

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第50號

原告 楊濬安（原名楊育茹）

訴訟代理人 王嘉斌律師

林仕訪律師

被告 徐國棟

訴訟代理人 許桂挺律師

複代理人 黃捷琳律師

被告 林逸軒

追加被告 林岱昀

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位、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

一、程序事項：

（一）被告林逸軒、被告林岱昀經合法通知，無正當理由，均未於本院最後言詞辯論期日到場，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。

（二）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款及第4款定有明文。而所稱請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在

01 社會生活尚可認為同一或關聯，而就原請求之訴訟及證據
02 資料，於審理繼續進行在相當程度內具有同一性或一體
03 性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同
04 依程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭
05 者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參
06 照）。查原告原起訴請求：「（一）先位聲明：（1）確
07 認被告徐國棟與被告林逸軒就坐落於苗栗縣○○鎮○○○
08 段000地號土地（面積89.64平方公尺，權利範圍全部）及
09 其上同段604建號即門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○街000巷
10 0弄00號建物（下稱系爭房屋，另與上開土地合稱系爭不
11 動產）所為之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行
12 為，均不存在。（2）被告徐國棟應將系爭不動產於民國1
13 11年10月4日以買賣為原因，向苗栗縣竹南鎮地政事務所
14 所辦理之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告徐國
15 棟所有。（3）被告徐國棟應將系爭不動產所有權移轉登
16 記予原告。（二）備位聲明：被告徐國棟應給付原告新臺
17 幣（下同）1200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按年息5%計算之利息。」等語（見新竹地院112年
19 度重訴字第29號卷第11至13頁）；其後又於112年11月2日
20 本院言詞辯論期中當庭變更聲明為：「（一）先位聲
21 明：（1）被告林逸軒應將系爭不動產於111年10月4日以
22 買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。（2）
23 被告徐國棟應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。
24 （二）備位聲明：被告徐國棟應給付原告1250萬元，及自
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息。」等語（見本院卷第44頁）；嗣因被告林逸軒於訴訟
27 中即112年6月6日將系爭不動產移轉登記予被告林岱昀，
28 此有土地建物查詢資料暨異動索引（見本院卷一第263頁
29 至第269頁）在卷可稽，故原告於113年5月9日具民事追加
30 被告暨變更訴之聲明狀，追加被告林岱昀為被告並變更聲
31 明為：「先位聲明：（1）被告林岱昀應將系爭不動產於1

01 12年6月6日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以
02 塗銷。(2)被告林逸軒應將系爭不動產於111年10月4日
03 以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷。(3)被
04 告徐國棟應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。備位
05 聲明：被告徐國棟應給付原告1250萬元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」等語
07 (見本院卷一第205頁)。核原告所為上開追加被告及變
08 更聲明之基礎事實均係基於原告主張被告間就系爭不動產
09 所為之買賣及移轉所有權登記行為係通謀虛偽意思表示而
10 來，又依卷內證據資料仍具有共通性，自得相互援用，基
11 於訴訟經濟及紛爭一次解決之原則，應認請求基礎事實均
12 同一，且為擴張應受判決事項之聲明，當予准許。

13 (三)按所謂訴之預備之合併(或稱假定之合併)，係指原告預
14 防其提起之此一訴訟無理由，而同時提起不能並存之他
15 訴，以備先位之訴無理由時，可就後位之訴獲得有理由之
16 判決之訴之合併而言(最高法院64年台上字第82號判例參
17 照)。查原告乃基於伊與被告徐國棟間倘就系爭不動產成
18 立借名契約關係，則先位請求依民法第87條第1項、第242
19 條、第113條及第179條規定，另備位請求依民法第226條
20 第1項及類推民法第544條規定，可見原告請求裁判之順序
21 有先後之分，且兩訴不能同時併存，揆諸前揭說明，自屬
22 訴之客觀預備合併，依民事訴訟法第248條之規定，得合
23 併提起之。

