

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第182號

原告 馮秋城

訴訟代理人 鄭仁哲律師

被告 紀紫薰（原名紀秀玲）

紀有騰

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件原告以其與被告紀紫薰間就門牌號碼新北市○里區○○街0號2樓房屋（新北市○里區○○段0000○號建物，應有部分全部）及坐落土地（新北市○里區○○段000地號土地，應有部分為4分之1；上開房屋及土地合稱為系爭房地）成立借名登記契約（下稱系爭借名登記契約），且被告2人就系爭房地所為買賣契約乃通謀虛偽意思表示而屬無效為由，提起本件訴訟，並請求被告紀有騰塗銷系爭房地之所有權移轉登記、被告紀紫薰移轉系爭房地之所有權登記予原告，足認兩造係就不動產物權涉訟，而系爭房地之所在地係位於新北市萬里區，屬本院所管轄之區域內，本院就本件訴訟自有管轄權。

二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：

03 (一)原告與被告紀紫薰原為男女朋友關係，原告於民國95年7月1  
04 日與訴外人曾朝明就系爭房地成立買賣契約，約定買賣總價  
05 金為新臺幣（下同）130萬元，且系爭房地暫借名登記於被  
06 告紀紫薰名下，並由原告負責繳納系爭房地之貸款。詎被告  
07 紀紫薰明知系爭房地為原告借名登記，仍與被告紀有騰基於  
08 通謀虛偽意思表示，於98年9月14日為買賣系爭房地之債權  
09 行為，復於98年10月7日就系爭房地為所有權移轉登記之物  
10 權行為，是被告2人間上開法律行為，依民法第87條第1項規  
11 定均屬無效。

12 (二)又原告與被告紀紫薰間既成立系爭借名登記契約，原告得依  
13 民法第549條第1項規定隨時終止之。為此，原告以本件起訴  
14 狀繕本之送達作為終止系爭借名登記契約意思表示之方式，  
15 並於合法終止系爭借名登記契約後，依民法第179條、第767  
16 條或第541條第2項規定，請求被告紀紫薰將系爭房地返還登  
17 記為原告所有。又被告2人間就系爭房地之所有權移轉登記  
18 行為既屬無效，系爭房地仍屬被告紀紫薰所有，其本得依民  
19 法第767條第1項中段規定，請求被告紀有騰塗銷上開不實之  
20 所有權登記。惟被告紀紫薰怠為行使上開權利，致原告請求  
21 其移轉系爭房地所有權之債權有不能受償之虞。是原告為保  
22 全前揭債權，得依民法第242條規定，代位被告紀紫薰請求  
23 被告紀有騰塗銷系爭房地之所有權移轉登記，並於系爭房地  
24 回復登記為被告紀紫薰所有後，請求被告紀紫薰將系爭房地  
25 移轉登記為原告所有等語。

26 (三)基於上述，並為聲明：1.確認被告紀紫薰、紀有騰就系爭房  
27 地於98年9月14日所為買賣之債權行為及於98年10月7日以買  
28 賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。2.被告  
29 紀有騰應將系爭房地於98年10月7日以買賣為原因，向新北  
30 市汐止地政事務所辦理之所有權移轉登記予以塗銷。3.被告  
31 紀紫薰應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

01 二、被告答辯：

- 02 (一)被告紀紫薰經合法通知，未於言詞辯論期日到場，然據其於  
03 準備程序所為陳述略以：系爭房地買賣契約為其所簽定，所  
04 有權也是登記在伊名下，且系爭房地貸款均為伊所繳納。伊  
05 係因積欠被告紀有騰債務，所以將系爭房地賣給被告紀有  
06 騰，原告起訴並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。  
07 (二)被告紀有騰經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
08 書狀為任何聲明或陳述。

09 三、本院之判斷：

- 10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
11 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如係由原  
12 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
13 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即  
14 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求  
15 。次按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產  
16 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就  
17 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間  
18 之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬  
19 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任  
20 契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，  
21 當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適  
22 用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判  
23 決意旨參照）。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於  
24 被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達  
25 到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規  
26 定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決  
27 意旨參照）。準此，原告既主張其就系爭房地與被告紀紫薰  
28 間成立系爭借名登記契約，惟為被告紀紫薰所否認，揆諸前  
29 揭說明，自應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任。  
30 (二)經查，原告主張其與被告紀紫薰就系爭房地確有成立借名登  
31 記之法律關係，固提出其與曾朝明就系爭房地於95年7月1日

