臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第795號

上　訴　人　陳鈺樹
　　陳建丞
　　謝佳蓉
共　　同
訴訟代理人　周念暉律師
被　上訴人　陳佑俊
　　林藝珊
共　　同
訴訟代理人　潘艾嘉律師（法律扶助）

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣新北地方法院109年度訴更一字第11號第一審判決提起上訴，本院於115年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

林藝珊之被繼承人林兩家於民國一百零八年二月二十二日就門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號之未辦保存登記四層磚造房屋房屋應有部分三分之一贈與陳佑俊之債權行為及事實上處分權移轉之物權行為應予撤銷。

林兩家與陳佑俊就前開第二項房屋應有部分三分之一之房屋稅籍於民國一百零八年二月二十二日以贈與為原因辦理之納稅義務人變更應予以塗銷。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人陳鈺樹（下逕稱姓名）、林兩家（已死亡，林藝珊為其繼承人）、被上訴人林藝珊（下逕稱姓名）、訴外人林志鴻前就門牌號碼新北市○○區○○○路000號之未辦保存登記4層磚造房屋（下稱系爭房屋）簽訂「買賣及房屋分管契約書」（下稱系爭契約），依系爭契約第5

條第3項約定，系爭房屋之1樓左側及2樓全部均由陳鈺樹全權負責管理，且「1樓部分」並約定租金應由陳鈺樹及林兩家均分。詎簽約至今，林兩家未依約履行，長期自行向房客收取租金後全數侵吞。依林兩家與房客所訂立租賃契約所載每月租金新臺幣（下同）3萬5000元之二分之一計算，林兩家每月應給付陳鈺樹之租金為1萬7500元，自民國106年2月17日至今108年2月22日已積欠42萬2917元租金未付【下稱系爭租金債權，計算式：17500×（24＋5/30）＝422917】。又陳鈺樹曾將系爭租金債權計40萬2500元轉讓予上訴人陳建丞、謝佳蓉（下逕稱姓名，並與陳鈺樹合稱上訴人）。詎林兩家竟於108年2月22日將系爭房屋應有部分1/3贈與被上訴人陳佑俊（下逕稱姓名），並辦理房屋稅籍變更登記，嚴重損及伊等之債權實現。爰依民法第244條第1項、第4項規定，求為命撤銷陳佑俊、林兩家間於108年2月22日以系爭房屋應有部分1/3之贈與契約及事實上處分權，及塗銷該部分稅籍變更登記行為之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡林藝珊之被繼承人林兩家於108年2月22日就系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊之債權行為及事實上處分權移轉之物權行為應予撤銷；㈢林兩家與陳佑俊就系爭房屋應有部分1/3之房屋稅籍於108年2月22日以贈與為原因辦理之納稅義務人變更應予以塗銷。

二、被上訴人則以：林兩家雖曾與陳鈺樹簽立系爭契約，然因陳鈺樹迄今未曾成為系爭房屋全棟4樓未辦保存登記建物之共有人，自無法履行系爭契約，爰依民法第226條及第256條解除系爭契約，並為解除契約之意思表示，系爭契約即因解除契約而溯及失效，陳鈺樹對於林兩家即無債權存在。且林兩家於贈與系爭房屋時，名下尚有新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，林兩家應有部分為1/48），價值為36萬2130元，且對訴外人陳福成至少有16萬元之借款債權，及投保保單之價值準備金等財產，上訴人未舉證林兩家於贈

與系爭房屋時已陷於無資力，或尚有其他債務存在。縱認陳鈺樹對於林兩家之債權存在，依系爭契約第5條第4款之約定，陳鈺樹對於林兩家亦僅得請求林兩家移轉系爭房屋1樓左側之使用權及出租權，係屬特定債權，且陳佑俊亦不知有系爭契約約定，依民法第244條第3、4項規定，上訴人不得行使撤銷權，及請求陳佑俊回復原狀等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第232頁）：

㈠陳鈺樹與林兩家、林志鴻、林藝珊於106年2月17日簽立系爭契約，其中第1條約定買賣標的為未辦保存登記之系爭房屋持分1/3及林藝珊持有系爭房屋前建物所有權人得對坐落土地求償或要求過戶等一切權利。

㈡系爭契約第5條第3項約定：「共有人等協議茲後1樓左側部分及全部2樓之使用權、出租權歸由甲方（即陳鈺樹）全權負責，1樓現出租他人應即日變更契約，由甲乙方（乙方即林兩家）公同出租收入之2分之1歸甲方所有、2分之1歸乙方，2樓左側部分現出租他人每個月1萬元整，即日起由甲方管理使用收受租金，2樓右側現為丙方（即林藝珊）使用，丙方應于3個月內騰空交付甲方所有及使用，未交付前應給付甲方每個月1萬元整租金……」等語。

