

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度宜簡字第170號

原告 良京實業股份有限公司

法定代理人 平川秀一郎

訴訟代理人 蘇芷萱

余成里

被告 徐宋林

訴訟代理人 林忠熙律師

被告 翁亦玟

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國111年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐宋林、翁亦玟間就坐落宜蘭縣○○市○○段○○○○○○地號(權利範圍二五一分之三十)、一四三五-四地號(權利範圍一分之一)及其上宜蘭縣○○市○○段○○○○○○號(權利範圍全部，建物門牌號碼宜蘭縣宜蘭市縣○○道○段○○○號)之房地於民國一〇七年十月五日所為之夫妻贈與債權行為及民國一〇七年十一月二日所為之所有權移轉行為，均應予撤銷。

被告翁亦玟應將前項不動產於民國一〇七年十一月二日所為以夫妻贈與為原因之所有權移轉登記，予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一)被告徐宋林與原告良京實業股份有限公司債務關係，原告於民國106年9月4日取得支付命令確定，然期間原告並不知悉被告徐宋林於105年間購入坐落於宜蘭縣○○市○○段00000地號(權利範圍251分之30)、1435-4地號(權利範圍1分之1)土地及宜蘭縣○○市○○段0000○號建物(權利範圍1分之1，建物門牌號碼宜蘭縣宜蘭市縣○○道○段000號，與上開

01 土地下稱系爭不動產），原告執行標的均為被告徐宋林之薪
02 資，此從原告之執行紀錄表可知，直至110年12月23日原告
03 得知被告徐宋林將其系爭不動產贈與予被告翁亦玫，原告即
04 向被告徐宋林寄出存證信函以為催告，然未獲回應，故原告
05 於111年3月29日向本院起訴，為此，本案請求之除斥期間未
06 逾1年。

07 (二)原告對被告徐宋林經督促程序取得本院所發給之106年度司
08 促字第2962號支付命令，並經確定在案，被告徐宋林應清償
09 原告新臺幣（下同）109,504元，及依執行名義應清償之利
10 息，雙方確實有債權債務存在關係。

11 (三)被告徐宋林經原告積極催討皆未清償，嗣原告於110年12月2
12 3日查調系爭不動產登記謄本及異動索引資料時，始知系爭
13 不動產本為被告徐宋林所有，其係為規避日後債權未獲滿足
14 清償，欲強制執行前，將系爭不動產以贈與為原因，於107
15 年11月2日移轉登記系爭不動產予被告翁亦玫所有，被告徐
16 宋林移轉系爭不動產時，尚積欠原告款項未清償，此舉顯脫
17 免其名下財產受執行償還，及蓄意以脫產逃避債務之故意，
18 致原告就系爭不動產追償，又被告徐宋林、翁亦玫為夫妻，
19 依一般社會通念，被告翁亦玫對被告徐宋林本身所負債務，
20 對原告尚未完全清償完畢自應知之甚稔。又按債務人所為之
21 無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之；債權
22 人聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人回復原狀，民法第24
23 4條第項及第4項定有明文。又所謂有害及債權者，係謂因債
24 務人之行為，致債權人之債權不能獲得滿足，或因債務人減
25 少財產或增加債務之行為，致債權人之債權陷於清償不能，
26 清償困難或遲延，且消費借貸契約一經成立，債務人之不動
27 產係為全體債權人之總擔保，被告徐宋林、翁亦玫間所為無
28 償贈與行為，有侵害債權人受償債權之機會，依法債權人自
29 得聲請向法院訴求撤銷之，為此爰依民法第244條第1項及第
30 4項之規定，請求撤銷被告徐宋林、翁亦玫就系爭不動產之
31 贈與債權行為及所有權移轉登記物權行為，並回復登記為被