24 二、原告主張：伊與訴外人陳世傑原為男女朋友關係，伊於99年
25 間透過訴外人張馨文居間，由伊出資購買系爭不動產，惟因
26 伊當時有欠稅紀錄，債信不佳而無法辦理貸款，遂將系爭不
27 動產借名登記於陳世傑名下，並以陳世傑名義向華南商業銀
28 行股份有限公司(下稱華南銀行)申辦房貸。而後，伊與陳
29 世傑分手並與被告徐國棟交往，因陳世傑不願繼續擔任系爭
30 不動產之出名人，伊遂於102年間與被告徐國棟就系爭不動
31 產成立借名登記契約，由陳世傑與被告徐國棟就系爭不動產

01 簽訂買賣契約（下稱系爭契約），陳世傑則於102年3月19日
02 將系爭不動產所有權以買賣為原因移轉登記予被告徐國棟，
03 而伊為償還前揭以陳世傑名義向華南銀行就系爭不動產所辦
04 理之房貸，故借用被告徐國棟名義，再次向華南銀行辦理系
05 爭不動產之房貸（下稱系爭房貸），且其後均由伊繳納系爭
06 房貸。伊乃實際居住在系爭房屋內，且系爭不動產之水、
07 電、瓦斯及稅捐等一切費用皆係由伊擔負，系爭房貸亦係由
08 伊繳納或由伊透過伊實際經營之廣丞有限公司（原名稱為廣
09 承國際開發有限公司，下稱廣丞公司）、拓隆環保有限公司
10 （原名稱為豐隆有限公司，下稱拓隆公司）進行資金調度，
11 抑或由伊向伊乾媽所經營之寬廣建材有限公司（下稱寬廣公
12 司）或訴外人即伊母何鳳幸籌措，並將調得資金匯入被告徐
13 國棟所有之華南銀行帳戶（下稱系爭帳戶）進行扣款而為繳
14 納。而廣丞公司、拓隆公司、寬廣公司及何鳳幸於102年至1
15 11年間匯款至系爭帳戶之金額共達317萬8008元，其中由廣
16 丞公司及拓隆公司所為匯款共303萬2965元，可見伊與被告
17 徐國棟就系爭不動產確有成立借名登記關係，被告徐國棟僅
18 為出名人，伊方為系爭不動產之實際所有權人。詎料，被告
19 林國棟竟否認上情，且於111年4月26日向臺灣新竹地方法院
20 （下稱新竹地院）提起返還所有物等訴訟，經新竹地院以11
21 1年度重訴字第135號（下稱系爭所有物訴訟）受理，然該案
22 因被告徐國棟事後撤回起訴而告終結。被告徐國棟乃明知其
23 僅為系爭不動產之出名人，伊方為實質所有權人，竟於111
24 年8月間將系爭房屋之門鎖更換，致伊無法自由使用進出；
25 嗣伊於同年10月6日下午7時50分許，委請鎖匠將系爭房屋之
26 門鎖換回最原始之門鎖，2人因此發生爭執而報警處理，然
27 到場員警以伊非系爭不動產之登記名義人而要求伊離去，伊
28 遂於111年10月10日在系爭房屋之門窗上噴寫「自購者此地
29 官司訴訟中。此地權非真正所有人。注意免生訟累」等文
30 字，並懸掛同樣文字之紅布條；然被告徐國棟竟仍於111年1
31 1月9日將系爭不動產所有權移轉登記予被告林逸軒；另被告

01 林逸軒則於112年4月24日再將系爭不動產所有權移轉登記予
02 被告林岱昀，可見被告3人均屬明知上情，仍基於通謀虛偽
03 之意思表示，就系爭不動產為上開買賣及移轉所有權之行
04 為，為此，原告先位依民法第87條第1項、第242條、第113
05 條、第179條規定，另備位依民法第226條第1項及類推民法
06 第544條等規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）先位聲
07 明：（1）被告林岱昀應將系爭不動產於112年6月6日以買賣
08 為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。（2）被告林
09 逸軒應將系爭不動產於111年10月4日（登記日期應為111年1
10 1月9日）以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷。

11 （3）被告徐國棟應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

12 （二）備位聲明：被告徐國棟應給付原告1250萬元，及自起
13 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

