

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3512號

原告 兆豐國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 張兆順

訴訟代理人 黃繼岳律師

陳怡欣律師

參加人 國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

訴訟代理人 趙本清

丁文洲

被告 陸敬瀛

訴訟代理人 黃頌善律師

被告 陳幼蘭

上列當事人間請求撤銷買賣等事件，本院於民國109年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告間就如附表所示之不動產，於民國一〇八年五月二十日所為買賣債權行為，及於民國一〇八年五月二十九日所為所有權移轉登記物權行為，均應予撤銷。

被告陳幼蘭應就附表所示之不動產，於民國一〇八年五月二十九日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告陸敬瀛所有。

訴訟費用由被告負擔，參加費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更

01 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
02 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告於
03 民國108年8月19日起訴時聲明為：(一)被告陸敬瀛與被告陳
04 ○○間就如附表建物標示編號1、2所示建物於108年5月20日
05 所為買賣之債權行為及於108年5月29日所為所有權移轉登記
06 之物權行為，均應予撤銷，(二)被告陳○○應將前項不動產，
07 於108年5月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗
08 銷，並回復登記為被告陸敬瀛所有（本院卷第7頁）；嗣於
09 108年12月25日當庭請求將前揭訴之聲明被告陳○○部分更
10 正為被告陳幼蘭（本院卷第187頁）；復於109年2月13日具
11 狀變更聲明為：(一)陸敬瀛與陳幼蘭間就如附表土地標示編號
12 1所示土地，暨其上如附表建物標示編號1、2所示建物（下
13 就附表所示土地及建物合稱系爭房地），於108年5月20日所
14 為買賣之債權行為及於108年5月29日所為所有權移轉登記之
15 物權行為，均應予撤銷，(二)陳幼蘭應將系爭房地，於108年5
16 月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回
17 復登記為陸敬瀛所有（本院卷第257頁）。核原告就陳○○
18 部分更正為陳幼蘭屬更正事實上之陳述，而變更聲明部分之
19 請求為基礎事實同一，尚無不合，均應予准許。

20 二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
21 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1
22 項定有明文。參加人國泰世華商業銀行股份有限公司具狀陳
23 明為被告陸敬瀛之債權人，就兩造間請求撤銷撤銷買賣等事
24 件有法律上利害關係，為輔助原告而聲請參加訴訟等語，並
25 提出本院108年度司票字第10743號民事裁定為憑（本院卷第
26 123至131頁），經核與前揭規定並無不合，應予准許。

27 貳、實體部分：

28 一、原告主張：陸敬瀛為第三人潤琦實業有限公司（下稱潤琦公
29 司）之負責人兼連帶保證人，潤琦公司陸續向原告借貸，截
30 至108年7月24日止尚欠新臺幣（下同）31,545,599元及美金
31 2,673,121.97元，陸敬瀛亦與潤琦公司共同簽發美金500萬

01 元本票，是陸敬瀛就前揭債務均需與潤琦公司負連帶清償責
02 任。詎陸敬瀛竟於108年5月20日將系爭房地出賣予陳幼蘭，
03 並於108年5月29日辦理所有權移轉登記，原告亦曾於108年6
04 月3日前往潤琦公司拜訪，促陸敬瀛儘速還款，惟翌日再前
05 往時，潤琦公司已人去樓空，大門深鎖，陸敬瀛亦逃逸無
06 蹤，而被告2人同一住址，陸敬瀛又為潤琦公司之負責人，
07 陳幼蘭對於陸敬瀛及潤琦公司相關情況應無不知之理，是被
08 告2人侵害原告債權甚為明顯；退萬步言，被告2人間是否確
09 實有買賣關係存在，殊值可疑，恐為無償移轉。又陸敬瀛稱
10 系爭房地係訴外人即其妹陸麗娟出資購買，僅係借名登記在
11 被告2人名下云云，原告否認之，況依最高法院103年度台上
12 字第1518號及臺灣高等法院107年度上字第28號判決意旨意
13 旨，不論陸麗娟與被告2人間是否有借名關係存在，就系爭
14 房地之權利外觀，仍以登記名義人即陳幼蘭或陸敬瀛等為所
15 有權人，基於物權之公信、公示原則及債之相對性原則，陸
16 麗娟無法本於其「借名契約」對原告有所主張，且陸敬瀛自
17 陳係因收到銀行催款通知故將系爭房地過戶到陳幼蘭名下，
18 可見陸敬瀛就系爭房地以買賣為原因移轉登記予陳幼蘭之債
19 權行為及物權行為，自屬有權處分。為此，爰依民法第244
20 條第1項、第2項及第4項、第242條、第767條及第179條之規
21 定，提起本件訴訟。並聲明：如主文所示。

