

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第1349號

原告 創鉅有限合夥

法定代理人 迪和股份有限公司

上一人

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 黃信豪律師

陳映蓁

被告 王祐誠即王獻庭

王崧諭

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國115年1月20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

壹、程序方面

被告王祐誠即王獻庭（下稱王祐誠）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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

（一）被告王祐誠前向原告辦理機車分期融資貸款，總金額為新臺幣（下同）7萬9,920元，付款期間為民國110年5月1日至113年4月1日，共分36期，每期金額為2,220元，惟被告王祐誠於110年7月3日繳款後，即未依約繳款，現仍積欠原告7萬3,260元，及自110年8月1日起至清償日止，按年

01 息16%計算之利息，嗣原告催討無果，遂對被告王祐誠就
02 上開債權取得執行名義，惟經強制執行仍無結果。原告後
03 得知被告王祐誠於110年7月30日與其兄長即被告王崧諭簽
04 立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由被告
05 王祐誠將坐落臺南市○區○○○段0000地號土地（權利範
06 圍24分之1）及其上同段12744建號建物（權利範圍2分之
07 1，門牌號碼：臺南市○區○○○○街000○0號）（下合
08 稱系爭房地）出售予被告王崧諭，並持系爭買賣契約於11
09 0年8月19日向地政事務所辦理系爭房地之所有權移轉登
10 記。

11 （二）被告王祐誠於將系爭房地移轉登記予被告王崧諭後，即未
12 再清償積欠原告之債務，足知被告王祐誠之清償能力應已
13 出現問題，方為避免系爭房地遭拍賣，而將系爭房地以
14 「假買賣真贈與」之方式與被告王崧諭成立買賣關係，並
15 簽立系爭買賣契約，然實際上被告王崧諭並無交付購買系
16 爭房地之價金，應屬無償行為，依民法第87條第2項之規
17 定，應適用民法關於贈與之規定。又被告王祐誠名下財產
18 係作為債務之總擔保，被告王祐誠將系爭房地之所有權移
19 轉登記予被告王崧諭，致其名下無資產，原告因此無法強
20 制執行取償，害及原告對於被告王祐誠之債權，依民法第
21 244條第1項之規定，原告得請求撤銷被告間就系爭房地於
22 110年7月30日所為之債權行為、於110年8月19日所為所有
23 權移轉登記之物權行為。

24 （三）退步言，縱認被告間移轉系爭房地所有權之行為係有償行
25 為，惟被告王祐誠明知其將系爭房地所有權移轉登記予被
26 告王崧諭將使原告無法求償，有害於原告對於被告王祐誠
27 之債權，且依系爭買賣契約第2條之約定亦可證明被告王
28 祐誠積欠訴外人汪雅琪之150萬元債務，早在系爭房地移
29 轉登記予被告王崧諭前即已清償完畢，並非於系爭房地移
30 轉登記予被告王崧諭後，方向銀行辦理貸款清償被告王祐
31 誠積欠汪雅琪之債務。又被告間約定系爭房地之買賣價金

01 僅85萬元，換算每坪單價僅約3萬元至4萬元，顯低於鄰近
02 地區房地成交單價每坪13萬元至14萬元，可見被告王崧諭
03 對於為被告王祐誠脫產亦有所認識，依民法第244條第2項
04 之規定，原告亦得請求撤銷被告間就系爭房地所為之債權
05 及物權行為。此外，依被告王祐誠於中華郵政後壁厝郵局
06 申設之帳戶於110年8月1日至同年9月30日之交易清單，期
07 間僅有2筆交易，其一係於110年8月5日13時36分2秒由被
08 告王崧諭匯入85萬元，另一筆則係於110年8月5日13時55
09 分31秒現金提領，2筆交易間僅相隔20分鐘，且被告王祐
10 誠積欠汪雅琪之債務150萬元既將由被告王崧諭清償，而
11 上開85萬元係作為支付系爭房地買賣價金之用，是被告王
12 祐誠應無在被告王崧諭匯款20分鐘內將85萬元現金提領出
13 來之必要，可見上開匯款顯係虛偽之資金流向，目的僅係
14 為應付稅捐機關之查核。爰依民法第244條第1項、第2項
15 之規定，提起本件訴訟，並請求擇一為原告有利之判決等
16 語。並聲明：被告間就系爭房地之債權及物權行為均應予
17 撤銷。

18 二、被告部分：

- 19 (一) 被告王祐誠經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出
20 書狀為任何聲明或陳述。
- 21 (二) 被告王崧諭抗辯略以：其係先向他人借貸150萬元清償被
22 告王祐誠積欠汪雅琪的150萬元債務，汪雅琪始願意塗銷
23 設定於系爭房地產上之抵押權登記，之後其再以無抵押權設
24 定登記之系爭房地產去貸款，其與被告王祐誠間真的有買賣
25 關係，亦有簽立系爭買賣契約，並因系爭房地產之買賣為二
26 等親間之買賣，系爭房地產之買賣價金方考量公告現值、課
27 稅現值而約定為235萬元，其中150萬元係以為被告王祐誠
28 清償積欠汪雅琪之債務充作價金，剩餘85萬元則由其匯款
29 予被告王祐誠，並有將匯款申請書給被告王祐誠看；被告
30 王祐誠自系爭房地產買賣後即未住在家中，其不知道被告王
31 祐誠現在任何處，其僅知道被告王祐誠在外有積欠汪雅琪

