

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1705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 劉珊珊

訴訟代理人 陳天翔

訴訟代理人 戴振文

訴訟代理人 蔡興諺

訴訟代理人 林志淵

訴訟代理人 謝宇森

被告 郝慧娟

被告 李諭

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，於民國115年3月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、本件被告郝慧娟經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：

(一) 其對被告郝慧娟已依程序取得鈞院所核發之111年度司執字第151572號債權憑證及112年度司執字第64072號債權憑證（下合稱系爭債權憑證）在案，被告郝慧娟應清償積欠原告之新臺幣（下同）104,750元及系爭債權憑證所示應清償之利息（下合稱系爭債權）。幾經催討，被告郝慧娟

01 皆未清償，詎當原告查調被告郝慧娟之財產資料時，始知
02 其已於民國110年10月4日以非真正買賣名義將所有如附表
03 所示不動產（下稱系爭不動產）賣給被告李諭，並於111
04 年1月17日向新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政所）
05 辦理所有權移轉登記完畢。而被告郝慧娟在明知自身負債
06 之情況下，卻仍為該移轉行為，致原告之系爭債權不能受
07 償，此舉實難排除彼等全無為脫免被告郝慧娟名下財產受
08 執行償還，致原告不能就系爭不動產追償之可能，故被告
09 間之移轉行為，有害及原告之系爭債權。

10 （二）按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須
11 具備之特別要件，負舉證之責任（最高法院48年台上字第
12 887號判例要旨參照）；次按稱買賣者，謂當事人約定一
13 方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345
14 條第1項亦定有明文；又買賣契約以價金及標的物為其要
15 素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，若當事人對
16 此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。再按民法第
17 244條第1項、第2項所稱之無償、有償行為，固以債務人
18 與第三人間之行為是否互為對價關係之給付，作其區別之
19 標準，然無對價關係之無償行為，通常均為消極之事實，
20 有對價關係之有償行為，一般則為積極事實，是倘債務人
21 所為之行為究屬有償或無償行為有所爭執時，自應由債務
22 人就其所為法律行為係有對價關係之積極事實，負舉證之
23 責任，故被告間應就系爭不動產是否確有價金之交付，負
24 舉證責任。本件被告間如有真實價金之交付，被告郝慧娟
25 應可就其對原告所負上開債務為清償，惟其並無進行任何
26 清償，則被告間就系爭不動產恐無真實買賣意思及價金之
27 交付，應屬無償行為，且被告郝慧娟於移轉系爭不動產所
28 有權後，名下業無其他財產可供清償積欠原告之系爭債
29 權，益見被告間無償移轉系爭不動產所有權之行為，已害
30 及原告之系爭債權。為此，爰依民法第244條第1項、第4
31 項前段規定，提起本件訴訟，並聲明請求：「（一）被告

01 間就系爭不動產，於110年10月4日所為之買賣行為，及於
02 111年1月17日所為之所有權移轉登記行為，均應予撤銷。

03 (二) 被告李諭就系爭不動產於111年1月17日以買賣為原
04 因向新莊地政所所為之所有權移轉登記，應予塗銷。」

05 三、被告李諭則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：伊與被告郝慧
06 娟就系爭不動產不是虛偽買賣，伊係透過中間人買到系爭不
07 動產，價金為1,680萬元，以現金付清，仲介楊智傑有目睹
08 付款情形，時間大約在110年左右，第1次給880萬元，第2次
09 向台北富邦銀行貸款，依仲介人員指示付款等語。

10 四、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
11 中之一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
12 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1
13 款定有明文。查原告提起本件撤銷有害債權之債權行為及物
14 權行為並請求塗銷所有權移轉登記行為之訴，其訴訟標的對
15 於全體被告（含被告郝慧娟）應合一確定，依上開規定，被
16 告郝慧娟經合法通知，雖未於言詞辯論期日到場，惟到場之
17 被告李諭所為上開辯解，顯有利於被告郝慧娟，效力應及於
18 被告郝慧娟。

