

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第155號

原告 周克昭
訴訟代理人 吳春生律師
被告 蕭光宏
訴訟代理人 許清連律師
許祖榮律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴、備位之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3、7款定有明文。原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將系爭房地於民國104年7月23日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）150萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於起訴狀繕本送達後，原告於113年6月26日當庭表示追加訴之聲明，並以113年7月12日民事陳報狀變更聲明第一項為先備位之訴如後述原告主張聲明欄所示，並減縮訴之聲明第二項之請求金額為請求被告給付100萬元及遲延利息（見本院卷第145-146頁、163至165頁）。被告雖不同意原告所為先備位訴之追加（見本院卷第146頁），然因原告先備位聲明所據之攻擊防禦方法得相互為用，核與民事訴訟法第255條第1項第7款規定並無不合，且與紛爭解決一次性之目的無違，故應認與前揭規定相符，自應准許；另原告減縮訴之聲明第二項部分，核與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，亦應准許。

01 乙、實體方面：
02 一、原告主張：
03 (一)坐落高雄市○○區○○段0000○000000地號土地及其上同段
04 645建號建物（門牌號碼林園區開南街17號，下稱系爭房
05 屋，與上述土地合稱系爭房地）原為原告所有。原告於89年
06 間認識被告之母即證人盧桂英，並共同生活作伴，除由原告
07 負責食宿費用外，原告每月亦給付盧桂英2萬元作為生活
08 費。嗣原告女兒即證人周聖華於104年間欲向原告借款，盧
09 桂英遂提議原告將系爭房地過戶至被告名下，由被告向銀行
10 辦理貸款，再將貸得款項交予原告，原告則須負擔銀行貸款
11 利息，原告同意後，將印鑑證明交予盧桂英，由盧桂英找尋
12 代書將系爭房地過戶予被告，被告於104年7月23日登記為系
13 爭房地所有權人後，向合作金庫商業銀行（下稱合庫商銀）
14 辦理貸款300萬元，並設定擔保債權總金額387萬元之最高限
15 額抵押權，故兩造通謀虛偽買賣系爭房地與移轉所有權，依
16 民法第87條第1項規定應屬無效，並依民法第113條規定被告
17 應負回復原狀之義務，將系爭房地於104年7月23日以買賣為
18 登記原因之所有權移轉登記塗銷等語。系爭房地實係因原告
19 為了借款而借用被告名義，以便向銀行貸得高額之貸款，則
20 原告委由被告辦理貸款交付原告，並將系爭房地所有權登記
21 在被告名下，係屬借用被告名義登記，具有借名登記之性
22 質，今貸款已完成，原告於本件審理時以113年6月26日民事
23 陳述意見狀繕本之送達作為終止借名登記契約之意思表示，
24 依民法第549條第1項規定終止兩造間系爭房地之借名登記契
25 約而先位依民法第87條第1項、第113條規定，請求被告將系
26 爭房地所有權移轉登記塗銷與原告；備位依民法第263條準
27 用第258、259條回復原狀之規定，請求被告將系爭房地所有
28 權移轉登記予原告。
29 (二)又被告以原告系爭房地向合庫商銀取得貸款300萬元，經扣
30 除土地增值稅及其他稅款計50萬元後，原告卻僅實際取得貸
31 款數額150萬元，則被告尚有餘額100萬元未給付原告，此顯

01 係侵害原告所有系爭房地財產而減損價值，且係無法律上之
02 原因而受有利益，致原告受有損害，故原告依民法第179、1
03 84條第1項規定，請求被告給付原告100萬元等語，爰聲明如
04 先位及備位聲明第二項所示。

