

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第673號

原告 中國信託商業銀行股份有限公司

設臺北市○○區○○路000號、000
號、000號、000號、000號

法定代理人 陳佳文

送達代收人 謝宇森

訴訟代理人 吳承翰

被告 洪薇雅

陳俊宇

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國113年1
2月31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、程序事項：

一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定
有明文。經查，原告於民國113年12月31日具狀撤回起訴
（本院卷第143頁），惟被告已為本案言詞辯論，並於113年
12月31日表明不同意原告撤回本件訴訟（本院卷第139
頁），依前開說明，原告訴之撤回自不生效力，先予敘明。

二、本件原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯
論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告對被告洪薇雅前於113年7月15日取得臺灣臺北地方法院

01 113年度訴字第3162號調解筆錄在案，被告洪薇雅應對原告
02 清償新臺幣（下同）65萬6,038元債務及按年息百分之4.32
03 計算之利息（以下稱系爭債務）。原告幾經催討，被告洪薇
04 雅皆未清償，經原告查調被告洪薇雅之財產資料，始知被告
05 洪薇雅於113年7月22日將坐落雲林縣○○市○○段000地
06 號、權利範圍100000分之1530土地（下稱系爭土地）及其上
07 同段2122建號建物（權利範圍全部，門牌號碼：雲林縣○○
08 市○○街0號3樓之5，下稱系爭房屋，以下合稱系爭房地）
09 移轉予被告陳俊宇。而被告洪薇雅於移轉系爭房地前已有積
10 欠原告系爭債務未清償，被告洪薇雅在明知自身負債之情況
11 下，卻為前揭移轉行為，致原告之債權不能受償，此舉實難
12 排除其等全無為脫免被告洪薇雅名下財產受執行償還，致原
13 告不能就該不動產追償之可能，被告二人間就系爭房地之上
14 開移轉行為，有害於原告甚明。

15 (二)按民法第244條第1、2項所稱之無償或有償行為，固以債務
16 人與第三人間之行為是否互為對價關係之給付，作其區別之
17 標準，然無對價關係之無償行為，通常均為消極之事實，有
18 對價關係之有償行為，一般則為積極事實，是倘債務人所為
19 之行為究屬有償或無償行為有所爭執時，自應由債務人就其
20 所為法律行為係有對價關係之積極事實，負舉證之責任，故
21 被告二人應就系爭房地是否確有價金之交付負舉證責任。況
22 以一般買賣常情，買受人購買不動產時，若房地上有抵押權
23 之設定，均會要求出賣人先行塗銷，再自行辦理貸款，以免
24 嗣後債務人如不為清償，經債權人行使權利。而系爭房地辦
25 理移轉時並未塗銷元大商業銀行股份有限公司(下稱元大銀
26 行)設定之最高限額抵押權，在此情況下購買系爭房地將有
27 受拍賣執行危險，顯與一般市場買賣交易習慣有違。另查被
28 告洪薇雅迄今仍設籍於系爭房屋所在地，亦與一般交易習慣
29 未符。末按常理，被告二人間如有真實價金之交付，被告洪
30 薇雅應可就其所負系爭債務為清償，惟被告洪薇雅並未對於
31 原告進行任何清償行為，因此被告二人間就系爭房地恐無真

01 實買賣意思及價金之交付，故系爭房地買賣實際上應屬無償
02 行為，而被告洪薇雅於移轉系爭房地所有權後，名下業無其
03 他財產可供清償債務，顯見被告二人間無償移轉所有權行為
04 已損害原告之債權，爰依民法第244條第1項及第4項前段規
05 定，求為撤銷該等無償行為及所有權移轉行為，並請求塗銷
06 所有權移轉登記。縱系爭移轉行為屬有償行為，仍得依民法
07 第244條第2項及第4項前段規定，撤銷系爭移轉行為等語。
08 並聲明：(一)被告二人就系爭房地於113年7月7日所為買賣行
09 為及於113年7月22日所為所有權移轉登記行為應予撤銷。(二)
10 被告陳俊宇就系爭房地於113年7月22日以買賣原因向雲林縣
11 斗六地政事務所，以113年斗地普字第107060號收件字號之
12 所有權移轉登記，予以塗銷。

