

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上更一字第14號

上訴人 萊肯國際股份有限公司

法定代理人 林英志

訴訟代理人 王崇宇律師

鍾欣紘律師

被上訴人 潘亮君

鍾閏金

共同

訴訟代理人 張晏晟律師

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109年11月5日臺灣臺中地方法院109年度訴字第1640號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人間就附表所示不動產於民國109年1月10日以贈與為原因所為之債權行為，及於民國109年1月16日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

被上訴人鍾閏金應將附表所示不動產於民國109年1月16日以贈與為原因，在臺中市○○地政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人潘亮君任職伊公司會計期間侵占伊公司財產，致伊公司受有新臺幣（下同）50,790,019元之損害，其乃於民國108年11月22日、109年1月9日簽立侵占還款切結書，承諾賠償伊公司3,165,876元、47,624,143元，然

於簽立上開第二份切結書翌日即109年1月10日，潘亮君偕同其配偶甲○○與伊公司談判還款事宜卻談判破裂後，其未償還伊公司分毫。嗣伊公司聲請對潘亮君之財產假扣押，始發現潘亮君竟於談判破裂當日即109年1月10日迅將名下如附表所示不動產（下稱系爭房地）贈與其母即被上訴人鍾閏金（下稱系爭贈與），並於同年月16日辦畢所有權移轉登記，而陷於無資力，該無償行為有害伊公司之債權，是伊公司自得依民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷被上訴人間就系爭房地贈與之債權行為及所有權移轉之物權行為，鍾閏金應將系爭房地移轉登記塗銷等情，爰提起本件訴訟（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人間就系爭房地於109年1月10日以贈與為原因所為之債權行為，及於109年1月16日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。（三）鍾閏金應將系爭房地於109年1月16日以贈與為原因，在臺中市○○地政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被上訴人則以：系爭房地實為鍾閏金於84年間出資購買而為其所有，僅因當時屢遭配偶乙○○家暴，為避免財產遭乙○○索取一空，而借名登記於潘亮君名下；然始終係由鍾閏金為使用收益即由鍾閏金出租並收取租金，迨109年1月間獲悉潘亮君與上訴人有債務糾紛，恐積蓄受牽連，而於同年月10日與潘亮君合意終止借名登記契約，由潘亮君返還系爭房地。是上訴人依民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷及塗銷移轉登記，洵屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第102頁）：

（一）兩造不爭執事項：

1. 潘亮君於95年8月23日至108年11月21日間任職於上訴人公司，在職期間因侵占公司財產，而先後於108年11月22日、109年1月9日簽立侵占還款切結書。

2. 系爭房地係鍾閏金出資購買（按上訴人撤銷此部分之自認，

未經被上訴人同意，詳後述），87年5月18日登記在潘亮君名下，94年後均由鍾閏金出租他人，並由鍾閏金收取租金。

3. 系爭房地於109年1月16日以贈與為原因，辦理所有權移轉登記予鍾閏金。

(二)兩造爭執事項：

1. 被上訴人間就系爭房地，是否存有借名登記契約？

2. 上訴人主張依民法第244條第1項規定，請求撤銷系爭贈與之債權及物權行為，並依同條第4項規定，請求鍾閏金塗銷系爭房地之所有權移轉登記，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)系爭房地係鍾閏金出資購買，上訴人撤銷自認不應准許：

1. 按在受命法官前積極而明確的表示不爭執，性質上應屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，依同條第3項之規定，以自認人能證明其所不爭執之事項與事實不符或經他造同意，始得撤銷之（最高法院100年度台上字第1939號判決意旨參照）。

2. 經查，系爭房地係鍾閏金出資購買，迭經上訴人於原審及前審所不爭執（見原審卷第279頁、前審卷第126頁），上訴人雖於本院主張撤銷此部分之自認，並以被上訴人於前審準備程序中請求函查系爭房地之貸款及抵押權設定資料為據；然被上訴人於前審110年4月15日準備程序時陳稱：「（問：請被上訴人說明購買系爭房地價金總多少？如何支付？）價金是496萬餘元，頭期款約70萬元是鍾閏金做完手術後一週以現金方式交付○○的。84至87年再以現金支付大約200萬至300萬餘元，在87年交屋後，向銀行申貸140萬元，後於91年全部清償完畢。（問：提示原審卷第35、39頁系爭房地，向○○銀行貸款設定抵押，是否就是被上訴人所說向銀行申貸140萬元部分？）是，就是同一筆。（問：上開○○銀行貸款下來的錢，何人拿走？貸款保證人是誰？貸款是否清償完畢？由何人清償？）貸款下來的錢就直接撥款給建商，保證人是誰再查報，貸款於91年4月26日由鍾閏金清償完畢，當