22 二、參加人為輔助原告而同上主張。

23 三、被告則以：系爭房地為陸麗娟於101年間向張淑貞購買，繳
24 納土地增值稅、契稅送登記後，因收到銀行之催款通知，所
25 以陸麗娟才與訴外人李國威商量，將系爭房地借名登記予李
26 國威，並由陸麗娟以渣打國際商業銀行股份有限公司之4個
27 帳戶(山子頂分行帳號00000000000000，東內壠分行帳號
28 00000000000000、00000000000000、00000000000000)將款
29 項轉匯入李國威所有臺灣新光商業銀行帳戶內，以支付系爭
30 房地之房貸；嗣李國威於108年1月死亡，李國威之繼承人李
31 之孜受到陸麗娟指示，才把系爭房地過戶到陸敬瀛名下；又

01 陸敬瀛於000年0月間收到銀行催款通知，所以陸敬瀛再受到
02 陸麗娟指示，將系爭房地過戶到陳幼蘭名下；系爭房地既係
03 陸麗娟出資購買，所有權人為陸麗娟，僅借名登記在被告2
04 人名下，又系爭房地既非陸敬瀛之財產，自不構成陸敬瀛自
05 己債務之總擔保等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
06 回。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告於107年3月28日與陸敬瀛、訴外人王音之及楊文虎簽立
09 連帶保證書，保證就潤琦公司對原告所負之一切債務以本金
10 8,000萬元整或等值其他外幣為限額暨其利息、遲延利息、
11 違約金、匯率變動差額、損害賠償金及其他從屬於主債務之
12 負擔，願與主債務人即潤琦公司負連帶清償之責任，原告另
13 於108年2月20日與潤琦公司簽立出口押匯總約定書，由陸敬
14 瀛、王音之及楊文虎擔任連帶保證人，連帶保證潤琦公司完
15 全履行出口押匯總約定書內所載各條款之約定及所生債務，
16 且原告得向連帶債務人中之一人或數人或其全體同時或先後
17 請求全部或一部之給付，原告復於108年4月12日與潤琦公司
18 簽立綜合授信契約書，約定授信總額度共計4,000萬元或等
19 值其他外幣、各種類授信之動用期間為自108年3月10日起至
20 109年3月9日止，嗣潤琦公司陸續向原告借款，惟於108年5
21 月27日購料放款本金到期未償還，迄至同年月29日放款餘額
22 總計5,168,987元及美金173,259元，截至108年7月24日止尚
23 欠31,545,599元及美金2,673,121.97元，且陸敬瀛與潤琦公
24 司、王音之、楊文虎前於108年2月20日共同簽發本票，內載
25 憑票交付原告信義分公司美金500萬元，按週年利率7.55%
26 計算之利息，到期日為108年4月12日，原告持該本票取得本
27 票裁定准予強制執行，而陸敬瀛於108年5月20日將系爭房地
28 出賣予陳幼蘭，並於同年月29日以買賣為登記原因，將系爭
29 房地所有權移轉登記予陳幼蘭等情，有綜合授信契約書、連
30 帶保證書、出口押匯總約定書、本院108年度司票字第10513
31 號民事裁定、原告授信系統短期放款逾期控制表、原告信義

01 分公司至轉呆案件簽報書、系爭房地登記謄本、潤琦公司資
02 料查詢在卷可佐（本院卷第21至47頁、第51至59頁、第95至
03 101頁、第175至178頁、第265頁、第266頁），堪信為真，
04 是陸敬瀛就前揭債務確實應與潤琦公司負連帶清償責
05 任。

