

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2647號

原告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

訴訟代理人 呂宸彰

被告 胡甄玲

林滿女

共同

訴訟代理人 鄭雅文律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國114年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人捷品國際車業有限公司(下稱捷品公司)於民國113年2月6日邀同訴外人胡勝傑、被告A05(下稱其名)擔任連帶保證人，簽立3份借貸款項各為新臺幣(下同)100萬元、300萬元、200萬元之貸款契約及借據，向原告共計貸款600萬元(下稱系爭借款)。惟捷品公司僅繳納系爭借款之本息至113年8月14日，迄今尚積欠原告本金540萬8,174元及利息、違約金之債務迄未清償。A05在明知捷品公司財務發生惡化並且無力清償借款情況下，為逃避還款責任，於113年7月10日，將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房地(即附表所示之房地，下稱系爭房地)以買賣為原因，移轉登記至女兒即被告A04(下稱A04，與A05合稱被告)名下，買賣成交價為450萬元，買賣成交价格低於本院假處分裁定初估系爭房地市值716萬8,000元，致A05財產總額明顯減損。且A05與其兒子胡勝傑出售系爭房地後卻仍設籍並居住在系爭房地內，迄今尚未遷出系

01 爭房地，A 0 4 則另居住於他處，顯與一般買賣有極大不  
02 同，啟人疑竇。被告間系爭房地之買賣有償行為係為使 A 0  
03 5 自身責任財產減少，使債權不能或難於獲得清償之狀態。  
04 且 A 0 4 與胡勝傑均知悉此情，自屬詐害債權人之有償行  
05 為。爰依民法第244條第2項、第4項規定提起本件訴訟等  
06 語，並聲明：(一)被告應將附表所示房地，於113年6月19日所  
07 為買賣之債權行為及113年7月10日所為所有權移轉登記之物  
08 權行為，均應予撤銷。(二)被告 A 0 4 應將如附表所示房地於  
09 113年7月10日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗  
10 銷，並回復登記為被告 A 0 5 所有。

11 二、被告則以：A 0 5 因有清償債務壓力而欲出售系爭房地，A  
12 0 4 聽聞 A 0 5 欲找仲介協助出售系爭房地後，因 A 0 4 長  
13 期想買房子，且自幼即居住於系爭房地，直至結婚才搬離，  
14 對系爭房地有深厚情感，便決定承買系爭房地，被告遂於11  
15 3年6月間約定買賣價金450萬元，A 0 4 分別於113年6月20  
16 日、24日、27日匯款50萬元、50萬元、40萬元至 A 0 5 彰化  
17 銀行北三重埔分行帳戶，另由 A 0 4 向聯邦商業銀行股份有  
18 限公司貸款310萬元，以代償抵押權債務229萬5,938元作為  
19 價金支付之約定，並將餘款80萬4,062元匯至上開彰化銀行  
20 帳戶。A 0 5 雖因出賣系爭房地而減少積極財產，惟 A 0 5  
21 同時取得450萬元之買賣價金，將其中半數以上款項用以清  
22 償系爭房地抵押權設定之債務，其餘買賣價金，則依法繳納  
23 相關稅捐，諸如土地增值稅53萬2,841元、房屋稅465元，及  
24 持續清償包含原告債務在內之連帶保證債務。A 0 5 整體總  
25 財產觀察，被告間就系爭房地所為買賣及所有權移轉行為，  
26 對 A 0 5 之責任財產不生增減之效果，即於 A 0 5 之資力並  
27 無影響。其次，被告二人雖為母女，惟 A 0 4 婚後並非居住  
28 在系爭房地，A 0 4 對於 A 0 5 個人之財務狀況當然不可能  
29 明瞭，A 0 4 直至收受本院假處分裁定及本件起訴狀後，始  
30 有可能知悉 A 0 5 對原告應負保證人之責。再者，系爭房地  
31 交易價金略低於市價，然就親屬間之交易而言，因親情等因

01 素等考量，以致買賣價金低於市價者，尚不悖常情，客觀上  
02 仍足認應與系爭房地當時市價及通常買賣交易條件相當，亦  
03 難僅憑此認定被告間就有故意侵害原告債權情事。又縱使A  
04 O 5迄今仍居住、設籍於系爭房地，然親屬間買賣不動產  
05 後，容許原所有權人居住或設籍其內乙節，亦非罕見，自難  
06 據此認定被告間明知所為系爭房地買賣係屬詐害原告債權之  
07 行為等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項(本院卷第223至224頁)：

09 (一)、捷品公司、胡勝傑、A O 5於113年2月6日與原告簽立協助  
10 中小事業疫後振興專案貸款(無利息補貼)契約書、借據，  
11 借款100萬元。借款期間為113年2月7日至118年2月7日，自  
12 實際撥款日第1個月起，按月平均攤還本息。捷品公司僅繳  
13 納本息至113年8月14日。