01 告徐宋林所有。

02 (四)被告徐宋林雖辯稱系爭不動產實際出資人為被告翁亦玫，然
03 依據被告徐宋林所提買賣契約書（下稱買賣契約書1）清楚
04 記載買方為被告徐宋林及買賣價金8,800,000元，買賣契約
05 書1中尚有交款備忘錄，清楚記載各期款項交付時間，並有
06 開票人即被告徐宋林之商業本票，由此可知，買賣契約書1
07 之簽訂者和付款人均為被告徐宋林，又不動產依據民法暨土
08 地法之規定就所有權登記於被告徐宋林名下，應認定為與真
09 實狀況（包括權利歸屬、權利變動原因等）相符，則買賣契
10 約書1所載登記名義人為契約書之買方被告徐宋林為當然之
11 法理。被告徐宋林、翁亦玫雖提出被告翁亦玫另一不動產之
12 買賣契約書（下稱買賣契約書2），然從買賣契約書2之價金
13 履約保證書暨價金履約專戶明細暨點交明書可知付款時點為
14 105年8月15日，而系爭不動產依據交款備忘錄，付款時點分
15 別為105年8月30日、105年9月5日、105年9月7日、105年10
16 月30日，兩資金流向顯不相符，況且依據被告徐宋林、翁亦
17 玫所提書證，均無法清楚說明系爭不動產之價金是由被告翁
18 亦玫賣屋所得，且參買賣契約書2所附之價金履約專戶明細
19 暨點交證明書，成交總價僅7,000,000元，其中代償被告翁
20 亦玫貸款5,014,264元及其他費用等，被告翁亦玫拿回1,63
21 6,034元，顯見金額與被告徐宋林購屋之價格8,800,000元差
22 異甚大，要無被告徐宋林、翁亦玫所稱被告徐宋林購屋價金
23 來由是被告翁亦玫提供之可能，則依被告徐宋林、翁亦玫提
24 買賣契約書1和買賣契約書2，至多證明被告徐宋林、翁亦玫
25 於105年8月和105年7月各有簽訂一買賣契約書僅此而已，況
26 被告翁亦玫從事不動產經紀人，與被告徐宋林為夫妻，則出
27 面協助被告徐宋林買賣系爭不動產，實屬常理，且參照被告
28 徐宋林所提買賣契約書1及證人李文智證詞，被告翁亦玫為
29 當時賣方經紀人，可知被告翁亦玫為實際處理者，然無法因
30 此認定被告翁亦玫即為本件不動產之實際出資人，就不動產
31 金流部份，被告翁亦玫稱其為系爭不動產之房貸繳款人，亦

01 未提出任何繳款證明，不足採信。又被告徐宋林所提承攬買
02 賣契約書，僅為被告徐宋林與訴外人東茂建設有限公司等之
03 承攬工程契約，與本案無涉。退萬步言，縱使被告徐宋林以
04 系爭不動產設定擔保予訴外人東茂建設有限公司等，亦僅能
05 證明被告徐宋林願以其所有不動產擔保其能履約完畢，而該
06 契約甲方代表人為被告徐宋林，其用所有不動產供擔保以示
07 履約誠意亦屬常情，被告徐宋林提此契約，無法證明系爭不
08 動產非被告徐宋林所有。被告徐宋林、翁亦玫雖提出買賣契
09 約書1、買賣契約書2、承攬工程契約等，然如上所述，不管
10 是兩契約之買賣價金、資金流向等均無法證明被告徐宋林購
11 入系爭不動產之資金為被告翁亦玫所出資，亦無法證明被告
12 徐宋林非系爭不動產之真正所有權人，倘被告徐宋林、翁亦
13 玫於抗辯之事實並無確實證明方法，僅以空言爭執或拼湊故
14 事者，當然應認定其抗辯事實之非真正，而應為被告徐宋
15 林、翁亦玫不利益之裁判。

16 (五)另本案被告徐宋林於買受系爭不動產後，因當時擔任負責人之公司東茂建設有限公司與訴外人財團法人懷德居文化基金會工程契約，故將所有之系爭不動產設定抵押予訴外人財團法人懷德居文化基金會，可見被告徐宋林對不動產有完全處分權利，另依據證人李文智證詞，被告徐宋林居住於系爭不動產，表示被告徐宋林除對系爭不動產有處分權利外，亦有使用管理權利，顯見被告徐宋林不單是系爭不動產形式上之名義人，亦是實質所有權人，則參照本案事證，不管是系爭不動產當時權狀所有人之登載、系爭不動產買賣契約之買方、交款備忘錄之付款人、商業本票之開票人，以及證人李文智證詞，在在顯示被告徐宋林為系爭不動產之所有人。至於被告翁亦玫辯稱系爭不動產是其為讓被告徐宋林能順利與訴外人財團法人懷德居文化基金會簽訂工程契約，為符合該契約第20條要求而將不動產登記予徐宋林之說詞，參工程契約第20條，僅表示乙方即東茂建設有限公司須提出不動產設定抵押予財團法人懷德居文化基金會，並未要求不動產須是

