

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度重訴字第103號

原告 吳婉榛

訴訟代理人 陳振榮律師

被告 林倩如

訴訟代理人 黃逸柔律師

劉烱意律師

複代理人 歐陽圓圓律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。

原告假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、被告為訴外人即原告之子陳宇橙之前女友，如附表所示之不動產原為原告所有（原證1，土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本，本院卷第13至21頁），兩造約定由原告於民國000年00月間將系爭不動產借名登記於被告名下（原證2，土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本，本院卷第23至33頁），然系爭不動產仍為原告所有，目前亦由原告居住管理使用中，並由原告繳納水電費、地價稅等，且由原告保管系爭不動產之所有權狀（原證2-1，土地所有權狀與建物所有權狀影本，本院卷第161至165頁）。

二、嗣迭經原告與原告之子要求被告返還登記系爭不動產（原證3，通訊軟體對話內容截圖節影本，本院卷第35至52頁），但被告仍拒不配合辦理。原告遂於111年9月30日發函與被告表示終止兩造間系爭借名登記契約，並要求被告將系爭不動產移轉登記予原告（原證4，嘉義中山路郵局第308號存證信函與中華郵政掛號郵件收件回執，本院卷第53至58頁），詎

01 被告仍置之不理。爰依借名登記契約終止後之返還請求權，
02 請求判決如訴之聲明第1項所示。

03 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

04 (一) 被告雖抗辯其係向原告買受系爭房地，其曾給付原告現金
05 新臺幣（下同）60萬元，另以系爭不動產向竹崎鄉農會貸
06 款700萬元後，被告先匯3,921,890元與原告，另再匯300
07 萬元與原告，剩餘之7萬元則由被告提領現金交付原告云
08 云。然：

09 1、被告係如何將買賣價金交付原告？包括訂金60萬元、完稅
10 款315萬元、尾款900萬元係何時地以何種方式交付原告？
11 及當時買受人應負擔之稅賦是何人繳納，繳稅之收據原本
12 在何處？又系爭房地之所有權狀正本為被告所持有嗎？系
13 爭房地繳納貸款之來源，係被告的錢所支付嗎？被告既買
14 受系爭房地，為何還會被設定預告登記而被限制處分權？

15 2、系爭房地當初辦理買賣之稅賦、地政費用，皆由原告繳納
16 （原證6，明細表、地政規費徵收聯單、土地所有權買賣
17 移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、嘉義市
18 財政稅務局108年契稅繳款書與土地增值稅繳款書，本院
19 卷第127至139頁）。

20 3、被告所辯稱前開給付買賣價金與原告之方式，為何異於系
21 爭買賣契約之記載？且買賣契約所載買賣價金為1,275萬
22 元，被告為何僅交付760萬元與原告？

23 (二) 被告另抗辯將系爭房地出租原告，試問原告有按月給付租
24 金15,000元與被告嗎？若原告從未給付租金，被告為何未
25 曾對原告主張終止租賃契約？亦未曾對原告催繳過租金？
26 至被告雖另辯稱實際上租金為27,000元，因考慮扣稅問題
27 始記載為15,000元云云；則被告是否可提出最近3年納稅
28 之計算式及資料，以說明前開租金是否造成其繳稅款之落
29 差？

30 (三) 被告抗辯系爭土地之地價稅係被告所繳納云云。然：

31 1、若109年、110年地價稅均係被告所繳納，被告當持有繳款

01 書收據，為何被告須於111年12月29日始向稅務局申請發
02 給地價稅繳納證明書？被告繳納之109年、110年地價稅繳
03 款書收據又何在？

04 2、又稅務局係將地價稅單直接寄給名義上之地主，被告早在
05 111年11月之前即已收到稅務局所寄之繳款書，為何卻在
06 原告提起本件訴訟後，始於111年12月29日親往稅務局繳
07 納111年地價稅？

08 3、系爭房地之地價稅與房屋稅主要由原告繳納，被告係原告
09 提起本件訴訟後始主動繳納111年地價稅（原證7、印花稅
10 大額憑證應納稅額繳款書、房屋稅繳款書、地價稅繳款書
11 ，本院卷第141至144頁）。

