

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1063號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 蕭德富

潘虹如

被告 田珍綺

訴訟代理人 洪維駿律師

被告 高錫鉦

訴訟代理人 魏仰宏律師

張宇脩律師

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，本院於民國115年6月3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、原告起訴主張：被告田珍綺擔任訴外人岩晶實業股份有限公司（下稱岩晶公司）向原告借款之連帶保證人，而對原告負有債務，岩晶公司因於民國114年間因欠缺資力而未依約清償，經原告提起民事訴訟而獲勝訴判決，惟被告田珍綺竟將其名下如附表所示之臺北市○○區○○段0○段000地號土地暨其上同段1882建號建物（下合稱系爭不動產），於114年3月12日以低價新臺幣（下同）1,000萬元出售予被告高錫鉦（下合稱被告，分則逕稱姓名），並經註記為特殊關係人交易，並於同年3月27日完成所有權移轉登記，被告明知該買賣行為有害於原告債權卻仍為之，爰依民法第244條第2、4項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告間就系爭不動產於114年3月12日所為買賣行為及同月27日所為所有權移轉

01 登記行為應予撤銷；(二)高錫証就系爭不動產經臺北市松山地
02 政事務所於114年3月27日以買賣為原因所為之所有權移轉登
03 記應予塗銷，並回復登記為田珍綺所有。

04 二、被告答辯如下：

05 (一)田珍綺則以：田珍綺為清償訴外人即胞弟田致瑋債務而有資
06 金需求，系爭不動產買賣並非虛假，因該不動產有諸多瑕疵
07 且尚待修繕，被告約定現況點交、買方自行修繕，委由地政
08 士辦理，並經貸款銀行鑑定價格，又出售面積包含車位，需
09 先扣除車位坪數再予計價，故每坪價格為71萬元，並未低於
10 市價；又田珍綺僅為名義上股東，未曾於岩晶公司實際任職
11 或參與會議，也未受有任何薪酬，並不知悉該公司財務狀
12 況；又田珍綺仍任職於易緯公司，且受有扣薪命令，並未因
13 處分系爭不動產而陷於無資力狀態，自不損害原告債權等
14 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 (二)高錫証則以：高錫証因自身需求購入系爭不動產，原出價1,
16 100萬元，因有瑕疵且需自行修繕，而議價為1,000萬元，符
17 合市場行情，且迄今仍按月繳納房屋貸款，該交易並非虛
18 假；又高錫証簽立買賣契約時，不知原告與田珍綺間有債務
19 關係，原告應負舉證之責等語，資為抗辯，並聲明：原告之
20 訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項（見本院卷第332頁）：

22 (一)田珍綺擔任岩晶公司連帶保證人，經本院以114年度重訴字
23 第634號民事判決命岩晶公司、田珍綺應連帶給付借款予原
24 告（本院卷第13-18頁）。

25 (二)田珍綺於114年3月12日以1,000萬元將系爭不動產出售予高
26 錫証，經註記為特殊關係人交易，並於同年3月27日完成所
27 有權移轉登記（本院卷第29-36、117-131頁）。

28 (三)田珍綺曾登記為岩晶公司股東及監察人，以及易緯公司股
29 東、董事及經理人；高錫証擔任易緯公司董事長（本院卷第
30 39-40、47-51頁）。

31 四、得心證之理由：

01 (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之
02 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
03 請法院撤銷之；債權人依第2項之規定聲請法院撤銷時，得
04 並聲請命受益人或轉得人回復原狀，民法第244條第2、4項
05 分別定有明文。準此，債權人依前開規定聲請撤銷債務人與
06 受益人間之有償法律行為並請求受益人回復原狀者，該法律
07 行為係有害及債權，且受益人於受益時明知有損害於債權人
08 權利等事實，乃屬債權人撤銷訴權發生之特別要件，自應由
09 債權人舉證證明。原告主張田珍綺就系爭不動產所為買賣行
10 為與移轉所有權物權行為有害及其債權，且於高錫証受益時
11 亦明知此情，既為被告所否認，揆諸前開說明，自應由原告
12 就此負舉證之責。

13 (二)原告固以被告各為易緯公司之負責人、董事及股東等身分，
14 且田珍綺所持有易緯公司之股權有所變動為由，而主張被告
15 明知買賣系爭不動產之行為有害其債權云云（見本院卷第52
16 5-527頁），查高錫証擔任易緯公司之董事長，田珍綺則為
17 易緯公司股東，歷任該公司董事及經理人，並曾退股一事，
18 雖為兩造所不爭執如前，並經田珍綺自承在卷（見本院卷第
19 434頁），惟即便綜合前情併同被告間交易系爭不動產一事
20 觀之，仍不足以證明高錫証主觀上已知田珍綺對原告負有債
21 務，自無從推論其於買受系爭不動產時明知此舉有損害於原
22 告債權，尚難認原告已盡舉證之責；此外，證人即岩晶公司
23 負責人林孟羽亦到庭證稱：伊擔任公司負責人之前，田珍綺
24 已是岩晶公司連帶保證人，但其並非員工，也未給付薪資，
25 伊未曾告知田珍綺關於公司經營事項或交付相關文件，其亦
26 未參與公司營運等語（見本院卷第447-451頁），可徵田珍
27 綺所辯僅為掛名而對岩晶公司財務狀況悉不知情一節，並非
28 毫無所憑，尚難逕對原告為有利之認定。

29 (三)其次，原告另主張因系爭不動產交易低於一般市價，遭註記
30 為關係人交易，足見被告明知該買賣行為有害於原告云云
31 （見本院卷第523-525頁），查被告間就系爭不動產之交易

01 固註記為特殊交易（見本院卷第27頁），惟此僅代表揭露交
02 易雙方間具有親友、員工、共有人等特殊身分，尚不等同該
03 筆交易必然低於一般市場行情；其次，訴外人臺灣新光商業
04 銀行股份有限公司因系爭不動產買賣放貸予高錫証時，業就
05 該不動產進行評估鑑價，綜合坐落地點及建物現況（含樑柱
06 裂痕及滲漏水）等因素後，判斷市值總計為1,002萬1,500
07 元，有該不動產鑑價報告在卷可佐（見本院卷第387-410
08 頁），對照被告間買賣價金為1,000萬元，尚難認有何明顯
09 低於一般市場行情之情事，至於原告雖以同棟大樓其他出售
10 房屋每坪單價均高於系爭不動產（見本院卷第27頁），然細
11 繹該等房屋均不包含車位，自無從比附援引，亦不能據此推
12 論被告間買賣價金不符市價。是以，原告雖主張如前，然依
13 所舉證據，仍不足以使法院形成對其有利之心證。

14 (四)至於原告聲請命田珍綺提出自岩晶公司、易緯公司退股之資
15 金流向，以及令易緯公司提出股東名冊等節（見本院卷第43
16 9、533頁），顯與本件待證事實間欠缺關聯性，被告抗辯有
17 摸索證明之嫌，尚非無據，自無調查之必要。

18 五、綜上所述，原告依民法第244條第2、4項規定，請求撤銷被
19 告間就系爭不動產之債權及物權行為，暨請求高錫証塗銷系
20 爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記為田珍綺所有，均
21 無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，提出
23 經審酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘
24 明。

25 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
26 如主文。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
28 民事第四庭 法 官 劉育琳

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
02 書記官 周玉惠

03 附表：
04

編號	財產名稱	權利範圍
1	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	10000分之208
2	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段0 00號4樓之2)	全部