01 初鍾閏金清償方式，是把清償的錢直接存入○○銀行前身○
02 ○○○商銀房貸專戶內。請求向○○銀行調取這部分貸款資
03 料」等語，上訴人就上開陳述表示：「對被上訴人所述，我
04 造沒有意見」、並接續表示：「（問：上訴人主張系爭房地
05 係由鍾閏金出資購買贈與潘亮君？）是」等語（見前審卷第
06 127至128頁），可見被上訴人請求調閱貸款相關資料係為佐
07 證鍾閏金清償系爭房地貸款之事，且上訴人對被上訴人所述
08 上情表示無意見，並再次陳明系爭房地係由鍾閏金出資購買
09 贈與潘亮君等語，益徵上訴人確不爭執系爭房地係由鍾閏金
10 出資之事實而為自認。

11 3. 且查，系爭房地係於84年間購置，依系爭房地貸款之個人借
12 款申請書暨調查表所示（見前審卷第215頁），潘亮君係00
13 年0月00日出生，○○畢業，則潘亮君於系爭房地購置時年
14 約20歲，尚於大學就學中，應無資力繳付系爭房地之頭期款
15 及分期款，上訴人亦未舉證證明之；且潘亮君於87年間甫自
16 大學畢業，於上開申請書上記載其當時年薪僅33萬元，而申
17 請書背面之個人授信申請批覆書上記載年所得73萬元（見前
18 審卷第216頁），則係加計連帶保證人鍾閏金所於申請書上
19 填寫之年所得40萬元始足當之，要難推認潘亮君可憑一己之
20 力攤還系爭房地貸款。上訴人既未舉證證明其自認系爭房地
21 係由鍾閏金出資乙節與事實不符，並再重申系爭房地係鍾閏
22 金贈與潘亮君，依購屋貸款契約書及被證5帳戶金流所示，
23 鍾閏金係以現金存入方式每月贈與潘亮君約11,000元等語
24 （見本院卷第130頁、原審卷第237至249頁），與其撤銷上
25 開自認之主張自相矛盾，復未經被上訴人同意上訴人撤銷自
26 認（見本院卷第102頁），是上訴人主張撤銷上開自認，不
27 應准許。

28 (二)被上訴人間就系爭房地，不存有借名登記契約：

29 1. 按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
30 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
31 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表

01 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買
02 財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契
03 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登
04 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之
05 一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，
06 並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要
07 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存
08 在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實
09 為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，
10 否則即屬違背證據法則。

- 11 2. 被上訴人雖主張鍾閏金與其配偶乙○○於84年至87年間感情
12 不佳，曾於85年5月16日遭乙○○家暴逃回屏東暫住，為求
13 自保並積攢未來生活資本，而將系爭房地借名登記於潘亮君
14 名下等語（見原審卷第273至274頁），並提出85年5月16日
15 之驗傷診斷書為憑（見原審卷第275頁）。然查，該驗傷診
16 斷書雖記載鍾閏金受有左、右眼眶及鼻部瘀腫之傷勢，惟於
17 「致傷之原因及其他兇器種類」欄則為空白，尚難僅以該驗
18 傷診斷書之記載遽認其受傷原因係遭乙○○毆打所致，遑論
19 推知其夫妻感情狀況為何。再者，被上訴人自陳鍾閏金早於
20 84年間即以乙○○名義購置位於基隆市○○路房地並出租等
21 情（見本院卷第101頁），並有另案答辯狀及建物所有權狀
22 可稽（見本院卷第51、79頁），依該權狀所示登記日期為84
23 年10月16日，鍾閏金則於另案答辯狀復陳稱乙○○於83年至
24 95年間因外遇而與其感情不佳，嗣因父母於95、96年間過世
25 後始回歸家庭等語（見本院卷第50頁），果爾，何以鍾閏金
26 仍於84年10月間以乙○○名義購置該基隆市房地並出租，與
27 其所稱將系爭房地登記於潘亮君之緣由顯生扞格；參以證人
28 即出租系爭房地之仲介丙○○於原審證稱：鍾閏金夫妻有來
29 過伊公司，伊看到鍾閏金夫妻時，談吐上、交談時感情很
30 好，應該是模範夫妻等語（見原審卷第217頁），則依證人
31 顏文錦所證，鍾閏金之配偶亦知悉系爭房地之存在，尚無從

