臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第578號

原　　告　聯邦商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林鴻聯

訴訟代理人　黃宇蓮

　　陳麗智

被　　告　陳全德

000000000000000000

　　林建成

000000000000000000

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，本院於民國110年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、被告陳全德經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠、被告陳全德積欠原告新臺幣（下同）50,676元及利息未清償，原告查知被告陳全德於民國108年4月30日以買賣為原因，將所有臺南市○○區○○段00○號即門牌號碼臺南市○○區○○街0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋，權利範圍3分之1)移轉登記予被告林建成。被告陳全德就系爭房屋為移轉登記時，尚積欠原告上開債務未清償，且名下已無財產可清償債務，故其將系爭房屋3分之1應有部分移轉登記予被告林建成，有害於原告之債權。為此，爰依民法第244條第1、4項規定，提起本件訴訟。

㈡、對被告林建成抗辯之陳述：

1.被告林建成辯稱以20萬元向被告陳全德購買系爭房屋3分之1應有部分，但系爭房屋附近市場交易行情，依實價登錄所示，縱以每建坪最低價額66,000元計算，系爭房屋價額約2,590,000元，3分之1應有部分價值約863,333元，但被告二人間買賣價金僅20萬元，價值顯不相當。

2.二親等以內親屬間財產之買賣，以贈與論。被告林建成為被告陳全德之姐夫，屬二親等以內親屬，是被告林建成以不相當代價取得系爭房屋之所有權，應視為贈與。

3.被告林建成辯稱其亦承受系爭房屋於臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）之抵押權貸款餘額，但系爭房屋貸款債務人仍為訴外人羅阿素（即林建成之岳母），並沒有由被告林建成承擔債務而變更債務人。

㈢、並聲明：

1.被告陳全德與被告林建成間就系爭房屋（權利範圍3分之1），於108年4月12日以買賣為原因所為之債權行為，及於108年4月30日以買賣為原因所為之所有權移轉登記行為，均應撤銷。

2.被告林建成應將系爭房屋，經臺南市安南地政事務所於108年4月30日，以108年普字第029450號收件，以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復為被告陳全德名義。

三、被告則以：

㈠、被告林建成部分：

1.被告陳全德為其配偶之弟弟，因岳父醫療費及喪葬費急需資金，始將系爭房屋3分之1應有部分出售予被告林建成，林建成當時不知悉被告陳全德負債情況。經評估系爭房屋老舊，附近又有焚化場，價值約180萬元，陳全德就系爭房屋3分之1應有部分價值約60萬元，始以20萬元支票及承受系爭房屋貸款，買受被告陳全德就系爭房屋3分之1應有部分。被告陳全德積欠訴外人張宏成20萬元，所以20萬元支票轉予張宏成兌現。

2.至於系爭房屋貸款部分，因貸款義務人是羅阿素，所以銀行會叫羅阿素繳款，每期約7000元，羅阿素若不夠錢繳納，被告林建成就會拿錢貼補，因為如果貸款還不出來，系爭房屋會被拍賣，也會影響到被告林建成權利。

3.原告所提實價登錄，是土地加建物之實價登錄，被告林建成僅購買系爭房屋，且系爭房屋為將近40年之老舊房屋，並不值錢。

4.並聲明：原告之訴駁回。

㈡、被告陳全德未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠、民法第244條第1項之撤銷訴權，依同法第245條規定，自債權人知有撤銷原因時起，1年間不行使而消滅。該項法定期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據（最高法院85年度台上字第1941號判決意旨）。本院查詢原告是否曾以臨櫃或電子方式調閱系爭房屋之登記謄本及異動索引，依查詢結果，原告曾於110年2月22日、同年3月3日、同年3月26日分別調取系爭房屋之登記謄本，有中華電信股份有限公司數據通信分公司110年4月21日數府三字第1100000930號函暨其附件在卷可稽（見本院卷第51至56頁），在無其他證據足資證明原告於調取登記謄本前已知悉其主張之詐害債權原因事實之情況下，原告於110年3月15日提起本件訴訟（見調字卷第11頁），未逾法定除斥期間，先予敘明。

㈡、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。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1、4項定有明文。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。倘債務人將其不動產廉價出售予第三人，債權人僅於有同條第2項之情形時，始得以訴請求撤銷買賣行為，尚不能認其行為為無償，而逕指債務人之換價為同條第1項之詐害行為（最高法院108年度台上字第2330號民事判決意旨）。經查：

1.原告主張被告陳全德積欠50,676元及遲延利息；被告陳全德以108年4月12日為原因發生日期，並於108年4月30日以買賣為登記原因，將系爭房屋3分之1應有部分辦理所有權移轉登記予被告林建成等情，業據原告提出債權憑證、繼續執行紀錄表、建物登記第一類謄本、異動索引為證（見調字卷第17至23頁、第41至47頁），並經本院向臺南市安南地政事務所調取系爭房屋買賣資料全卷（見本院卷第57至63頁）核閱無訛，堪信為真實。