12 （四）被告雖提出與原告之對話紀錄，主張系爭房地為其所有云
13 云。然被告為何僅提出1頁之對話內容截圖（見被證4），
14 卻不提出完整之前後對話紀錄？被告反而卻避不解釋原
15 證3之對話內容紀錄中其所自承之「農會打來了今天要人
16 好」、「房貸有繳了嗎」「那你們跟下個買家講、還有我
17 不會拿任何一毛錢、錢會匯到你媽那」、「我會請仲介處
18 理找買家、我一塊錢都不會拿、會全部匯到你媽的戶頭、
19 會把所有收據傳給你們兄弟」、「請問貸款都不繳怎麼辦
20 過戶」、「二個月貸款沒繳、現在我跟保人在銀行端都信
21 用瑕疵了」。

22 （五）系爭不動產借名登記被告名下後，由被告為借款人、許秋
23 月為保證人向竹崎鄉農會辦理貸款，所得貸款匯入被告所
24 設竹崎鄉農會帳戶，其中3,921,890元用以清償對竹崎鄉
25 農會之舊債務，其餘300萬元則匯入原告帳戶由原告清償
26 相關債務。然系爭房地前開貸款本息之繳納，係由原告或
27 原告之子按月匯款27,000元或28,000元至被告所設竹崎鄉
28 農會帳戶供貸款之扣款（原證8，郵政跨行匯款申請書，
29 本院卷第145至147頁）。原告為讓被告配合返還移轉登記
30 系爭不動產，曾暫停匯款至被告所設前開帳戶，故被告始
31 於對話紀錄中表示「農會打來了今天要人好」、「房貸有

繳了嗎」、「請問貸款都不繳怎麼辦過戶」、「二個月貸款沒繳、現在我跟保人在銀行端都信用瑕疵了」等語。

(六) 兩造間並無雙務契約存在，亦無對價關係，被告請求同時履行抗辯部分並無理由。

(七) 嘉義市政府財政稅務局112年12月21日函暨所附房屋稅籍證明書（本院卷第79至81頁）所記載納稅義務人與實際情形不符，其餘無意見。對被告所提買賣契約書、公證書、房屋租賃契約（本院卷第87至95頁）之製作名義人真正不爭執，惟否認前開文書內容之真正。對被告所提109、110、111地價稅繳納證明書（本院卷第97至99頁）等文書之製作名義人真正不爭執，惟其內所記載納稅義務人為被告與事實不符，其餘無意見。否認被告所提通訊軟體對話內容截圖節影本（本院卷第101頁）製作名義人及內容之真正。對被告所提嘉義中山路郵局297、310號存證信函與中華郵政掛號郵件收件回執（本院卷第151至155頁）製作名義人真正不爭執，惟否認內容之真正。對被告所提農會存摺節影本（本院卷第187至191頁）之製作名義人真正不爭執，惟否認內容之真正；系爭款項實際上係原告向竹崎農會所借貸之金額，貸款匯入被告帳戶內後，被告隨即將部分款項返還原告舊債務，並將其餘款項轉帳給原告。對竹崎地區農會112年4月6日函暨所附傳票等（本院卷第197至199頁）之製作名義人真正不爭執，惟所謂借款人為被告部分，被告僅係名義借款人，後續貸款之本息皆由原告繳納清償。嘉義縣竹崎農會112年5月12日函暨所附授信申請書、授信批覆書、調查報告、匯款回條、交易明細表等各項文書（本院卷第223至275頁）中，記載權利人為被告部分與事實不符；買賣契約書之製作名義人真正不爭執，然否認內容之真正；公證契約之製作名義人真正不爭執，惟否認內容之真正。被告所提綜合所得稅各類所得資料清單、存款存摺節影本（本院卷第359至370頁）中，對前開所得資料清單製作名義人之真正不爭執，惟否認內容之真

01 正，被告所提公證租賃契約受到國稅局查稅影響，縱被告
02 未主動申報，國稅局亦會定時向公證人抽查公證租賃契約
03 據以課徵租賃所得，故被告會有租賃所得，係因國稅局抽
04 查所致，並非被告自己主動申報，實際上兩造間確無租賃
05 關係存在；對被證2之存摺節影本製作名義人真正不爭
06 執，惟否認其內容之真正；竹崎農會之貸款皆由原告匯款
07 代繳，其中縱有被告代繳幾期部分，後來原告亦將被告所
08 代繳部分補足在帳戶內。

