

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第570號

原告 陳美蓉

訴訟代理人 蘇慶良律師

被告 李平吉

訴訟代理人 蕭隆泉律師

複代理人 黃之昀律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國111年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣2,154,218元，及自民國110年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣718,073元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣2,154,218元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告聲明求為判決被告應給付原告新台幣（下同）2,154,218元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；併願供擔保請准宣告假執行。主張略以：

(一)被告於民國104年2月12日向訴外人白康曝購買附表所示系爭不動產，並於104年3月25日以贈與為原因登記於原告名下，被告將系爭不動產贈與原告，幫原告清償貸款即是履行贈與之義務。嗣兩造於108年6月26日成立不動產買賣契約，約定原告將系爭不動產以總價金2,154,218元出售予被告（土地買賣價金為1,874,918元，建物買賣價金為279,300元），已於108年9月3日移轉登記予被告，惟被告迄未給付買賣價金。

(二)兩造之間並無借名登記之關係，倘若104年贈與系爭不動產

是假的，大可由原告以贈與返還系爭不動產予被告即可，兩造何須在108年簽訂系爭買賣契約，被告還要負擔買賣價金義務？如被告認當初有意思表示錯誤，也已罹於兩年的除斥期間。被告雖稱其為原告代墊償還系爭不動產之銀行貸款400萬元，依不當得利請求返還400萬元，並與原告之請求相抵銷云云，匯款的原因是在行為人，依給付型不當得利應由被告負舉證責任等語。

二、被告聲明求為判決原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保聲請宣告免為假執行。答辯略以：

(一)被告於104年2月12日透過東森花壇不動產有限公司之仲介，與訴外人白康曝簽訂系爭不動產之買賣契約，以580萬元購買系爭房屋及土地，並約定由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證之事宜，由僑馥公司將價金信託存放於中國信託商業銀行名下之信託專戶，因被告當時名下已有其他不動產，基於節稅規劃之考量，乃於104年3月25日將系爭房屋及土地借名登記於當時為男女朋友關係之原告名下，並非贈與原告，系爭不動產由賣方白康曝點交給被告，仲介費、買賣價金及貸款均由被告繳納，系爭不動產均作為被告所經營之順瑜企業有限公司聘僱之外籍勞工宿舍使用，原告從未實際居住、使用或收益，被告為實際所有權人。

(二)兩造於108年6月間終止借名登記關係，並於108年6月26日向彰化縣彰化地政事務所申請系爭房屋及土地之移轉，因土地及建物登記實務上僅有「買賣」、「贈與」、「繼承」、「分割繼承」、「拍賣」、「共有物分割」等原因，並無「終止借名登記、返還登記物予借名人」可資選擇，且權利主體不同，不得辦理更名登記，僅能以移轉登記方式辦理，故兩造以買賣作為系爭房地之移轉原因，顯然僅係為配合土地登記申請之行政管理程序，兩造所為系爭房地所有權移轉所達成之意思表示合意，實際上並無買賣之意思表示，而係隱藏真正之終止借名登記之法律關係。如原告否認借名登記

01 關係，則因被告已為原告代墊償還系爭房地之銀行貸款400  
02 萬元，被告依不當得利法律關係請求原告償還，並於原告請  
03 求給付價金之範圍內予以抵銷等語。

04 三、兩造經本院整理及協議簡化爭點，同意成立爭點整理協議如  
05 下：

06 (一)不爭執事項：

07 1.系爭不動產是被告於104年2月12日，向原所有權人白康曝  
08 以580萬元購買，簽訂不動產買賣契約，並由僑馥公司辦  
09 理上開買賣價金履約保證事宜，104年4月10日由白康曝點  
10 交予被告。

11 2.被告向白康曝買受系爭不動產之買賣價金580萬元，均由  
12 被告支付，包括：

13 (1)第1期款58萬元、第2期款58萬元，被告於104年2月16日  
14 由自己的彰化縣花壇鄉農會匯款116萬元至履約專戶。

15 (2)第3期款58萬元、第4期尾款當中的6萬元，被告於104年  
16 3月23日由自己的彰化縣花壇鄉農會匯款64萬元至履約  
17 專戶。

18 (3)第4期尾款剩餘的400萬元，由原告向台中商業銀行花壇  
19 分行貸款，均由被告清償完畢。

20 3.系爭不動產，依登記謄本所示，係兩造以108年6月26日之  
21 買賣為登記原因，原告於108年9月10日移轉所有權予被  
22 告。

23 4.依土地所有權買賣移轉契約書所示，附表之土地買賣價金  
24 為1,874,918元；依建築改良物所有權買賣移轉契約書所  
25 示，附表所示之建物買賣價金為279,300元。