㈢林兩家於108年2月22日將系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊。

㈣系爭土地（權利範圍1/48）原為林兩家共有（原審訴更卷一第181頁）。

㈤林兩家於109年1月4日死亡，被上訴人林藝珊為林兩家唯一繼承人。

四、本院之判斷：

㈠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。民法第244條第1項定有明文。故債務人所為之無償行為，有害及債權，債權人方得行使撤銷權。是應自債務人全部財產觀察，其所為之行為，致其責任財產減少，使債

權不能或難於獲得清償（最高法院113年度台上字第1624號判決意旨參照）；又債務人之無償行為是否有害及債權，以其行為時定之（最高法院114年度台上字第2238號判決意旨參照）。

㈡上訴人對林兩家是否有債權存在？

1.查上訴人前以林兩家為被告，主張林兩家於訂立系爭契約後，未依約給付系爭房屋之1樓房屋每月1萬7500元租金予陳鈺樹，訴請林兩家給付自106年2月17日起至108年5月17日止合計47萬2500元，經臺灣新北地方法院以108年度訴字第2417號（下稱2417號）受理，林兩家於2417號訴訟期間死亡，其繼承人為林藝珊，並承受林兩家之訴訟，經2417號事件判決林藝珊應於繼承林兩家遺產範圍內給付陳鈺樹47萬2500元本息，林藝珊不服提起上訴，復經本院110年度上易字第1190號（下稱1190號）判決駁回林藝珊此部分上訴而確定乙情，有上開判決在卷可稽（見本院卷第91至114頁），又陳鈺樹於本件仍係援用2417號、1190號判決所主張林兩家依系爭契約積欠106年2月17日起至108年2月22日合計42萬2917元租金（見本院卷第230頁），是陳鈺樹本於系爭租金債權之債權人主張林兩家積欠42萬2917元，自屬有據。被上訴人抗辯系爭契約業經解除，陳鈺樹未依系爭契約第5條第3項取得林兩家就系爭房屋1樓租金1/2之債權等語，要非可採。

2.至陳建丞、謝佳蓉主張自陳鈺樹受讓部分系爭租金債權即40萬2500元一節，參以上訴人所提讓與人為陳鈺樹、陳必涵，受讓人為陳建丞、謝佳蓉之108年1月1日讓與協議書，內容略以：「一、因受讓人向讓與人即陳鈺樹與女兒陳必涵購買新北市○○區○○○路000號房屋，持分1/3，今雙方並同意轉讓就該房屋於106年6月27日陳鈺樹與林兩家、林藝珊、林志鴻間簽訂之「買賣及房屋分管契約書」（下稱分管契約書）中，對於分管契約書之相對人林兩家、林藝珊所積欠之共計23個月應付租金債權，包括對林

兩家的新台幣（下同）402,500元（計算式：17,500x23），以及對於被告林憶珊（按：應為林藝珊之誤繕）的460,000元(計算式：17,500x23)，總計862,500元之債權，轉讓予陳建丞、謝佳蓉，並同意二人就此部分出（按：應為「應」之誤載）向林兩家、林藝珊等債務人請求償還與賠償，且四方均同意按分管契約書繼續履行。」等語（見原審訴更卷一第147頁），足見陳建丞、謝佳蓉係向陳鈺樹、陳必涵購買系爭房屋應有部分1/3，並約定由其等受讓陳鈺樹就系爭契約之權利及義務，核其性質應屬契約承擔，非僅單純受讓前開協議書所載之租金債權。而按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院112年度台上字第2125號判決意旨參照）。本件被上訴人既已爭執系爭租金債權存在，上訴人復未舉證證明林兩家有承認該契約承擔，則陳鈺樹將系爭契約讓與陳建丞、謝佳蓉，對林兩家之繼承人林藝珊自不生效力，而陳鈺樹尚為系爭契約之當事人，仍得對林兩家主張系爭契約及所生系爭租金債權之權利，併此敘明。

㈢林兩家於108年2月22日為贈與時，是否陷於無資力狀態？

1.經查，陳佑俊、林兩家間於108年2月22日以贈與契約移轉系爭房屋應有部分1/3之事實上處分權時，林兩家名下除系爭房屋應有部分1/3外，僅登記所有系爭土地（應有部分1/48）乙情，有遺產稅課稅資料參考清單可稽（見原審訴更卷一第181頁）；系爭土地（應有部分1/48）經本院囑託育德兩岸三地不動產估價師事務所鑑定，於108年2月22日之市場價值為36萬2130元，有該估價師事務所115年6月9日育德YT00000000號函檢附不動產鑑定書可稽（見本院卷第353至497頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第515至516頁），堪認林兩家所有之系爭土地（應有部分1/48）於108年2月22日之市場價值為36萬2130元。

2.被上訴人雖抗辯除系爭土地外，林兩家尚可對陳福成主張16萬元之債權等語。惟查，證人陳福成證稱：伊有向林兩家借錢，並簽發原審訴更卷二第29頁所示本票2紙，之後有還林兩家借款，伊印象陸陸續續還到差不多108年左右，還的差不多了，剩下的欠款部分很少，現已經破產，沒有任何的財產等語（見原審訴更卷二第106至108頁），是依證人陳福成前揭證述，並無從認定其仍積欠林兩家借款16萬元未清償，且證人陳福成自陳亦無其他財產可供償還該債權，是本件於認定林兩家於108年2月22日時之資力，自不能將被上訴人片面所稱對陳福成16萬元借款債權列入審酌。