14 （三）願供擔保，請准宣告假執行。

15 三、被告徐國棟則以：下列情詞，以資抗辯。

16 （一）其前經訴外人欣達泰不動產有限公司竹南立達加盟店（下
17 稱欣達泰公司）仲介居間，於111年9月27日與被告林逸軒
18 簽訂系爭不動產之買賣契約，並約定買賣價金為1250萬
19 元，雙方並有開立履約保證專戶，而該買賣價金業經被告
20 林逸軒全數支付，並經欣達泰公司製作不動產買賣價金履
21 約保證專戶收支明細暨點交確認書，是原告空言主張其與
22 被告林逸軒間就系爭不動產所為之買賣及移轉登記屬通謀
23 虛偽行為，應予塗銷云云，自無理由。

24 （二）又其於102年間向陳世傑購買系爭不動產，並約定買賣價
25 金為750萬元，其當時已依買賣契約交付現金50萬元予陳
26 世傑，且該筆資金係自其名下帳戶領出，剩餘部分則係由
27 其以系爭不動產為擔保，向華南銀行辦理「1557青年成家
28 房貸」、「1475自辦優惠購屋貸款」所取得之系爭貸款為
29 支付，而經華南銀行乃於102年3月22日核定貸款金額為57
30 0萬元，並匯入其所有之華南銀行帳戶內，而其則已於同
31 日即自該帳戶領出549萬5282元，用於繳納陳世傑前就系

01 爭不動產所辦理之房貸餘款共537萬4180元。另其更於102
02 年3月25日以其自己為被保險人及要保人，向華南產物保
03 險公司就系爭不動產投保火災險及地震險，故其確為系爭
04 不動產之實質所有權人，其與原告就系爭不動產並無任何
05 借名登記關係。

06 (三) 另其於100年間成立拓隆公司，與原告所經營之廣丞公司
07 共同對外合營砂石買賣生意，故有諸多資金往來，其為支
08 應廣丞公司、拓隆公司營運所需，曾自其個人帳戶匯入共
09 計630萬元至廣丞公司、拓隆公司之公司帳戶，並於106年
10 3月27日向訴外人章克凡借款500萬元，由章克凡以廣丞公
11 司名義匯款予供貨廠商，是廣丞公司、拓隆公司前已積欠
12 其款項共1180萬元（計算式：630萬元+500萬元=1180萬
13 元）。而廣丞公司、拓隆公司於102年至111年間所匯入其
14 系爭貸款帳戶之金額僅有303萬2965元，尚不足清償廣丞
15 公司、拓隆公司前對其所積欠之款項。況即便審認其與廣
16 丞公司、拓隆公司間並無上開借款還款之情，然廣丞公
17 司、拓隆公司就系爭不動產所為上開匯款，亦僅屬其與廣
18 丞公司、拓隆公司間所生之資金往來關係，而為其與廣丞
19 公司、拓隆公司間應為內部財務結算之問題，顯與原告個
20 人無關，自難依此遽認原告主張原告與其就系爭房地有借
21 名登記之合意且原告有支付系爭不動產之買賣價金等情為
22 真。

23 (四) 並聲明：(1) 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2) 如
24 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 四、被告林逸軒則以：系爭不動產係其出於自住用途而購買，其
26 曾以系爭不動產設定抵押權，向元大商業銀行股份有限公司
27 (下稱元大銀行) 辦理房貸，當時並與元大銀行綁約以爭取
28 較優惠之利率。然因其於點交系爭不動產前得知被告徐國棟
29 遭原告毆打等暴力情事，且系爭不動產所處之社區無管理
30 員，是其因心生畏懼而不敢入住，且系爭不動產之坪數有過
31 小之虞，其便向元大銀行支付違約金以解除上開房貸契約，

01 並透過飛鷹地產仲介居間，將系爭不動產出售予被告林岱
02 昀，而雙方於112年4月24日就系爭不動產簽訂買賣契約，其
03 則於112年6月6日將系爭不動產以買賣為登記原因移轉所有
04 權登記予被告林岱昀，其則另行以2200萬元購入坪數約80坪
05 之門牌號碼為苗栗縣○○○○○街000巷00號房屋，其與其
06 餘被告間之買賣均無通謀虛偽買賣之情。其於買賣系爭不動
07 產前，與被告徐國棟、被告林岱昀皆不相識，分別係透過欣
08 達泰公司、飛鷹地產仲介居間而成立上開買賣行為，並無原
09 告所稱通謀虛偽之情等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
10 回。