13 二、被告部分：

14 (一)被告洪薇雅則以：現今房屋買賣交易若為中古屋交易時，賣
15 方原房貸抵押權設定皆會由買方先行取得產權登記，並委託
16 代書辦理買方新申請之房屋貸款，待其新受理房屋貸款之金
17 融機構進行抵押權設定完成後，才會進行出賣人之房屋貸款
18 清償，並進行原賣方之房貸抵押權塗銷登記。而系爭房地為
19 其所購買，並登記在其名下，因系爭房地有設定多筆抵押
20 權，第一胎之債權人係元大銀行，其按月須清償2萬3,000多
21 元房貸含利息，第二胎之債權人新鑫股份有限公司(下稱新
22 鑫公司)則是融資公司，其按月須償還2萬,0185元貸款含利
23 息，上開兩筆貸款業已超出其收入，其已撐不下去。另其與
24 被告陳俊宇已於113年2月5日離婚，其當時會賣給被告陳俊
25 宇，是因為被告陳俊宇是住在裡面，被告陳俊宇有使用系爭
26 房地之需求，其目前戶籍之所以尚在系爭房屋並未遷出，係
27 因其還要收法院的公文，其拜託被告陳俊宇先讓其寄放戶籍
28 在系爭房屋，該處有管理員可以收掛號信。又其與被告陳俊
29 宇於113年7月7日有簽訂不動產買賣契約書(下稱本件買賣契
30 約)，其與原告前揭調解筆錄是113年7月15日簽訂，是在本
31 件買賣契約簽訂之後，本件買賣契約中並有記載付款辦法，

01 定金為30萬元，頭期款為170萬元，分成3次交付，尾款之80
02 0萬元則是由被告陳俊宇向雲林縣西螺鎮農會（下稱西螺鎮
03 農會）辦理貸款，並由被告陳俊宇簽發金額為800萬之本票
04 擔保。後來西螺鎮農會有撥款212萬6,019元，其中200萬元
05 是匯進其元大銀行斗南分行帳戶內，剩下的600萬則是直接
06 匯款清償其積欠元大銀行之587萬3,981元剩餘房貸，債權人
07 元大銀行其後並因此塗銷系爭房地之第一順位抵押權登記；
08 另所收頭款中116萬元部分，則是用於清償其積欠債權人新
09 鑫公司之116萬元債務，債權人新鑫公司並因此塗銷系爭房
10 地之第二順位抵押權登記。其當時會用1,000萬元賣給被告
11 陳俊宇，是因為其有計算到要償還之借款金額，其還有欠民
12 間借貸約150萬元之欠款，當時估算清償完私人債務後，大
13 概還會剩60、70萬元，但因有漏算房地合一稅，需要補繳納
14 之稅金為61萬多元，所以並沒有多餘款項可清償對原告的系
15 爭債務，並非不願歸還系爭債務。又其目前仍被統一證券、
16 國泰世華銀行、遠東銀行扣薪，每月薪資剩下2萬2,000元，
17 另有跟台銀證券協商，按月償還5,000多元，只剩1萬7,000
18 元左右，故無法償還予原告等語。並聲明：原告之訴駁回。
19 (二)被告陳俊宇則以：系爭房地是由被告洪薇雅購買，當時我們
20 是結婚狀態，我與被告洪薇雅已於113年2月5日離婚，而我
21 有實際將買賣價金170萬元以現金給被告洪薇雅，剩下的800
22 萬元價金尾款則是我去跟西螺鎮農會貸款的等語，資為抗
23 辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、兩造不爭執之事實：

25 (一)系爭房地係被告洪薇雅以買賣為登記原因，於111年4月27日
26 辦理移轉登記而取得。元大銀行於111年4月28日就系爭房地
27 設定登記金額為擔保債權為748萬元之最高限額抵押權(第一
28 順位)。新鑫公司復於111年7月7日設定登記擔保債權金額為
29 156萬元之最高限額抵押權(第二順位)。