05 (三)並聲明：1.先位之訴：(1)被告應將系爭房地於104年7月23日
06 以買賣登記原因之所有權移轉登記塗銷。(2)被告應給付原告
07 100萬元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 週年利率5%計算之利息。(3)原告願供擔保，請准宣告假執
09 行。2.備位之訴：(1)被告應將系爭房地所有權移轉登記予原
10 告。(2)被告應給付原告100萬元，及自本件追加起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(3)原
12 告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 系爭房地原為原告所有，後因周聖華在外積欠鉅額款項，向
15 原告借款，原告遂向盧桂英詢問可否由被告買下系爭房地，
16 後兩造合意由被告買下系爭房地。又被告取得系爭房地所有
17 權後，以系爭房地向合庫商銀貸得款項300萬元，而被告為
18 原告支付土地增值稅、地價稅、工程受益費後，已將餘款25
19 0萬元以現金交付予原告，並非原告所述僅交付150萬元。其
20 次，被告購得系爭房地後，原告每月交付1萬5000元予伊，
21 作為租用系爭房屋經營五金行之租金，即兩造間買賣系爭房
22 地及移轉所有權，並非通謀虛偽意思表示，應屬有效。另原
23 告並未提出證據來證明其所述兩造間有所謂借名登記契約，
24 因本件依照原告所述，其當初因其女兒周聖華在外借款有需
25 要還款壓力，才會造成系爭房地移轉過戶的結果，原告只是
26 提出其中一種移轉過戶的可能性，但並非本件系爭房地移轉
27 過戶的唯一理由，所以被告認為不可以只因原告提出的一種
28 可能性，就認為本件有存在借名登記，倘本件依原告所述為
29 借名登記契約，則被告首先構成使公務員登載不實的刑事罪
30 名，另就算系爭房地過戶回去給原告，因有設定最高限額抵
31 押權，可拍賣系爭房地取償，但是若有一天系爭房地燒掉或

01 倒塌，銀行仍然會對被告請求返還借款，被告並沒有因此而
02 不會受到連累，更何況，本件被告確實沒有跟原告間成立所
03 謂的借名登記契約，就兩造間關係也沒有必要為原告甘冒風
04 險去觸犯刑事罪名，而且依照原告所述，被告如果有與原告
05 成立所謂的借名登記契約，根本沒有獲得任何利益，反而有
06 一堆的義務要幫原告借款，最後還要把房地還給原告，這個
07 根本不符合常理。再者，原告一方面主張兩造是通謀虛偽意
08 思表示，另又主張是借名登記，但就借名登記與通謀虛偽意
09 思表示本質上是無法共存的，這就表示原告所述自相矛盾，
10 且有說謊的情況。綜上，原告主張為無理由。並聲明：(一)
11 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
12 假執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)查系爭房地原為原告所有，後於104年7月23日以買賣為登記
15 原因，移轉所有權登記至被告名下。又系爭房地於104年7月
16 24日設定擔保債權總金額387萬元之最高限額抵押權予合庫
17 商銀，為兩造所不爭執（見本院卷第32頁），並有大寮地政
18 事務所檢送系爭房地之公務用謄本、異動索引、兩造間辦理
19 所有權移轉登記之相關文件影本（見審訴卷第85至118頁）
20 等件附卷可證，首堪認定。

21 (二)關於系爭房地所有權部分：

22 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條前段定有明文，故民事訴訟如係由原告
24 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
25 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
26 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次
27 按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為
28 非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非真意，並須就表
29 意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。又通謀
30 虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主張表意
31 人與相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉

01 證責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證責任，而
02 非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證
03 之責。再按，所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借
04 名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之
05 財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，
06 是出名者與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
07 立借名登記契約。

08 2. 本件原告主張其於104年間將系爭房地所有權移轉登記與被
09 告，係通謀而為虛偽意思表示，其實係將系爭房地借名登記
10 於被告名下等情，為被告所否認，故應由原告就其主張兩造
11 間就系爭房地所為之買賣係通謀而為虛偽意思表示，以及兩
12 造實係就系爭房地成立借名登記契約之事實，負舉證之責。
13 若原告先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
14 被告所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。經查，兩造
15 均主張被告於104年7月13日以系爭房地為抵押擔保物向合庫
16 商銀辦理貸款之事實，亦有本院向合庫商銀調取蕭光宏相關
17 辦理貸款文件及辦理鑑價之相關資料（見審訴卷第79-84
18 頁）附卷可證，堪可採信，則被告與合庫商銀間成立借款契
19 約，並負擔對合庫商銀之借款債務乙節，甚為明確；又觀之
20 被告按期每月繳納系爭房地房貸本息之金額初期為1萬5010
21 元、近期則為1萬5440元（隨利率調整），此有被告合作金
22 庫房貸帳戶歷史交易明細查詢結果（見本院卷第53-58頁）
23 在卷可稽，則原告所稱其每月給付被告之1萬5000元，顯不
24 足以繳納系爭房地之房貸本息，亦堪認定，參以原告已於11
25 2年5月4日提出本件訴訟，並主張其負擔系爭房地房貸本息
26 等語（見審訴卷第9頁本院收狀戳章、審訴卷第13頁），但
27 考之上開系爭房地合作金庫房貸帳戶歷史交易明細已可知系
28 爭房地房貸本息之金額，顯然高於原告每月給付之1萬5000
29 元，而原告迄至113年9月16日亦仍僅每月匯款1萬5000元予
30 被告，此由原告提出之郵局帳戶存款人收執聯（見本院卷第
31 207-221頁、第229頁）在卷可證，反觀被告提出之房屋租賃