09 四、並聲明：（一）被告應將如附表所示之土地及建物所有權移
10 轉登記予原告。（二）請准供擔保宣告假執行。（三）訴訟
11 費用由被告負擔。

12 貳、被告則以：

13 一、否認兩造間有系爭借名登記契約存在，原告應就其所主張兩
14 造間存在系爭借名登記契約之事實，負舉證之責。蓋當事人
15 之一方如主張與他方有借名登記契約存在，須就雙方間有意
16 思表示互相一致，及屬於一方之財產以他方名義登記為所有
17 人之事實，負舉證責任。且不動產為登記名義人所有屬常態
18 事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應
19 就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之
20 事證以資證明，始可謂已盡舉證責任。

21 二、兩造間並無系爭借名登記契約關係，而係存在買賣與租賃關
22 係：

23 （一）原告因需錢孔急，而將系爭不動產出售被告（被證1，買
24 賣契約書，本院卷第87至89頁）。系爭買賣契約書第13條
25 特約事項約定：「雙方同意本件移轉登記後，原屋主應即
26 遷出，若未遷出應附房屋租賃契約」，兩造遂於108年12
27 月3日簽訂房屋租賃契約並經公證（被證2，公證書、房屋
28 租賃契約，本院卷第91至95頁）。

29 （二）按民間之公證人依本法執行公證職務作成之文書，視為公
30 文書。文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真
31 正，公證法第36條、民事訴訟法第355條第1項分別定有明

01 文。因此，除非有證據足認公證內容製作過程有與法律違
02 背之處，否則系爭租賃契約既經公證，自應推定為真正。
03 且自前開經公證之租賃契約足見兩造間並非借名登記，若
04 兩造間真有系爭借名登記關係存在，原告本即享有財產之
05 使用、收益、處分，自無庸另行約定前開第13條之特約事
06 項，更無須費時辦理公證，足見原告前開主張不實。又系
07 爭不動產之地價稅係被告所繳納（被證3，嘉義市政府財
08 政稅務局109年、110、111年地價稅繳納證明書，本院卷
09 第97至99頁）；至系爭租賃契約第8條本即約定水電費由
10 原告負擔，原告承租系爭不動產而依約繳納水電費，自屬
11 當然，無從做為證明系爭借名登記之依據。

12 （三）兩造共同向蕭裕峯借款並以系爭不動產抵押作為擔保，故
13 被告要求原告繳納貸款，以維被告信譽，然原告拒絕繳納
14 ，並稱「房子是你的：代款是你在付！」（被證4，通訊
15 軟體對話內容截圖節影本，本院卷第101頁），可見原告
16 承認系爭不動產係被告所有，原告前開主張自屬無據。至
17 原告所提原證3、通訊軟體對話內容截圖節影本並非兩造
18 間之對話，原告之子因不甘系爭不動產售予被告，故要求
19 過戶給伊，然被告稱【我只要正常買賣程序】原告之子亦
20 稱【我就說配合你嗎之前不是講過了嗎】，如兩造間係借
21 名登記關係，原告之子何須配合被告？再者，原告之子亦
22 稱【我不知道妳跟我媽之前是怎麼搞的】，足見原告之子
23 對兩造間之買賣關係全然不知，為將系爭不動產買回而曲
24 解為借名登記。

25 （四）兩造間系爭買賣價金為760萬元，因被告考慮日可有較高
26 之抵押貸款金額可運用，故買賣契約中記載之買賣價金即
27 參考時價登錄記載。而被告亦已支付系爭買賣價金760萬
28 元，其中訂金60萬元於訂立買賣契約時已給付，嗣向竹崎
29 鄉農會借貸700萬元，於108年12月18日將其中3,921,890
30 元匯入原告所設竹崎鄉農會帳戶內用以清償原告積欠竹崎
31 鄉農會之抵押債務，復於108年12月20日將300萬元匯入原

01 告竹崎鄉農會帳戶，並應原告之要求於當日提領現金7萬
02 元交付原告，有竹崎鄉農會相關帳號之交易明細在卷可證
03 （見本院卷第187頁、第199頁、第233至237頁）。且依前
04 開交易明細可知，第1期貸款本息係由被告自己轉帳扣繳
05 （被證2，活期儲蓄存款存摺節影本，本院卷第363至370
06 頁），且於原告未繳租金期間亦均由被告轉帳扣繳（其中
07 IC轉822即被告所為），且被告均衡量扣繳本息金額再轉
08 帳，倘原告匯入金額係為繳納貸款本息，理應亦如此，何
09 需固定每月轉帳27,000元，尚可任性不繳。