11 五、被告林岱昀則以：其與被告林逸軒原先根本不認識，其係透
12 過履約保證帳戶而已支付全數系爭不動產價金予被告林逸
13 軒，其後方辦理完成過戶登記取得系爭不動產，其等間之買
14 賣關係均已依法完成，並非通謀虛偽之買賣，不同意原告之
15 主張等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 六、本院得心證之理由：

17 (一) 查原告主張陳世傑於102年3月19日以買賣為原因將系爭不
18 動產移轉登記予被告徐國棟；被告徐國棟則於111年11月9
19 日將系爭不動產以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被告
20 林逸軒；而被告林逸軒再於112年6月6日將系爭不動產以
21 買賣為原因辦所有權移轉登記予被告林岱昀，是系爭不動
22 產於102年3月19日至111年11月8日之登記名義人為被告徐
23 國棟；111年11月9日至112年6月5日之登記名義人為被告
24 林逸軒；另自112年6月6日迄今之登記名義人為被告林岱
25 昀等情，業據原告提出系爭不動產之土地登記謄本暨異動
26 索引等供參（見新竹地院112年度重訴字第29號卷，下稱
27 竹院卷，第85頁至第93頁、第109頁至第115頁、本院卷一
28 第31頁至第37頁、第263頁至第270頁），此亦為兩造所不
29 爭執，自堪先認屬真實。

30 (二) 至原告主張系爭不動產實為原告所有，僅係基於借名契約
31 關係而登記於被告徐國棟名下，被告徐國棟當無權處分出

01 售系爭不動產，被告間之買賣契約均應屬通謀虛偽意思表示
02 表示而無效等情，乃為被告所否認，並各執前詞置辯。是本
03 件爭點當為：（1）原告與被告徐國棟間就系爭不動產有
04 無借名契約關係存在？（2）承上，若無，則下列（2）、
05 （3）爭點即均無庸再予審究。若有，則被告徐國棟於111
06 年11月9日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予被告林
07 逸軒，其等間所為買賣之債權行為及移轉登記之物權行
08 為，是否均因通謀虛偽而無效？另被告林逸軒於112年6月
09 6日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予被告林岱昀，
10 其等間所為買賣之債權行為及移轉登記之物權行為，是否
11 均因通謀虛偽而無效？亦即原告請求被告林岱昀、被告林
12 逸軒塗銷上開所有權登記，並請求被告徐國棟將系爭不動
13 產移轉登記予原告，有無理由？（3）續上，若認原告與
14 被告徐國棟間有借名契約存在，然原告先位請求為無理
15 由，則原告請求被告徐國棟給付系爭不動產現值1250萬元
16 作為損害賠償之金額，是否有據？茲就上開爭點析述如
17 下：

18 （三）原告與被告徐國棟間就系爭不動產並無借名登記之契約關
19 係存在：

20 （1）按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
21 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
22 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
23 間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有
24 不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應
25 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
26 良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529
27 條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上
28 字第1662號裁判意旨參照）。又不動產為登記名義人所有
29 屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登
30 記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、
31 論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法

01 院110年度台上字第511號判決意旨參照)。又當事人主張
02 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
03 第277條前段亦有明定。復不動產登記當事人名義之原
04 因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名關係之事實
05 負舉證責任(最高法院111年度台上字第2901號判決意旨
06 可資參照)。再所謂證明者，係指當事人提出之證據方
07 法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真
08 實而言，否則負舉證責任之一方即應就事實真偽不明之狀
09 態承擔不利益，此方符合舉證責任分配之原則。查原告主
10 張伊與被告徐國棟間就系爭不動產間存有借名登記關係等
11 情，乃為被告徐國棟所否認，依上開說明，自應由原告就
12 伊與系爭不動產之原登記名義人即被告徐國棟間存有借名
13 登記之事實，擔負舉證責任。

