

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1942號

原告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 曾瑞文

蔡政霖

賴楷傑

被告 洪嘉蓮

洪榮華

共同

訴訟代理人 廖希文律師

複代理人 廖永煌律師

張裕芷律師

被告 洪偉曜

上列當事人間請求撤銷所有權移轉登記等事件，於民國114年12月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告洪偉曜經合法通知，無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告洪偉曜於民國111年12月28日與原告簽訂借款契約向原告借款新台幣（下同）200萬元，而被告洪偉曜上開債務違約未清償，尚積欠1,552,993元。然被告洪偉曜將其名下如附表所示之不動產（下稱系爭房屋）於113年1月17日以買賣原因移轉登記予被告洪嘉蓮，顯已害及債權人債

01 權之受償。被告洪偉曜與被告洪嘉蓮就如附表所示之不動產
02 之買賣行為是無償行為，渠等是為規避債權人之追索，而無
03 實際金錢之交付，應屬無償行為，已害及原告之債權，爰依
04 民法第244條第1、4項規定請求塗銷所有權移轉登記。被告
05 洪嘉蓮於113年2月15日將附表所示之不動產設定2,500萬元
06 之抵押權予被告洪榮華，渠等抵押權之設定顯係為規避債權
07 之催討，請求撤銷被告洪嘉蓮與被告洪榮華於113年2月15日
08 就如附表所示之第二順位抵押權登記，予以塗銷。爰第1項
09 聲明依民法第244條第1、4項規定，第二項聲明依民法第244
10 條第1、2、4項規定提起本訴，並聲明：（一）請求撤銷被
11 告洪偉曜與被告洪嘉蓮就如附表所示之不動產之買賣關係及
12 被告洪嘉蓮於113年1月17日以買賣關係為原因之所有權移轉
13 登記，予以塗銷。（二）請求撤銷被告洪嘉蓮與被告洪榮華
14 於113年2月15日就如附表所示之不動產第二順位抵押權登
15 記，予以塗銷。

16 二、被告部分：

17 （一）被告洪嘉蓮答辯略以：其於113年1月9日與洪偉曜就系爭
18 房屋以3,000萬元成立買賣契約，被告分別給付第一至第
19 三期之款項分別為400萬元、700萬元、300萬元，共計1,4
20 00萬元，至於第四期款項被告以向玉山銀行貸款之方式給
21 付洪偉曜1,600萬元，扣除相關費用後給付金額為15,681,
22 220元，買賣之價款已經給付完畢。至於洪偉曜將買賣價
23 金如何使用，並非被告所能置喙，原告主張被告與洪偉曜
24 就系爭建物沒有價金給付是假買賣，顯無可採。另外被洪
25 榮華於113年2月間知悉被告洪偉曜將不動產出售給洪嘉
26 蓮，希望將不動產買回，經過協商被告同意以3,100萬元
27 出售。並由被告洪榮華先行支付600萬元作為訂金，另由
28 被告洪榮華簽發面額2,500萬元之本票一紙作為擔保價金
29 之履行，因此設定2,500萬元之抵押權於被告洪榮華，以
30 避免被告洪嘉蓮任意出售系爭房屋。故被告洪榮華向被告
31 洪嘉蓮購買系爭房屋，因為已經支付部分價金，為了擔保

01 契約之履行，故設定抵押權以供擔保，被告之行為並無侵
02 害原告之債權，原告之請求為無理由等語置辯。並答辯聲
03 明：原告之訴駁回。

04 (二) 被告洪榮華答辯略以：被洪榮華於113年2月間知悉被告洪
05 偉曜將不動產出售給被告洪嘉蓮，希望將不動產買回，經
06 過協商被告洪嘉蓮同意以3,100萬元出售。並由被告洪榮
07 華先行支付600萬元作為訂金，另由被告洪榮華簽發面額
08 2,500萬元之本票一紙作為擔保價金之履行，因此設定2,5
09 00萬元之抵押權於被告洪榮華，以避免被告洪嘉蓮任意出
10 售系爭房屋。故被告洪榮華向被告洪嘉蓮購買系爭房屋，
11 因為已經支付部分價金，為了擔保契約之履行，故設定抵
12 押權以供擔保，被告之行為並無侵害原告之債權，原告之
13 請求為無理由等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