14 (二)、捷品公司、胡勝傑、A O 5於113年2月6日與原告簽立協助  
15 中小事業疫後振興專案貸款(無利息補貼)契約書、借據，  
16 借款300萬元。借款期間為113年2月7日至118年2月7日，自  
17 實際撥款日第1個月起，按月平均攤還本息。捷品公司僅繳  
18 納本息至113年8月14日。

19 (三)、捷品公司、胡勝傑、A O 5於113年2月6日與原告簽立借  
20 據，借款200萬元。借款期間為113年2月7日至118年2月7  
21 日，自實際撥款日第1個月起，按月平均攤還本息。捷品公  
22 司僅繳納本息至113年8月14日。

23 (四)、A O 5就其名下所有如附表所示之系爭房地於113年6月19日  
24 與A O 4簽訂買賣契約，買賣價金為450萬元，復於113年7  
25 月10日以買賣為原因將系爭房地移轉登記至A O 4名下。

26 (五)、A O 4為支付系爭房地買賣價金，於113年6月20日、24日、  
27 27日匯款50萬元、50萬元、40萬元至A O 5彰化銀行帳戶，  
28 代償系爭房地抵押債務229萬5,938元。復於113年7月18日將  
29 餘款80萬4,602元匯至A O 5彰化銀行帳戶。

30 四、本院之判斷：

31 原告主張被告間於為系爭房地買賣之債權行為及所有權移轉

01 登記之物權行為時，均知悉將造成A 0 5財產顯著減少，導  
02 致無資力狀態，而有侵害原告之債權情形，爰民法第244條  
03 第2項、第4項規定請求撤銷被告間系爭房地買賣債權行為及  
04 所有權移轉登記物權行為，及A 0 4應塗銷系爭房地所有權  
05 移轉等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執  
06 事項論述如下：

07 (一)、按民法第244條之撤銷權，依同法第245條規定，自債權人知  
08 有撤銷原因時起，1年間不行使而消滅。該項法定期間為除  
09 斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期間有無經  
10 過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以  
11 為判斷之依據（最高法院85年台上字第1941號判決參照）。  
12 查原告主張其於113年11月6日知悉A 0 5將系爭房地出售並  
13 移轉所有權登記予A 0 4可能有詐害債權之情形乙節，核與  
14 其提出之異動索引上註明查詢人為臺灣中小企業銀行股份有  
15 限公司永春公司；列印時間為113年11月6日14時05分之情  
16 形相符，堪信為真實。嗣原告於114年7月31日具狀向本院  
17 提起本件訴訟等情，亦有本院收文日期戳文章蓋於民事起訴  
18 狀上可證（本院卷第9頁）。基上，原告於113年11月6日知  
19 悉A 0 5出售系爭房地可能有詐害債權之情形後，於114年  
20 7月31日具狀提起本件訴訟，足認原告提起本件訴訟尚未逾  
21 上開規定之1年除斥期間，自屬合法，先予敘明。

22 (二)、次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
23 任。民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。又債務人所為  
24 之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受  
25 益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷  
26 之，民法第244條第2項亦有明文。該條項所規定之有償行  
27 為，除在客觀上須為債務人之行為有害於債權外，在主觀上  
28 尚須債務人明知有害於債權人之權利，且受益人於受益時，  
29 亦知有損害之事實為要件。此明知之事實，對債權人有利，  
30 應由主張其事實存在之債權人負舉證責任。而債務人出賣其  
31 財產，非必生減少資力之結果，苟債務人出賣財產已獲得相

01 當對價，一方面減少其財產，一方面取得其請求支付價金之  
02 權利，難謂係詐害債權之行為（最高法院51年台上字第302  
03 號判例、75年度台上字第619號判決參照）。

