請強制執行，經本院112年司執字第111374號、112年司執字第166230號事件，執行結果均全未受償。原告取得112年度司執字第111374號債權憑證及112年度司執字第166230號債權憑證，被告林士峰應清償原告102萬3412元本息。

㈡被告林士峰於113年7月26日將附表所示不動產，以113年7月15日買賣為原因，所有權移轉登記予被告林千惠。

㈢被告林士峰103年9月17日迄今設籍於系爭不動產。

㈣被告財產情形如所得稅申報資料(限閱卷)。

㈤被告林千惠於109年知悉被告林士峰積欠債務之事，於113年1月知悉被告林士峰積欠原告債務之事。

㈥被告林千惠於113年1月起均有收受附表所示不動產於112年司執字第77650號程序之拍賣通知。

四、爭執事項：

㈠原告依民法第244條第1項、第4項之規定，請求將被告間就系爭不動產於113年7月15日所為買賣債權行為及同年7月26日以買賣為由但實際為贈與之所有權移轉登記物權行為均予以撤銷，且請求被告林千惠塗銷所有權移轉登記，有無理由？

㈡原告依民法第244條第2項、第4項之規定，請求將被告間就系爭不動產於113年7月15日所為買賣債權行為及同年7月26日以買賣為由所有權移轉登記物權行為均予以撤銷，且請求

被告林千惠塗銷所有權移轉登記，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠被告林士峰前向原告借款，惟未依約還款，尚積欠本金102萬3412元，嗣原告聲請本院核發支付命令，原告執本院112年度司促字第1394號、112年度司促字第9845號及112年度司促字第21778號支付命令及確定證明書，聲請對林士峰財產強制執行，經本院以112年度司執字第111374號、112年度司執字第166230號強制執行事件受理，後因林士峰無財產可供執行，於113年5月3日核發債權憑證，詎被告林士峰於113年7月26日將附表所示不動產，以113年7月15日買賣為原因，所有權移轉登記予被告林千惠，而被告林士峰103年9月17日迄今設籍於系爭不動產等情，有債權憑證、系爭不動產登記謄本、地籍異動索引、買賣登記申請書附卷可憑（見本院卷第111、17至29、73至80頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

㈡按民法第244條第1、2項所稱之無償或有償行為，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。又表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項固定有明文，然所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當虛偽意思表示。再按隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第2 項亦有明定，前開條文所稱隱藏他項之法律行為，仍屬有效，當事人雙方仍須受拘束。又當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約始能成立。買賣契約以價金及標的物為其要素，故價金及標的物，自屬買賣契約必要之點。苟當事人對此二者意思表示未能一致，買賣契約自無從成立（最高法院82年度台上字第2848號判決參照）。經查：

1.被告就渠等間之財產讓與原因關係為有償之事實，固提出買賣契約書及聲請本院訊問證人郭明輝為其論據，惟觀諸上開

契約內容，其買賣價金交付時間與日期，為⑴訂金113年7月5日金額20萬、⑵簽約113年7月15日金額60萬、⑶用印113年7月17日金額45萬、⑷完稅113年8月2日金額55萬、⑸尾款113年8月15日金額15萬，有系爭買賣契約書影本附卷可稽（本院卷第119頁），然上開記載核與被告林士峰陳述：「約定買賣價金為195萬元，分4次給付：第一次用現金給付60萬元，113年7月初在梧棲便利商店，被告林千惠現金給我60萬元。第二次113年7月中旬，我去被告林千惠大慶街家中，被告林千惠用現金給付45萬元。第三次113年7月下旬，在郭代書處，被告林千惠用現金給付55萬元。第四次113年8月初，在我舅舅梧棲住處，被告林千惠用現金給付35萬元」等語不符，亦與被告林千惠陳述交付款項情形不符，是被告2人是否確實有交付價金195萬元，尚非無疑。

2.依證人即本件代書郭明輝到庭證述：就被告2人付款條件如何磋商、買賣提件如何討論均不清楚，只是幫忙辦理過戶。印象中有看過一次付款，現場只有被告2 人跟我三人，被告有無現場點錢我不清楚，不確定是否是簽約那一天，簽約那一天應該是有付錢。我看到的那次我也沒有看到錢，我只看到一個袋子，沒有看到鈔票，我是問被告2人今天要付款，被告2人說對，我沒有看到錢，我也不敢說袋子裡面不是錢，在我事務所沒有人拿出來，也沒有人點，我沒有看到其他次等語，足認證人郭明輝並無親自參與被告間就付款條件如何磋商之經過，亦無親自見聞被告間交付價金之過程，且證人郭明輝證述情形，亦與被告陳述交付款項情形不符，是證人郭明輝之證詞無從證明被告間確有交付買賣價金之存在。

