臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第13694號

原　　告　台北日記股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

臨時管理人　吳逸軒律師

訴訟代理人　劉宛甄律師

複代理人　　丁銓佑律師

被　　告　王俊凱

訴訟代理人　林明正律師

複代理人　　朱峻賢律師

上列當事人間請求分配表異議之訴事件，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠本院民國109年7月22日北院忠108司執玄字第94920號函之附件即於109年7月21日製作，定於109年8月12日實行分配之分配表（下稱系爭分配表），被告為該109年度司執助字第2161號執行事件之債權人，且註記其債權係受讓自和潤企業股份有限公司(下稱和潤公司)，並於分配表記載次序11被告之分配金額為新臺幣（下同）82,007元。本件被告所有之門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號之房屋(下稱系爭房屋)，觀諸其登記資料暨相關資料，即可證系爭房屋本為訴外人徐豪雄所有，並早由訴外人徐豪雄用以讓債權人和潤公司設定抵押，以擔保對徐豪雄、愛客發有限公司(下稱愛客發公司)、高絲旅股份有限公司（下稱高絲旅公司）以及原告台北日記股份有限公司(下稱台北日記公司)等人對和潤公司債

務，嗣訴外人徐豪雄將系爭房屋在108年3月5日賣予被告，並以「揹胎過戶」方式移轉(即所有權移轉但並未同時塗銷相關抵押權)，則該等抵押權設定之債務自應當下隨同移轉由被告負擔，即被告清償貸款並請求和潤公司塗銷登記，本僅屬清償其自己債務，與原告即債務人無關，其對於原告自無債權存在，原分配表相關內容顯然有誤。另依照訴外人徐豪雄與被告間之原證3不動產買賣契約書，顯已包括清償「訴外人徐豪雄對和潤公司之債務」，因此難謂雙方無「揹胎過戶」之約定，訴外人徐豪雄與被告於108年1月22日簽訂原證3不動產買賣契約書，以總額3,350萬元將系爭房屋及其餘抵押物出售予被告，並約定第一期、第二期價金為350萬元，第三期價金為500萬元，第四期之價金2,500萬元則係特別約定「應用於代償乙方原貸款，如有餘額，應於取得原貸款銀行核發清償證明時給付。」，另依原證8訴外人徐豪雄與被告於108年2月13日所簽立之協議書，被告與訴外人徐豪雄雖約定由被告繳納對於訴外人新光銀行之1,500萬元抵押債務除可認係「揹胎過戶」之約定外，第四期2,500萬元價金扣除訴外人新光銀行1500萬元債權後，所剩餘之1000萬元尾款價金，應係用來代償訴外人徐豪雄另外對於和潤公司之28,672,000元保證債務，故難謂二者間並無「揹胎過戶」之約定。且依諸多實務判決，買售人承受抵押債務（揹胎過戶）已屬不動產之交易方法，屬常見之交易模式，又系爭房屋及其餘抵押物之面積合計應為131.5028坪，依照內政部不動產交易實價查詢服務網之資料，系爭房屋及其餘抵押物鄰近之房價，於108年8月時為每坪73.4萬，則系爭房屋及其餘抵押物之市價應約為9,652萬元，又被告與訴外人徐豪雄間就系爭房屋及其餘抵押物之買賣價金為3,350萬元，顯低於9,652萬元之市價，共相差6,000多萬元，更何況系爭房屋及其餘抵押物位於臺北車站周圍，屬於精華地段，而8間房屋竟僅需3,350萬元（平均每間約420萬元），若謂被告與訴外人徐豪雄間無揹胎過戶之約定，實屬令人懷疑，是以被告向

訴外人和潤公司清償之28,672,000元，即應屬買賣價金之一部，被告係為自己利益而向訴外人和潤公司清償，而非為原告之利益代向訴外人和潤公司清償，故被告清償後，不得再主張承受訴外人和潤公司之權利及參與本件分配。

