

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第415號

原告 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳佳文

訴訟代理人 洪敏智

周侑增

王裕程

被告 許淑雅

許佩芸

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，於民國114年9月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告間就附表所示之不動產於民國112年6月17日所為買賣之債權行為及於民國112年7月18日所為之所有權移轉登記物權行為，均應予撤銷。

被告許佩芸應將附表所示之不動產於民國112年7月18日所為之所有權移轉登記予以塗銷。

訴訟費用由被告共同負擔；並確定被告應負擔之訴訟費用額為新臺幣3,710元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

事實及理由

一、本件被告許淑雅經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告許淑雅積欠原告新臺幣（下同）227,135元

01 及利息未清償，業經臺灣臺北地方法院113年度北簡字第120
02 07號民事判決及確定證明書在案。詎被告許淑雅為脫免受執
03 行償還，於民國112年7月18日將其所有如附表所示不動產
04 （下稱系爭不動產）移轉登記（原因發生日期為112年6月17
05 日）予被告許佩芸，其登記原因固為買賣，然被告間應就交
06 付價金事實負舉證責任，如真有價金交付，被告許淑雅應可
07 就其所負之債務為清償，是其等間就系爭不動產應無真實買
08 賣意思及價金交付，且被告間不動產買賣契約書上載有「無
09 償免除債務」，顯見被告許佩芸為無償取得系爭不動產。又
10 被告許淑雅移轉系爭不動產時名下無其他財產，112年所得
11 亦僅有182,826元，所得尚低於最低生活標準，且所得資料
12 顯示經營之營利店面，亦於112年10月歇業，顯無執行受償
13 之可能，被告許淑雅移轉系爭不動產行為致其陷於無資力境
14 地，被告間就系爭不動產所為無償行為已有害及原告之債
15 權，爰依民法第244條第1、2項、第4項規定，請求撤銷被告
16 間就系爭不動產所為買賣及所有權移轉行為，並請求被告許
17 佩芸將該所有權移轉登記予以塗銷，並聲明：(一)被告許淑
18 雅、許佩芸就系爭不動產於112年6月17日所為之買賣行為，
19 及112年7月18日之所有權移轉登記行為，均應予撤銷。(二)被
20 告許佩芸應就系爭不動產於112年7月18日以買賣原因之所有
21 權移轉登記予以塗銷。

22 三、被告答辯：

23 (一)被告許佩芸則以：被告許淑雅是我妹妹，我不知道許淑雅有
24 欠原告錢的事情，因為許淑雅有在做生意，應該還不到欠錢
25 不還的地步。移轉系爭不動產係因許淑雅欠我很多錢且無力
26 償，許淑雅大概12年前就開始跟我借款，借款金額約100萬
27 元，每次都借2、3萬元左右，最多的一次大概20萬元，我覺
28 得只是因為我是姐姐所以不還我錢這樣很過分，就要求許淑
29 雅要以系爭不動產清償，系爭不動產價值約200萬元，扣除
30 許淑雅欠款部分後，我有於移轉登記完成後再交付現金10萬
31 元給許淑雅，移轉系爭不動產並非無償行為，且如果許淑雅

01 要脫產，直接賣掉比較快，沒有必要在那邊轉來轉去等語置
02 為答辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 (二)被告許淑雅未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
04 或陳述。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按民法第244條之撤銷權，依同法第245條規定，自債權人知
07 有撤銷原因時起，1年間不行使，或自行為時起，經過10年
08 而消滅。上開法定期間為除斥期間性質，其時間經過，權利
09 即告消滅，非如消滅時效得因中斷或未完成之事由而延長，
10 是此項除斥期間有無逾期，縱未經當事人主張或抗辯，法院
11 亦應先為調查認定，以為判斷之依據。經查，原告曾於113
12 年11月6、8日分別申請系爭建物、土地之登記謄本，有中華
13 電信股份有限公司資訊技術分公司114年5月23日資政加字第
14 1140000170號函暨其檢送之資料（本院卷第57至59頁）附卷
15 可稽，是原告當時已知悉系爭不動產於112年6月17日以買賣
16 為登記原因移轉登記予被告許佩芸，而原告於114年5月14日
17 向本院提起本件訴訟，此有起訴狀上之收狀章可稽，則原告
18 行使上開撤銷之權利，未逾法定1年除斥期間，合先敘明。

19 (二)原告主張被告許淑雅前向原告借款30萬元，迄今積欠原告本
20 金227,135元及利息未清償，及被告許淑雅於112年6月17日
21 將系爭不動產權利範圍2分之1以買賣為登記原因，於112年7
22 月18日完成系爭不動產所有權移轉登記之事實，業據其提出
23 上開民事判決暨確定證明書影本、土地、建物登記謄本、異
24 動索引等件為證，並有本院調取系爭不動產之所有權移轉登
25 記資料（本院卷第61至78頁）在卷可稽，復為被告所不爭
26 執，自堪信為真實。

27 (三)按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之
28 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲
29 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銷
30 時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得
31 時不知有撤銷原因者，不在此限。民法第244條第1、2、4項

