

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第275號

原告 楊建台

被告 黃彥翔

林欣儒

上一人

訴訟代理人 湯光民律師

陳亭方律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月2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：

(一)被告黃彥翔自民國113年1月起向原告借款，至113年7月間共積欠原告新臺幣（下同）1,550萬元，原告多次催討皆未清償，嗣經調閱被告黃彥翔財產資料後，發現被告黃彥翔在明知無力清償借款情況下，竟於113年6月20日將其所有之嘉義縣○○鄉○○○段○○○段00○○地號土地全部（下稱系爭土地）以買賣為原因移轉登記為被告林欣儒所有。然被告林欣儒年紀尚輕且戶籍在臺北，又沒有務農經驗，怎麼會去購買系爭土地？且被告林欣儒所稱之購買系爭土地之資金來源，係來自於父親林文政乙節，若屬實在，亦可證被告林欣儒無資力購買系爭土地。因此，原告認為應是被告黃彥翔、林欣儒企圖營造渠等移轉系爭土地係有償行為之假象，被告林欣儒疑似為被告黃彥翔及訴外人黃逸智編造的人頭戶，幫助被告黃彥翔脫產，並非善意第三人，爰依民法第244條第2項規定提起本訴。

01 (二)並聲明：

02 1.被告間就系爭土地於113年5月7日以買賣名義所為之債權行
03 為，及於113年6月20日所為所有權移轉之物權行為，均應予
04 以撤銷。

05 2.被告林欣儒就系爭土地於113年6月20日以買賣為原因所為之
06 所有權移轉登記，應予塗銷。

07 3.訴訟費用由被告共同負擔。

08 二、被告之答辯：

09 (一)被告黃彥翔部分：

10 被告黃彥翔在出賣系爭土地前不認識被告林欣儒，只在仲介
11 那邊簽約見面一次而已，被告林欣儒給付之買賣價金全部匯
12 入履約保證專戶，償還完債務後，尾款411萬5,039元，於11
13 3年6月28日匯入被告黃彥翔之郵局帳戶，被告黃彥翔再拿去
14 償還給其他債權人等語。

15 (二)被告林欣儒部分：

16 1.被告林欣儒並不認識被告黃彥翔，當初係透過兆富不動產經
17 紀業（大家房屋太保南新店）之介紹，始知悉被告黃彥翔欲
18 出售系爭土地，被告2人並於113年4月21日簽訂土地買賣契
19 約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金1,100萬元，被告
20 林欣儒依約將買賣價金匯入中國信託商業銀行股份有限公司
21 （下稱中信銀行）受託信託財產專戶、帳號00000-00000000
22 0號帳戶（下稱系爭履保專戶），嗣扣除仲介服務、代償被
23 告黃彥翔之抵押權人之抵押債務等費用後，剩餘之買賣價金
24 經僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）匯入被告黃
25 彥翔所有之郵局帳戶，被告間確有成立買賣契約及給付價金
26 之事實。

27 2.被告林欣儒買受系爭土地時，不知悉原告與被告黃彥翔間之
28 債務糾葛，不知有何損害原告權利之情事，且被告黃彥翔之
29 財產雖因此減少系爭土地，但同時也獲得相當之對價即1,10
30 0萬元之買賣價金，自總財產而言，並無增減，故非致被告
31 黃彥翔之財產發生不足清償之情形，不符合民法第244條第2