04 (三)、原告雖主張A 0 5係以低於市值出售系爭房地，被告自應係  
05 於行為時均明知該法律行為均係有損害債權人之權利等語。  
06 惟查，被告間約定系爭房地買賣價金為450萬元，A 0 4代  
07 償系爭房地抵押債務229萬5,938元，其餘以匯款方式共給付  
08 A 0 5價金220萬4,602元（計算式：500,000元+500,000元  
09 +400,000元+804,602元=2,204,602元）等情，為兩造所  
10 不爭執（詳兩造不爭執事項(四)、(五)）。而A 0 5將取得之價  
11 金用以支付土地增值稅53萬2,841元、房屋稅465元，及繳納  
12 原告系爭借款本息10萬6,764元元、臺灣銀行借款本息13萬  
13 9,000元、合作金庫借款本息10萬3,380元等情，有稅捐繳款  
14 書、合作金庫存款存摺交易明細、臺灣中小企銀存款存摺交  
15 易明細、臺灣銀行存款存摺交易明細等件影本在卷可佐（本  
16 院卷第205頁至217頁）。基上，A 0 5雖因處分系爭房地之  
17 行為而減少其積極財產，然A 0 5亦將出賣系爭房地取得之  
18 價金用以清償具有優先受償權之抵押債務及已屆期之借款本  
19 息，其消極財產亦因而同步減少，亦即A 0 5之整體責任財  
20 產應無變動。況審以A 0 5將出賣系爭房地價金70%以上用  
21 以償還債務及支付交易成本等情，益徵A 0 5抗辯其因有清  
22 償債務之壓力始出售系爭房地乙節，並非無據。亦難認A 0  
23 5主觀上明知出售系爭房地係有害及原告之權利。至於原告  
24 以被告間約定之買賣價金450萬元低於本院假處分裁定所估  
25 算系爭房地之市價716萬8,000元為由，主張被告間系爭房地  
26 交易價格顯不相當等情。姑且不論本院有關係爭房地之假處  
27 分裁定（下稱系爭假處分）係於114年5月19日所為，與被告  
28 間於113年6月19日就系爭房地成立買賣契約已相隔近1年，  
29 以系爭假處分裁定估算系爭房地交易價格推論本件買賣契約  
30 價金偏離市場行情已難認具有合理性。又縱使被告間就系爭  
31 房地買賣價金有低於市場行情，惟審以A 0 5與A 0 4為母

01 女關係，母女間基於親情以及A 0 4對於系爭房地之感情而  
02 以低於市場行情成交，並無悖於常情。自難僅以系爭房地之  
03 成交金額之高低推論A 0 5出賣系爭房地為明知損害原告權  
04 利，甚或遽認A 0 4知悉買受系爭房地有損害原告之債權。  
05 其次，A 0 4買受系爭房地後如何使用，本屬其管理處分權  
06 限，其同意已無房產之母親及兄弟使用系爭不動產，亦符合  
07 事理常情，自無從僅因A 0 5仍居住於系爭房地即認定被告  
08 間有關係爭房地買賣係A 0 5為逃避原告追償特定安排之交  
09 易。此外，原告並未提出其他證據證明A 0 4明知其與A 0  
10 5間以450萬元買賣系爭房地乃有害於原告債權，是原告主  
11 張依民法第244條第2、4項規定撤銷被告二人間所為之買賣  
12 及所有移轉登記行為，洵屬無據。

13 五、綜上所述，原告並未能舉證證明A 0 5主觀上明知系爭房地  
14 買賣及所有權移轉登記有損害原告之債權，及A 0 4於交易  
15 時明知A 0 5與原告間存有債權債務關係存在且系爭房地買  
16 賣處分行為有侵害原告之債權等節舉證以實其說，從而，原  
17 告依民法第244條第2、4項規定，請求：(一)被告將系爭房地  
18 於113年6月19日所為買賣之債權行為及113年7月10日所為所  
19 有權移轉登記之物權行為，均應撤銷。(二)A 0 4應將系爭房  
20 地於113年7月10日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予  
21 塗銷，並回復登記為A 0 5所有，均為無理由，應予駁回。

22 六、本件事實、證據已經足夠明確，原告雖聲請調閱本院113年  
23 度訴字第2658號、113年度司促字第36507號卷宗。惟查，上  
24 開案件僅能證明A 0 5尚積欠合作金庫銀行及台灣銀行債務  
25 未清償，核與本件爭點關係甚微，本院認無調閱上開卷宗之  
26 必要。又原告聲請函查A 0 5於彰化銀行北三重埔分行近一  
27 年交易明細資料、A 0 4在臺灣銀行、土地銀行帳戶資料，  
28 待證事實為A 0 5對於存款款項無支配權利等情。然原告主  
29 張上開待證事實與本案爭點無涉，更何況上開資料僅能證明  
30 A 0 5帳戶內款項資金流動情形，尚無法認定A 0 5對於帳  
31 戶內款項並無支配權。且上開資料應係原告藉由調查證據之

01 聲請，欲從證據調查中獲得新事實或新證據，並以該事實或  
02 證據作為支撐其主張理由之依據，形同以摸索證據之方式清  
03 查被告之交易往來情形，已逾應調查證據之合理範圍，復有  
04 過度侵害被告之財產隱私權益，自無調查之必要。另雙方所  
05 提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認  
06 為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併  
07 此說明。

08 七、據上結論，本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日  
10 民事第七庭 法官 王婉如

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日  
15 書記官 張育慈

16 附表：

17

編號	地 坐 落				面 積 平方公尺	權 利 範 圍
	市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	三重區	正義北段	1791	57.98	1/4

18

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍
		門牌號碼		樓層面積 合計	附屬建物主要建 築材料及用途	
1	2783	新北市○○區○ ○○段0000地號 新北市○○區○ ○○路000巷00號	主要用途：住家用 主要建材：鋼筋混 凝土 層數：4層	3層：29 合計：29	陽台：3.00	全部