2.原告主張被告陳全德將系爭房屋3分之1應有部分「無償」移轉予被告林建成，侵害原告債權等語。被告林建成辯稱伊以20萬元（支票）及負擔系爭房屋貸款，價購被告陳全德系爭房屋3分之1應有部分，以房屋老舊的情形及附近有焚化廠，購買價格是合理的，且伊當時購買時不知道被告陳全德的負債狀況，並提出不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）、支票、被告陳全德說明書及郵政儲金託收票據收據為證（見本院卷第75至91頁）。觀系爭支票之發票日期與系爭買賣契約書所載「買賣總價20萬元、108年4月12日支票收訖」相符。又陳全德說明書記載其用系爭支票償還積欠訴外人張宏成之借款，存入張宏成郵局帳戶，亦與郵政儲金託收系爭支票之收據（存入張宏成之帳戶）相符。是被告陳全德確實以「買賣」為由，將系爭房屋3分之1應有部分出售予被告林建成，堪可認定。又系爭房屋原為訴外人陳富所有，訴外人羅阿素於100年11月間向新光銀行借款，並以系爭房屋權利範圍全部暨羅阿素名下土地設定120萬元抵押權，嗣陳富於107年10月13日死亡，系爭房屋由羅阿素、陳淑玲及被告陳全德繼承，應有部分各3分之1，即陳全德亦因繼承而為

系爭房屋之抵押義務人，倘貸款未能清償，系爭房屋亦有遭拍賣取償之可能，是陳全德要求被告林建成購買系爭房屋後，要一併負擔系爭房屋貸款，自屬合理。且系爭買賣契約書記載「有抵押權120萬元新光銀行未償債務由買方（即林建成）承受」（見本院卷第77頁），臺南市安南地政事務所110年4月21日安南地所一字第1100034604號函附所有權買賣移轉契約書亦載有「新光銀行抵押設定120萬元未償貸款由承買人（即林建成）承受繳納」（見本院卷第61至62頁），是被告二人之買賣契約不論私契或公契，均一再將系爭房屋設定抵押權所擔保之貸款餘額列入買賣條件，又貸款餘額迄至本院向新光銀行查詢時尚有582,298元（見本院卷第125頁），堪認被告林建成以「20萬元及負擔系爭房屋剩餘貸款」，而價購取得被告陳全德就系爭房屋應有部分3分之1，堪予認定。

3.至原告提出實價登錄資料用以證明系爭房屋附近行情至少一坪66,000元（見本院卷第149頁），原告推算系爭房屋3分之1應有部分價值約莫863,333元，主張被告林建成購買之價格顯然過低，應視同贈與云云。惟原告提出之實價登錄每坪均包含「土地＋建物」，與被告二人間僅買賣建物不同，況單純以地段考量，土地價值或許差異不大，但建物會因為老舊、格局、建材等因素而有不同價差，如系爭房屋完成日期為74年8月6日（見調字卷第21頁），乃將近40年老舊房屋，價格自然不可與新建案相比。況被告二人價購的金額並非20萬元，被告林建成尚要負擔貸款餘額等情，實難以此認定購買價格與市價顯不相當。再者，依前述實務見解，倘債務人將其不動產廉價出售予第三人，債權人仍僅於有民法第244條第2項之情形時，始得以訴請求撤銷買賣行為，尚不能認其行為為無償。

4.至原告主張系爭房屋貸款債務人仍為羅阿素，並無由被告林建成承擔債務而變更債務人為林建成，難認被告林建成要負擔貸款云云。惟系爭房屋之抵押權設定範圍是全部，被告林

建成購買3分之1應有部分亦為抵押權追及效力範圍，倘無法償還貸款，系爭房屋亦會遭拍賣，對被告林建成並無益處。況被告陳全德繼承系爭房屋應有部分3分之1後，也只是抵押義務人，並非貸款債務人，其要負擔貸款也只是擔心系爭房屋遭拍賣而已。再者，變更貸款債務人乙節亦非被告可逕為變更，尚要經銀行評估審認，是原告遽以被告林建成未將系爭房屋貸款變更債務人，即認被告林建成不會繳納貸款餘額，尚難採信，且與本案之判斷無關。

5.至原告主張依遺產及贈與稅法第5條第1項第2、6款之規定，以顯著不相當之代價讓與財產，二親等以內親屬間財產之買賣，以贈與論，而被告二人間為二親旁系姻親，其買賣以贈與論云云。惟此適用前提應是「顯不相當」或「未能提出支付價款之證明」，稽徵機關才會以「贈與論」來課徵贈與稅。而本案情形並非「顯不相當」，且被告林建成已提出支付價款之證明，自無遺產及贈與稅法第5條第1項第2、6款之適用。再者，該法立法意旨係為防杜親屬間以虛構買賣方式逃避贈與稅，與民法第244條規定之撤銷權，係依債務人與第三人間法律行為是否互有對價，區別其行使之要件，俾使受益人及債權人之利益，均得保護之規範意旨，究非全然相同，仍應區辨。

㈢、綜上，被告二人間就系爭房屋3分之1應有部分之移轉登記，係有對價關係之有償行為，並非無償行為。則原告依民法第244條第1、4項主張撤銷詐害債權暨塗銷登記，均屬無據。

五、綜上所述，原告請求撤銷被告間就系爭房屋3分之1應有部分以買賣為原因之債權行為，及移轉登記之物權行為，並請求塗銷所有權移轉登記，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為無理由，第一審訴訟費用即裁判費為1,000元，應由原告負擔，爰判決如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　30　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　羅郁棣

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（台南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　周玉茹