

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1726號

原告 胡旆溢
訴訟代理人 張香堯律師
被告 蒂堡企業有限公司
法定代理人 陳文達
被告 梁進忠
友徠企業有限公司

兼法定代理人 陳冠宇
共同

訴訟代理人 葉恕宏律師
李奇哲律師
何怡萱律師
複代理人 吳姍珊律師

上列當事人間塗銷抵押權登記等事件，本院於民國109年10月21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：伊執有被告蒂堡企業有限公司（下稱蒂堡公司）及訴外人葉鍾朋共同簽發、發票日為民國105年8月4日，未載到期日、金額為新臺幣（下同）2,000萬元之本票（下稱系爭本票）乙紙。嗣伊提示系爭本票不獲付款，於106年12月25日向本院聲請本票准予強制執行，經本院於同年月29日以106年度司票字第11469號裁定（下稱系爭本票裁定）准許。伊查知蒂堡公司財產中最有價值者，為門牌號碼臺北市○○區○○里○○路○○巷○○號房屋乙棟（即臺北市○○區○○段○○○○號建物，下稱系爭房屋），於107年1月12日執系爭本票裁定為執行名義，向本院聲請強制執行蒂堡公司所有系爭房屋，經本院以107年度司執字第4185號執行事件（下

01 稱系爭執行事件)辦理,惟蒂堡公司竟於同年月15日先後設
02 定擔保債權總額500萬元普通抵押權(下稱系爭甲抵押權)
03 予被告梁進忠(下稱梁進忠),及設定擔保債權總額3,600
04 萬元之最高限額抵押權(下稱系爭乙抵押權)予被告陳冠宇
05 (下稱陳冠宇),且於同年月18日將其所有具有價值之「蒂
06 堡精品旅館」執照(下稱系爭旅館執照)轉讓予被告友徠企
07 業有限公司(下稱友徠公司,前名稱為:友力資產管理有限
08 公司,與蒂堡公司、梁進忠、陳冠宇合稱被告),查被告間
09 上開所為均屬無償行為而害及伊前揭系爭本票債權。爰依民
10 法第244條第1項規定,請求本院撤銷被告間所為詐害債權行
11 為,並依同法第4項規定,請求本院命被告回復原狀。並聲
12 明:(一)蒂堡公司與梁進忠就系爭房屋所為系爭甲抵押權設定
13 之物權行為,應予撤銷。(二)梁進忠應將系爭房屋經臺北市松
14 山地政事務所以南港字第002460號收件之系爭甲抵押權設定
15 登記予以塗銷。(三)蒂堡公司與陳冠宇就系爭房屋所為系爭乙
16 抵押權設定之物權行為,應予撤銷。(四)陳冠宇應將系爭房屋
17 經臺北市松山地政事務所以南港字第002470號收件之系爭乙
18 抵押權設定登記予以塗銷。(五)蒂堡公司與友徠公司就系爭房
19 屋、旅館業登記證編號312號之系爭旅館牌照,於107年1月
20 18日所為轉讓之準物權行為,應予撤銷。(六)友徠公司應將系
21 爭房屋、旅館業登記證編號312號之系爭旅館牌照,經臺北
22 市政府觀光傳播局於107年1月18日收件,轉讓登記予友徠公
23 司,並於107年3月13日變更旅館名稱為「友徠精品旅館」之
24 登記予以塗銷。

25 二、被告則以:蒂堡公司並無對原告負有系爭本票債務,已提起
26 債務人異議之訴否認該債務,現由臺灣高等法院以108年度
27 重上字第1027號民事事件審理中;又蒂堡公司設定系爭甲抵
28 押權予梁進忠,係作為抵償蒂堡公司向梁進忠承租系爭房屋
29 所在土地之500萬元保證金,至蒂堡公司設定系爭乙抵押權
30 予陳冠宇,係向陳冠宇借款,用於清償債務、裝修系爭房屋
31 及公司營運周轉,另轉讓系爭旅館執照予友徠公司,係因其

01 將系爭房屋出租予友徠公司接手經營所須一併為之，所為均
02 有對價，並非無償行為；再原告主張之系爭本票債權為2,00
03 0萬元，而系爭房屋經鑑價之價值為1億661萬元，其上設定
04 系爭甲抵押權擔保債權總額500萬元及系爭乙抵押權擔保最
05 高限額債權總額3,600萬元，並不影響原告之債權受償。是
06 原告自不得本於其係蒂堡公司債權人身分，以被告間設定系
07 爭甲、乙抵押權及轉讓系爭旅館執照為無償行為，詐害其債
08 權為由，行使民法第244條第1項規定所定之撤銷權，並依同
09 條第4項規定請求回復原狀等語，資為抗辯。並聲明：原告
10 之訴駁回。

11 三、原告主張其執有蒂堡公司及葉鍾朋共同簽發之系爭本票乙紙
12 ，經提示不獲付款，於106年12月25日向本院聲請本票准予
13 強制執行，為本院於同年月29日以系爭本票裁定准許，蒂堡
14 公司於107年1月15日就系爭房屋設定系爭甲抵押權予被告梁
15 進忠，及設定系爭乙抵押權予陳冠宇，且於同年月18日將其
16 所有系爭旅館執照轉讓予友徠公司等事實，業提出系爭本票
17 、系爭本票裁定、強制執行聲請狀、全國財產稅總歸戶財產
18 查詢清單、建物登記謄本及臺北市政府觀光傳播局107年7月
19 19日北市觀產字第1076005358號函為證（見本院卷第19、24
20 至25、27至34頁），復為被告所不爭執，堪信為實。