01 簽定之買賣契約為證，並主張前揭契約載有「加註條文：本  
02 契約標地（按：應為「的」字之誤繕）物土地及建物，同意  
03 暫由登記馮秋城先生同居人紀秀玲小姐名下，其各項稅務皆  
04 由產權購買人馮邱城先生繳納」（見本院卷第21-23頁），  
05 足以證明系爭借名登記契約存在云云。惟被告紀紫薰辯稱伊  
06 未看過前揭契約，原告亦自陳被告紀紫薰並未參與該契約之  
07 簽定（見本院卷182-183頁）。此外，原告亦未提出其他證  
08 據資以證明上開與曾朝明所簽定契約之真正，自尚無從據以  
09 認定系爭借名登記契約確屬存在。況被告紀紫薰與曾朝明已  
10 於同日另行就系爭房地簽定不動產買賣契約，有該契約影本  
11 附卷可參（見本院卷第25頁）。衡情，倘原告與被告紀紫薰  
12 間確有成立系爭借名登記契約，原告大可請求被告紀紫薰與  
13 曾朝明在其等簽定之買賣契約中加註借名登記之約款，以杜  
14 絕日後爭議。然原告捨此不為，反大費周章另與曾朝明就系  
15 爭房地簽定買賣契約，再於被告紀紫薰不知情之前提下，在  
16 該契約加註系爭房地為借名登記之約款，實與常理相違，益  
17 徵原告主張系爭借名登記契約存在云云，難以遽信。

18 (三)原告雖又主張系爭房地之貸款為其所繳納，並提出臺北縣萬  
19 里區漁會放款繳款通知單12紙為憑（收款期間為96年12月至  
20 98年1月，見本院卷第33-37頁）。惟前揭單據僅得證明系爭  
21 房地貸款係以現金方式繳納，尚無從推認該筆貸款確由原告  
22 所繳納。且系爭房地之貸款若全為原告所繳納，何以原告僅  
23 能提出前揭約2年期間之繳費單據，顯非合理。況原告自陳  
24 其與被告紀紫薰前為男女朋友關係，關係應曾屬親密，其因  
25 此持有系爭房地之若干貸款繳款單據或相關文件，亦符常  
26 情，要難以此推論其與被告紀紫薰間就系爭房地確有成立系  
27 爭借名登記契約。

28 (四)從而，原告無法證明舉證證明系爭借名登記契約存在，被告  
29 紀紫薰既本於其與曾朝明之買賣契約而取得系爭房地之所有  
30 權，其本於系爭房地所有人之地位再將系爭房地出售予被告  
31 紀有騰，並移轉系爭房地之所有權登記，自屬適法有據。原

告固爭執依被告2人辦理系爭房地移轉登記資料（見本院卷第123-150頁）所示，倘其等就系爭房地提出已支付價款之確實證明，將取得稅捐機關核發之「非屬贈與移轉同意證明書」，然其等提出用以辦理系爭房地移轉登記之證明文件係財政部臺灣省北區國稅局核發之贈與稅免稅證明書（見本院卷第143頁），足以證明被告2人間並無交付系爭買賣價金之事實，因此系爭房地之買賣關係為通謀虛偽意思表示，自屬無效云云。惟按遺產及贈與稅法第5條第6款規定，二親等以內親屬間財產之買賣，應以贈與論；從而，二親等以內親屬間財產之買賣，仍應填寫贈與稅申報書辦理贈與稅申報，僅於當事人能出具支付價款之確實證明，且所支付價款非由出賣人借給買受人或是由出賣人提供擔保向他人借得之情形，可獲主管機關認定為買賣屬實而免課贈與稅。否則，即應按規定課徵贈與稅。本件被告2人為姊弟關係，有其等戶籍資料附於個資卷可參，是其等於辦理系爭房地之所有權移轉登記時，倘未一併出具支付價款之證明，本即應依法辦理「贈與稅申報」。原告前揭主張，純屬對法律規定之誤解，核無足採。

五、綜上所述，原告未能舉證證明系爭借名登記契約存在之事實，亦未證明被告2人就系爭房地所為買賣契約係通謀虛偽意思表示，原告請求確認被告2人就系爭房地所為買賣之債權行為、以買賣為原因移轉系爭房地之物權行為均不存在，及請求被告紀有騰塗銷系爭房地之所有權移轉登記，並主張因借名登記契約之法律關係而得請求被告紀紫薰移轉登記系爭房地之所有權登記等節，均屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法與未經援用之證據，核與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第一庭審判長法官 周裕暉

法官 高偉文

法官 張逸群

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 113 年 12 月 27 日

書記官 顏培容