06 (二)按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債
07 務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第
08 272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45
09 年台上字第1426號判決意旨參照）。又連帶債務人對於債權
10 人應各負全部給付之責，是在債務未受清償前，連帶債務人
11 中之一人所為之詐害行為，債權人自得對之依民法第244條
12 第1項、第2項之規定撤銷之；至於其他連帶債務人有資力與
13 否，在所不問（最高法院88年度台上字第1302號判決意旨參
14 照）。次按債權如係成立於詐害行為以前，詐害行為當時，
15 債務雖未屆清償期，債權人亦得行使撤銷權（最高法院88年
16 度台上字第976號判決意旨可參）。經查，陸敬瀛於107年3
17 月28日同意擔任潤琦公司與原告間借款債務之連帶保證人一
18 節，業如前述，則依民法第273條規定，原告本得對潤琦公
19 司、陸敬瀛、王音之或楊文虎，同時或先後請求全部或一部
20 之給付，且於連帶債務未完全履行前，全體債務人即潤琦公
21 司、陸敬瀛、王音之及楊文虎仍應負連帶責任，故自陸敬瀛
22 於107年3月28日簽訂連帶保證書之日起，原告對陸敬瀛即有
23 連帶保證債權存在，僅俟潤琦公司未依約清償時，始得請求
24 陸敬瀛負連帶給付之責，而非潤琦公司未清償時，原告方對
25 陸敬瀛取得債權，是原告於陸敬瀛為本件買賣及移轉系爭房
26 地所有權時，已然為陸敬瀛之債權人甚明，則陸敬瀛於107
27 年3月28日以後就其責任財產所為無償行為或有償行為，倘
28 有害及原告債權者，原告自得請求撤銷之。

29 (三)被告2人抗辯系爭房地係陸麗娟所有，陸續借名登記於李國
30 威、陸敬瀛、陳幼蘭名下，陸敬瀛將系爭房地移轉登記予陳
31 幼蘭名下，僅係依照陸麗娟之指示移轉登記予陳幼蘭，並未

01 有害及原告對陸敬瀛之債權，是否可採？

02 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之
04 分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態
05 事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86
06 年度台上字第891號判決意旨可參）。次按所謂借名登記
07 契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）
08 同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，
09 登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間
10 應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。
11 又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記
12 者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院106年
13 度台上字第1157號判決意旨可參）。本件原告起訴主張陸
14 敬瀛所為之移轉登記系爭房地法律行為有害及債權，為被
15 告2人所否認，並以系爭房地係陸麗娟借名登記為辯，被
16 告2人所抗辯者為變態事實，揆之前開說明，自應由被告2
17 人就該變態事實負舉證責任，始合於舉證責任分配之原
18 則。

19 2.被告2人抗辯系爭房地為陸麗娟所有，固提出不動產買賣
20 契約書、申報清單、土地建築改良物買賣所有權移轉契約
21 書、價金履約專戶明細暨點交證明書、嘉鼎地產有限公司
22 服務費統一發票、陸麗娟所有前開渣打國際商業銀行股份
23 有限公司之4個帳戶存摺影本、附表建物標示編號1登記謄
24 本、遺產分割協議書、土地建築改良物所有權贈與移轉契
25 約書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書、台灣電力
26 公司繳費憑證、欣桃天然氣股份有限公司繳費憑證、幸福
27 宣言社區管理費繳費通知單、台灣自來水股份有限公司轉
28 帳代繳(代收)水費繳費憑證、房屋租賃契約書為證（本院
29 卷第201至248頁、第355至405頁）。惟查，陸麗娟雖於
30 101年9月22日與張淑貞簽立不動產買賣契約書及土地建築
31 改良物所有權移轉契約書，然該土地建築改良物所有權移