01 被告徐宋林本人所有，倘被告翁亦玫名下有不動產，以被告
02 徐宋林、翁亦玫夫妻關係，縱使用被告翁亦玫名下不動產設
03 定抵押予財團法人懷德居文化基金會，仍符合工程契約要
04 求，要無將不動產登記予被告徐宋林之理，則有關被告徐宋
05 林、翁亦玫借名登記等抗辯實不足採。

06 (六)聲明：1.被告徐宋林、翁亦玫就系爭不動產於107年11月2日
07 所為贈與之債權行為，及所為所有權移轉之物權行為，應均
08 予撤銷。2.被告翁亦玫應就系爭不動產於107年11月2日以贈
09 與原因向宜蘭縣宜蘭地政事務所107年宜登字第140430號
10 收件字號之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告徐
11 宋林所有。

12 二、被告方面：

13 (一)本件原告所執支付命令前於106年9月4日確定，嗣原告於107
14 年1月10日聲請強制執行，衡諸常情，原告斯時應已知悉或
15 可得知悉系爭不動產登記為被告徐宋林所有，後原告再於10
16 8年2月21日聲請強制執行，按理此時原告應已知悉或可得知
17 悉系爭不動產業於107年11月2日移轉登記予被告翁亦玫，詎
18 料，原告卻及至111年3月29日始提起本件塗銷所有權移轉登
19 記之訴，衡諸上揭民法第245條規定，應已逾越1年之除斥期
20 間而消滅。

21 (二)系爭不動產雖於105年8月30日由被告徐宋林與賣方游智為簽
22 立買賣契約書1而購入，惟實際上之買方即所有權人確為被
23 告翁亦玫，此由系爭契約書上明確記載：「買方連帶保證人
24 （登記名義人）：徐宋林」等語，即堪認定，斯時乃係被告
25 翁亦玫先於105年7月23日將名下所有門牌號碼為宜蘭縣○○
26 市○○○路000巷00號房地出售予訴外人黃佳瑜，再將前開
27 房地出售所得之價金用以支付系爭不動產之價金，此由前開
28 2份契約書上所載價金給付時間相佐即明；又因被告徐宋林
29 欲以其擔任代表人之東茂建設有限公司（乙方）承攬財團法
30 人懷德居文化基金會（甲方）木藝教室新建工程，而前開工
31 程要求乙方應提供不動產抵押擔保予甲方，此有前開工程之

01 承攬工程契約書第20條約定可資參照，是以，被告翁亦玟始
02 將其出資購買之系爭不動產暫時登記於被告徐宋林名下，後
03 被告徐宋林再於107年11月2日將系爭不動產返還並移轉登記
04 予被告翁亦玟，是原告主張均非實情，亦無理由甚明。

05 (三)聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按民法第244條規定之撤銷權，自債權人知有撤銷原因時
08 起，1年間不行使，或自行為時起經過10年而消滅，民法第2
09 45條定有明文。依此規定，債權人之撤銷權，係自行為時經
10 過10年始行消滅，至上述1年之期間，須自債權人知有撤銷
11 原因，始能起算。所謂撤銷原因係指構成行使撤銷權要件之
12 各事由而言，在無償行為，應自知有害及債權之事實時起算
13 (最高法院100年度台上字第1058判決意旨參照)。查被告
14 徐宋林、翁亦玟雖於107年10月5日簽立所有權贈與移轉契約
15 書（見本院卷第145頁至第145頁背面），然原告於111年3月
16 18日間調閱系爭不動產之登記謄本及異動索引，有系爭不動
17 產登記謄本、異動索引所載列印時間及中華電信股份有限公司
18 資訊技術分公司111年8月24日資交加字第1110001134號函
19 附地政電子謄本申請紀錄（見本院卷第9頁至第16頁、第107
20 頁），則原告不論係於自稱110年12月23日知悉或於111年3
21 月18日間調閱上開資料而知悉，至原告於111年3月29日提起
22 本件訴訟，尚未逾民法第245條規定之1年除斥期間，應可認
23 定。至於被告徐宋林、翁亦玟雖抗辯原告於107年1月10日或
24 108年2月21日聲請強制執行，按理此時原告應已知悉或可得
25 知悉系爭不動產業於107年11月2日移轉登記予被告翁亦玟等
26 語，然原告或其訴訟代理人於105年至110年間並無向財政部
27 北區國稅局宜蘭分局查詢被告徐宋林之財產資料紀錄，有財
28 政部北區國稅局宜蘭分局111年9月23日北區國稅宜蘭綜字第
29 1112127326號函附卷可佐（見本院卷第133頁），觀諸原告
30 於107年或108年對被告徐宋林進行強制執行，均係針對被告
31 徐宋林之薪資債權，然無針對被告徐宋林之不動產，而被告