01 分別定有明文。次按民法第244條第1、2項所稱之無償或有
02 償行為，係以債務人與第三人間之行為是否互為對價關係之
03 給付為其區別之標準（最高法院95年度台上字第2609號判決
04 意旨參照），是倘有反證證明此移轉並非買賣，自難僅以系
05 爭房屋登記謄本所載原因係買賣，即遽認出於有償行為，仍
06 應以是否互為對價關係之給付而認定究竟為無償或有償行
07 為。再按債權人之債權，因債務人之行為，致有履行不能或
08 困難之情形者，即應認為有損害於債權人之權利（最高法院
09 76年台上字第2071號判決意旨參照）。所謂害及債權，乃指
10 債務人之行為，致積極的減少財產（如讓與所有權、設定他
11 物權、免除債權等是），或消極增加債務（如承擔債務），
12 因而使債權不能獲得清償之情形（最高法院81年台上字第20
13 7號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，
14 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
15 文。

16 (四)經查，被告許淑雅係以買賣為由將系爭不動產移轉登記予被
17 告許佩芸，且以無償免除債務為買賣價金之交付方式，經財
18 政部南區國稅局臺南分局認定屬二親等以內親屬間財產之買
19 賣，符合遺產及贈與稅法第5條第6款但書規定，而免課贈與
20 稅，有財政部南區國稅局非屬贈與財產同意移轉證明書及財
21 政部南區國稅局114年7月30日南區國稅臺南營所字第114207
22 2308號函附不動產買賣契約書1份在卷可佐（本院卷第129至
23 139頁）。而遺產及贈與稅法僅為稅捐機關課稅之行政規
24 定，並未就買賣雙方就所有權移轉登記為有償或無償行為為
25 實質審查，是上開移轉登記是否有償，應以當時被告許淑雅
26 是否獲得對價為準，而不得因稅捐機關曾否課徵贈與稅，而
27 逕為認定被告間之法律關係定性。就買賣價金交付部分，被
28 告許佩芸固稱係被告許淑雅為清償向其多年之借款約100萬
29 元，被告許淑雅在12年前即陸續向其借款，每次金額不等，
30 最多一次約20萬元，借了至少10次以上，我有在買賣登記後
31 再行交付現金10萬元給許淑雅，被告許淑雅當時還是雞肉飯

01 店的老闆娘，並不是沒有錢，只是先欠我錢云云，然就抗辯
02 借款給被告許淑雅及尚有交付10萬元給被告許淑雅之事實，
03 均未能提出相關證據以證其實，依上開規定及說明，被告間
04 既無法證明有上開100萬元之借款債務存在，則原告主張系
05 爭不動產係被告許淑雅無償移轉登記予被告許佩芸，即屬可
06 採。

07 (五)本件被告許淑雅將系爭不動產移轉登記予被告許佩芸時，並
08 未有對價關係，屬於無償行為，業如上述，又被告許淑雅於
09 斯時已積欠原告上開債務，則原告自為其之債權人，復被告
10 許淑雅除系爭不動產外，名下並無其他資產，有本院依職權
11 查詢之稅務資訊連結作業查詢結果財產及所得清單在卷可稽
12 (附限閱卷)，且被告許淑雅所經營之金旺盛火雞肉飯於當
13 年度所申報之扣繳金額僅為182,826元，並於移轉登記後約3
14 個月即112年10月3日辦理歇業，有原告提出之112年度綜合
15 所得稅各類所得資料清單、經濟部商工登記公示資料查詢服
16 務各1份存卷可查(本院卷第121至123頁)，足徵其已陷於
17 無資力狀態，揆諸前揭規定及說明，被告許淑雅將系爭房屋
18 無償移轉登記予被告許佩芸，其所為之無償行為自使債權受
19 有損害而不能完全受清償，是原告訴請撤銷被告間之(買賣
20 登記原因下隱藏之贈與關係)無償贈與行為及所有權移轉登
21 記之物權行為，於法有據，應予准許。

22 (六)末按民法第244條第1項規定之撤銷訴權兼有形成權及請求權
23 之性質，故訴請撤銷債務人與相對人間所為詐害行為者，亦
24 得同時請求塗銷該所有權移轉登記(最高法院75年度台抗字
25 第71號裁定意旨參照)。系爭房地已登記於被告許佩芸名
26 下，基於物權之無因性，雖原因行為經撤銷，然不動產之登
27 記未塗銷前，該登記仍為有效，故該登記決定塗銷與否之處
28 分權能，僅存在於被告許佩芸，是就塗銷系爭房地登記部
29 分，以系爭房地之登記所有權人為被告，故原告訴請撤銷被
30 告間就系爭不動產所為買賣之債權行為之同時，亦得請求法
31 院判決塗銷被告許佩芸就系爭房地之所有權登記。從而，原

01 告依民法第244條第1項除請求撤銷兩造間就系爭房地所為之
02 買賣契約外，並對被告許佩芸請求塗銷系爭房地所有權移轉
03 登記，於法亦屬有據，應予准許。

04 (七)綜上，原告依民法第244條第1項及第4項規定，訴請撤銷兩
05 造間就系爭房地之買賣契約，並對被告許佩芸請求塗銷系爭
06 房地所有權移轉登記，為有理由，應予准許。

07 五、本件訴訟事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
08 據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論
09 述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
11 段，又本件訴訟費用是原告繳納之第一審裁判費3,710元，
12 有收據2紙存卷可查（本院卷第27至28頁），是併確定被告
13 應負擔之訴訟費用額為3,710元，及自本判決確定之翌日起
14 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
16 嘉義簡易庭 法 官 黃美綾

17 附表

18

編號	不動產種類	權利明細
1	土地	嘉義市○區○○段○○段000000000地號，權利範圍1/2
2	建物	嘉義市○區○○段○○段000000000○號即門牌號碼嘉義市○區○○路000巷0號，權利範圍1/2

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
21 000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
24 書記官 周瑞楠