

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1150號

原告 長鑫資產管理股份有限公司

法定代理人 潘代鼎

訴訟代理人 沈凱榮

郭思妘

被告 謝文憲

訴訟代理人 廖淑華律師

被告 謝洧棋

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國114年12月5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

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時聲明為：(一)被告謝文憲與被告謝○○間就附表所示之不動產，於民國110年10月22日所為買賣之債權行為，及於110年11月5日所為移轉所有權之物權行為，均應予撤銷。(二)被告謝○○應將上開不動產於110年11月5日以買賣為原因，向臺中市中興地政事務所辦理之不動產移轉登記（收件字號為110年興普登字第191180號）予以塗銷，並回復為被告謝文憲所有（見本院114年中簡字第829號卷第13頁）；嗣於訴訟進行中，原告查知被告姓名，遂於114年9月5日本院行準備程序時更正聲明為：(一)被告謝文憲與被告謝洧棋間就附表所示之不動產，於110年10月22日所為買賣之債權行為，及於110年11月5日所為移轉所有權之物權行為，均應予撤銷。(二)被告謝洧棋應將上開不動產於110年11月5日

01 以買賣為原因，向臺中市興地政事務所辦理之不動產移轉  
02 登記（收件字號為110年興普登字第191180號）予以塗銷，  
03 並回復為被告謝文憲所有（見本院卷第131至132頁），核屬  
04 不變更訴訟標的，而為更正事實上或法律上之陳述，合於前  
05 揭規定，自應准許，先予敘明。

06 二、被告謝洧棋經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事  
07 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造  
08 辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：被告謝文憲尚積欠原告如鈞院113年度司執字第1  
11 18718號債權憑證所示之金額（下稱系爭債務）未為清償，  
12 原告於114年1月7日向地政機關調閱原屬被告謝文憲所有坐  
13 落臺中市○○區○○段000○○0000地號土地（下稱系爭土  
14 地）之第二類登記謄本時，始得知系爭土地業於110年10月2  
15 2日以買賣為原因，於110年11月5日辦畢所有權移轉登記予  
16 被告謝洧棋。又系爭土地原所有權人即被繼承人黃富美死亡  
17 後，系爭土地由被告謝文憲及訴外人謝嘉祐、謝宏岳繼承，  
18 並各取得3分之1所有權，系爭土地陸續經法院執行查封、塗  
19 銷後，被告謝洧棋才以買賣方式分別向被告謝文憲、訴外人  
20 謝宏岳各取得3分之1所有權。參諸被告謝文憲之戶籍地址與  
21 被告謝洧棋之土地第一類登記謄本登載地址相同，顯見被告  
22 2人間具有親屬關係，依內政部不動產交易實價登錄查詢，  
23 鄰近系爭土地同路段（春安段815地號）之不動產於113年6  
24 月13日之交易價格每坪為426,836元，以此標準計算，系爭  
25 土地之總面積為45.98坪，被告謝文憲所有權持分為3分之  
26 1，則被告謝文憲將系爭土地買賣所得受之利益約為6,541,9  
27 73元（計算式： $426,836 \times 45.98 \times 1/3 = 6,541,973$ ），惟被告  
28 謝文憲於110年8月25日登載交易金額為3,000,000元，備註  
29 為「親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易；未登記  
30 建物；」，足見系爭土地之交易實與一般不動產交易市場之  
31 常情有異，顯以不相當之價格出售系爭土地，減少其財產，

01 致原告之債權無法公平受償。又被告謝文憲於99年間薪資遭  
02 原告強制執行，其公文書寄送至被告謝文憲之戶籍地址，被  
03 告謝洵棋及訴外人謝嘉祐、謝宏岳為同居人，應知悉被告謝  
04 文憲與原告間有債務存在，且被告謝文憲檢附之無摺存款存  
05 款人為謝嘉祐，可知渠等應知悉被告謝文憲債務情形。被告  
06 謝文憲每月扣薪不足清償利息，又年近55歲，至法定退休年  
07 齡65歲仍無法將前開債務清償完畢，且被告謝文憲名下除系  
08 爭土地外並無任何財產，被告間所為之買賣債權行為及所有  
09 權移轉之物權行為，致被告謝文憲之積極財產減少，嚴重影  
10 響被告謝文憲償債能力及原告債權之保障，自屬有害原告債  
11 權，爰依民法第244條第2項、第4項之規定，提起本件訴訟  
12 等語，並聲明：(一)被告謝文憲與被告謝洵棋間就附表所示之  
13 不動產，於110年10月22日所為買賣之債權行為，及於110年  
14 11月5日所為移轉所有權之物權行為，均應予撤銷。(二)被告  
15 謝洵棋應將上開不動產於110年11月5日以買賣為原因，向臺  
16 中市中興地政事務所辦理之不動產移轉登記（收件字號為11  
17 0年興普登字第191180號）予以塗銷，並回復為被告謝文憲  
18 所有。