26 5.被告於108年10月21日匯款724,460元予原告，被告旋即提  
27 領出來，於10月23日將40萬元存入余耀宗帳戶、10月25日  
28 將324,460元存入余耀宗帳戶。

29 (二)爭執事項：

30 1.兩造以108年6月26日之買賣為登記原因，原告於108年9月  
31 10日移轉所有權予被告。是否為通謀虛偽意思表示？如

01 是，則是否隱藏終止借名登記法律關係？

02 2.原告請求被告給付2,154,218元及遲延利息，有無理由？

03 如有理由，被告能否依不當得利請求原告返還400萬元，  
04 並與原告之請求相抵銷？

05 四、得心證之理由：

06 (一)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無  
07 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏  
08 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87  
09 條定有明文。主張通謀虛偽意思表示並隱藏有他項法律行為  
10 之人，自應就此利己之事實，負舉證責任。次按所謂借名登  
11 記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）  
12 同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登  
13 記為所有人或其他權利人之契約，所以出名人與借名者之  
14 間，必須有借名登記之意思表示合致，才能成立借名登記契  
15 約。次按民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於  
16 己之事實者，就其事實有舉證之責任。因此主張借名登記  
17 者，應就該借名登記之事實負舉證責任。經查：原告主張兩  
18 造間就系爭不動產於108年6月26日成立買賣契約，約定原告  
19 將系爭不動產以總價金2,154,218元出售予被告等語，已提  
20 出土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉  
21 契約書為證，被告雖辯稱實際上並無買賣之意思表示，而係  
22 隱藏真正之終止借名登記之法律關係等語，此為原告所否  
23 認，被告提出之不動產買賣契約書、不動產買賣履約保證申  
24 請書、房地產權點交明細表、匯款委託書、存摺、轉帳支出  
25 傳票等，僅能證明被告前向白康曝買受系爭不動產，且買賣  
26 價金580萬元均由被告繳納而已，並無法證明兩造之間就系  
27 爭不動產有何借名登記契約之意思表示合致，不能認兩造間  
28 就系爭不動產有借名登記之關係存在，自不生是否終止之問  
29 題，因此被告所辯兩造並無買賣之真意，隱藏之借名登記關  
30 係業已終止，系爭不動產為被告所有云云，均無足採。

31 (二)又原告已於108年9月10日將系爭不動產所有權移轉予被告，

01 有土地建物查詢資料在卷可證，則原告依民法第367條規  
02 定，請求被告給付買賣價金2,154,218元，於法有據，應予  
03 准許。

04 (三)被告雖抗辯其為原告代墊償還系爭不動產之銀行貸款400萬  
05 元，依不當得利法律關係請求原告償還，並於原告請求給付  
06 價金之範圍內予以抵銷等語，惟按無法律上之原因而受利  
07 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，  
08 而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而不當  
09 得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型  
10 不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，  
11 後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行  
12 為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不  
13 當得利」，應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就  
14 不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最  
15 高法院100年度台上字第899號民事判決可參）。因此，被告  
16 應舉證證明該給付欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原  
17 則。查原告係基於被告向賣方白康曝指定將系爭不動產移轉  
18 登記予原告，因被告給付而取得系爭不動產所有權，而被告  
19 所辯稱兩造之間借名登記關係業已終止云云，並未可採，已  
20 如前述，此外，被告未能再舉證證明上開給付欠缺給付之目  
21 的，尚難遽認原告有何不當得利情事，因此被告上開抵銷抗  
22 辯，即無理由。

23 (四)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
26 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
27 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，  
28 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應  
29 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
30 率為百分之五，亦為民法第203條所明定。原告依上開規  
31 定，請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年6月

30日起算至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，合於法律規定，亦應准許。

(五)綜上所述，原告依據買賣契約法律關係，請求被告應給付原告2,154,218元，及自110年6月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

(六)兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。

(七)本件事證已經明確，兩造其餘主張及舉證，對於判決結果均不生影響，就不再逐一論述，併此說明。

(八)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 3 月 9 日  
民事第二庭 法 官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 111 年 3 月 9 日  
書記官 許雅涵

附表：

①坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地，應有部分全部。

②坐落同段514地號土地，應有部分全部。

③坐落同段515地號土地，應有部分全部。

④坐落同段532地號土地，應有部分203/1800。

⑤門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段0000號建物全部。

⑥門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段0000號建物全部。