

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第862號

上 訴 人 張治國

訴訟代理人 楊文瑞律師

被 上 訴 人 石國

劉名哲

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年12月20日臺灣新北地方法院113年度訴字第1708號第一審判決提起上訴，本院於115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被上訴人石國經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊為石國（下與被上訴人劉名哲合稱被上訴人，分則逕稱姓名）之債權人，石國名下原有新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍萬分之225）及坐落其上同段1133、5327建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號房屋，下與坐落基地合稱系爭不動產），並出租予訴外人瓦城泰統股份有限公司（下稱瓦城公

01 司)，經伊向原法院聲請對石國之財產為強制執行（案號：
02 112年度司執字第7774號，下稱7774號執行事件），由原法
03 院民事執行處核發扣押暨移轉命令予瓦城公司，因瓦城公司
04 具狀異議，伊聲請閱卷，始發現系爭不動產已於民國111年9
05 月8日出售予劉名哲，並於同年月29日將所有權移轉登記予
06 劉名哲。石國之經濟狀況不佳，並積欠伊債務，復遭訴外人
07 李如卿就系爭不動產向原法院聲請假扣押執行在案（案號：
08 110年度司執全字第341號，下稱341號執行事件），被上訴
09 人間乃通謀虛偽意思表示，由石國以買賣為原因移轉系爭不
10 動產所有權予劉名哲，劉名哲並無支付買賣價金予石國，縱
11 認石國有取得買賣價金，其僅取得新臺幣（下同）10萬元或
12 3,338萬7,969元，顯然以遠低於市價之不相當價格將系爭不
13 動產出售予劉名哲，使伊之債權無法受償，爰先位依民法第
14 244條第1項、第4項規定，備位依民法第244條第2項、第4項
15 規定，請求撤銷被上訴人間就系爭不動產所為之債權、物權
16 行為，劉名哲並應塗銷所有權移轉登記，回復登記為石國所
17 有等語。並聲明：(一)被上訴人於111年9月8日就系爭不動產
18 所為買賣之債權行為及於同年月29日所為所有權移轉登記之
19 物權行為，均應予撤銷。(二)劉名哲應將系爭不動產於同年月
20 29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為
21 石國所有。

22 二、被上訴人則以：

23 (一)劉名哲部分：伊與石國素不相識，不知石國有積欠上訴人債
24 務之情事，且伊透過仲介以每坪53萬6,000元購買系爭不動
25 產，價格並無顯著低下之不尋常情形，伊已依約支付對價，
26 並無協助石國脫產以規避債務，上訴人僅片面臆測伊與石國
27 串通，未能證明系爭不動產交易有害及其債權之具體事實，
28 與民法第244條規定要件未合，應駁回其請求等語置辯。

29 (二)石國經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
30 何聲明或陳述。

31 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲

01 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人間於111年9月8日就系爭不
02 動產所為買賣之債權行為及同年月29日所為所有權移轉登記
03 之物權行為均應予撤銷。(三)劉名哲應將系爭不動產於同年月
04 29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷，回復為石國
05 所有。劉名哲答辯聲明：上訴駁回。

06 四、兩造不爭執事項（本院卷第234頁）：

07 (一)上訴人對石國有原法院111年度板簡字第2059號判決主文所
08 示票款債權，上訴人持前開判決及確定證明書向原法院聲請
09 7774號執行事件。

10 (二)石國名下系爭不動產於107年12月19日經李如卿聲請341號執
11 行事件予以假扣押，嗣因石國與李如卿達成協議，李如卿撤
12 回341號執行事件聲請，新北市中和地政事務所於111年9月2
13 6日塗銷系爭不動產之假扣押登記。

14 (三)被上訴人於111年9月8日就系爭不動產簽訂買賣契約，約定
15 買賣價金為7,200萬元，劉名哲已將前開款項匯入約定之永
16 豐/上海建築經理股份有限公司（下稱永豐建經公司）不動
17 產價金信託專戶（下稱系爭專戶）；系爭不動產所有權於同
18 年月29日移轉登記予劉名哲。

19 五、上訴人主張被上訴人就系爭不動產以買賣為原因所為之債
20 權、物權行為有害其債權而應予撤銷，劉名哲應將系爭不動
21 產所有權移轉登記塗銷，回復登記為石國所有等語，然為劉
22 名哲所否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執事項析述如下：

23 (一)被上訴人間之系爭不動產買賣乃有償行為，且非損害於上訴
24 人對石國之債權：

25 1.按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
26 院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
27 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
28 權人得聲請法院撤銷之；債權人依第1項或第2項之規定聲請
29 法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得
30 人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1
31 項、第2項、第4項分別定有明文。次按民法第244條第1項、