10 三、原告主張系爭地價稅係其繳納，原告應提出正本以實其說。
11 至原告因不繳納系爭租金，被告於111年9月21日曾寄發存證
12 信函催告原告給付，原告置之不理，被告嗣再於111年10月3
13 日寄發存證信函終止租賃契約，原告並於回執卡中親自簽名
14 （被證5，嘉義中山路郵局第297、310號存證信函與中華郵
15 政掛號郵件收件回執，本院卷第151至155頁）。原告收受前
16 開存證信函後，始提起本件訴訟主張兩造係借名登記關係，
17 實無理由。

18 （一）關於系爭不動產地價稅部分，原告於112年3月14日筆錄中
19 已自認109年地價稅為被告所繳納，茲又質疑收據何在，
20 實無理由。110年地價稅亦確由被告所繳納，原告雖主張
21 係其至地政機關繳納，然地價稅繳納證明書記載係於超商
22 繳納，足見原告前開主張不實；若係原告所繳納，原告當
23 可提出繳納證明。111年地價稅，原告雖質疑被告於本件
24 訴訟後之111年12月29日始繳納，然若真係借名登記，被
25 告收受地價稅單時當可交付原告繳納，被告卻自行繳納，
26 足見原告前開推論之不實。縱認原告所提地價稅繳款書中
27 109年為64元、110年為192元，亦係因原告收受稅單後未
28 通知被告，然亦不足證明系爭房地移轉登記予被告，係基
29 於借名登記關係。

30 （二）至原告按月匯款予被告並非繳納貸款，而係給付租金。蓋
31 被告每月繳納貸款金額為24,000元至26,000元不等，112

01 年1月調高利率後，始達27,113元；然原告自108年以來每
02 期轉帳與被告之金額均為27,000元，足見係租金。況原告
03 已未按期繳納租金，業如前述。況被告亦每年均有租金所
04 得而遭課稅之事實（被證1，財政部中區國稅局虎尾稽徵
05 所107年至110年度綜合所得稅各類所得資料清單，本院卷
06 第359至362頁）；而前開稅金原告亦未曾補貼，被告亦未
07 曾要求原告補貼，設非系爭買賣與租賃為真正，被告何苦
08 來哉。

09 四、證人許秋月證詞與事實不符，蓋自系爭不動產歷次借款資料
10 可知，原告為所有權人時，其貸款並無保證人作保，嗣系爭
11 不動產移轉登記予被告時，方由證人許秋月擔任保證人；然
12 許秋月卻證稱其原擔任原告之保證人，系爭不動產過戶予被
13 告後即未再擔任保證人，可知其證詞不實在。至原告所提對
14 話紀錄均係被告與訴外人之對話，訴外人並不清楚狀況，該
15 對話紀錄自無從採納；況原告於通訊軟體對話紀錄亦自認系
16 爭房屋為被告所有。

17 五、而系爭不動產之所有權狀原為被告所持有，於兩造辦理借貸
18 後，因被告長期於外縣市工作，且兩造交情不錯，且原告欲
19 再貸款並請被告作保，被告即請代書申辦後轉交原告代為保
20 管，然原告事後卻拒絕返還，原告以此主張系爭不動產為其
21 所有，實屬無據。

22 六、若認原告之系爭請求為有理由，則依民法第264條與委任關
23 係之規定，於原告為系爭請求之同時，原告亦應將108年12
24 月16日以系爭房地向嘉義縣竹崎鄉農會所設定系爭最高限額
25 抵押權辦理清償塗銷，並應繳清相關稅捐與移轉登記費用。

26 七、對原告所提土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本等（
27 本院卷第13至33頁）之製作名義人及內容真正不爭執。原告
28 所提通訊軟體對話內容截圖節影本（本院卷第35至52頁）之
29 對話內容並非兩造之對話，而係被告與原告之子之對話；對
30 前開對話內容之真正不爭執，惟原告之子在對話中亦稱不知
31 兩造間房地的事情，兩造就後續房屋是否要轉讓，被告亦言