01 項規定之要件。

02 (三)答辯聲明均為：原告之訴駁回。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)原告主張被告黃彥翔積欠其債務，迄今尚未清償，而被告黃
05 彥翔於113年6月20日將系爭土地以買賣為原因移轉登記予被
06 告林欣儒後，即無力清償對原告之債務各節，業據其提出本
07 院113年度司票字第1397號、113年度抗字第34號裁定、系爭
08 土地之土地登記第三類謄本、異動索引、全國財產稅總歸戶
09 財產查詢清單等在卷可憑（本院卷一15至16頁、21至23頁、
10 27至51頁），復有卷附之土地買賣契約書、不動產買賣價金
11 履約保證申請書、付款明細表、不動產買賣價金履約保證專
12 戶收支明細暨點交確認書、被告黃彥翔113年稅務T-Road資
13 訊連結作業查詢結果財產、所得附卷可稽（本院卷一145至1
14 56頁、161至165頁、本院不公開卷15至17頁），且被告黃彥
15 翔對於有積欠原告債務（按：欠款數額則有爭執），以及將
16 系爭土地移轉予被告林欣儒後，名下已無其他財產足以清償
17 對原告之債務等情，於審理過程中未曾爭執，依民事訴訟法
18 第280條第1項規定，已視同自認，故原告主張之上揭事實，
19 應堪信為真。

20 (二)原告另主張被告林欣儒無資力購買系爭土地，質疑其購買系
21 爭土地之資金來源，認為被告林欣儒係被告黃彥翔所推出來
22 的人頭云云，惟此為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭
23 點厥為：被告黃彥翔、林欣儒間之系爭買賣契約是否真正？
24 若為真正，原告得否依民法第244條第2項、第4項規定，請
25 求撤銷買賣之債權行為及移轉登記之物權行為，以及塗銷所
26 有權移轉登記？

27 (三)被告黃彥翔、林欣儒間之系爭買賣契約為真正：

28 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。查原告主張被告黃彥翔
30 為了要脫產，而推由被告林欣儒當人頭，企圖營造移轉系爭
31 土地係有償行為之假象云云，依前揭規定，自應由原告負舉

01 證責任，合先敘明。

02 2.原告主張被告所提出來的土地買賣契約書極其草率，疑似東
03 併西湊，簽約顯不真實云云（本院卷一189頁），惟依被告2
04 人所提出來之土地買賣契約書，均有被告2人之簽名，又系
05 爭土地之買賣有透過仲介即兆富不動產經紀業居中協調，其
06 等針對買賣標的物、付款方式、履約保證、產權移轉及貸款
07 作業、稅費負擔、標的物現況等等均有明確約定，並委託僑
08 馥公司辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜
09 （本院卷一93至121頁、145至160頁），經核與一般不動產
10 買賣之流程相符，故從形式上觀之，並無原告所稱買賣契約
11 書極其草率、東拼西湊之情事。

12 3.原告另質疑被告林欣儒購買系爭土地之資金，可能源自於被
13 告黃彥翔云云（本院卷一193頁）。惟依系爭土地買賣契
14 約，買賣價金共計1,100萬元，付款方式共分為第一期款
15 （簽約款）、第二期款（備證用印款）、第三期款（完稅
16 款）、第四期款（尾款），前三期各110萬元、尾款則為770
17 萬元（本院卷二145至146頁），前三期款分別係於113年4月
18 24日、5月10日、6月17日匯入系爭履保專戶內，此有中信銀
19 行代收業務繳款憑證2紙、京城銀行匯款委託書1紙在卷可佐
20 （本院卷一167至171頁），另尾款770萬元則係被告林欣儒
21 向合作金庫銀行（下稱合庫銀行）貸款後匯入系爭履保專戶
22 乙節，亦有不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確
23 認書、被告林欣儒名下合庫銀行帳號0000000000000（放款
24 帳號）放款帳務資料查詢單、帳號0000000000000（存款帳
25 號）（下合稱系爭合庫帳戶）歷史交易明細查詢結果在卷可
26 參（本院卷二121至123頁）。以下析述之：

27 (1)被告林欣儒名下中信銀行帳號000000000000號帳戶（下稱系
28 爭中信帳戶）於113年4月24日匯出110萬元至系爭履保專戶
29 之前一筆交易資料，即係同日由訴外人蔡旻紋電匯入帳110
30 萬元；系爭中信帳戶於113年5月10日匯出110萬元至系爭履
31 保專戶之前一筆交易資料，即係同日以現金存入110萬元；