3.被上訴人又抗辯林兩家有以其為要保人投保訴外人國泰人壽保險股份有限公司之國泰萬代福211終身壽險，已累積若干保單價值準備金等語，並提出國泰人壽保險單（下稱系爭保單）為憑（見本院卷第553至560頁）。惟保單價值準備金，係指人身保險業以計算保險契約簽單保險費之利率及危險發生率為基礎，並依主管機關規定方式計算之準備金（保險法施行細則第11條規定參照），此為要保人預繳保費之積存，乃彰顯要保人預繳保費積存而來之現金價值，作為要保人以保單向保險人借款或因其他事由得請求保險人給付時，保險人應給付要保人金額之計算基準，為要保人在人身保險契約中，對保險人所享有權利之一。依保險法第119條第1項規定，要保人終止保險契約，而保險費已付足1年以上者，保險人固應於接到通知後1個月內償付解約金，其金額不得少於要保人應得保單價值準備金之3/4，且償付解約金之條件及金額，應載明於保險契約。足見要保人對於保險人所享有之保單價值準備金債權，於要保人為終止保險契約之意思表示後，對保險人取得以保單價值準備金為計算基準之解約金債權，二者數額並非當然相同，且保險人應於要保人終止保險契約以後，始負有給付解約金之義務，故該項債權之給付附有條件，其內容

與保單價值準備金亦有差異。本件林兩家固有以要保人及被保險人身分投保系爭保單，然被上訴人自陳林兩家於109年1月4日死亡前就系爭保單並未行使終止權，系爭保單之人壽保險金已由拋棄繼承之繼承人領取等語（見本院卷第564頁），則林兩家既可選擇繼續受系爭保單之保障，在未終止契約前，非當然即取得系爭保單之解約金債權，縱陳鈺樹可循強制執行程序就該標的取償，其執行方法亦需執行法院認有必要時，方可命保險公司償付解約金，則林兩家於108年2月22日是否限於無資力，自不能將系爭保單之解約金債權列為審酌，被上訴人抗辯應將系爭保單之價值準備金列為林兩家資力判斷，尚非可採。

4.林兩家於108年2月22日將系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊後，僅餘系爭土地（應有部分1/48）之財產，價值為36萬2130元，已如前述，是林兩家將系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊，即便其名下有系爭土地（應有部分1/48）之財產，仍使陳鈺樹就系爭租金債權即42萬2917元難以獲得清償，依前開說明，上訴人主張林兩家將系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊，而陷於無資力狀態等語，核屬可採。

㈣被上訴人又抗辯依系爭契約第5條第4款約定，陳鈺樹對林兩家僅得請求系爭房屋1樓左側之使用權及出租權，屬特定債權，依陳鈺樹依民法第244條第3項規定不得行使之等語。惟查，本件陳鈺樹主張之債權為系爭租金債權，並經2417號、1190號判決認定林兩家積欠系爭租金債權未償還，其繼承人林藝珊應於繼承林兩家遺產範圍內給付陳鈺樹42萬2917元，已如前述，是陳鈺樹於本件並非係以請求林兩家返還系爭房屋1樓左側之使用權及出租權之特定債權為主張，被上訴人以陳鈺樹請求給付特定物為標的之債權行使撤銷權，抗辯依民法第244條第3項規定不得撤銷等語，亦不可採。

㈤被上訴人另抗辯陳佑俊於受讓系爭房屋應有部分1/3事實上處分權時，不知陳鈺樹與林兩家間有系爭契約之約定，依民法第244條第4項但書規定無庸回復原狀等語。惟按民法第24

4條所謂受益人係指自債務人獲得利益之受領人，所謂轉得人則指自受益人直接或間接受讓利益之人。該條第4項但書係規定「但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限。」，故受益人無該但書規定之適用（最高法院110年度台上字第1629號判決意旨參照）。本件陳佑俊係直接由林兩家贈與並受讓系爭房屋應有部分1/3事實上處分權之受益人，而非轉得人，依前開說明，即無民法第244條第4項但書之適用，被上訴人抗辯陳佑俊不知系爭契約約定，依該條規定無庸回復原狀等語，即屬無據。

五、綜上所述，林兩家於108年2月22日將系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊及移轉事實上處分權，並辦理房屋稅籍變更登記，業已害及陳鈺樹對林兩家所得主張之系爭租金債權，陳鈺樹依民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷林藝珊之被繼承人林兩家於108年2月22日就系爭房屋應有部分1/3贈與陳佑俊之債權行為及事實上處分權移轉之物權行為，林兩家與陳佑俊就系爭房屋應有部分1/3之房屋稅籍於108年2月22日以贈與為原因辦理之納稅義務人變更應予以塗銷，均有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，於法即有未合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2、3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　蔡子琪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　馬佳瑩