明要正常買賣程序，從未承認兩造間基於借名登記關係而需把系爭房地返還之情，故前開對話內容無法證明原告主張之事。至原告所提嘉義市○○路○○000號存證信函、嘉義市政府財政稅務局房屋稅籍證明書、中華郵政掛號郵件收件回執（本院卷第53至58頁）中，對前開存證信函製作名義人之真正不爭執，惟前開存證信函內容不實在；對前開稅籍證明書、收件回執之製作名義人及內容真正則均不爭執，原告之所以發存證信函，係因被告先對原告催繳租金後所為，故原告存證信函所述之內容並非事實。對嘉義市政府財政稅務局112年12月21日函暨所附房屋稅籍證明書（本院卷第79至81頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對原告所提房地產登記費用明細表、地政規費徵收聯單、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅繳款書、土地增值稅繳款書（本院卷第127至139頁）製作名義人及內容真正不爭執；惟就雙方買賣契約兩造嗣後未作結算，但買賣契約有約定相關稅規費由何人負擔。對原告所提印花稅大額憑證、應納稅額繳款書、房屋稅繳款書、地價稅繳款書、郵政跨行匯款申請書等（本院卷第141至147頁）之製作名義人及內容真正不爭執；惟郵政跨行匯款申請書所載金額確係原告給付租金，印花稅及房屋稅部分，被告當初是辦理過戶交由代書全權處理，代書並未向被告為結算。對原告所提土地所有權狀、建物所有權狀影本（本院卷第161至165頁）之製作名義人及內容真正不爭執；且對系爭所有權狀目前均為原告所持有之事實不爭執，原告持有系爭權狀之原因，業如前述。對竹崎地區農會112年4月6日函暨所附傳票等（本院卷第197至199頁）之製作名義人及內容真正不爭執，此足證被告借貸確為支付系爭買賣價金，因被告除代清償原告對竹崎農會舊債務外，餘額307萬元尚亦支付與原告，依前開資料並未見任何有關原告為借貸人之事實，如何證明原告為實際借款人，原告又有何義務要清償等語，資為抗辯。

八、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔

01 。 (三) 如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

02 參、得心證之理由

03 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
04 效；但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏
05 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87
06 條著有規定。次按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己
07 之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他
08 方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出
09 名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容
10 不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之
11 法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。而當事人之
12 任何一方，得隨時終止委任契約。受任人以自己之名義，為
13 委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、
14 第541條第2項分別著有規定。第按當事人主張之事實，經他
15 造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自
16 認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視
17 有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、
18 2項另有規定。故當事人於自認有所附加或限制者，於一造
19 承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自認
20 ，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。且依前開規
21 定，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任；
22 法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事實
23 相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最高
24 法院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見解）。查：

25 (一) 如附表所示之不動產原為原告所有，原告於108年11月22
26 日將前開不動產所有權以買賣為登記原因移轉登記予被告
27 等事實，為兩造所不爭，復有原告所提土地登記第一類謄
28 本、建物登記第一類謄本等在卷可證（見本院卷第13至33
29 頁），自堪信為真實。而依原告所提原告之子與被告之通
30 訊軟體對話內容，其中被告略稱「農會打來了、今天要
31 入好」、「銀行打來、貸款」、「每個月18號前要繳」，

01 原告之子略稱「房子過戶回來的事有空處理了嗎」，被告
02 回稱「房貸有繳了嗎」，原告之子稱「你不出來處理過戶
03 的事情要怎麼繳」，被告稱「我的信用不用顧就是了」、
04 「18號到現在」，原告之子稱「我也想幫你顧 那過戶的
05 事情 你怎麼打算」：：：被告稱「請問過戶跟貸款是能
06 二天辦好是嗎」、「我的信用被你們用成這樣」、「我這
07 二天會請仲介去看房」、「我要顧我信用」，原告之子則
08 回稱「希望你記得你自己之前說的話 假買賣走流程」；
09 原告之子稱「你這麼說對嗎 你真心要處理前兩個月不就
10 搞定了嗎」、「上一期你叫我繳房貸我沒繳嗎」、「你之
11 前不是說要過戶隨時可以處理嗎」，被告回稱「二胎不繳
12 、房貸也不繳」：：：原告之子稱「5月底了 你有時間可
13 以來辦理房子過戶的事了嗎」，被告回稱「我4/28就告知
14 你媽說五月中會辦、五月底前會全部過好、1、結果你媽
15 5/2日跑去我家妳覺得對嗎：：：2、二個月貸款沒繳、現
16 在我跟保人在銀行端都信用瑕疵了」，被告稱「請去把三
17 期的貸款繳一繳」，原告之子回稱「請問貸款繳了 你會
18 處理過戶房子的事嗎」，有被告與原告之子之通訊軟體對
19 話內容截圖節影本在卷可證（見本院卷第36至51頁），亦
20 堪信為真實。另參酌證人許秋月於本院結證稱系爭建物過
21 戶給被告時貸款由原告繳納，原告跟伊說貸款繳不出來，
22 有時沒繳，故伊始知原告有1、2、3期繳不出來；被告有
23 時至公司找伊，有時候打電話給伊，被告稱原告未正常繳
24 息，將渠2人信用都破壞掉了，被告說伊是保人，屆時伊
25 也要負責（見本院卷第208頁）；復參酌系爭不動產所有
26 權狀為原告持有中，亦為被告所不爭（見本院卷第211
27 頁），且有經當庭拍照附卷之土地所有權狀、建物所有權
28 狀可憑（見本院卷第215至219頁）。則自前開事證相互參
29 酌以觀，堪認原告所主張將自己之財產即系爭不動產以被
30 告名義登記，而仍由原告自己管理、使用、處分；兩造間
31 就系爭不動產確成立借名登記契約；且依前開說明，系爭