01 債務150萬元，惟不知道利率為何，亦不知道被告王祐誠
02 有積欠原告債務等語資為抗辯。並聲明：如主文第1項所
03 示。

04 三、法院之判斷：

05 (一) 原告主張被告王祐誠前向原告辦理機車分期融資貸款，總
06 金額為7萬9,920元，付款期間為110年5月1日至113年4月1
07 日，共分36期，每期金額為2,220元，被告王祐誠於110年
08 7月3日繳款後，即未依約繳款，現仍積欠原告7萬3,260
09 元，及自110年8月1日起至清償日止，按年息16%計算之利
10 息；被告王祐誠原名下之系爭房地已於110年8月19日以買
11 賣為登記原因移轉登記予被告王崧諭等情，業據提出本院
12 111年度司執字第31194號債權憑證、系爭房地之登記謄
13 本、臺南市地籍異動索引及帳務明細為證（調卷第15至4
14 7、91至109頁、本院卷第35、37頁），並經本院向臺南市
15 歸仁地政事務所調取系爭房地辦理移轉登記資料核閱無誤
16 （調卷第69至79頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開
17 主張為真實。

18 (二) 原告依民法第244條第1項規定請求撤銷部分：

19 債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
20 院撤銷之。民法第244條第1項定有明文。經查，被告王祐
21 誠於110年8月19日將系爭房地辦理移轉登記予被告王崧諭
22 之登記原因為買賣一節，有系爭房地之登記謄本附卷可
23 參，且被告二人有簽立系爭買賣契約，由被告王崧諭以85
24 萬元之價金向被告王祐誠購買系爭房地，被告王崧諭並於
25 110年8月5日將85萬元之價金匯入被告王祐誠之郵局帳戶
26 等情，亦有郵政匯款申請書、系爭買賣契約各1份在卷可
27 憑（本院卷第63至67頁），復為被告王崧諭否認其於匯款
28 後隨即將85萬元領出等語（本院卷第162頁），堪信被告
29 二人間就系爭房地之移轉行為並非無償，故原告主張依民
30 法第244條第1項規定，請求撤銷被告間就系爭房地所為買
31 賣之債權及物權行為，應屬無據。

01 (三) 原告依民法第244條第2項規定請求撤銷部分：

02 1.債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之
03 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得
04 聲請法院撤銷之。民法第244條第2項定有明文。是債務人
05 有償行為之撤銷，除須債務人於行為時，明知其行為有害
06 於債權人之權利外，尚須受益人於受益時，亦明知債務人
07 之行為有害於債權人權利，始足當之；且關於受益人知悉
08 債務人之有償行為有損於債權人之權利乙節，應由主張撤
09 銷之債權人負舉證之責。

10 2.經查，被告間就系爭房地之移轉行為為有償行為一節，業
11 經本院認定如前，惟原告依民法第244條第2項規定撤銷被
12 告間就系爭房地所為買賣之債權及物權行為，除須考量債
13 務人之行為是否有害於債權人之債權之客觀行為外，尚須
14 具備主觀要件，即債務人與受益人於行為時均明知有損害
15 債權人之權利，且此部分之要件應由原告負舉證之責，而
16 被告王崧諭除了以現金85萬元向被告王祐誠購買系爭房地
17 外，另為被告王祐誠代償原設定於系爭房地上之抵押權所
18 擔保之債權150萬元，業據被告王崧諭提出抵押權塗銷同
19 意書、郵政跨行匯款申請書為證（本院卷第61、165
20 頁），故被告間買賣系爭房地之價金為235萬元，應可認
21 定；而原告主張系爭房地鄰近實價為每坪約13、14萬元，
22 被告間以每坪3、4萬元買賣，明顯低於行情等等，並提出
23 內政部不動產交易實價查詢服務網之資料為證（本院卷第
24 79至89頁），依門牌號碼臺南市○區○○○○街000○0號
25 之登記謄本所示，總面積為89.19平方公尺，有建物登記
26 謄本可參，換算約為26.988坪，如以總價金235萬元計
27 算，被告間約係以每坪8萬餘元進行買賣，確實有低於市
28 價之情形，惟原告對被告王祐誠之債權數額於被告間就系
29 爭房地進行買賣時大約7萬3,260元一節，業據原告陳述在
30 卷（本院卷第113頁），則被告間縱然確實僅以85萬元達
31 成買賣系爭房地之合意，被告王祐誠亦確實取得85萬元之

01 價金，為原告債權數額10倍之多，顯難認被告間就系爭房
02 地之移轉行為有害於原告之債權，況關於被告王祐誠為移
03 轉行為時之財產情形，被告王崧諭於本院審理時陳稱其只
04 知道設定抵押的150萬元等語（本院卷第113頁），可知被
05 告王崧諭不知悉上開抵押權所擔保債權外之債權存在，主
06 觀上自無從瞭解其與被告王祐誠以低於市價之價金買賣系
07 爭房地將有損害原告之債權，原告復未再提出其他證據證
08 明被告間移轉系爭房地之行為符合民法第244條第2項之要
09 件，則原告主張依民法第244條第2項規定請求撤銷被告間
10 就系爭房地所為買賣之債權及物權行為，亦屬無據。

11 四、綜上所述，原告依民法第244條第1項、第2項規定，請求撤
12 銷被告間就系爭房地所為買賣之債權及物權行為，均無理
13 由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
15 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
18 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
19 法 官 丁婉容

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
22 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上
23 訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
25 書記官 康紀媛