01 推認鍾閨金夫妻感情不睦，難認鍾閨金有何藏匿系爭房地之
02 意圖。況上訴人另自陳鍾閨金於98年間又以其子丁○○名義
03 購置位於基隆市○○路房地並出租等情（見本院卷第101
04 頁），並有另案答辯狀及建物所有權狀可稽（見本院卷第50
05 至51、77頁），鍾閨金於其所稱96年間乙○○回歸家庭後，
06 仍以其子名義購置房產並出租，均未登記於其自己名下，可
07 徵鍾閨金上開多次以其家人名義購置房產並出租之舉，衡係
08 其財富配置及生財之道，與其所稱夫妻感情良窳，應屬無
09 涉。

- 10 3. 且查，被上訴人為母女關係，潘亮君於87年間登記為系爭房
11 地所有權人，鍾閨金於94年間出租系爭房地予他人並收取租
12 金，為兩造所不爭執，上開登記迄被上訴人為系爭贈與止已
13 逾21年之久。經本院曉諭被上訴人說明係於何時，以何方
14 式，就系爭房地借名登記之意思表示達成合致（見本院卷第
15 101頁），然被上訴人除說明借名登記契約為諾成契約，不
16 以作成書面為必要，系爭房地自90年間起即由鍾閨金出租管
17 理收益，鍾閨金購置房地之動機、緣由及其家庭關係等情外
18 （見本院卷第117至122頁），並未表明或舉證被上訴人間究
19 係於何時，以何方式，就系爭房地借名登記之意思表示達成
20 合致。而依鍾閨金提出之房屋租賃契約書（見原審卷第230
21 頁）及其郵局帳戶客戶歷史交易清單（見前審卷第141至151
22 頁）所示，固可認系爭房地係由鍾閨金出租並收取租金；然
23 觀諸系爭房地登記於潘亮君名下迄被上訴人為系爭贈與止已
24 逾21年之久，其間系爭房地之權利狀態並無變動，有地籍異
25 動索引可稽（見原審卷第37、41至42頁），鍾閨金將系爭房
26 地出租收取租金僅係不動產之管理行為，其管理系爭房地之
27 舉與系爭房地之所有權歸屬仍屬二事，尚難據此推斷被上訴
28 人間就系爭房地存有借名登記之意思表示合致。況證人顏文
29 錦復證稱：鍾閨金從90年開始委託伊公司出租系爭房地，都
30 是鍾閨金來簽約辦手續，與房客續約時也會來伊公司簽約，
31 印象中她有說過這房子是買給女兒的，但時間這麼久了，伊

01 已經忘記她怎麼講了，委託出租的報酬也是鍾閏金簽約時當
02 場付現金等語（見原審卷第215至216頁），其雖因歷時已久
03 而未詳述聽聞鍾閏金表述系爭房地買給潘亮君之過程，然就
04 鍾閏金出資購買系爭房地乙節，已經本院認定如前，證人顏
05 文錦就其所證「她有說過這房子是『買給』女兒的」等語應
06 屬明確，且與系爭房地自登記後長達逾21年之久期間均登記
07 於潘亮君名下之權利狀態相符。再參諸前段所述鍾閏金多次
08 以其家人名義購置房產之財富分配方式，上訴人主張鍾閏金
09 出資購買系爭房地，基於財富傳承進行財產分配，將之贈與
10 潘亮君等語，應堪採憑，被上訴人辯稱伊等間就系爭房地存
11 有借名登記契約云云，不足採信。