21 四、原告主張蒂堡公司將唯一有價值之系爭房屋分別無償設定系
22 爭甲、乙抵押權予梁進忠、陳冠宇，並將有價值之旅館執照
23 無償轉讓予友徠公司，詐害其對蒂堡公司之系爭本票債權，
24 而依民法第244條第1項、第4項請求撤銷上開抵押權設定及
25 轉讓執照行為，並塗銷登記，然為被告所否認，並以前開情
26 詞置辯。經查：

27 (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
28 院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，
29 得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不
30 知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1項、第4項定
31 有明文。是債權人行使民法第244條第1項規定之撤銷權，以

債務人之行為有害及債權，為其要件之一。而此之所謂害及債權，乃指債務人之行為，致積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使債權不能獲得清償之情形，且是否有害及債權，以債務人行為時定之。故有害於債權之事實，須於行為時存在，苟債務人於行為時有其他足以清償債務之財產，縱日後其財產減少，仍不構成詐害行為，債權人尚不得依上開法條規定請求法院撤銷其行為（最高法院103年度台上字第939號民事判決要旨參照）

(二)、系爭房屋經蒂堡公司於107年1月15日設定系爭甲、乙抵押權時，並未設定有任何負擔等情，為原告所自承（見本院卷第11頁），又原告於同年12月12日即執系爭本票裁定為執行名義，聲請對蒂堡公司之財產即系爭房屋為強制執行，為本院以系爭執行事件辦理，嗣經執行法院向稅務機關查詢結果，蒂堡公司並無欠稅情事，且迄至109年2月11日執行程序終結，除稅務機關外，並無其他債權人聲明參與分配，而系爭房屋經鑑價結果，總價值為1億661萬元等情，經本院調閱上開執行卷宗審核屬實。查系爭甲、乙抵押權所擔保之債權總額分別為500萬元、最高限額3,600萬元，是縱認該等抵押權之設定均屬無償行為，然以系爭房屋總價值高達1億661萬元，系爭甲、乙抵押權所擔保債權總額僅共計4,100萬元，實難認已影響原告所主張其對蒂堡公司2,000萬元系爭本票債權之受償，依據前開說明，自難認被告間設定系爭甲、乙抵押權行為及轉讓旅館執照行為，係屬詐害原告系爭本票債權行為，準此，原告依據民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷被告間設定系爭甲、乙抵押權之物權行為及轉讓系爭旅館執照準物權行為，並請求梁進忠、陳冠宇及友徠公司塗銷登記以回復原狀，洵屬無據。

(三)、原告雖以系爭執行事件中就系爭房屋之估價，依鑑價報告所載，並未考量系爭房屋設定系爭甲、乙抵押權情形，而系爭執行事件第一次拍賣之底價定為1億661萬元，二拍底價定為9,596萬元，三拍底價定為8,638萬元、特別變賣程序底價再

降為7,775萬元，但均無人應買，另原告再次聲請對蒂堡公司之系爭房屋為強制執行，經本院以109年度司執字第40321號事件辦理，關於系爭房屋一拍底價又再下降，可證系爭甲、乙抵押權之設定，確嚴重影響蒂堡公司財產之價值，始會導致無人應買結果，要屬詐害原告對蒂堡公司之系爭本票債權行為無訛云云，然拍賣之不動產無人應買之理由多端，況系爭房屋於拍定後，其上所設定之抵押權登記即會全部予以塗銷，此亦經載明於拍賣公告中，有系爭執行事件卷內之拍賣公告可稽，是系爭房屋經設定系爭甲、乙抵押權，自非影響應買人承買系爭房屋與否之因素，原告上開主張，實屬無據，尚難憑採。

五、綜上，原告依據民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷蒂堡公司與梁進忠就系爭房屋所為系爭甲抵押權設定之物權行為、梁進忠應將系爭房屋經臺北市松山地政事務所以南港字第002460號收件之系爭甲抵押權設定登記予以塗銷、撤銷蒂堡公司與陳冠宇就系爭房屋所為系爭乙抵押權設定之物權行為、陳冠宇應將系爭房屋經臺北市松山地政事務所以南港字第002470號收件之系爭乙抵押權設定登記予以塗銷、撤銷蒂堡公司與友徠公司就系爭房屋、旅館業登記證編號312號之系爭旅館牌照，於107年1月18日所為轉讓之準物權行為、友徠公司應將系爭房屋、旅館業登記證編號312號之系爭旅館牌照，經臺北市政府觀光傳播局於107年1月18日收件，轉讓登記予友徠公司，並於107年3月13日變更旅館名稱為「友徠精品旅館」之登記予以塗銷，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，及未經援用之證據，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 27 日
民 事 第 一 庭 法 官 劉 瓊 雯

01 以上正本證明與原本無異。
02 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附
03 具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否
04 則本院得不命補正逕行駁回上訴。
05 中 華 民 國 109 年 11 月 27 日
06 書記官 劉淑慧