30 (二)被告洪薇雅因積欠原告債務，在臺灣臺北地方法院113年度
31 訴字第3162號清償借款事件中，於113年7月15日就雙方之債

01 務達成調解，調解內容為被告洪薇雅應給付65萬6,038元及
02 由113年2月7日起至清償日止，按年息百分之4.32計算之利
03 息予原告。

04 (三)被告洪薇雅以買賣為登記原因(原因發生日期：113年7月7
05 日)，將系爭房地移轉予被告陳俊宇，並於113年7月22日辦
06 理移轉登記完畢。系爭房地並於113年9月26日新設定擔保債
07 權金額為960萬元之最高限額抵押權登記予西螺鎮農會。除
08 上開抵押權設定外，系爭房地上已塗銷其他抵押權設定。

09 (四)被告洪薇雅與被告陳俊宇原於104年5月9日結婚成為夫妻，
10 雙方於113年2月5日兩願離婚。

11 (五)被告洪薇雅之戶籍現仍設於系爭房屋上(雲林縣○○市○○
12 街0號3樓之5)。

13 (六)西螺鎮農會以被告陳俊宇之名義，於113年10月9日匯款200
14 萬元至被告洪薇雅之元大銀行斗南分行帳戶。

15 四、本院得心證之理由：

16 (一)按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
17 院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
18 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
19 權人得聲請法院撤銷之。債權人聲請法院撤銷時，得並聲請
20 命受益人或轉得人回復原狀，民法第244條第1項、第2項、
21 第4項本文分別定有明文。次按民法第244條規定之詐害行
22 為，雖包括債權行為及物權行為，惟履行債務之行為，一方
23 面減少積極財產，另一方面亦因債務消滅而減少消極財產，自
24 總財產言，則無增減。故債之關係成立在前，而於債權成立
25 後履行者，自不得以其履行債務之行為係詐害行為而主張撤
26 銷(最高法院110年度台上字第120號判決意旨參照)。申言
27 之，撤銷權之規定係以保障全體債權人之利益為目的，非為
28 確保特定債權而設。故所謂有害債權，指債務人之行為，足
29 以減少一般財產，削弱共同擔保，使債權不能受完全之清償
30 而言。倘債務人係以相當對價出賣不動產，不得指為民法第
31 244條之詐害行為。

01 (二)查系爭房地係被告洪薇雅以買賣為登記原因，於111年4月27
02 日辦理移轉登記而取得；元大銀行於111年4月28日就系爭房
03 地設定登記金額為擔保債權為748萬元之最高限額抵押權；
04 新鑫公司復於111年7月7日就系爭房地設定登記擔保債權金
05 額為156萬元之最高限額抵押權，此有被告二人所提系爭房
06 地之登記第一類謄本在卷可稽(本院卷第92頁至第95頁)。而
07 被告洪薇雅其後於113年7月7日以買賣為登記原因，將系爭
08 房地移轉登記予被告陳俊宇，並於113年7月22日辦理移轉登
09 記完畢。系爭房地並於113年9月26日新設定擔保債權金額為
10 960萬元之最高限額抵押權登記予西螺鎮農會。除上開西螺
11 鎮農會之抵押權設定外，系爭房地上業於113年9月10日塗銷
12 新鑫公司之抵押權設定，並於113年10月8日塗銷元大銀行之
13 抵押權設定，亦有原告所提系爭房地之最新登記第一類謄本
14 暨異動索引附卷可憑(本院卷第55頁至第69頁)。另被告洪薇
15 雅於113年7月7日以1,000萬元將系爭房地售予被告陳俊
16 宇，被告陳俊宇則以頭款30萬元、中間款共170萬元及向銀
17 行貸款800萬元，並先簽發金額800萬元之本票予被告洪薇雅
18 為擔保之方式，清償本件買賣契約之全部價金，此有被告二
19 人所提出之本件買賣契約書、被告陳俊宇所簽發金額為800
20 萬元之本票、金額共計200萬元之現金簽收單可證(本院卷第
21 85頁至第89頁、第96頁、第97頁至第103頁)。又被告二人原
22 為夫妻，於113年2月5日兩願離婚，而被告洪薇雅任職於國
23 立雲林科技大學，投保薪資為4萬0,100元等情，並有被告二
24 人之戶籍謄本(本院卷第71頁至第73頁)及被告洪薇雅之勞保
25 投保資查詢資料在卷可查(見限閱卷)，是被告洪薇雅陳稱係
26 因本身薪資無力支撐其持續清償前揭元大銀行及新鑫公司之
27 貸款，方起意將系爭房地出售予實際使用系爭房地之被告陳
28 俊宇，換取可供塗銷貸款抵押權及清償其他個人債務之資
29 金，尚堪採信。再經本院查詢雲林縣○○市○○街0號之實
30 價登錄交易紀錄，雲林縣○○市○○街0號3樓之3於112年11
31 月11日以總價1,030萬元賣出(本院卷第119頁)，對比相鄰位