14 (2) 查原告雖主張系爭不動產原係伊出資購入，並先借名登記
15 於伊前男友陳世傑名下，其後於102年間另由陳世傑以買
16 賣為登記原因辦理所有權移轉登記予被告徐國棟，而借名
17 登記在被告徐國棟名下，伊自始均居住於系爭不動產內，
18 且系爭不動產於該等期間之水、電、瓦斯及稅捐等一切費
19 用皆係由伊擔負，系爭房貸之資金來源係透過伊實際經營
20 之廣丞公司、拓隆公司先行轉帳至被告徐國棟系爭帳戶而
21 自動扣繳系爭房貸，亦或由伊向寬廣公司、何鳳幸籌措而
22 來等情，並提出廣丞公司、拓隆公司之對帳單暨存摺影本
23 及匯款申請書等為證(見竹院卷第63頁至第83頁、本院卷
24 一第229頁至第235頁、第243頁至第254頁、本院卷二第15
25 頁至第121頁)；然此仍為被告徐國棟所否認，且以前詞
26 置辯，並提出華南銀行取款憑條、收入傳票、廣丞公司與
27 拓隆公司之簽收單及臺灣土地銀行匯款申請書等為證(見
28 本院卷二第129頁至第143頁)。而查，被告徐國棟辯稱其
29 於102年間向陳世傑購買系爭不動產，並約定買賣價金為7
30 50萬元，其締約時已依買賣契約交付現金50萬元予陳世
31 傑，且該筆資金係自其名下帳戶領出，剩餘部分則係由其

01 以系爭不動產為擔保，向華南銀行辦理「1557青年成家房
02 貸」、「1475自辦優惠購屋貸款」所取得之系爭貸款為支
03 付，而經華南銀行於102年3月22日核定貸款金額為570萬
04 元，並匯入其所有華南銀行系爭帳戶內，則已於同日即自
05 系爭帳戶領出549萬5282元，用於繳納陳世傑前就系爭不
06 動產所辦理之房貸餘款537萬4180元，並由其繳納相關房
07 屋稅等稅費共16餘萬元及火災地震保險費等情，有原告所
08 提被告徐國棟與陳世傑間之買賣契約書及被告徐國棟系爭
09 帳戶明細在卷可參（見本院卷一第215至218頁、第237至2
10 38頁），且有被告徐國棟所提其華南銀行存摺類存款取款
11 憑條及收入傳票、費用明細表、購買票名證明單及貸款契
12 約等附卷為證（見本院卷二第129至131頁及卷一第79至14
13 3頁），此等部分亦未為原告所否認，自堪認為真。從
14 而，被告徐國棟與陳世傑間就買賣系爭不動產所約定之買
15 賣價金，既確係由被告徐國棟向華南銀行申請取得之系爭
16 貸款為支付，亦即系爭貸款中537萬4180元確係由被告徐
17 國棟提領後轉入陳世傑之華南銀行原貸款帳戶，用以清償
18 陳世傑所為原貸款之餘額，而系爭房貸均係由被告徐國棟
19 全數領取，且其後則自被告徐國棟所有系爭帳戶為扣款繳
20 付，另其餘買賣價金及上開稅費等亦係由被告徐國棟為支
21 付無訛，從而，堪認被告徐國棟與陳世傑間就系爭不動產
22 所為上開買賣契約關係為真正，且被告徐國棟業已支付全
23 數買賣價金予陳世傑，方由陳世傑辦理完成所有權移轉登
24 記予被告徐國棟甚明。復以，原告自始亦均未能就系爭貸
25 款（貸款繳款部分，另見後述）外之其餘買賣價金、買賣
26 完稅款、火災及地震保險費、103年至111年間每年度房屋
27 稅及地價稅（原告僅提出102年度地價稅1紙，見本院卷一
28 第249至250頁）等費用均係由伊支出等情提出相關舉證以
29 實其說，則依上開說明，足見原告主張系爭不動產係伊所
30 有，僅係伊先後借名登記於陳世傑及被告徐國棟名下云
31 云，當嫌無據，蓋以，倘若系爭不動產自始確均為原告所

01 有，僅係先後由陳世傑及被告徐國棟出名，則系爭不動產
02 之相關買賣價金、完稅款、火災與地震險及其間每年度房
03 屋稅及地價稅等支出當應係由原告繳付為是，且焉有系爭
04 貸款金額係由被告徐國棟全數提領使用，而非由原告取得
05 清償原貸款餘額537萬4180元後之剩餘差額及其餘買賣價
06 金之餘地。