3.基此，本件尚無從僅憑被告有簽立系爭買賣契約，即逕推認被告間移轉系爭不動產所有權之真實原因關係即為有償之買賣。又被告林士峰、林千惠除提出前揭證據外，迄至本院言詞辯論終結時，均未提出其他確有將買賣價金交付之證明，是被告就系爭不動產徒以買賣為形式上原因，向主管地政機

關辦理所有權移轉登記，實質上並未交付買賣價金，渠等間並無買賣關係存在甚明，則被告林千惠既未支付對價而就系爭不動產以買賣為原因登記為所有權人，核無買賣之真意，實則被告間就無償移轉系爭不動產所有權之約定已達互相表示意思一致，其贈與契約已成立而生效，則此虛偽之買賣係隱藏贈與之法律行為，依民法第87條第2項規定，自應適用關於贈與之規定，從而，被告間於113年7月15日所訂立之前述買賣契約書，實際上所成立之債權關係應屬贈與契約性質，被告林千惠就系爭不動產為無償取得之財產，應堪認定。

㈢再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；債務人之行為非以財產為標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前2 項之規定；債權人依第1 項或第2 項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，民法第244條第1、3、4項前段分別定有明文。而債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物權外，應為一切債務之總擔保，依前述民法第244條第1、3項之規定，可知所謂債務人有害及債權之無償行為，係指因債務人以財產為標的之無償行為，致債權不能獲得滿足；換言之，因債務人之無償行為而致積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使債權陷於清償不能或困難或遲延之狀態，即屬有害及債權，債權人得聲請法院撤銷之，並不以債務人因其行為致陷於無資力為限。且該條之撤銷權，其客體乃包括債務人所為之債權行為及物權行為，債權人行使此項撤銷權，可同時訴請撤銷債務人所為之債權行為及物權行為。次按民法第244條規定之撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，1年間不行使，或自行為時起經過10年而消滅，民法第245條亦定有明文。

1.本件被告林士峰於113年7月26日以買賣為原因辦理系爭不動產所有權移轉登記，有系爭不動產建物登記第一類謄本在卷可稽，尚未逾10年，且原告係於113年8月12日網路申請系爭

不動產電子謄本、地籍異動索引，則原告於113年8月30日提起本件訴訟，未逾民法第245條所定行使撤銷權之1年除斥期間，自屬合法。

2.再查，被告林士峰於對原告所積欠之債務未清償前，既將系爭不動產無償贈與被告林千惠，顯已減少其一般財產，影響其清償全部債務之能力，致原告之債權有履行不能或行使困難之情形。且於贈與當時，被告林士峰名下除系爭不動產外，所餘財產僅為112年薪資所得13萬9000元、租賃所得1萬2000元等情（見限閱卷），確實不足以清償其對於原告所積欠之債務即102萬3412元本息，堪認被告林士峰將系爭不動產無償贈與並移轉所有權予被告林千惠之行為，確足使其可供債務清償之擔保明顯減少，而有害及原告之債權甚明，是原告依民法第244條第1、4項前段之規定，請求撤銷被告間前述無償之贈與債權行為及移轉所有權之物權行為，並請求被告林千惠塗銷該所有權移轉登記及回復原狀，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第244條第1、4項之規定，請求撤銷被告間就系爭不動產所為之贈與債權行為及移轉所有權之物權行為，並請求被告林千惠塗銷該所有權移轉登記及回復原狀，自屬正當，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　23　　日

民事第五庭　　法　官　陳僑舫

正本係照原本作成。

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　　5　　月　　23　　日

書記官　黃俞婷

附表：

建物標示：							
建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋樓層	面積 單位：平方公尺	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	備註
臺中市○○區○○段000○號	臺中市○○區○○段0000地號	臺中市○○區○○街000巷0號	鋼筋混凝土造3層	1層42.69 2層42.69 3層42.69 屋頂突出物12.38 合計140.45		2分之1	