01 於雲林縣○○市○○街0號3樓之5之系爭房地係以1,000萬元
02 售予被告陳俊宇，應可認系爭房地仍係以相當之對價出賣，
03 自難推認被告洪薇雅明知此舉將損害於原告之債權。參以被
04 告洪薇雅於113年10月25日繳納系爭房地之房地交易所得稅
05 共61萬9,340元，有財政部中區國稅局個人房屋土地交易所
06 得稅自動補報稅額繳款書附卷可考(本院卷第135頁)，是被
07 告洪薇雅陳稱交易當時估算應會有60萬元可供清償其他債
08 務，然因誤未算入上開應納稅款，致後續未能主動對原告清
09 償債務之情，應非全然無稽。勾稽上開各情，被告洪薇雅出
10 售系爭房地並移轉所有權予被告陳俊宇，其雖轉讓系爭房地
11 之所有權，但仍同時取得買賣價金1,000萬元，並非無償行
12 為，且系爭房地之交易對價尚屬相當，已如前述，又因被告
13 洪薇雅將其取得之價金用以清償系爭房地前揭抵押貸款及個
14 人債務之欠款，減少其個人消極財產，自總財產言，並無增
15 減，核其性質並無損害於原告債權之行使，自難謂被告洪薇
16 雅出售系爭房地，係屬民法第244條第1項及第2項之詐害債
17 權行為。

18 (三)再者，被告陳俊宇雖係被告洪薇雅之前夫，然其對於被告洪
19 薇雅本身財務狀況及對債權人所負債務多寡之情形，未必能
20 詳細得知，且本件買賣契約之交易日期客觀上係在前揭調解
21 筆錄成立之前，於鄰近交易價格相當下，被告陳俊宇能否知
22 悉此舉是否有害及債權人之權利，此部分並未見原告舉證。
23 另觀諸前揭調解筆錄中，被告洪薇雅有留下「雲林縣○○市
24 ○○街00號」之居所(本院卷第27頁)，可見其實際住處未必
25 在系爭房屋，而被告二人先前既屬夫妻關係，並非毫不相干
26 之買賣雙方，被告陳俊宇同意系爭房屋供被告洪薇雅暫寄戶
27 籍以便收取司法文書，尚難認與情理相違。又被告洪薇雅雖
28 未選擇將所得價款優先清償對原告之系爭債務，然並不能以
29 此即遽認其出售系爭房地係屬詐害債權之行為，已如前述，
30 是原告前揭主張，均難認有據。

31 (四)綜上所述，被告二人就系爭房地所為買賣及移轉登記應屬有

01 償，且交易價格上屬相當，又係用於減少被告洪薇雅之個人
02 之消極財產，尚難認有害及債權，原告亦未能舉證證明被告
03 陳俊宇於買受系爭房地及登記為所有權人時，已知悉原告之
04 債權存在及是否有害於債權人之權利。從而，原告訴請撤銷
05 被告二人間所為系爭房地買賣之債權行為及移轉登記之物權
06 行為，並塗銷系爭房地之所有權物權移轉登記，為無理由，
07 應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
09 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
10 駁，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
13 民事第二庭 法 官 李承桓

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
16 出上訴狀。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
18 書記官 廖千慧