㈡且訴外人和潤公司先前所主張之債權，其真正債務人應為訴外人徐豪雄，自103年6月11日設定抵押權起，至107年6月4日簽訂分期付款契約書止，主債務人即訴外人愛客發公司、連帶保證人即原告、訴外人高絲旅公司等3間公司，負責人均為訴外人徐豪雄，訴外人徐豪雄為訴外人愛客發公司唯一之董事，並透過轉投資之方式，使訴外人愛客發公司成為原告及訴外人高絲旅公司之法人股東，即原告、訴外人愛客發公司、訴外人高絲旅公司等3間公司具備控制從屬關係，實質上均係由訴外人徐豪雄所控制，難謂非屬一人集團。是以訴外人徐豪雄利用身兼三間公司實質負責人之地位，並以自己及原告、訴外人愛客發公司、訴外人高絲旅公司之名義，向訴外人和潤公司簽訂保證書、本票、分期付款約定書，實質上不可謂非訴外人徐豪雄之個人債務，即假以公司法人簽約之名義，行個人借貸之實，因此前開債權債務關係之真正債務人應為訴外人徐豪雄無疑等語。

㈢並聲明：系爭分配表其中次序11所列被告之分配金額82,007元，應予剔除。

二、被告辯稱：

㈠原告主張原告、訴外人愛客發公司及高絲旅公司等3間公司均由訴外人徐豪雄掌控，故上開債務應為訴外人徐豪雄之個人借貸云云。惟查，一人擔任多數公司負責人，實務上並不少見，如以此即稱公司之債務均為負責人之私人債務，顯然無據；況且，上開債務係購買價值43,008,000元之裝潢工程用於愛客發公司，目的明確，如何能稱之為係訴外人徐豪雄之個人借貸？故原告主張訴外人和潤公司之債權，真正債務人為訴外人徐豪雄乙節，係原告片面猜測，並無依據。

㈡被告與訴外人徐豪雄所簽立之原證3土地房屋買賣契約書，

並無包括清償「徐豪雄對和潤公司之債務」，更無所謂「揹胎過戶」之約定，依上開系爭契約書並無任何被告承擔和潤公司抵押權設定債務之約定，且於第13條第1項約定：「簽訂本契約時，本買買標的第二順位抵押權人和潤企業股份有限公司尚有最後一期貸款未支付，賣方（按即徐豪雄）允諾108年2月11日繳清最後一期貸款後，負責向和潤公司取得清償證明並辦理塗銷抵押權」；且於其後徐豪雄無法向和潤公司取得清償證明並辦理塗銷抵押權時，其再與被告訂立原證8協議書，保證上開房屋與台南不動產是分別貸款，分別與和潤公司簽定契約及分別設定抵押，兩者間並無相互擔保等約定，均足見並無任何承擔和潤公司抵押權設定債務之約定，原告無視上開書面白紙黑字，片面推測上開不動產買賣尚有剩餘1,000萬元之尾款價金係用以代償徐豪雄對於和潤公司之上開保證債務云云，自屬無稽。另原告又主張被告與徐豪雄就系爭房屋及其餘抵押物之買賣價金顯低於鄰近房地價格，惟買賣價金之約定實屬當事人間之契約自由，且原告所舉鄰近房地價格包含土地價值在內，然被告與徐豪雄則係交易房屋，兩者基礎完全不同。又原告另稱系爭房屋價格為極不合理之價格云云，並未提出證據。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張系爭分配表其中記載次序11所列被告之分配金額為82,007元等情，為被告所不爭執，並據本院依職權調閱本院108年度司執字第74920號卷宗查閱無訛，原告主張前揭事實堪信為真實。原告復主張被告於前揭分配表所受分配之金額應予剔除，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠原告主張系爭分配表其中次序11列被告之分配金額82,007元應予剔除云云，惟查，訴外人愛客發公司於107年間邀同原告、高絲旅公司及徐豪雄共三人擔任其連帶保證人，向訴外人和潤公司以分期付款方式購買裝潢工程乙批，並由訴外人愛客發公司及連帶保證人徐豪雄提供斯時名下所有之不動產設定最高限額抵押權予訴外人和潤公司，用為擔保前開分期