01 被告名下京城銀行帳號000000000000號帳戶（下稱系爭京城
02 帳戶）於113年6月17日匯出110萬元至系爭履保專戶之前一
03 筆交易資料，即係同年月14日以現金存入110萬元，此有系
04 爭中信帳戶、系爭京城帳戶交易明細表附卷可參（本院卷一
05 339頁、351頁）。

06 (2)原告固質疑匯入系爭中信帳戶、系爭京城帳戶之款項來源，
07 惟原告並未提出具體證據證明上開款項，均源自於被告黃彥
08 翔或其指定之人。反之，被告林欣儒已明確說明上開三筆資
09 金共330萬元，均源自訴外人即其父林文政（見不公開卷9頁
10 之被告林欣儒之個人戶籍資料）所設立之公司，而林文政為
11 「向南能源科技有限公司」（下稱向南公司）之負責人，此
12 有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可佐（本院卷二25
13 頁），又互核向南公司名下京城銀行帳號000000000000號帳
14 戶（下稱向南公司京城帳戶）、華南銀行000000000000號帳
15 戶（下稱向南公司華南帳戶）之交易明細表（本院卷二23
16 頁、27頁）、系爭中信帳戶、系爭京城帳戶可知，向南公司
17 京城帳戶於113年5月2日經提領現金110萬元後，於同年月10
18 日即有110萬元以現金存入系爭中信帳戶；向南公司華南帳
19 戶於113年6月14日經提領現金110萬元，於同日亦有110萬元
20 以現金存入系爭京城帳戶，從時間先後、金額數目綜合觀
21 之，被告林欣儒辯稱上開2筆各110萬元之資金，均源自於其
22 父林文政所設立之公司，即顯非虛妄，堪以採信。此外，與
23 向南公司同地址之公司尚有「進富能源有限公司」（下稱進
24 富公司），而進富公司之法定代理人為蔡旻玟，此有經濟部
25 商工登記公示資料查詢服務附卷可參（本院卷二21頁），參
26 以113年6月17日代理被告林欣儒匯款110萬元至系爭履保專
27 戶之人亦係蔡旻玟（本院卷一171頁），則被告林欣儒辯稱
28 蔡旻玟為林文政之員工，並由蔡旻玟於113年4月24日以公司
29 之資金匯款110萬元至系爭中信帳戶等語，亦可採信為真。

30 (3)至於尾款770萬元部分，係以被告林欣儒名義向合庫銀行辦
31 理貸款乙節，已如前述，經比對向南公司華南帳戶、系爭合

01 庫帳戶之交易明細表可知，被告林欣儒每月應繳之貸款為5
02 萬3,180元，而向南公司華南帳戶自114年4月至10月，其中
03 於114年4月11日、5月14日、6月18日、8月14日均有提領現
04 金5萬3,180元，而系爭合庫帳戶則分別於同日經存入同額現
05 金，另於114年7月21日、9月15日、10月16日均有提領現金1
06 0萬1,530元，而系爭合庫帳戶亦分別於同日經存入5萬3,180
07 元（本院卷二77至95頁），由此足證被告林欣儒辯稱繳納該
08 筆770萬元貸款本息，亦均係源自林文政所開設之公司等
09 語，應屬可採。

10 (4)由上可知，被告林欣儒購買系爭土地之資金（含貸款本
11 息），應源自於林文政所開設之公司，而父母為了資產分配
12 或用以節稅，而藉由子女名義購買土地、房屋之情事所在多
13 有，或係因子女欲投資，而資助子女資金，亦屬常見，故原
14 告以被告林欣儒本身無資力購買系爭土地，而質疑系爭土地
15 買賣之真實性，自難憑採。至於原告雖質疑林文政為何不以
16 匯款之方式將款項匯入系爭中信帳戶，反而以現金存入之方
17 式，甚至北上台北匯款，而認與常情相違云云（本院卷二64
18 至65頁），惟林文政或其指定之人之所以要以現金領出後，
19 再存入系爭中信帳戶或系爭京城帳戶之原因多端，縱被告林
20 欣儒未能明確解釋，但仍無從據此認為存入系爭中信帳戶或
21 系爭京城帳戶之資金與被告黃彥翔有關，故原告此部分之質
22 疑，尚難做為不利於被告之認定。