01 徐宋林亦無提出其他證據佐證原告於107年間將系爭不動產
02 移轉登記予被告翁亦玟名下，被告徐宋林、翁亦玟之抗辯，
03 自無從認定為真正。

04 (二)系爭不動產之實際所有權人為何人？系爭不動產是否原為被
05 告翁亦玟所有，而僅係借名登記被告徐宋林名下？

06 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
07 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
08 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
09 信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
10 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委
11 任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
12 者，當賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任
13 之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決著有明
14 文）。故所謂借名登記契約，係指當事人約定一方將自己
15 之財產以他方名義登記，出名登記人實際上並未有基於所
16 有權人地位管理、處分財產之意思，該財產仍由本人自行
17 管理、用益、處分。另按，土地法第43條所謂登記有絕對
18 效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之
19 公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，承認事實
20 上不存在之權利（最高法院96年度台上字第415號裁判意
21 旨參照）。

22 2.復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條前段定有明文。被告徐宋林、翁
24 亦玟抗辯系爭不動產所有權於107年11月2日以贈與移轉為
25 原因登記為被告翁亦玟所有之前，係被告翁亦玟所有，僅
26 借名登記於被告徐宋林名下云云，惟為原告所否認，自應
27 由被告徐宋林、翁亦玟就其等間存有借名登記契約之事
28 實，負舉證責任。就系爭不動產於105年8月30日之買賣經
29 過，雖據證人李文智到庭證稱：伊在105年間從事房屋仲
30 介，現在則是擔任管理職，認識被告徐宋林、翁亦玟，被
31 告翁亦玟是代書，之前跟伊擔任代書的表哥認識，伊是在

01 辦理公司的買賣而認識被告翁亦玫的，系爭不動產移轉是
02 伊承辦的，伊是買方經紀人，是被告翁亦玫先賣掉民權新
03 路的房子，要再買1間房子作為辦公室使用，民權新路賣
04 掉的時候有做履約保證，要買縣民大道的時候因為之前的
05 還沒有結案，所以錢還沒有從履約保證專戶拿出來，後來
06 結案後才有錢去購買縣民大道的房子，所以購買縣民大道
07 的房子的頭期款是由伊先代墊的，等到民權新路結案後才
08 把錢匯到縣民大道的履約保證專戶裡面，被告翁亦玫賣掉
09 民權新路的房子也是找伊處理的，那個時候伊是擔任賣方
10 經紀人，系爭不動產被告翁亦玫說要指定第三人登記，所
11 以就登記在被告徐宋林名下，那時候好像是被告徐宋林要
12 做什麼設定，有個工程要提供為擔保物，專業的名詞伊不
13 太會說，伊不了解工程，系爭不動產買賣伊是買方的經紀
14 人，就是負責帶買方去看房子的人，但是在合約書裡面，
15 不會有伊的名字，合約書裡面通常會有代書的章、經紀人
16 的章、公司大小章，這邊的經紀人是指有通過國家考試的
17 經紀人，這邊的經紀人是賣方東森房屋的人，因為被告翁
18 亦玫本身有不動產經紀人的證照，她當時就是東森房屋的
19 經紀人，所以被告翁亦玫才會在合約上的經紀人處蓋章，
20 系爭不動產住的話應該就是被告2人一起住，他們是夫妻
21 等語（見本院卷第168頁至第170頁），並有買賣契約書
22 1、買賣契約書2附卷可參（見本院卷第90頁至第99頁），
23 然觀諸買賣契約書1、買賣契約書2之內容，係買賣契約書
24 2才有設置價金履約專戶，證人李文智所證述：等到民權
25 新路結案後才把錢匯到縣民大道的履約保證專戶裡面一
26 節，已與事實有所歧異，另參酌就系爭不動產訂立之買賣
27 契約書1，被告徐宋林需給付賣方880萬元，分別於簽約、
28 備證、完稅、偉款給付50萬元、220萬元、110萬元、500
29 萬元，然被告徐宋林、翁亦玫均未提出證據證明何筆款項
30 係被告翁亦玫所支付，亦未提出證據佐證被告翁亦玫出售
31 宜蘭縣○○市○○○路000巷00號後，就扣除貸款後之剩