12 (三)上訴人得請求撤銷系爭贈與之債權及物權行為，並塗銷系爭
13 房地之所有權移轉登記：

14 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
15 院撤銷之。債權人聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉
16 得人回復原狀，民法第244條第1項、第4項定有明文。債權
17 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
18 害及債權為其要件。此之所謂有害及債權，乃指債務人之行
19 為致積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使債權不能
20 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
21 有擔保物權外，應為全體債權人之總擔保，倘債務人財產已
22 不足清償一切債務，而竟將財產贈與他人，對於普通債權
23 人，即難謂無詐害行為。

24 2. 經查，上訴人主張潘亮君於95年8月23日至108年11月21日間
25 任職於上訴人公司，在職期間因侵占公司財產，而先後於
26 108年11月22日、109年1月9日簽立侵占還款切結書，為兩造
27 所不爭執，並有侵占還款切結書可稽（見原審卷第23至26
28 頁），經上訴人依上開切結書約定訴請潘亮君給付2千萬元
29 之本息，經臺灣臺北地方法院於109年7月22日以109年度重
30 勞訴字第16號判決上訴人勝訴在案，有該案言詞辯論筆錄及
31 判決可稽（見原審卷第167至169、203至210頁），是認上訴

01 人對潘亮君確有上開債權存在。而潘亮君於簽立上開還款切
02 結書後，未依約履行其還款承諾，竟為避免日後遭上訴人求
03 償，旋於109年1月16日將系爭房地以贈與為原因移轉所有權
04 登記予鍾閏金所有，使上訴人無法就系爭房地取償。依潘亮
05 君之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、107年度綜合所得稅
06 各類所得資料清單所示（見原審卷第33至34頁），其名下僅
07 餘有2台多年汽車，經上訴人聲請假扣押後，亦僅扣得集保
08 帳戶中○○商業銀行股票780股、○○○○○○○○股份有限公司股票100股，股票價值約41,894元（見前審卷第187
09 頁）；銀行存款部分扣得○○商業銀行○○分行90元、英鎊
10 500.84元，價值約19,122元（見前審卷第195頁），總計約
11 61,106元，有臺灣臺北地方法院109年度司執全字第104號執
12 行卷宗影本可稽（見前審卷第185至201頁）。足見潘亮君將
13 系爭房地移轉予鍾閏金而積極的減少財產後，因而使上訴人
14 對潘亮君之上開債權不能獲得清償。被上訴人亦自承：
15 「〈問：潘亮君何以於109年1月9日簽訂還款切結書後（見
16 原審卷第25至28頁），旋於109年1月16日辦理系爭房地移轉
17 登記（109年1月10日贈與原因，見原審卷第35頁）？〉在家人
18 得知潘亮君自行與公司達成和解之後，鍾閏金才想到臺中
19 有一間房屋登記在潘亮君名下，希望潘亮君盡快將房屋返還
20 給鍾閏金，才不會被執行」等語（見本院卷第101頁），可
21 見潘亮君係為免系爭房地遭上訴人執行清償上開債權，乃將
22 系爭房地無償贈與並移轉登記予鍾閏金，致潘亮君之責任財
23 產減少，清償能力受影響，使上訴人對潘亮君之上開債權陷
24 於不能滿足之狀態，其無償行為自屬有害及上訴人之債權。
25 故上訴人依民法第244條第1項規定，請求撤銷被上訴人間就
26 系爭房地所為贈與之債權行為及移轉所有權之物權行為，並
27 依同條第4項規定請求鍾閏金塗銷系爭房地之所有權移轉登
28 記，自屬有據，應予准許。

30 五、綜上所述，上訴人依民法第244條第1項規定，請求撤銷被上
31 訴人間就系爭房地所為贈與之債權行為及移轉所有權之物權

行為；並依同條第4項規定請求鍾閏金將系爭房地以贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，均有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 21 日
民事第五庭 審判長法官 游文科
法官 李慧瑜
法官 吳崇道

正本係照原本作成。

被上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 洪郁淇

中 華 民 國 111 年 6 月 21 日

01 附表：

02

編號	不動產	權利範圍
1	臺中市○○區○○段00地號土地	103/10000
2	坐落上開土地上之同段0000建號、門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號0樓之0之建物	1/1