07 (3) 又查，廣丞公司、拓隆公司、寬廣公司及何鳳幸於102年
08 至111年間匯至系爭帳戶之金額共317萬8008元，其中廣丞
09 公司及拓隆公司共匯款303萬2965元至系爭帳戶內；而被
10 告徐國棟對於廣丞公司、拓隆公司於102年1月間起則存有
11 共1180萬元之債權等情，業據原告提出附表1及上開公司
12 帳戶交易明細、匯款申請書等為證（見本院卷二第15至12
13 1頁），及被告徐國棟提出砂石買賣簽單及匯款單等為證
14 （見本院卷二第133至143頁），且參諸原告之母何鳳幸於
15 臺灣高等法院113年度重上字第336號渠與被告徐國棟之另
16 案請求所有權移轉登記訴訟中（下稱高院另案訴訟）亦對
17 於廣承公司與被告徐國棟間存有550萬元借貸關係等情未
18 為爭執（見本院卷二第162頁），是堪認被告徐國棟與廣
19 丞公司、拓隆公司、寬廣公司及何鳳幸間確實存有上開資
20 金往來無訛。再者，經本院查詢廣丞公司及拓隆公司之商
21 工登記資料，既可見廣丞公司於102年起迄今之法定代理
22 人皆為何鳳幸；而拓隆公司於100年8月5日至109年9月1日
23 之法定代理人為被告徐國棟，另109年9月2日至113年10月
24 31日之法定代理人更為何鳳幸，自113年11月1日迄今之法
25 定代理人則為許譯壬（見本院卷二第239至247頁），亦即
26 廣丞公司、拓隆公司之法定代理人自102年起迄今均未曾
27 由原告任之，是堪見原告徒以廣丞公司、拓隆公司對外所
28 開立之簽收單皆有標示伊姓名及電話云云為據，亦無從作
29 為認定伊即為廣丞公司及拓隆公司實際負責人之有利證
30 據。再者，即便審認原告為廣丞公司、拓隆公司之實際負
31 責人；惟公司法第98條第1項明文承認有限公司之法律主

01 體地位，為享有權利、負擔義務之獨立法人格，並與其公
02 司負責人間之人格互異，不得將二者債權債務關係混為一
03 談。是以，審之原告與被告徐國棟所提上開交易明細等資
04 料，既僅可見被告徐國棟與廣丞公司、拓隆公司、寬廣公
05 公司及何鳳幸間確實存有上開資金往來；然未見原告個人就
06 系爭不動產之買賣價金或系爭房貸曾支付分毫，依上開說
07 明，自難以被告徐國棟系爭帳戶內用以繳付系爭貸款之款
08 項確係由廣丞公司及拓隆公司等為支應，即逕認屬由原告
09 個人所繳納，進而推認原告與被告徐國棟間就系爭不動產
10 存有借名登記關係。準此，縱認被告徐國棟與廣丞公司、
11 拓隆公司間並無上開借款及還款之情事；然廣丞公司、拓
12 隆公司就系爭不動產之系爭貸款所為上開匯款，亦僅屬被
13 告徐國棟與廣丞公司、拓隆公司間所生之資金往來關係，
14 而僅為被告徐國棟應與廣丞公司、拓隆公司間為公司內部
15 財務結算之問題，確與原告個人無涉，自難依此遽認原告
16 主張伊與被告徐國棟就系爭不動產具有借名登記之合意，
17 且確係由伊支付系爭不動產之買賣價金等情為真。依上，
18 在在足認原告主張伊與被告徐國棟就系爭不動產間存有借
19 名登記關係云云，顯屬未能舉證以實其說，無足憑採。

20 (四) 承上，被告徐國棟於102年3月19日以買賣為原因取得系爭
21 不動產所有權，並已於系爭不動產謄本上登記為所有權
22 人，而原告則未能舉證證明伊與被告徐國棟間就系爭不動
23 產確存有借名登記之契約關係存在，均如前述，依首揭說
24 明，自應認被告徐國棟係屬系爭不動產之實質所有權人，
25 從而，原告猶仍主張伊對於系爭不動產方具所有權，被告
26 徐國棟僅為出名人而無權將系爭不動產處分出售予他人云
27 云，當嫌無據。從而，被告徐國棟基於其為系爭不動產所
28 有權人之地位，於111年10月4日與被告林逸軒就系爭不動
29 產簽立買賣契約，並於111年11月9日將系爭不動產以買賣
30 為原因移轉所有權登記予被告林逸軒；又被告林逸軒再基
31 於其所有權人之地位，於112年4月24日與被告林岱昀就系