23 4.綜上，被告黃彥翔、林欣儒所簽訂之系爭買賣契約，就形式
24 上觀之，所為之約定，與一般不動產買賣之內容、流程相
25 符，而被告林欣儒亦已就資金來源為詳盡之說明，並提出相
26 關事證予以佐證，而原告未能提出具體證據證明被告2人間
27 所為之買賣契約為虛假，則系爭土地買賣契約應屬真正，足
28 堪認定。

29 (四)原告依民法第244條第2項規定請求撤銷被告間有關移轉系爭
30 土地所有權之債權行為、物權行為，為無理由：

31 1.按「債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人

01 之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得
02 聲請法院撤銷之。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤
03 銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉
04 得時不知有撤銷原因者，不在此限。」民法第244條第2項、
05 第4項定有明文。此外，買賣係屬典型之有償行為，良以出
06 賣人移轉財產權之義務與買受人支付價金之義務間具有對價
07 關係。又債務人所有之財產除對於特定債權人設有擔保物權
08 外，應為一切債務之總擔保，故債務人明知其財產不足清償
09 一切債務，而竟將財產出賣於人，及受益人於受益時亦知其
10 情事者，債權人即得依民法第244條第2項之規定，訴請法院
11 撤銷。縱令債務人將其不動產廉價賣與債權人中之一人，以
12 所得價金對於該債權人清償債務，其他債權人亦僅於有同法
13 條第2項情形時，得以訴請撤銷買賣行為，究不能認其行為
14 為無償，尤難逕指債務人之換價為同法條第1項之詐害行
15 為，俾以保全法定撤銷權之行使，兼資防免妨害交易之安全
16 （最高法院101年度台上字第498號、108年度台上字第2330
17 號民事判決意旨參照）。另民法第244條第2項所規定之有償
18 行為，除在客觀上須為債務人之行為有害於債權外，在主觀
19 上尚須債務人明知有害於債權人之權利，且受益人於受益
20 時，亦知有損害之事實為要件。此明知之事實，對債權人有
21 利，應由主張其事實存在之債權人負舉證責任（最高法院92
22 年度台再字第45號民事判決意旨參照）。

23 2.經查，被告黃彥翔、林欣儒均供稱於買賣系爭土地是透過仲
24 介介紹，介紹之前互不認識等語（本院卷一140頁、178
25 頁），而衡酌不動產買賣雙方確常藉由不動產經紀業者居中
26 撮合，則被告2人前揭所述即與常情無違，在此情形下，被
27 告林欣儒辯稱其不知悉原告、被告黃彥翔間之債權債務關
28 係，亦屬合理，應堪採信。原告就此未能提出具體證據證明
29 被告林欣儒在買賣系爭土地時，已然知悉被告黃彥翔之財務
30 狀況，以及與原告間之關係，僅一再質疑被告林欣儒購買系
31 爭土地之資金來源（惟資金係源自被告林欣儒之父親林文

01 政，已如前所述），並據此主觀臆測被告林欣儒是被告黃彥
02 翔、訴外人黃逸智所推出來之人頭，要難憑採。從而，縱使
03 被告黃彥翔明知其移轉系爭土地所有權予被告林欣儒之行為
04 有害於原告之權利，但因被告林欣儒（受益人）不知悉原告
05 （債權人）、被告黃彥翔（債務人）之債權債務關係，揆諸
06 前揭說明，仍與民法第244條第2項規定之要件不符，原告主
07 張依該條規定，撤銷被告間有關移轉系爭土地所有權之債權
08 行為、物權行為，自無理由。

09 四、綜上所述，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤
10 銷被告間就系爭土地所有權移轉登記之債權行為、物權行
11 為，暨請求塗銷所有權移轉登記，均無理由，應予駁回。

12 五、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
13 據暨聲請通知之證人、調查之證據，經本院斟酌後，認為均
14 不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
17 民事第一庭法 官 張佐榕

18 以上正本係照原本作成

19 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

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
22 書記官 張宇安