19 五、本件原告主張其對被告郝慧娟已依程序取得系爭債權憑證在
20 案，被告郝慧娟應清償積欠原告之系爭債權。幾經催討，被
21 告郝慧娟皆未清償，詎當原告查調被告郝慧娟之財產資料
22 時，始知其已於110年10月4日以買賣名義將所有系爭不動產
23 賣給被被告李諭，並於111年1月17日向新莊地政所辦理所有
24 權移轉登記完畢等事實，業據其提出系爭債權憑證、系爭不
25 動產登記謄本、異動清冊等為證，並經本院依職權向新莊地
26 政所〔後轉收案之新北市新店地政事務所（下稱新店地政
27 所）函覆〕調取系爭不動產登記申請資料（下稱系爭登記資
28 料）核閱屬實，此有新店地政所114年10月9日新北店地籍字
29 第1146114462號函暨所附系爭登記資料在卷可稽，並為被告
30 李諭所不爭執，堪認原告主張之此部分事實為真實。至於原
31 告另主張被告間就系爭不動產於110年10月4日所為非真正買

01 賣之行為及於111年1月17日所為所有權移轉登記之行為，屬
02 害其債權之行為，均應予撤銷，被告李諭另應塗銷登記等
03 情，則為被告李諭所否認，並以上開情詞置辯。經查：

04 (一) 按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請
05 法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損
06 害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為
07 限，債權人得聲請法院撤銷之。債務人之行為非以財產為
08 標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用
09 前二項之規定。債權人依第一項或第二項之規定聲請法院
10 撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人
11 於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條固
12 定有明文。惟此債權人撤銷權之成立要件，因債務人所為
13 之行為係無償行為抑或有償行為而有不同。在無償行為，
14 只須具備客觀要件，而有償行為，則客觀要件與主觀要件
15 均須具備。客觀要件有三：①須為債務人之行為。②須債
16 務人之行為以財產為標的。③須債務人之行為有害及債
17 權。主觀要件有二：①須債務人明知有害於債權人之權
18 利。②須受益人受益時亦知有損害情事。有償行為之所以
19 規定較為嚴格，實乃為維護交易安全並兼顧善意第三人利
20 益之保護也。又上開撤銷權對於轉得人於轉得時，知有得
21 撤銷之原因者，亦得行使之，不過僅對於該惡意之轉得人
22 始得主張。至於舉證責任，則不僅對於客觀要件之事實，
23 應由債權人負舉證責任，其有償行為主觀要件即債務人及
24 受益人均係惡意明知之事實，因對於債權人有利，亦應由
25 債權人負舉證責任。再所謂債務人必須於行為時明知有損
26 害債權、受益人受益時亦須知悉、轉得人於轉得時須知有
27 撤銷之原因，係指詐害之認識，即債務人、受益人及轉得
28 人知渠等行為可能引起或增強債務清償之無資力之事實。
29 又債務人苟以相當之對價將其財產出賣，僅屬於債務人之
30 積極財產在型態上之變更，對於債務人總財產並不生增
31 減，且債務人依此換價方法，得運用其財產，增加經濟上

01 活動，如逕指為詐害行為，無疑是對於債務人財產上處分
02 權之不當限制，凍結債務人之財產現狀，對於交易安全更有妨害，實有未洽。質言之，債務人出賣其財產，非必生
03 減少資力之結果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一方面
04 減少其財產，一方面取得其請求支付價金之權利，即難謂
05 係詐害債權之行（為）。而依民法第244條第2項行使撤銷
06 權，必須債權人於債務人之行為有害及其債權時，始得為
07 之（最高法院75年度台上字第619號判決要旨參照）。

