# 臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第467號

原　　告　鄭筑庭

000000000000000000

訴訟代理人　黃勇雄律師

被　　告　張寶燕

訴訟代理人　蔡育欣律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（權利範圍10,000分之191）及其上同段6254建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路000○00號7樓）所有權移轉登記予原告。

二、原告假執行之聲請駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告鄭筑庭（原名鄭美珠）前於民國87年3月17日買受坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（權利範圍191/10000），及其上同段6254建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路000○00號7樓房屋（下合稱系爭房地），並登記為所有權人，且由原告占有、管理及使用迄今。嗣原告於99年6月間因財務規劃需要，遂與被告張寶燕約定，由原告將系爭房地暫借被告名義登記為所有權人，兩造並於99年6月8日簽立協議書（下稱系爭借名登記契約），約定系爭房地之產權及使用仍歸屬原告所有，由原告行使所有權人之權利並負擔相關義務。其後雖以買賣為登記原因辦理系爭房地所有權移轉登記，惟土地及建物所有權狀仍由原告持有，且系爭房地之地價稅、房屋稅、水電費等相關費用均由原告負擔繳納。被告從未支付任何買賣價金，亦未曾占有、使用系爭房地，是兩造間實際上成立者為借名登記契約，而非真正

買賣關係。原告復於114年11月9日寄發存證信函（下稱系爭函文）予被告，向被告為終止系爭借名登記契約之意思表示，系爭函文並於同年月19日送達被告。系爭借名登記契約於斯時起合法終止，被告即負有返還系爭房地之義務，爰依系爭借名登記契約及民法第549條第1項、第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告等語，並聲明：㈠被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間並未成立系爭借名登記契約，系爭房地係原告於99年間出售予被告。原告主張兩造間有借名登記契約存在，並非事實。縱認兩造間曾成立系爭借名登記契約，然原告自承於99年間因與他人有債務糾紛而將系爭房地移轉登記予被告，其目的係規避債權人追償及強制執行，已違反公共秩序及善良風俗，依民法第72條規定應屬無效，原告不得據此請求返還系爭房地。又縱認系爭借名登記契約存在且已終止，原告於占有使用系爭房地期間，積欠鳳山旭成公寓大廈管理委員會管理費，致被告因登記為系爭房地所有權人而遭起訴請求給付管理費新臺幣（下同）30萬150元。被告因而對原告取得相關費用之求償權。故於原告清償前開管理費債務或賠償因此所受損害前，被告類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，拒絕辦理系爭房地所有權移轉登記等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠原告鄭筑庭（原名鄭美珠）於87年3月17日買受系爭房地，且登記為所有權人，並由原告占有管理使用迄今。

㈡系爭房地於99年6月7日移轉登記為被告所有，移轉登記原因記載為買賣。

四、本件之爭點為：㈠兩造有無就系爭房地成立系爭借名登記契約？㈡原告是否已合法終止系爭借名登記契約？㈢原告依民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由？茲分別論述如下：

㈠兩造有無就系爭房地成立系爭借名登記契約？

1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用及處分，他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名者間之信任關係，性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗，即應賦予無名契約之法律上效力，並適用民法委任之相關規定。

2.原告主張：兩造間就系爭房地有系爭借名登記契約存在一節，為被告所否認，經查：原告就其主張，並提出兩造於99年6月8日簽立之協議書（下稱系爭協議書）、被告名義之土地及建物所有權狀、系爭房地電費及水費繳費憑證、房屋稅繳款書，以及被告轉知原告繳納地價稅之LINE對話紀錄等件為證（見審訴卷第19至31頁）。查系爭協議書明載：「雙方協議將系爭房地……暫登記於乙方名下所有。惟產權及使用仍歸屬甲方，故甲方原向國泰人壽保險股份有限公司之抵押貸款仍由甲方仍應依約負責清償，如有三期（含）以上未依約繳納致乙方遭上開債權銀行催繳時，乙方有權處分系爭房地俾清償甲方未償還貸款，雙方絕無異議。立協議書人：甲方鄭美珠（按即原告），立協議書人：乙方張寶燕（按即被告）」等語（見審訴卷第19頁）。關於系爭協議書之簽訂、經過及緣由，復據證人丁哲和到庭證稱：系爭房地移轉登記係由其承辦，系爭房地辦妥過戶登記後，因被告要求，兩造始簽立系爭協議書，該協議書由其事務所助理依兩造意思製作，其親見兩造簽立及被告簽名、蓋章；系爭房地登記前後之所有權狀均由原告取回持有，相關費用亦均由原告支付；被告並未給付買賣價金；兩造雖另簽訂不動產買賣契約書，然係因當時地政登記並無「借名登記」之登記事由，始改以買賣為原因辦理移轉登記等語（見本院卷第29至31頁）。丁哲和係實際承辦登記事務之地政士，並親見協議書簽立過程，其證述核與協議書所載內容相符，堪予採信。參以系爭協議書係於系爭房地完成移轉登記予被告後，因被告主動要

求而簽立，倘被告確係因買賣取得系爭房地之完整所有權，衡情應無再與原告書立協議書、承諾原告仍保有產權及使用權之必要，益徵兩造間就系爭房地確有借名登記之合意。又前揭原告保有系爭房地權狀、水電及稅費繳費憑證，以及被告轉知原告繳納地價稅之LINE對話紀錄等件（見審訴卷第21至31頁），復核與系爭協議書所約定由原告保有系爭房地產權、使用權並負擔所有權人義務之內容相符。另參以，原告原為系爭房地之所有權人，嗣於99年6月7日以買賣為登記原因移轉登記為被告所有，惟仍由原告占有、管理及使用迄今，亦為兩造所不爭執（見本院卷第28至29頁）。衡酌上情，兩造真意並非由被告因買賣取得系爭房地之實質所有權，而係由原告保有系爭房地之產權及使用權，被告僅提供名義供原告辦理登記。