01 第2項所稱之無償或有償行為，係以債務人與第三人間之行
02 為有無互為對價關係之給付為其區別標準；倘債務人將其不
03 動產廉價讓與第三人，或以其價值對於受讓者清償債務，其
04 他債權人亦僅於有同法條第2項情形時，始得以訴請求撤
05 銷，尚不能認其行為為無償，而逕指債務人之換價為同條第
06 1項之詐害行為，俾以保全法定撤銷權之行使，兼資防免妨
07 害交易之安全（最高法院101年度台上字第498號、108年度
08 台上字第2330號判決意旨參照）。又按債務人出賣其財產，
09 非必生減少資力之結果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一
10 方面減少其財產，一方面取得其請求支付價金之權利，即難
11 謂係詐害債權之行為。而依民法第244條第2項行使撤銷權，
12 必須債權人於債務人之行為有害及其債權時，始得為之（最
13 高法院75年度台上字第619號判決意旨參照）。

14 2.經查：

15 (1)被上訴人間就石國所有系爭不動產於111年9月8日簽訂買賣
16 契約，約定買賣價金為7,200萬元，劉名哲並陸續於同年月1
17 2日匯款720萬元，及於同年月23日匯款1,480萬元、5,000萬
18 元，共計7,200萬元至系爭專戶內，系爭不動產之所有權於
19 同年月29日移轉登記予劉名哲等情，為兩造所不爭執（不爭
20 執事項(三)），並有系爭不動產買賣契約、新北市中和地政事
21 務所113年10月17日新北中地資字第1136202263號函文及檢
22 送系爭不動產之土地、建物登記公務用謄本、地籍異動索
23 引，及永豐建經公司114年11月25日永字第20251125006號函
24 文（下稱114年11月25日函文）及檢送之不動產點交暨價金
25 信託履約保證結案單（賣方）（下稱系爭結案單）等件在卷
26 可稽（原審卷一第35至42、75至89頁、本院卷第261、263
27 頁），堪認劉名哲係支付7,200萬元對價取得系爭不動產所
28 有權，被上訴人間之系爭不動產買賣應屬有償行為。又劉名
29 哲主張其以每坪53萬6,000元購買系爭不動產，而系爭不動
30 產同一社區之不動產市價約為每坪30餘萬元等語，業據其提
31 出內政部不動產交易實價查詢結果為佐（原審卷二第45

01 頁），上訴人就前開實價查詢結果及劉名哲以高於市場行情
02 價格購買系爭不動產等節，並不爭執（本院卷第31、346
03 頁），則石國出售系爭不動產雖減少其財產，然亦獲得相當
04 之對價，其資力未因而減少，揆諸前開說明，自難認石國將
05 系爭不動產出售予劉名哲，該有償行為係有害於上訴人之債
06 權。

07 (2)上訴人雖主張系爭不動產買賣契約第2條第3項約定第1期款
08 於111年9月8日簽約時支付，劉名哲於111年9月12日方將款
09 項匯入系爭專戶，且系爭不動產之假扣押查封登記於111年9
10 月26日始塗銷，劉名哲卻於111年9月23日已付清全部款項，
11 系爭專戶並於111年9月29日動支大筆款項，該買賣價金最終
12 應回到劉名哲，或一開始由石國提供，被上訴人間之系爭不
13 動產買賣為通謀虛偽意思表示，該買賣為無償行為云云。惟
14 劉名哲匯款日期是否合於系爭買賣契約約定日期，抑或斯時
15 假扣押查封登記是否塗銷，就劉名哲已將買賣價金7,200萬
16 元全數匯入系爭專戶之事實認定並無影響，上訴人並未舉證
17 匯入系爭專戶內之7,200萬元係由石國提供，抑或最終由劉
18 名哲全數取回，上訴人主張被上訴人間之系爭不動產買賣為
19 無償行為云云，顯無可採。至於上訴人又主張系爭不動產交
20 易價格遠超過一般買賣行情，已屬有疑，上訴人與石國間訴
21 訟已經原法院裁定補繳裁判費，並公告於司法院網站，劉名
22 哲明知或可得而知石國有債務糾紛，且系爭不動產已有公示
23 之假扣押登記，劉名哲仍購買系爭不動產，被上訴人間之買
24 賣顯屬通謀虛偽意思云云，然前開事實充其量僅能證明石國
25 於出售系爭不動產時之財務狀況不佳，經包括上訴人在內之
26 債權人循訴訟途徑行使權利，以及劉名哲願以高於市場行情
27 價格購入系爭不動產等情，無法推論被上訴人間之系爭不動
28 產買賣即屬通謀虛偽意思表示，上訴人此部分主張，仍無可
29 採。