19 二、被告謝洵棋則以：被告謝洵棋並不知原告對被告謝文憲有債  
20 權存在，遑論被告謝洵棋明知其就系爭土地之買賣有害於原  
21 告之債權，原告應就被告於110年就系爭土地所為買賣之債  
22 權行為、所有權移轉之物權行為係損害其權利一節，及系爭  
23 土地以買賣為原因移轉登記於被告謝洵棋名下時，被告謝洵  
24 棋明知有損害於原告權利等有利於己之事實，負舉證責任，  
25 然原告並未提出任何證據以實其說，自無適用民法第244條  
26 第2項規定之餘地，原告所請均無理由等語，資為抗辯，並  
27 聲明：原告之訴駁回。

28 三、被告謝文憲則以：被告謝文憲從未告知被告謝洵棋有原告之  
29 債權存在，被告謝洵棋確實不知原告對被告謝文憲有債權，  
30 遑論被告謝洵棋明知其就系爭土地之買賣有害於原告之債  
31 權。又原告應就被告於110年就系爭土地所為買賣之債權行

01 為、所有權移轉之物權行為係損害其權利一節，及系爭土地  
02 以買賣為原因移轉登記於被告謝洧棋名下時，被告謝洧棋明  
03 知有損害於原告權利等有利於己之事實，負舉證責任，然原  
04 告並未提出任何證據以實其說，自無適用民法第244條第2項  
05 規定之餘地。況被告謝文憲將系爭土地於110年間出賣予被  
06 告謝洧棋時，因該買賣取得價金之其中一部分係用於清償另  
07 一債權人良京實業股份有限公司（下稱良京實業）之債權，  
08 雖一方面減少其財產，然一方面亦同時減少其債務，對於被  
09 告謝文憲之普通債權人而言，實難謂屬詐害行為。另依本院  
10 113司執118718號債權憑證執行受償情形欄所載「…（二）  
11 本件債權人經臺灣高雄地方法院民事執行處祿股以99年度司  
12 執字第7995號對第三人中鋼保全股份有限公司執行債務人薪  
13 津債權（執行費用：3,145元），並核發移轉命令（下稱高  
14 雄地院執行命令）在案。（書記官許雅惠99.3.8）」等語，  
15 而被告謝文憲自91年7月起，即在中鋼保全股份有限公司任  
16 職迄今，是原告已向法院聲請對被告謝文憲之薪資債權強制  
17 執行，且目前仍持續扣薪中，堪認被告謝文憲名下仍有薪資  
18 財產可供執行，並未因本件買賣而陷於無資力狀態，原告之  
19 債權自未受到損害。綜上，原告主張依民法第244條第2項、  
20 第4項規定，請求撤銷被告謝文憲與謝洧棋於110年間就系爭  
21 土地所為買賣行為及所有權移轉行為，為無理由等語，資為  
22 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 四、兩造協議並簡化爭點如下（參本院卷第153至154頁之準備程  
24 序筆錄）。並依本案相關卷證或判決格式做部分文字修正或  
25 刪減文句。

26 (一)兩造不爭執事項：

27 1.被告謝文憲於110年11月5日，將其所有坐落臺中市○○區○  
28 ○段000地號、面積145平方公尺、權利範圍3分之1之土地，  
29 及同段883-1地號、面積7平方公尺、權利範圍3分之1之土地  
30 （即系爭土地），以買賣為原因，原因發生日期為110年10  
31 月22日，移轉登記予同案被告謝洧棋所有。

01 2.原告執有本院113年度司執字第118718號債權憑證，該債權  
02 憑證之債務人為被告謝文憲，執行名義為臺灣臺北地方法院  
03 94年度票字第94827號民事裁定及確定證明書。

04 3.原告前於99年1月19日，業以臺灣臺北地方法院94年度票字  
05 第94827號民事裁定及確定證明書為執行名義，向臺灣高雄  
06 地方法院聲請強制執行債務人即被告謝文憲對第三人中鋼保  
07 全股份有限公司之薪資債權，並經臺灣高雄地方法院以99年  
08 度司執字第7995號核發移轉命令在案。

09 (二)兩造爭執之事項：

10 1.原告主張被告謝文憲與謝涓棋間就系爭土地所為買賣之債權  
11 行為及所有權移轉之物權行為係有害及原告債權，有無理  
12 由？

13 2.原告依民法第244條第2項、第4項規定，聲請撤銷被告謝文  
14 憲與謝涓棋間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉  
15 之物權行為，並請求塗銷系爭土地之移轉登記，回復為被告  
16 謝文憲所有，有無理由？