14 (三) 被告洪偉曜未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何答辯聲
15 明或陳述。

16 三、本院之判斷：

17 (一) 如附表所示之不動產原登記於被告洪偉曜名下，而於113
18 年1月17日以買賣原因而移轉登記所有權於被告洪嘉蓮乙
19 節，有如附表所示不動產謄本、異動索引、移轉登記資料
20 等件附卷可參。被告洪偉曜於111年12月28日向原告借款2
21 00萬元，迄今尚欠1,552,993元等情，則借款契約書、放
22 款帳戶還款交易明細在卷可憑(見本院卷第17至19頁)；是
23 上情堪以認定。

24 (二) 按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請
25 法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損
26 害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為
27 限，債權人得聲請法院撤銷之。債權人依第1項或第2項之
28 規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原
29 狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限。民
30 法第244條第1、2、4項定有明文。又按民法第244條第
31 1、2項所稱之無償或有償行為，係以債務人與第三人間

01 之行為有無互為對價關係之給付為其區別標準。倘債務人
02 將其不動產廉價出售予第三人，債權人僅於有同條第2項
03 之情形時，始得以訴請求撤銷買賣行為，尚不能認其行為
04 為無償，而逕指債務人之換價為同條第1項之詐害行為(最
05 高法院108年度台上字第2330號民事判決意旨參照)。

06 (三) 被告洪偉曜與被告洪嘉蓮於113年1月9日就系爭建物以3,0
07 00萬元成立買賣契約，被告洪嘉蓮分別給付第一至第三期
08 之款項分別為400萬元、700萬元、300萬元，共計1,400萬
09 元，至於第四期款項被告洪嘉蓮以向玉山銀行貸款1,600
10 萬元之方式給付洪偉曜，然其扣除相關費用後給付金額為
11 15,681,220元，本件不動產買賣之價款被告洪嘉蓮已經給
12 付完畢，此有匯款證明、玉山銀行轉帳資料在卷可稽(詳
13 記本院卷第97至117頁)，應可採信。至於被告洪偉曜收
14 受被告洪嘉蓮給付之買賣價款提領後如何處理，亦非被告
15 洪嘉蓮所能置喙，亦無證據證明被告洪偉曜將買賣之價款
16 再匯還被告洪嘉蓮，故原告主張渠等無實際金錢交付，是
17 成立無償行為，顯無可採。既然被告洪嘉蓮已將買賣價款
18 給付完畢，而被告洪偉曜在收受3,000萬元之價款，亦足
19 夠清償積欠原告之債務，然其並未清償而作為他用，亦無
20 法證明被告洪嘉蓮所知悉。故原告主張被告洪偉曜將系爭
21 房屋出售給被告洪嘉蓮為無償行為，顯無可採。故原告主
22 張依民法第244條第1、4項撤銷被告洪偉曜、洪嘉蓮間之
23 買賣契約，為無理由，應予駁回。

24 (四) 如前所述，原告主張被告洪偉曜、洪嘉蓮之買賣契約為無
25 償行為，既為本院所不採認。既然被告洪嘉蓮為系爭房
26 屋之所有權人，原告與洪嘉蓮間並無債權債務關係，則
27 洪嘉蓮基於所有權人設定抵押權予被告洪榮華亦非原告所
28 能提出質疑。則原告主張依據民法第244條第1、2、4項撤
29 銷被告洪嘉蓮與被告洪榮華於113年2月15日所設定之抵押
30 權登記，並應予塗銷，亦屬無據，應予駁回。

31 四、綜上所述，原告依民法第244條第1項、第4項規定，聲明第1

01 項請求撤銷被告洪偉曜與被告洪嘉蓮就如附表所示之不動產
 02 之買賣關係及於113年1月17日以買賣關係為原因之所有權移
 03 轉登記，予以塗銷。依民法第244條第1、2、4項規定，聲明
 04 第二項請求撤銷被告洪嘉蓮與被告洪榮華於113年2月15日就
 05 如附表所示之不動產第二順位抵押權登記，予以塗銷，均無
 06 理由，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述並所提之證
 08 據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一論
 09 述，併予敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
 12 民事第三庭法 官 張益銘

13 附表

土地：								
編 號	土地坐落					面 積 平方公尺	權利範圍	備註
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	桃園市	○○區	○○段		000	1,058.49	100000分之 2760	
建物：								
編 號	建 號	基 地 坐 落		建築式樣主要建 築材料及房屋層 數	建物面積 (平方公尺)		權利 範圍	備註
		建 物 門 牌			面積	附屬建物		
1	000	桃園市○○區○○ 段000地號	桃園市○○區○○ ○街00號	鋼筋混凝土造/8 層	75	騎樓：44.92	1/1	
1. 共有部分：○○段000建號，建物面積：589.12平方公尺，權利範圍：100000分之2760。								

15 以上正本係照原本作成

16 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

03 書記官 李毓茹