30 (3)又上訴人主張匯入系爭專戶之7,200萬元扣除土地增值稅229
31 萬6,057元、房屋稅3,452元、代償貸款2,210萬8,460元、仲

01 介服務費288萬元、動用協議2,260萬7,024元後之結存款為
02 2,210萬5,007元，該結存款扣除地政士費用6,400元、履約
03 保證費用4萬3,200元後，石國實收金額2,205萬5,407元係分
04 配予訴外人盧尤琪195萬5,407元、李如卿1,900萬元、劉名
05 哲100萬元、保留款10萬元，石國僅取得10萬元，縱加計土
06 地增值稅229萬6,057元、房屋稅3,452元、代償貸款2,210萬
07 8,460元、仲介服務費288萬元，及算入李如卿受償之600萬
08 元，亦僅有3,338萬7,969元，顯然低於系爭不動產市價，被
09 上訴人就系爭不動產之買賣係無償行為，且有害於上訴人之
10 債權滿足云云。惟查：

- 11 ①石國縱係廉價讓與系爭不動產予劉名哲，仍不能認其行為為
12 無償，上訴人此部分主張，已難認可採。
- 13 ②又依永豐建經公司114年11月25日函文檢送之出款通知單、
14 動用價金款項協議書（動支單）可知（本院卷第265、267
15 頁），系爭專戶於111年9月30日因動用協議出款之2,260萬
16 7,024元，係匯至訴外人和潤企業股份有限公司（下稱和潤
17 公司）名下中國信託商業銀行股份有限公司城東分行帳戶
18 （帳號：00000000000），代訴外人旺昇投資有限公司（下
19 稱旺昇公司）清償對和潤公司之債務，足見劉名哲確有實際
20 支付前開2,260萬7,024元予石國，石國方得以該款項代旺昇
21 公司清償債務，上訴人主張石國並未實際收取該款項云云，
22 與事實不符，並無可採。
- 23 ③另石國實收金額2,205萬5,407元，雖分配予盧尤琪195萬5,4
24 07元、李如卿1,900萬元，惟前開分配均係依系爭結案單關
25 於「賣方指定收受價金之帳戶」所載內容匯出，有系爭結案
26 單在卷可查（本院卷第263頁），可知均係石國收受買賣價
27 金後支配使用該買賣價金之結果，上訴人否認該等款項由石
28 國實際取得，委無可採。至於上訴人雖主張依341號執行事
29 件卷宗資料，李如卿之債權僅有600萬元，超過部分不可認
30 屬石國取得云云，然李如卿乃主張對石國有2,400萬元債
31 權，僅聲請就石國之財產於600萬元範圍內假扣押，並提出

01 原法院110年度全字第144號裁定為執行名義等情，業據本院
02 調取341號執行事件卷宗確認無訛，上訴人前開主張，顯有
03 誤會，並無可採。

04 ④再石國就實收金額2,205萬5,407元雖有分配100萬元予劉名
05 哲，然系爭結案單已備註係石國補貼劉名哲押租金等文字，
06 而依上訴人提出瓦城公司表示石國已非系爭不動產之所有權
07 人等內容之民事異議狀（原審卷一第31至33頁），可知石國
08 與瓦城公司之租約已由劉名哲繼受出租人之權利義務，日後
09 由劉名哲對瓦城負返還押租金義務，石國自有補貼該押租金
10 予劉名哲之義務，故石國逕以實收金額中撥付100萬元予劉
11 名哲，仍係其取得該買賣價金後之支配使用所致，難謂石國
12 並未實際取得該部分買賣價金。

13 ⑤是以，劉名哲匯入系爭專戶之7,200萬元，於扣除土地增值
14 稅、房屋稅、仲介服務費、地政士費用、履約保證費用、代
15 償貸款後，均由石國實際取得並為支配使用，上訴人主張石
16 國僅取得10萬元或3,338萬7,969元，以顯然低於系爭不動產
17 市場行情之價格將系爭不動產出售予劉名哲，為有害於上訴
18 人債權之行為云云，為屬無據。

19 (二)上訴人不得請求撤銷被上訴人間就系爭不動產所為之債權、
20 物權行為，及請求劉名哲將系爭不動產所有權回復原狀：
21 被上訴人於111年9月8日就系爭不動產所為買賣之債權行為
22 及於同年9月29日所為所有權移轉登記之物權行為，係屬有償
23 行為，而非無償行為，且無害及上訴人對石國之債權，如前
24 所述，故上訴人先位依民法第244條第1項、第4項規定，備
25 位依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷被上訴人間
26 就系爭不動產所為前開債權、物權行為，並請求劉名哲將系
27 爭不動產所有權移轉登記塗銷，回復登記為石國所有，均屬
28 無據。

29 六、綜上所述，上訴人先位依民法第244條第1項、第4項規定，
30 備位依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷被上訴人
31 間於111年9月8日就系爭不動產所為買賣之債權行為及同年

01 月29日所為物權行為，及請求劉名哲應將系爭不動產於同年
02 月29日以買賣為原因所為所有權移轉登記塗銷，回復為石國
03 所有，為無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判
04 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
05 為無理由，應駁回其上訴。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

11 民事第二十庭

12 審判長法 官 馬傲霜

13 法 官 何若薇

14 法 官 莊佩穎

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
19 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
20 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

24 書記官 呂 筑