01 餘款項有匯給買賣契約書1之賣方，是以，被告徐宋林、
02 翁亦玫雖提出買賣契約書1、買賣契約書2，縱使2份契約
03 書之交易時間接近，仍無從據此證明其等間就系爭不動產
04 即存有借名登記關係。再者，從被告徐宋林抗辯因其欲擔
05 任代表人之東茂建設有限公司（乙方）承攬財團法人懷德
06 居文化基金會（甲方）木藝教室新建工程，而前開工程要
07 求乙方應提供不動產抵押擔保予甲方，並提出承攬工程契
08 約書附卷可參（見本院卷第100頁至第104頁），由上開過
09 程可知，被告徐宋林不僅有與被告翁亦玫實際居住於系爭
10 不動產上，被告徐宋林為了經營事業之需要，並曾以系爭
11 不動產所有權人之身分，將系爭不動產設定抵押擔保予財
12 團法人懷德居文化基金會，揆諸前揭說明，借名登記契約
13 僅係土地以他方名義登記，仍應由土地所有權本人自己管
14 理、使用，方符合借名登記之要件，本件完全任由被告徐
15 宋林管理使用甚至處分系爭不動產，顯然與借名登記之要
16 件不符，被告徐宋林、翁亦玫辯稱成立借名登記契約，已
17 難信實。

18 3.依上所述，被告徐宋林、翁亦玫既僅能提出1位明顯對其
19 有利之友性證人，又無其他相關物證可佐，實難認被告徐
20 宋林、翁亦玫已盡其舉證責任，考量顯名主義為法安定性
21 之基礎，此違反顯名主義之借名登記契約，應更嚴謹認
22 定，尚難以此單薄之證據，率乎認定被告徐宋林、翁亦玫
23 間存有借名登記契約。是被告徐宋林、翁亦玫對於其間就
24 系爭不動產存有借名登記契約所舉之證據資料，尚不能使
25 本院就其存在達到確信之程度，應認被告徐宋林、翁亦玫
26 之舉證不足，尚難採信。

27 (三)原告請求撤銷被告徐宋林、翁亦玫間就系爭不動產所為之贈
28 與債權行為及所有權移轉物權行為，並塗銷該以贈與為登記
29 原因之所有權移轉登記，有無理由？

30 1.按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請
31 法院撤銷之。債權人聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人

或轉得人回復原狀，民法第244條第1項、第4項定有明文。債權人行使民法第244條第1項規定之撤銷權，以債務人之行為有害及債權為其要件。此之所謂有害及債權，乃指債務人之行為致積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使債權不能獲得清償之情形。蓋債務人之全部財產除對於特定債權人設有擔保物權外，應為全體債權人之總擔保，倘債務人財產已不足清償一切債務，而竟將財產贈與他人，對於普通債權人，即難謂無詐害行為。

2.經查，原告對被告徐宋林經督促程序取得本院所發給之106年度司促字第2962號支付命令，並經確定在案，被告徐宋林應清償原告109,504元，及依執行名義應清償之利息，此有本院106年度司促字第2962號支付命令、支付命令確定證明書附卷可參（見本院卷第5頁至第7頁），雙方確實有債權債務存在關係。又被告徐宋林於107年10月5日，以夫妻間贈與為原因將系爭不動產移轉予被告翁亦玫，並於107年11月2日辦畢登記，而被告徐宋林名下已無財產足以清償等事實，為兩造所不爭執，且有宜蘭縣宜蘭地政事務所111年9月27日宜地伍字第1110008931號函附卷可參（見本院卷第134頁至第160頁），堪認屬實。是被告徐宋林之責任財產顯已不足為原告就債權之總擔保，且此應為被告徐宋林所明知，其所為無償贈與行為當係有害於原告之前揭債權。從而，原告依民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷被告徐宋林、翁亦玫間就系爭不動產於107年10月5日所為之贈與及所有權移轉行為，並請求被告翁亦玫將系爭不動產於107年11月2日所為之所有權移轉登記予以塗銷，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷被告徐宋林、翁亦玫間所為贈與系爭不動產之債權行為及物權行為，並命被告翁亦玫回復原狀，均有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

宜蘭簡易庭 法 官 張淑華

以上正本係照原本作成。

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，
同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

書記官 謝佩欣