01 轉契約書未經地政事務所收件，反係李國威與張淑貞於
02 101年10月8日簽立之土地建築改良物所有權移轉契約書經
03 桃園市楊梅區地政事務所收件並為登記，且嘉鼎地產有限
04 公司服務費統一發票開立之買受人為李國威，則陸麗娟是
05 否係系爭房地之買受人，或僅係代李國威出面與張淑貞簽
06 立契約，而買受人實為李國威，尚有疑義；另陸麗娟若為
07 系爭房地買受人，其為何要將系爭房地借名登記於李國威
08 名下，雙方有何特殊情誼，陸麗娟何以如此信任李國威，
09 為何未與李國威就借名登記簽立契約等節，亦未見被告2
10 人舉證說明；再者，陸麗娟雖於102年2月25日至108年3月
11 15日陸續匯款予李國威，然陸麗娟匯款金額、時間均不固
12 定，本院無法認定陸麗娟係為繳納系爭房地貸款而匯款予
13 李國威，且匯款原因眾多，是否即為繳納貸款，亦有疑
14 義；此外，若系爭房地確實為陸麗娟所有，僅陸續借名登
15 記於李國威、陸敬瀛、陳幼蘭名下，何以李之孜繼承李國
16 威名下之系爭房地後移轉登記予陸敬瀛之原因為贈與，而
17 陸敬瀛移轉登記系爭房地予陳幼蘭之原因為買賣，既被告
18 2人抗辯均係受陸麗娟所託而借名登記，登記原因為何不
19 同，亦未見被告2人舉證；而台灣電力公司繳費憑證、欣
20 桃天然氣股份有限公司繳費憑證、幸福宣言社區管理費繳
21 費通知單、台灣自來水股份有限公司轉帳代繳(代收)水費
22 繳費憑證僅能證明陸麗娟繳納108年5月至12月之費用，然
23 不能以此即推論系爭房地為陸麗娟所有；又承租房屋後轉
24 租，乃我國人民之習慣，此即民法第443條第1項但書「但
25 租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部
26 分轉租於他人。」立法之緣由，是房屋租賃契約書上雖記
27 載陸麗娟為出租人，然僅能證明陸麗娟出租系爭房地，不
28 能以此證明陸麗娟為系爭房地之所有權人。

29 3. 至證人魏美玲於109年4月21日到庭證稱：伊在桃園市楊梅
30 區從事不動產買賣，000年0月間經手系爭房地之買賣，賣
31 方是張淑貞、買方是陸麗娟，當初看屋、簽約、繳款都是

01 由陸麗娟出面，但登記與交屋時就將該屋登記在李國威名
02 下，伊有問陸麗娟為何要登記在李國威名下，陸麗娟只有
03 輕描淡寫的說與李國威是好同學，陸麗娟好像之前工作的
04 關係，所以貸款上面有點問題，但伊並未與李國威確認過
05 陸麗娟無法辦理貸款要登記在李國威名下一事，伊之後仍
06 會跟陸麗娟聯絡，陸麗娟從大陸回來有時也會跟伊聯繫，
07 陸麗娟說要來看房子順便繳管理費，有曾叫伊幫她找租
08 客，伊有幫她找過，鄰居也有幫她介紹，伊知道繳納貸
09 款、管理費都是陸麗娟，陸麗娟只是掛名李國威的名字，
10 伊做仲介社區經營上都會有互動，伊不知道貸款是從陸麗
11 娟名下轉給銀行，還是李國威的名下轉給銀行，但從系爭
12 房屋登記在李國威名下，應該可以推斷是用李國威的名字
13 辦貸款，嘉鼎地產有限公司是系爭房地買賣時伊服務的公司，
14 伊通常開立服務費發票都是交屋日當時交付給有繳納
15 服務費的雙方，伊是依據交屋日代書說登記名義人是何
16 人，伊就將發票開立何人的名字，因系爭房地登記在李國
17 威名下，所以發票就開李國威的名字，但實際上服務費是
18 陸麗娟繳納的等語（本院卷第289至293頁）；證人何淑雲
19 於109年4月21日到庭證稱：李國威是伊的前夫，他生前有
20 告訴伊他的名字借給陸麗娟買系爭房地，系爭房地實際所
21 有權人為陸麗娟，李國威的貸款存摺中有陸麗娟的匯款資
22 料及陸麗娟開的支票，借名的實際原因伊不清楚，伊不知
23 道李國威與陸麗娟有無其他金錢往來，也不知道李國威借
24 名予陸麗娟有無收取報酬，李國威在108年1月8日過世，
25 之後伊與小孩必須處理他的遺產，剛好陸麗娟在1月中旬
26 回台，陸麗娟就跟伊聯絡，並交代說她會找代書將系爭房
27 地過戶給陸敬瀛，所有的過戶費用都是由陸麗娟負擔等語
28 （本院卷第294至296頁）。然證人魏美玲、何淑雲前揭證
29 述均僅係各自聽陸麗娟、李國威單方所言，均未確實參與
30 陸麗娟與李國威就系爭房地買賣登記洽談之過程，陸麗娟
31 是否確實為系爭房地之所有權人，與李國威就系爭房地成