3.至被告抗辯：兩造間就系爭房地係成立買賣，而非借名登記契約云云，並提出不動產買賣契約書為證（見本院卷第45至58頁），惟查：被告未能提出其已交付系爭房地買賣價金之付款憑證，承辦代書即證人丁哲和亦證稱未見被告支付價金，且系爭房地權狀仍由原告持有等情，參互以觀，已難認兩造間確有買賣價金之實際交付；至系爭房地登記原因雖記載為買賣，兩造復簽有前揭買賣契約書，惟依前揭系爭協議書、證人丁哲和之證述，已足認定兩造間有系爭借名登記契約存在，不因兩造間另簽有買賣契約、系爭房地登記原因記載為買賣而有異。是被告抗辯兩造間係真正買賣關係云云，尚難採信。綜上各節互核相符，足認原告主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約，應堪採信；被告前揭抗辯，尚不足採。

㈡原告是否合法終止系爭借名登記契約？

1.按借名登記契約性質上應類推適用民法委任之相關規定，業如前述。而委任契約，當事人之任何一方，得隨時終止契約，民法第549條第1項定有明文，是借名人自得隨時終止借名登記契約。

2.經查，兩造間就系爭房地成立借名登記契約，業經認定如前。原告主張其已於114年11月19日寄發系爭函文予被告，向被告表示終止系爭借名登記契約，並請求被告於收受後7日內將系爭房地回復登記予原告等情，業據提出系爭函文及回執為證（見審訴卷第39至41頁），而系爭函文已於同日送達被告乙節，亦為被告所不爭執（見本院卷第28頁）。依系爭函文內容觀之，原告已明確為終止系爭借名登記契約之意思表示，並請求被告將系爭房地回復登記為原告所有，該意思表示既已於114年11月19日合法送達被告而生效，系爭借名登記契約即告終止。是以，原告主張其已於114年11月19日合法終止系爭借名登記契約乙節，堪予採信。

㈢原告依民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由？

1.按借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，其性質與委任契約相類，應類推適用民法委任之相關規定；借名登記契約終止後，借名人得類推適用民法第541條第2項規定，請求出名人將其為借名人取得之不動產所有權移轉登記予己（最高法院106年度台上字第2678號判決意旨參照），準此，出名人即負有返還借名登記財產之義務。查兩造間就系爭房地成立借名登記契約，且原告已於114年11月19日合法終止系爭借名登記契約，業經本院認定如前。則被告既係以自己名義為原告持有系爭房地所有權，自應於借名登記契約終止後，將系爭房地所有權移轉登記返還原告。

2.被告雖辯稱：原告自承於99年間因與他人有債務糾紛，始將系爭房地移轉登記於被告名下，其目的在規避債權人追償及強制執行，故系爭借名登記契約有違公序良俗，依民法第72條規定應屬無效云云。惟按借名登記契約本身並非法律所禁止之契約類型，是否違反公序良俗，仍應視其具體目的及內容而定，尚非一有借名登記情形即當然構成民法第72條所稱違反公序良俗而無效。查被告雖以原告自承有債務糾紛乙節置辯，然被告並未具體舉證證明原告於簽立系爭借名登記契

約時，已有何特定債權人存在、債權數額若干，或原告因此陷於無資力狀態，而有積極脫產、詐害債權之情形；亦未證明有何債權人因此受有具體損害。是僅憑原告曾有債務糾紛乙節，尚難遽認兩造成立系爭借名登記契約之目的即在規避強制執行而違反公序良俗。況若債權人認債務人所為財產處分有害及其債權時，法律另設有撤銷權等制度以資救濟，尚難逕以此推論系爭借名登記契約當然無效。是被告前揭抗辯，尚難憑採。

3. 被告另以：原告長期占有使用系爭房地期間，積欠鳳山旭成公寓大廈管理委員會管理費，致被告因登記名義人身分遭請求給付管理費30萬150元，被告對原告因而取得相關求償權。故於原告清償前揭債務前，被告得類推適用民法第264條規定，拒絕辦理系爭房地所有權移轉登記云云。惟查：前揭管理委員會僅對被告提起給付管理費之訴，此有該另案管理委員會所提民事準備書狀在卷可稽（見本院卷第87至102頁），被告並未證明其已實際給付上開管理費，是被告對原告是否已現實發生求償權，即非無疑；縱認被告日後給付該管理費後，對原告確有求償權存在，惟按民法第264條所定同時履行抗辯權，係以雙務契約中互負對待給付義務為其適用前提。借名登記契約終止後，出名人負有返還借名財產之義務，乃基於借名登記契約及民法第541條第2項規定所生；至被告所稱管理費支出或因此所生求償權，縱然存在，亦係另一獨立之債權債務關係，與返還借名物之義務並非基於同一雙務契約所生之對待給付關係，二者間欠缺法律上之牽連性，自無民法第264條規定適用或類推適用之餘地。是被告以前揭管理費債權主張同時履行抗辯權，拒絕辦理系爭房地所有權移轉登記，尚屬無據。

4. 綜上所述，兩造間系爭借名登記契約業經原告合法終止，被告復未能證明系爭借名登記契約有何違反公序良俗而無效之情形，其所主張之同時履行抗辯亦無理由。則原告依民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原

告，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至原告固陳明願供擔保請准宣告假執行，惟按命債務人為一定意思表示之判決確定時，債務人已為意思表示，此為強制執行法第130條第1項所明定，故如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與前揭規定不符，是以命辦理不動產移轉登記之判決，須自判決確定時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行。本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核與前揭規定不符，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第三庭法　官　林綉君

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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　儲鳴霄