買賣契約與前開土地、建物登記謄本關於買賣之記載核屬兩造間之虛偽意思表示，而隱藏他項法律行為即系爭借名登記契約，自適用關於該項法律行為即借名登記契約之規定，均可認定。至被告前開抗辯或所提證據，核與前開事證不符，自不可採。

（二）按民法第258條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第263條定有明文；從而，準用民法第258條之結果，契約終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。次按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項前段著有規定。而原告曾終止系爭借名登記契約之意思表示，亦有前開通訊軟體對話內容截圖節影本與原告所提嘉義中山路郵局第308號存證信函與中華郵政掛號郵件收件回執等在卷可證（見本院卷第53至58頁），自堪信為真實。是依前開說明，原告得隨時終止系爭借名登記契約，系爭借名登記契約最遲應於被告收受前開存證信函之111年9月30日發生終止之效力。則原告依系爭借名登記契約終止後之返還請求權，請求被告將系爭不動產之所有權全部移轉登記予原告，自屬有據。

（三）至被告雖以前開事由為前開同時履行抗辯，然按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年度台上字第850號、89年度台上字第970號、103年度台上字第1155號裁判要旨均同此見解）。查受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。受任人因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求委任人代其清償，未至清償期者，得請求委任人提出相當擔保。受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事由

，致受損害者，得向委任人請求賠償，民法第546條第1、2、3項固著有規定。而依實務見解承租人所有民法第431條第1項之費用償還請求權，與其在租賃關係終止後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，不得藉口其支出之有益費用未受清償，即拒絕租賃物之返還；是被告所抗辯之系爭相關稅捐與移轉登記費用，與系爭借名登記終止後之返還請求權更非有互為對價之關係，自無同時履行抗辯之可言。又系爭抵押權擔保債權確定日期為137年5月2日、清償日期按各個債務契約所約定之清償期，有前開土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本可憑；則系爭抵押權所擔保債務未至清償期者，被告亦僅得請求原告提出相當擔保，亦無從請求原告同時辦理清償塗銷系爭最高限額抵押權。是被告前開同時履行抗辯為無理由，自無從准許。然被告日後若受損害得類推適用前開規定向原告請求賠償，或得依其他法律關係另行提起訴訟，則非本件所得審究，附此敘明。

二、綜上所述，兩造間存在系爭借名登記契約，而原告已終止系爭借名登記契約，是原告依借名登記契約終止後之返還請求權，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

三、復按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行，民事訴訟法第390條第1項固有規定。然原告起訴請求被告為所有權之移轉登記，旨在求命被告為一定之意思表示，待判決確定後，視為被告已為意思表示（見強制執行法第130條第1項）；故就此類請求聲請法院宣告假執行，應為法所不許。則依前開說明，原告就系爭不動產所有權移轉登記之前開勝訴判決，聲請宣告假執行，自不應准許，而應予駁回。

四、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第

78條分別定有明文。查本院既為被告前開全部敗訴之終局判決，本院因認本件訴訟費用，依前開規定應命由被告負擔。
五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第三庭法 官 陳卿和

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 113 年 2 月 20 日
書記官 陳慶昀