01 立借名登記之關係，或系爭房地實為李國威所有，僅係李
02 國威不願讓別人知悉自己購買系爭房地而為之說詞，仍尚
03 待被告舉證說明。

04 4. 依此，被告2人就應舉證之待證事實，舉證尚有未盡，被
05 告2人抗辯系爭房地係陸麗娟所有而借名登記於被告2人名
06 下，要屬無從證明，本院自難為渠等有利之認定。

07 (四)原告主張被告2人間就系爭房地所為之法律行為係有害及原
08 告債權之行為，是否可採？

09 1. 按民法第244條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一
10 年間不行使，或自行為時起經過十年而消滅，民法第245
11 條定有明文。又該項法定期間為除斥期間，其時間經過時
12 權利即告消滅。此項除斥期間有無經過，縱未經當事人主
13 張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據（最
14 高法院85年台上字第1941號判決要旨參照）。查原告主張
15 陸敬瀛就上開債務與潤琦公司負連帶清償責任，然陸敬瀛
16 於108年5月29日以買賣為原因將系爭房地移轉登記予陳幼
17 蘭，有害及債權等語；則原告於108年8月19日起訴行使撤
18 銷權（本院卷第7頁民事起訴狀收文戳）時，顯未逾1年或
19 10年之除斥期間。

20 2. 次按民法第244條第1項所稱之害及債權，係指債務人所為
21 之無償行為，致其責任財產減少，使債權不能或難於獲得
22 清償之狀態而言。又因債務人之全部財產除對於特定債權
23 人設有擔保物權外，應為全債權人之總擔保，倘債務人有
24 無償轉讓財產之行為，致其餘財產不足清償一切債務，即
25 屬有害及債權之情事，債權人自得行使撤銷權。經查，依
26 原告所提出陸敬瀛之全國101年度財產明細所示，其名下
27 僅有系爭房地，別無其他投資、存款或所得（本院卷第49
28 頁），顯與原告之31,545,599元及美金7,673,121.97元債
29 權相較，差距甚遠，而系爭房地亦有設定最高限額抵押
30 3,410,000元，有土地及建物登記謄本在卷可憑（本院卷
31 第51至57頁、第95至101頁、第175至178頁、第265頁、第

266頁)，可徵原告得經由系爭房地受償之債權明顯有限，又陸敬瀛雖自陳受到陸麗娟之指示而將系爭房地過戶予陳幼蘭，然本院前已認定系爭房地非陸麗娟所有，即無陸麗娟指示一事，是陸敬瀛雖將系爭房地以買賣為原因而移轉登記予陳幼蘭，然實則係以無償方式移轉登記予陳幼蘭，陸敬瀛之無償行為即已達害及原告債權之程度，原告主張其得依民法第244條第1項規定，訴請撤銷被告2人間以買賣為原因之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，並依同法第244條第4項規定，請求陳幼蘭將所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至陸敬瀛所有，自屬有據，應予准許。至原告另主張陸敬瀛或係為有償之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，構成民法第244條第2項撤銷事由，然本院既已認定陸敬瀛所為係無償行為，即無需就此為審究，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第244條第1項規定，訴請撤銷被告2人間以買賣為原因之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，並依同法第244條第4項規定，請求陳幼蘭將所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至陸敬瀛所有，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項、第86條第1項前段。

中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
民事第二庭 法 官 楊惠如

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
書記官 吳昭誼

附表：

01

土地標示								
編號	土地範圍					面積	所有權人	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	桃園市	楊梅區	○○坡	○○小	00000	2,677	陳幼蘭	10,000分之82
	備考							

02

建物標示								
編號	建號	基地座落	建物門牌	建物式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		所有權人	權利範圍
					樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途		
1	8356	桃園市○○區○○○段○○○段00○○地號	桃園市○○區○○街000號13樓	鋼筋混凝土造13層樓	十三層：44.16	陽台：7.56 雨遮：2.85 屋簷：10.09	陳幼蘭	1分之1
	備考	含共有部分8411、8412建號持分						
2	8357	桃園市○○區○○○段○○○段00○○地號	桃園市○○區○○街000號	鋼筋混凝土造13層樓	一層：4.8		陳幼蘭	178分之2
	備考	含共有部分8412建號持分						