01 契約書所記載之系爭房地租金之金額確為每月1萬5000元
02 （見審訴卷第127至128頁），核與原告每月給付予被告之金
03 額相符，是被告抗辯原告每月給付之1萬5000元為系爭房地
04 之租金等語，非不可採，從而，原告主張其每月給付之1萬5
05 000元係繳納系爭房地房貸本息云云，難信屬實。另原告雖
06 主張被告並未支付任何對價，被告交付予原告之款項，不過
07 係系爭房地貸款300萬元之一部分云云，但查，被告向合庫
08 商銀貸款而需負擔對合庫商銀之借款債務，並依房貸借款契
09 約按月清償房貸本息，已如前述，則被告負擔銀行借款之債
10 務而籌得資金向原告購買系爭房地，自難謂被告未支付任何
11 對價。至原告以另棟門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋
12 及坐落基地之買賣價款為500萬元左右，並提出土地建物第
13 二類謄本、房屋照片、坐落位置地圖等件為憑（見審訴卷第
14 145、159-171頁），據此推論系爭房地坐落地點優於上開29
15 號房地，買賣價金自無可能如被告所述之低價等語，然考之
16 系爭房地係於104年間交易，上開29號房地則於109年間交
17 易，已相距五年之久，復衡諸常情，原告仍居住在系爭房地
18 並經營五金行，此必然降低買方之購買意願及出價金額，則
19 原告前述推論，難以採認。再原告質疑被告於105年9月26日
20 購買自住之門牌號碼高雄市○○區○○路000巷000號房屋
21 及坐落基地之資金來源與系爭房屋之貸款有關云云，雖提出
22 土地建物登記第二類謄本、外觀照片（見審訴卷第149至157
23 頁）為佐，但考之本院勘驗原告與盧桂英對話錄音光碟可知
24 原告於其與盧桂英對話中表示：「…是說你們比較有，我比
25 較沒有，這個250萬把他扣掉，看剩下還有多少…」（見本
26 院卷第76、84-86頁）等語，則原告應知悉被告、盧桂英之
27 經濟狀況較佳，則其上開質疑益徵無據，尚無足採。末查，
28 原告所提112年1月18日瑞豐郵局000016號存證信函（見審訴
29 卷第45-47頁）僅能證明原告有向被告表示其已聲請林園區
30 調解委員會進行調解，並無法證明兩造間就系爭房地所為之
31 買賣係通謀而為虛偽意思表示或借名登記。況原告既與被告

01 母親即證人盧桂英同居生活長達20年，衡之社會一般常情，
02 於系爭房地之買賣條件口頭議定後，逕以議定之買賣條件辦
03 理過戶登記並交付價金，而未委託仲介簽立買賣契約之交易
04 型態，尚非與常情不符，是原告泛稱系爭房地所為之買賣係
05 通謀而為虛偽意思表示云云，無可採認；更自無從以原告仍
06 占有使用系爭房地，而得證明兩造間就系爭房地所為之買賣
07 係通謀而為虛偽意思表示及兩造實係就系爭房地成立借名登
08 記契約。此外，原告未提出其他相當之證據足以證明原告與
09 被告間就系爭房地所為之買賣係通謀而為虛偽意思表示及兩
10 造間就系爭房地有成立借名登記契約之合意，則原告以其與
11 被告間系爭房地之買賣係通謀而為虛偽意思表示而無效，其
12 得依民法第549條第1項規定終止兩造間系爭房地之借名登記
13 契約而先位依民法第87條第1項、第113條規定，請求被告將
14 系爭房地所有權移轉登記塗銷；備位依民法第263條準用第2
15 58、259條回復原狀之規定，請求被告將系爭房地所有權移
16 轉登記予原告，均屬無據，不應准許。

