

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度六簡字第170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 王裕程

李宏仁

被告 汪慶立

汪素貞

訴訟代理人 汪興君

上列當事人間塗銷所有權移轉登記事件，於中華民國114年8月19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、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)按民法第244條第1項之撤銷權，依同法第245條規定，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。該項法定期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期間

01 有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認
02 定，以為判斷之依據（最高法院85年度台上字第1941號判決
03 可資參照）。經查，被告係於民113年5月9日為買賣行為，
04 並於同年6月4日辦理所有權移轉登記，而經查原告係於114
05 年5月29日起訴，有本院收文章可稽，故原告提起本件訴訟
06 應未逾民法第245條所定1年之除斥期間，先予敘明。

07 (二)次按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人
08 之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得
09 聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。又債務人出
10 賣其財產非必生減少資力之結果，苟出賣之財產已獲相當之
11 對價，用以清償具有優先受償之債務，則一方面減少其財
12 產，一方面減少其債務，其對普通債權人，即難謂為詐害行
13 為（最高法51年台上字第302號判例參照）；又所謂有害次
14 債權，係指債務人為之無償或有償行為，於行為時其責任財
15 產減少，使債權不能或難於獲得清償之狀態，債務人所為有
16 償行為，如非以顯不相當之對價將其財產出賣，致害及債
17 權，僅屬債務人積極財在形態上之變更，對於總財產尚不生
18 增減，亦不得撤銷（同院107年度台上字第983號判決參
19 照）。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
20 之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。是原告行使撤
21 銷權，就被告間為有償行為時，「明知」該有償行為足生損
22 害於原告之債權，以及出賣之財產未獲相當之對價乙節，應
23 負舉證之責。

24 (三)經查，被告二人間就坐落雲林縣○○市○○段0000地號（應
25 有部分6分之1）之土地，以及其上建號斗六市重光段786、
26 門牌斗六市○○○路0000號3層樓房屋（下稱系爭不動
27 產），於民國113年5月9日成立買賣契約，由被告汪慶立以
28 買賣為原因移轉登記予被告汪素貞所有，而系爭不動產買賣
29 契約約定之價金為新台幣305萬元，被告汪素貞分別於113年
30 5月9日、同年6月5日各匯款新台幣446,416元、250,8147元
31 至被告汪慶立之優先債權人（設定最高限額抵押權360萬

01 元)之東辰商業股份有限公司(下稱東辰公司)之帳戶,用
02 以清償被告汪慶立積欠該公司之債務,故東辰公司於受償
03 後,乃於113年5月9日具狀向本院執行處撤回系爭不動產之
04 強制執行(本院112年度司執字第45539號給付票款強制執行
05 事件,下稱系爭強制執行),故本院執行處遂於同日通知停
06 止系爭不動產之第一次拍賣,並啟封系爭不動產,嗣被告汪
07 素貞於同年5月14日、5月17日各匯款57,600元、30,462元予
08 原告,用以清償被告汪慶立所欠原告之信用貸款、信用卡費
09 用等債務,嗣後又代繳汪慶立應負擔之系爭土地增值稅37,0
10 08元,此依序有被告汪素貞所提出之系爭不動產買賣契約
11 書、財政部中區國稅局「非屬贈與財產同意移轉證明書」、
12 彰化銀行匯款回條4份、雲林縣稅務局土地買賣增值稅繳款
13 書、系爭不動產土地及建物登記謄本等在卷可稽,復已調取
14 系爭強制執行卷宗查明。而原告對於被告間訂立系爭不動產
15 買賣契約及被告汪素貞所給付取得系爭不動產之代價為307,
16 9,633元乙節,並不爭執,惟以系爭不動產第一次拍賣之底
17 價為5,878,000元,而被告間買賣價金為3,079,633元,兩者
18 相差約270萬元,難謂債務人即被告汪慶立出賣其財產已獲
19 得相當對價,自可認債務人之財產因而減少,對於普通債權
20 人難謂非詐害行為等詞為辯。是本件之主要爭點在於,被告
21 汪素貞所支付取得系爭不動產之買賣價金3,079,633元,是
22 否與系爭不動產交易當時之價值相當?債務人即被告汪慶立
23 之財產是否因而減少?分述如下:

24 (1)經查,系爭不動產經本執行處囑託鑑定總價格為5,756,500
25 元,其中土地4,489,200元、主建物為837,900元、增建部分
26 為429,400元,有系爭強制執行卷內之睿城不動產供價事務
27 所估價告可查,而系爭不動產第一次拍賣公告之總底價為57
28 58,000元,亦有拍賣公告可稽。惟系爭不動產之拍賣公告之
29 使用情形欄位記載「本件房屋1至3樓均有增建,二樓後房屋
30 牆壁有壁癌,天花板龜裂,一樓後廚房與隔壁鄰房有一扇門
31 小大可通…。」等語,此外有被告汪素貞提出之系爭不動產

01 照片可參，可知系爭不動產之屋況不佳，復與他棟建築物連
02 通，可推知系爭不動產除非有低於市價之誘因，否則難以受
03 到投標者所青睞，而不動產貸款的抵押權設定成數，主要指
04 銀行根據「房屋鑑價」來決定貸款額度，通常是房屋價值的
05 6成至8成，並會扣除原有的貸款後再進行計算，而銀行設定
06 的抵押權金額，通常會比實際貸款金額高1.2倍來計算，以
07 符合未來可能增貸的需求，故若依照東辰公司所設定最高限
08 額抵押權360萬元計算，系爭不動產之鑑定總價5,756,500
09 元，顯然過高。

10 (2)又系爭不動產啟封塗銷抵押權後，再於113年7月16日設定最
11 高限額抵押權2,380,000元予古坑鄉農會，則農會放貸時，
12 所評估之系爭不動產之價值，若以放貸6成至8成計算，則系
13 爭不動產，以貸款額度成數回推不動產之價值約為248萬元
14 至330萬元間【計算式：實際貸款：238萬 \div 1.2倍=198萬元；
15 198萬元 \div 0.8=248萬元；198萬元 \div 0.7=283萬元；198萬元 \div 0.
16 6=330萬元】遠低於上開鑑定總價格，益證上開鑑定價格遠
17 高於市價甚多，僅具參考價值。

18 (3)再者，不動產買賣價格如何決定，就不動產鑑定專業人士之
19 評估結果，雖然具有一定參考價值，但非絕對之指標，而僅
20 具參考性，否則法院強制執行中被拍賣之不動產，理應於第
21 一次拍賣即拍定才是，惟實務上除非極具價值之標的物，較
22 少之不動產能於第一次拍賣即被拍定，而參與競標者多持觀
23 望態度，均期待法院減價拍賣時才進場參與競標，希冀能以
24 較少之代價拍定不動產，此乃強制執行法第91條、92條、第
25 95條規定，拍賣之不動產流標，得經二次減價拍賣，若均未
26 拍定，執行法院公告應買3個月，嗣後債權人得依強制執行
27 法第95條第2項規定聲請停止公告應買，而聲請逕為減價拍
28 賣之緣由，可見拍賣之不動產最多得經三次減價之拍賣，最
29 後被拍定價格可能僅達鑑定價格之一半，系爭不動產倘經減
30 價拍賣，則與被告間約定價格相比較，難謂顯低於市價，而
31 得謂被告汪慶立出賣其財產未獲得相當對價，其財產因而減

01 少。況且至親間買賣不動產或代償債務以取得對方之不動產
02 之案例，均含有親人間所謂的親友價之情形，自難以期待親
03 友間之交易價格與一般交易之市價完全相同或高於市價，而
04 上開鑑定價格顯然過高，無法反應系爭不動產之實際價格，
05 前已敘及，足證被告汪慶立非以顯不相當之對價將其財產出
06 賣，致害及原告之債權，自不符合上開所說明撤銷之要件，
07 更何況被告汪素貞若明知有損害於債權人之權利之意圖，而
08 為系爭不動產之買賣，又何必代償汪慶立積欠原告之部分債
09 務。此外，原告未就其行使撤銷權，就被告間為有償行為
10 時，「明知」該有償行為足生損害於原告之債權，以及出賣
11 之財產未獲相當之對價乙節，應負舉證之責，自難為原告有
12 利之認定。

13 三、綜上所述，原告依民法第244條第2項及第4項之規定，請求
14 撤銷被告間就系爭不動產之有償買賣債權行為及系爭不動產
15 移轉登記之物權行為等，均為無理由，應予駁回。

16 四、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，
17 經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
18 明。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 4 日

21 斗六簡易庭

22 法 官 陳定國

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴
25 狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
26 判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 4 日

28 書記官 張湘翎