17 五、本院得心證之理由：

18 (一)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  
19 權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲  
20 請法院撤銷之；債權人依第2項之規定聲請法院撤銷時，得  
21 並聲請命受益人或轉得人回復原狀，但轉得人於轉得時不知  
22 有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第2項、第4項定有  
23 明文。準此，債權人行使上述規定之撤銷權，除債務人之行  
24 為有害及債權、主觀上有詐害意思外，尚須有償行為之受益  
25 人明知債務人之有償行為足致其財產發生不足清償之情形，  
26 始足當之。而所謂明知，係指直接及確定之故意，並不包括  
27 懷疑、可得而知，或過失而不知情之情形在內（最高法院86  
28 年度台上字第108號裁判意旨參照）。另所謂害及債權，乃  
29 指債務人之行為，致積極的減少財產，或消極的增加債務，  
30 因而使債權不能獲得清償之情形（最高法院81年度台上字第  
31 207號判決意旨）。債務人出賣其財產非必生減少資力之結

01 果，苟出賣之財產已獲得相當之對價，用以清償具有優先受  
02 償權之債務，則一方面減少其財產，一方面減少其債務，其  
03 對於普通債權人，即難謂為詐害行為（最高法院82年度台上  
04 字第1389號判決意旨）。債務已屆清償期，債務人就既存債  
05 務為清償者，固生減少積極財產之結果，但同時亦減少其消  
06 極財產，於債務人之資力並無影響，不得指為民法第244條  
07 第1項或第2項之詐害行為（最高法院102年度台上字第2114  
08 號判決意旨）。且按民法第244條規定之詐害行為，雖包括  
09 債權行為及物權行為，惟履行債務之行為，一方面減少積極  
10 財產，另一方面亦因債務消滅而減少消極財產，自總財產言，  
11 則無增減。故債之關係成立在前，而於債權成立後履行者，  
12 自不得以其履行債務之行為係詐害行為而主張撤銷（最高法  
13 院110年度台上字第120號判決意旨）。綜上實務見解，撤銷  
14 權之規定係以保障全體債權人之利益為目的，非為確保特定  
15 債權而設。故所謂有害債權，指債務人之行為，足以減少一  
16 般財產，削弱共同擔保，使債權不能受完全之清償而言。倘  
17 債務已屆清償期，債務人以相當對價出賣不動產，如於債務  
18 人之資力並無影響，不得指為民法第244條之詐害行為。次  
19 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
20 民事訴訟法第277條前段亦有明文。是債權人依民法第242條  
21 第2項、第4項規定，聲請撤銷債務人與受益人間之有償詐害  
22 行為並請求受益人回復原狀者，以該有償行為係有害及債  
23 權，且債務人於行為時及受益人於受益時均明知該情為要  
24 件，債權人並應就此有利於己之事實負舉證之責（最高法院  
25 108年度台上字第2260號判決意旨參照）。

26 (二)原告主張被告二人間具有親屬關係，依內政部不動產交易實  
27 價登錄查詢，鄰近系爭土地同路段即春安段815地號土地於1  
28 13年6月13日之交易價格每坪為426,836元，以此標準計算，  
29 系爭土地之總面積為45.98坪，被告謝文憲所有權持分為3分  
30 之1，則被告謝文憲出賣系爭土地所得受之利益約為6,541,9  
31 73元，惟被告謝文憲於110年8月25日登載交易金額為3,000,