01 爭不動產另簽立買賣契約，並於112年6月6日將系爭不動
02 產以買賣為原因移轉所有權登記予被告林岱昀，當均係被
03 告徐國棟、被告林逸軒基於所有權人處分權所為之有效法
04 律行為，自不容原告置喙。綜上所述，原告所為本件先位
05 及備位聲明，既均以原告與被告徐國棟間就系爭不動產存
06 有借名登記之契約關係為前提，然原告尚未能就此舉證以
07 證其實，亦即原告對於被告徐國棟名下之系爭不動產實未
08 具而無從主張所有權存在，業如前述，則原告主張以本件
09 民事起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，
10 並為上開先位及備位之請求，已均屬無據，應予駁回。

11 (五) 況且，被告間就系爭不動產買賣之債權行為及移轉登記之
12 物權行為，亦均無因通謀虛偽而無效之情：

13 (1) 按民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意
14 人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛
15 構，而有不該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此
16 項意思表示為無效（最高法院78年度台上1857號判決參
17 照）。又所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人
18 互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人
19 非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合
20 意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，
21 而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意
22 思表示（最高法院62年台上字第316號民事裁判要旨參
23 照）。而第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
24 示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負
25 舉證之責（最高法院112年度台上字第736號判決意旨足供
26 參照）。查原告主張被告間就系爭不動產所為之買賣契約
27 暨物權行為係出於通謀虛偽意思表示而屬無效等情，為被
28 告3人所否認，依上開說明，自應由原告就此事實負舉證
29 責任。

30 (2) 查被告徐國棟與被告林逸軒2人乃係透過欣達泰公司仲介
31 居間，於111年9月27日就系爭不動產簽訂買賣契約，約定

01 買賣價金為1250萬元，被告林逸軒並以系爭不動產設定抵
02 押權，向元大銀行辦理房貸，且雙方有開立履約保證專
03 戶，被告林逸軒確已支付系爭不動產之上開買賣價金予被
04 告徐國棟等情，有上開不動產買賣契約書、不動產買賣價
05 金履約保證申請書、系爭不動產買賣價金履約保證專戶收
06 支明細暨點交確認書等在卷可參（見本院卷一第147頁至
07 第174頁、第355頁至第379頁）；而被告徐國棟於111年11
08 月9日以買賣為原因移轉系爭不動產所有權予被告林逸
09 軒，是被告林逸軒於111年11月9日至112年6月5日為系爭
10 不動產之登記名義人等情，亦為兩造所不爭執，業如前
11 述；又經本院向元大銀行函詢被告林逸軒就系爭不動產之
12 貸款情形，亦據元大銀行於113年9月26日以元銀字第1130
13 029063號函覆被告林逸軒確有以系爭不動產為擔保向元大
14 銀行申請房屋貸款，經該行核貸1000萬元且設有抵押權等
15 語，並檢附被告林逸軒個人金融房屋貸款契約書、他項權
16 利證明書、抵押權設定契約書、系爭不動產謄本及放款往
17 來交易明細到院供參（見本院卷一第389頁至第435頁）；
18 另被告林逸軒與被告林岱昀2人間則係透過飛鷹地產仲介
19 居間，雙方於112年4月24日就系爭不動產簽訂買賣契約，
20 約定買賣價金為1450萬元，並開立履約保證專戶，被告林
21 岱昀業已將買賣價金全數給付予被告林逸軒等情，有其等
22 間不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、
23 不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書在卷
24 可參（見本院卷一第311頁至第339頁）；而被告林逸軒則
25 以於112年6月6日以買賣為原因移轉系爭不動產所有權予
26 被告林岱昀，是被告林岱昀於112年6月6日迄今為系爭不
27 動產之登記名義人等情，亦為兩造所不爭執，均如前述；
28 而上開買賣契約等書面資料確均係經由買賣契約雙方親自
29 簽名，而原告對該等書證之形式真正亦未爭執，依民事訴
30 訟法第358條第1項規定，應推定為真正，基上，自足認原
31 告空言主張被告等人所為上開買賣係通謀虛偽而無效云