17 (三)關於原告請求被告給付100萬元部分：

18 原告主張其系爭房地貸款金額為300萬元，扣除土地增值稅
19 及其他規費計50萬元，尚有250萬元，但原告僅實際取得系
20 爭房地貸款數額150萬元，故被告應依民法第179條、第184
21 條第1項規定被告給付原告100萬元等語，經被告否認，並以
22 前詞為辯。經查，證人盧桂英於本院審理時具結後證稱：

23 「（問：你是否曾經與原告周克昭共同居住於林園區？起訖
24 時間為何？）答：是。共同居住差不多二十年，我住到110
25 年12月左右，我才搬走。」、…「（問：原告周克昭是否曾
26 經因為周聖華要借錢，所以要將系爭房地過戶來籌錢的舉
27 動？）答：我曾經聽原告周克昭說周聖華欠地下錢莊很多
28 錢，所以周克昭要用賣房子來償還。」、「（問：現在系爭
29 房地是登記在你兒子被告蕭光宏名下，為何如此？）答：因
30 為當初原告周克昭要賣房子的時候我們有爭執，我不讓周克
31 昭賣房子，我說原告周克昭年紀大了不要賣房子，那周克昭

01 會沒有地方可以住，周克昭去找親戚朋友賣房子，親戚朋友
02 也沒有人要買他的房子，在不得已之下我有跟被告蕭光宏提
03 起過，被告蕭光宏擔心我，因為我住在那裡，擔心房子沒有
04 了我無法做生意，生活上、經濟上有困難，最後被告蕭光宏
05 才跟原告周克昭買下來。」、「（問：實際上被告蕭光宏有
06 出錢向原告周克昭買嗎，或者只是名義上過戶而已？）答：
07 被告蕭光宏有貸款300萬元下來。」、「（問：所以實際上
08 真的有付買賣價金給原告周克昭？）答：有。」、…

09 「（問：貸款這300萬元是如何處理？300萬元是匯到被告蕭
10 光宏銀行帳戶，還是現金給的？）答：是銀行匯到被告蕭光
11 宏銀行帳戶。」、…「（問：你這個300萬元如何處理？）
12 答：其中50萬元是繳交增值稅，其餘250萬元直接交給原告
13 周克昭。」等語（見本院卷第88-89、92-94頁）綦詳，且本
14 院勘驗原告與盧桂英對話錄音光碟可知原告於其與盧桂英對
15 話中表示：「…是說你們比較有，我比較沒有，這個250萬
16 把他扣掉，看剩下還有多少…」（見本院卷第76、84-86
17 頁），則原告已於其與盧桂英對話中自承其所取得款項為25
18 0萬元（見本院卷第76、84-86頁）。至原告女兒即證人周聖
19 華於本院審理時雖證稱：其當時在外面有欠錢250萬元，我
20 父親周克昭說他身上沒有那麼多現金，他說要用自己的房子
21 去貸款。…其向父親周克昭僅拿到150萬元等語（見本院卷
22 第100、102頁），惟證人周聖華向原告取得多少款項，此乃
23 原告與周聖華間之借款或贈與關係，無從逕自推論被告僅給
24 付原告150萬元。綜上，堪認被告已交付系爭房地買賣價金2
25 50萬元予原告，並非僅交付原告150萬元，應可認定，從
26 而，原告依民法第179、184條規定請求被告給付100萬元，
27 為無理由。

28 四、綜上所述，原告先位之訴之聲明第一項依民法第87條第1
29 項、第113條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記塗
30 銷；備位之訴之聲明第一項依民法第263條準用第258、259
31 條回復原狀之規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記與

01 原告，均屬無據，不應准許；暨原告先位、備位聲明第二項
02 均依民法第179、184條規定求為判令被告應給付原告100萬
03 元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
04 回，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

05 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
06 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，至原告聲請調查原
07 告之女兒即周秀娟為證人，欲待證周秀娟向盧桂英質問系爭
08 房地抵押借款與原告預先約定貸款金額250萬元不合，盧桂
09 英約同周秀娟前往銀行詢問貸款情形，經銀行人員解說表示
10 係最高限額抵押權之事實（見本院卷第133頁），然此待證
11 事項與兩造間有無通謀虛偽意思表示之買賣情事，並無關
12 聯，故無調查必要性，附此敘明。

13 六、據上論結，原告先位及備位之訴均無理由，依民事訴訟法第
14 78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
16 民事第四庭法官 黃顛雯

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

21 書記官 吳翊鈴