000元，備註為「親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易；未登記建物」等語，顯以不相當之價格出售系爭土地，減少其財產，致原告之債權無法公平受償，且被告謝文憲名下僅有系爭土地，無其他財產，被告間所為之買賣債權行為及所有權移轉之物權行為，致被告謝文憲之積極財產減少，影響被告謝文憲償債能力，自屬有害原告債權等情，固據提出網路便民服務系統查詢地籍圖影本、被告謝文憲之戶籍謄本、系爭土地之土地登記第一類謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網路資料在卷可稽（見本院卷第111至121頁）。然查，原告提出之內政部不動產實價登錄紀錄係以鄰近系爭土地之815地號土地於113年6月13日之交易價格為據，以每坪為426,836元為計算標準，計算出被告謝文憲出賣系爭土地所得受之利益約為6,541,973元，然此交易為通常交易之情形，非如本件為親友間特殊交易（見本院卷第119頁），自難逕以比附援引。又在不動產交易市場上，不同交易時間、僅為持分出售或全部權利出售、有無增建物、有無設定抵押、交易相對人是否具有特殊關係等均會影響交易價格。而親友間交易，因有親情關係，出賣人願意給予買方較為優惠價格之機會高於無任何關係人間之交易；復因係直接交易，無須透過仲介，買賣雙方均無庸額外支付仲介費（通常賣方約4%至5%、買方約1%至2%），故在實價登錄紀錄中，親友間之交易價格低於通常交易價格，實屬常見，並會被註記為特殊交易，以提醒查閱成交資訊之民眾。本件被告二人間之系爭交易行為係屬親友間交易，自會影響系爭不動產之價值，且觀諸原告所提出之實價登錄紀錄，系爭土地之交易日期為110年8月25日，而原告所參考之815地號土地交易日期為113年6月13日，兩者已有2年9月餘之時間差，亦會造成價格上之落差；又即令被告二人間之系爭交易行為之成交價格低於原告試算後所提出之成交價格，然系爭土地出售總價仍高於系爭債務，尚難憑此遽認被告所為系爭交易行為有害及原告債權。再者，被告謝文憲將系爭土地出賣予

01 被告謝洧棋後，將該買賣價金之一部用於清償其對另一債權  
02 人良京實業之債務，有良京實業繳款約定書、華南商業銀行  
03 存款憑條（收據）在卷為憑（見本院卷第93至95頁），復為  
04 原告所不爭執，堪認被告謝文憲出售系爭土地以換取資金，  
05 係就其既存債務為清償，雖減少積極財產，但同時減少其消  
06 極財產，自總財產言，並無增減，如逕指債務人之換價行為  
07 為詐害行為，不僅對債務人財產之處分權加以不當限制，且  
08 對於交易安全亦有妨害，是難認為詐害行為。又查，原告前  
09 就被告謝文憲對第三人中鋼保全股份有限公司之薪資債權為  
10 強制執行，並已核發移轉命令在案，有本院113年度司執字  
11 第118718號債權憑證在卷可稽（見本院卷第123至124頁），  
12 且為兩造所不爭執，則原告以被告謝文憲除系爭土地外，已  
13 無資力清償債務，請求撤銷系爭買賣契約之債權及物權行  
14 為，亦非可取。

15 (三)原告主張被告謝文憲之戶籍地址與被告謝洧棋之土地第一類  
16 登記謄本登載地址相同，被告二人具有親屬關係，被告謝文  
17 憲於99年間薪資遭原告強制執行，公文書寄送至被告謝文憲  
18 之戶籍地址，被告謝洧棋為其同居人，應知悉被告謝文憲與  
19 原告間有債務存在等情，有上開被告謝文憲之戶籍謄本、系  
20 爭土地之土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第113至1  
21 17頁），為被告所否認，並以前詞置辯。然查，縱使被告謝  
22 文憲之戶籍地址與被告謝洧棋所載之地址相同，惟尚難逕以  
23 此推論被告謝洧棋於系爭交易行為時，即明知被告謝文憲有  
24 積欠原告債務，甚或損害原告債權之情，且原告亦未就被告  
25 謝洧棋於行為時明知有損害原告權利一節舉證以實其說，與  
26 民法第244條第2項所定「受益人於受益時亦知系爭買賣契約  
27 有損害於原告權利」之要件有悖。從而，原告所提出之證據  
28 資料，尚未能證明被告謝洧棋買受系爭土地時，亦知有損害  
29 原告債權之情事，原告依民法第244條第2項、第4項規定，  
30 請求撤銷被告間系爭買賣契約之債權行為及移轉所有權登記  
31 之物權行為，及請求被告謝洧棋塗銷系爭土地所有權移轉登

01 記，並回復登記為被告謝文憲所有，洵屬無據。  
02 六、綜上所述，原告依民法第244條第2項、第4項規定，請求(一)  
03 被告謝文憲與被告謝洧棋間就附表所示之不動產，於110年1  
04 0月22日所為買賣之債權行為，及於110年11月5日所為移轉  
05 所有權之物權行為，均應予撤銷；(二)被告謝洧棋應將上開不  
06 動產於110年11月5日以買賣為原因，向臺中市興地政事務  
07 所辦理之不動產移轉登記（收件字號為110年興普登字第191  
08 180號）予以塗銷，並回復為被告謝文憲所有，為無理由，  
09 應予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據  
11 經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，  
12 併予敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

15 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

16 法官 陳冠霖

17 法官 陳雅郁

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。如  
20 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 19 日

22 書記官 丁于真

23 附表：

24

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺中市	南屯區	春安段	883	145	1/3
2	臺中市	南屯區	春安段	883-1	7	1/3