01 云，顯然無據。

02 (3) 至原告雖以伊已於111年10月10日在系爭房屋之門窗上噴
03 寫「自購者此地官司訴訟中。此地權非真正所有人。注意
04 免生訟累」等文字，可見被告間就系爭不動產之買賣為通
05 謀虛偽云云；而查，原告主張伊有於上開時日在系爭房屋
06 門窗上噴寫該文字等情，固未為被告徐國棟所否認，堪認
07 為真；又被告徐國棟與被告林逸軒確係於111年9月27日簽
08 立買賣契約，固屬無訛。然則，審之系爭不動產之買賣契
09 約、異動索引暨登記謄本，可見系爭不動產於102年3月19
10 日至111年11月8日之登記名義人為被告徐國棟；另111年1
11 1月9日起至112年6月5日之登記名義人為被告林逸軒，已
12 如前述，則被告林逸軒及被告林岱昀為前開買賣行為時，
13 因基於信賴該不動產登記謄本之公示外觀，而購入系爭不
14 動產並辦理所有權移轉登記，即便原告有於系爭不動產為
15 產權不明之文字標示，亦仍不足證明被告3人間就系爭不
16 動產之買賣行為並非善意且為通謀虛偽意思表示。準此，
17 當亦無從依原告上開所為逕認被告3人就系爭不動產買賣
18 之債權行為及物權行為有通謀虛偽意思表示而屬無效。承
19 上各情，原告對於被告3人間就系爭不動產所簽訂之買賣
20 契約及所有權移轉登記之行為究有何通謀虛偽之意思表示
21 等情，既亦未能舉證以實其說，足認原告就此所為主張，
22 仍嫌無憑。

23 (六) 末按，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人
24 得請求賠償損害；受任人因處理委任事務有過失，或因逾
25 越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民
26 法第226條第1項及第544條固分別定有明文。然按，所有
27 人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所
28 有物，並排除他人之干涉，民法第765條亦有明定。而
29 查，原告既無法證明伊與被告徐國棟間就系爭不動產存有
30 借名登記關係，而被告徐國棟於102年3月19日已因買賣取
31 得系爭不動產之所有權，亦即系爭不動產確屬被告徐國棟

01 所有無訛，業經本院審認如前，依上開規定，被告徐國棟
02 自得基於其所有權權能而自由處分系爭不動產，而被告徐
03 國棟於111年11月9日以買賣為登記原因將系爭不動產移轉
04 登記於被告林逸軒，自屬合法處分其所有物之行為，尚非
05 原告可得干涉。基上，堪認原告依民法第266條、第544條
06 等規定所為先位、備位之請求，均屬無由，不應准許。

07 七、綜上所述，原告先位聲明請求：(1) 被告林岱昀應將系爭
08 不動產於112年6月6日以買賣為原因所為之所有權移轉登記
09 予以塗銷。(2) 被告林逸軒應將系爭不動產於111年11月9
10 日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。(3) 被告徐
11 國棟應將系爭不動產所有權移轉登記予原告；另備位聲明請
12 求：被告徐國棟應給付原告1250萬元及法定遲延利息，均為
13 無理由，應予駁回。又原告之訴（備位之訴）既經駁回，其
14 假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
16 據，經本院審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論
17 駁。至原告雖另請求通知證人即陳世傑、張馨文2人到庭，
18 欲證陳世傑於102年前登記為系爭不動產之所有權人是否係
19 為原告借名登記、系爭契約成立之真實性，及原告與被告徐
20 國棟間就系爭不動產是否為借名登記關係等情；惟縱使原告
21 與陳世傑間就系爭不動產間存有借名登記關係，亦不能據此
22 認定原告與被告徐國棟就系爭不動產間亦有借名登記關係存
23 在，且證人張馨文乃係原告所指伊與被告徐國棟間有無約定
24 借名登記之契約以外之人，而顯無從知悉，自難以為證；況
25 依兩造所提之上開事證，業經本院調查證據後，綜合卷內資
26 料認定如前所述，是本院認當無再行傳訊上開證人之必要，
27 附此敘明。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

30 民事第一庭 法官 許惠瑜

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

04 書記官 劉碧雯