09 （二）本件原告既主張被告間就系爭不動產於110年10月4日所為
10 買賣之行為，為非真正之買賣，而依民法第244條第1項、
11 第4項前段規定，訴請撤銷被告間就系爭不動產於110年10
12 月4日所為之買賣行為及於111年1月17日所為所有權移轉
13 登記之行為，及請求被告李諭應將系爭不動產於111年1月
14 17日以買賣為原因向新莊地政所所為之所有權移轉登記，
15 應予塗銷。揆諸上開法條及論述說明，原告自應就被告間
16 就系爭不動產所為之買賣及所有權移轉登記行為係無償行
17 為之上開3客觀要件，負舉證之責任。惟原告迄未提出積
18 極證據使本院足以認定被告間所為上開買賣行為及所有權
19 移轉登記行為係無償行為之有利己之事實，盡其舉證之責
20 任。況且，經本院核閱系爭登記資料，可知被告間係以買
21 賣之法律關係辦理系爭不動產之所有權移轉登記，並依規
22 定提出雙方簽訂之土地所有權、建築改良物所有權（即系
23 爭不動產所有權）買賣契約書（一般俗稱公契）為證，且
24 據以核繳土地增值稅、契稅完畢；參以被告李諭亦提出不
25 動產買賣契約書（一般俗稱私契）證明係以價金1,680萬
26 元向被告郝慧娟買受系爭不動產，且該契約第3條第2款
27 （付款方式）至少已載明第1期(簽約款)380萬元（含定金
28 200萬元）已由被告郝慧娟蓋章簽收；另觀被告聲請訊問
29 之證人即仲介人員楊智傑於本院115年3月11日言詞辯論復
30 具結證稱：「（問：是否有仲介被告郝慧娟將坐落新北市
31 ○○○區○○○道0段000號5樓房屋含土地賣給被告李

01 諭？）當初成交人不是我。我是協助被告李諭蒐集辦理銀
02 行貸款，移轉相關登記資料。」「（問：提示不動產買賣
03 契約，當時的仲介人員是否叫張名義？）我是做末端的。
04 是張名義處理成交的，我是處理末端的。」「（問：付款
05 的經過是否瞭解？）我有看到簽文件，原本當初有民間設
06 定二胎。有付清才會過戶。有二胎的話，都會先清償二
07 胎，再清償第一順位。」「（問：是否有看到給現金？）
08 有，清償二胎。」「（問：是否看過被告李諭交現金給出
09 賣人或是二胎的抵押權人嗎？）二胎抵押權的清償現金，
10 我有看到。最後結案要給出賣人現金的部分，我就沒有看
11 到。」等情，足見被告李諭確有支付相關買賣價金予被告
12 郝慧娟，係有償取得系爭不動產，非如原告所稱係以非真
13 正買賣行為無償取得系爭不動產；又被告郝慧娟既係以相
14 當之對價將所有系爭不動產出賣給被告李諭，僅屬於積極
15 財產在型態上之變更，對於總財產並不生增減，即難謂係
16 害及原告系爭債權之行為，原告僅以被告郝慧娟出售系爭
17 不動產後仍設籍及實際住居所出售之房屋即新北市○○區
18 ○○○道0段000號5樓，不符合常理為據，誠非可採信。
19 是以，原告所提起之本件撤銷訴訟及塗銷登記訴訟，與民
20 法第244條第1項、第4項前段規定之要件不合，容非有
21 據。

22 六、綜上所述，原告依民法第244條第1項、第4項前段規定，提
23 起本件訴訟，並聲明請求：「（一）被告間就系爭不動產，
24 於110年10月4日所為之買賣行為，及於111年1月17日所為之
25 所有權移轉登記行為，均應予撤銷。（二）被告李諭就系爭
26 不動產於111年1月17日以買賣為原因向新莊地政所所為之
27 所有權移轉登記，應予塗銷。」均無理由，應予駁回。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
29 法 官 趙 義 德

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

04 書記官 張裕昌

05 附表：不動產

06

編號	種類	所在、名稱	權利範圍
1	土地	新北市○○區○○段000地號	1/5
2	土地	新北市○○區○○段000地號	1/17
3	房屋	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼 為新北市○○區○○○道0段000號5樓）	全部