付款債務，而於107年6月4日簽訂分期付款契約書，因訴外人愛客發公司嗣後並未依約還款，依照分期付款契約之約定，所有債務即全部到期，訴外人和潤公司依法取得執行名義，並於108年12月24日將系爭債權(含擔保物權)全數讓與被告等情，有與和潤公司之保證書、分期付款契約書、債權讓與證明書等件影本在卷可稽（見本院卷第119頁至第157頁），是被告辯稱其債權係受讓自訴外人和潤公司對於原告、愛客發公司等債務人之債權等語，堪可採信。

㈡原告雖主張訴外人徐豪雄將系爭房屋出售予被告時，係以「揹胎過戶」之方式移轉，則該等抵押權設定之債務自應自當下隨同移轉由被告負擔云云，惟觀諸被告與訴外人徐豪雄簽立之土地房屋買賣契約書，並無抵押權設定之債務應隨同移轉由被告負擔之約定，有土地房屋買賣契約書影本乙份在卷可參（見本院卷第81頁至第143頁），原告復未就其主張舉證以實其說，是尚難謂被告與訴外人徐豪雄間有抵押權設定之債務應隨同移轉由被告負擔之約定。原告雖又主張前揭土地房屋買賣契約書「二、價額及付款表」之第四期尾款約定代償訴外人徐豪雄原貸款，如有餘額，應於取得原貸款銀行核發清償證明時給付，及被告與訴外人徐豪雄簽立之協議書約定由被告負責繳納第一順位抵押權人新光銀行之1,500萬元貸款，並由尾款中扣除，即可知被告與訴外人徐豪雄約定買賣價金內即包括「清償訴外人徐豪雄對和潤公司之債務」云云，惟查，系爭土地房屋買賣契約書約定係「代償訴外人徐豪雄原貸款」，且就第四期尾款之約定文字係「應用於代償乙方（按即徐豪雄）原貸款，如有餘額，應於取得「原貸款『銀行』」核發清償證明時給付」，可知其代償之對象為原貸款銀行即新光銀行，並非訴外人和潤公司，再對照同契約第13條其他特別約定第1項更手寫約定：「簽訂本契約時，本買賣標的第二順位抵押權人和潤企業股份有限公司尚有最後一期貸款未支付，賣方（即訴外人徐豪雄）允諾108年2月11日繳清最後一期貸款後，負責向和潤公司取得清

償證明並辦理塗銷抵押權」等文字，益可得證並未約定由被告清償訴外人徐豪雄對和潤公司之債務；且於其後訴外人徐豪雄因故無法向和潤公司取得清償證明並辦理塗銷抵押權時，訴外人徐豪雄再與被告訂立108年2月13日協議書，而由前揭協議書之約定，亦無法看出被告與訴外人徐豪雄有約定包括「清償訴外人徐豪雄對和潤公司之債務」，是原告前揭主張並不可採。

㈢至原告所稱系爭買賣契約交易價格顯然低於鄰近房地價格，而據以主張被告與訴外人徐豪雄有揹胎過戶之約定云云，然買賣價格係由交易之相對人所自行決定，買賣價格之高低無非契約自由之體現，洵無足執為揹胎過戶約定之證明，併予敘明。又原告尚主張原告、訴外人愛客發公司及高絲旅公司等3間公司之前均由訴外人徐豪雄掌控，故上開債務應為訴外人徐豪雄之個人借貸云云，惟原告就此主張僅為片面浮泛推測，且為被告所否認，原告復未能舉證以實其說，洵無從採認。

㈣故原告主張系爭分配表其中次序11所列被告之分配金額82,007元應予剔除云云，並無理由。

四、綜上，原告提起分配表異議之訴，請求剔除系爭分配表其中次序11所列被告之分配金額82,007元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　5　　日

臺北簡易庭　法　官　陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　110　　年　　5　　月　　5　　日

書記官　陳宥任

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	