

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1274號

原告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 林謙浩

訴訟代理人 黃香榕

被告 鄭凱嶺

陳春媛

訴訟代理人 謝昀蒼律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國111年9月8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

一、程序方面：

本件被告鄭凱嶺未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)訴外人吳禹企業有限公司（下稱吳禹公司）於民國109年2月2日邀同被告鄭凱嶺及訴外人張家銘為連帶保證人向原告借款新臺幣（下同）300萬元，約定借款期限自109年2月13日起至110年2月13日止。嗣於110年2月24日簽署變更契約，約定借款期限延至111年2月13日止，詎主債務人並未依約清償，迄尚餘本金283萬2398元及利息、違約金（下稱系爭借款）未獲償。經原告以系爭借款未獲償為由，對吳禹公司、被告鄭凱嶺及訴外人張家銘取得確定支付命令（臺灣臺南地方法院111年度司促字第1561號，下稱系爭支付命令）為執行名義。詎原告本於系爭支付命令向被告鄭凱嶺催討系爭借

01 款時，發見被告鄭凱嶺於110年11月11日以買賣為原因（原
02 因發生日110年10月5日）將其所有坐落新北市○○區○○段
03 000地號土地（應有部分251/10000，下稱系爭土地）及其上
04 同段651建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路000巷0
05 弄00號，權利範圍1/1，下稱系爭房屋）（下合稱系爭不動
06 產）移轉登記予被告陳春媛。

07 (二)先位部分：

08 (1)系爭不動產原登記為被告鄭凱嶺所有，先於109年3月3日
09 先以信託為原因移轉登記至訴外人鄭炎山名下，再於110
10 年11月11日以買賣為原因移轉登記至被告陳春媛名下。因
11 被告2人間就系爭不動產並無買賣合意，其等間於110年間
12 就系爭不動產所為買賣債權及物權行為均是基於通謀虛偽
13 而為，依民法第87條第1項前段規定無效。因被告鄭凱嶺
14 以買賣為由將系爭不動產移轉登記予被告陳春媛，使原告
15 原可藉由取得系爭支付命令聲請強制執行拍賣被告鄭凱嶺
16 所有系爭不動產受償陷於無法執行狀態，而有不安之危
17 險，此不安狀態可以確認判決除去，爰依民事訴訟法第24
18 7條規定提起先位之訴，請求確認被告間就系爭不動產於1
19 10年10月5日所為買賣債權行為及110年11月11日所為所有
20 權移轉登記物權行為均無效。併依民法第242條代位被告
21 鄭凱嶺依民法第113條、第767條第1項中段規定請求被告
22 陳春媛應將系爭不動產110年11月11日以買賣為原因所為
23 所有權移轉登記塗銷。

24 (2)即由被告陳春媛向被告鄭凱嶺買受系爭不動產前，系爭不
25 動產設有第1、2順位抵押權，於移轉登記後，設定抵押情
26 形未變，與一般買賣不同可知，被告間確基於通謀而為買
27 賣意思表示。

28 (三)備位部分：

29 (1)退步言之，倘認被告間就系爭不動產買賣法律關係確屬真
30 實，依常理被告鄭凱嶺應知其負有連帶保證債務，且系爭
31 不動產亦有價值，卻於系爭借款出現逾期時，移轉系爭不

動產，且交易價格658萬5000元，明顯低於同社區2筆不動產交易價格（2050萬元、1788萬元）近3倍。足認被告間就系爭不動產所為有償行為，因明低於市價，有害及原告債權，爰依民法第244條第2項規定提起撤銷之訴，並依同法條第4項規定請求陳春媛將已為移轉登記塗銷。

(四)併為聲明：

(1)先位部分：

①確認被告間就系爭不動產於110年10月5日所為買賣債權行為及於110年11月11日所為移轉登記物權行為均無效。

②被告陳春媛應將系爭不動產於110年11月11日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷。

(2)備位部分：

①被告間就系爭不動產於110年10月5日所為買賣債權行為及於110年11月11日所為移轉登記物權行為，均應予撤銷。

②被告陳春媛將系爭不動產於110年11月11日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷。

三、被告陳春媛抗辯：

(一)被告陳春媛否認原告對被告鄭凱嶺系爭借款債權存在。系爭不動產為被告陳春媛於91年8月出資1300萬元購買，僅借名登記於斯時年僅22歲兒子被告鄭凱嶺名下。此由系爭不動產購入後所有權狀仍由被告陳春媛執有；系爭不動產實際由被告陳春媛夫妻管理、占有、使用，相關用水、用電、瓦斯則由被告陳春媛以自己名義或其夫妻共同經營，由被告陳春媛擔任負責人之晉茂機械五金有限公司（下稱晉茂公司）名義申請及繳納；以系爭不動產為擔保取得貸款由被告陳春媛辦理、取得，並提供其所經營晉茂公司使用，貸款亦由被告陳春媛或晉茂公司繳納；相關地價稅、房屋稅、管理費等亦由被告陳春媛或晉茂公司繳納可以證明。被告陳春媛將系爭不動產借名登記於被告鄭凱嶺名下，嗣因被告鄭凱嶺離家建立

自己家庭並發展事業，漸與父母較無往來，被告陳春媛夫妻遂萌生索還系爭不動產之意念，故於108年至109年間以口頭向被告鄭凱嶺索還系爭不動產，被告鄭凱嶺對此全無意見，並同意由其父鄭炎山安排處理。鄭炎山為暫免當時直接辦理移轉，面臨需即時繳納大額稅費疑慮，故於109年2月間先將系爭不動產以信託為原因申請移轉登記至鄭炎山名下，並於109年3月3日完成登記。嗣待被告陳春媛積攢足夠稅費後，才將系爭不動產於110年11月11日移轉返還被告陳春媛。僅因辦理移轉登記之原因只有買賣、贈與、繼承、拍賣等固定選項，並無借名登記選項，被告陳春媛夫婦慮及系爭不動產為被告陳春媛所有，非被告鄭凱嶺無償轉讓，故選擇以買賣為原因移轉登記。即被告間就系爭不動產於110年10月5日所為買賣債權行為固基於通謀虛偽而為，故實際並無買賣價之給付。但既隱藏借名登記契約關係終止後返還受託物債權關係，依民法第87條第2項規定，應用隱藏法律關係之規定，故被告間於110年11月11日就系爭不動產所為所有權移轉登記物權行為並非無效，亦未加損害於原告。故原告提起先位之訴，請求確認被告間就系爭不動產所為買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為均無效；請求被告陳春媛應將系爭不動產於110年11月11日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷，應無理由。

(二)縱被告鄭凱嶺確負欠原告系爭借款連帶保證債務，肇於系爭不動產確為被告陳春媛所有，非屬被告鄭凱嶺之財產，被告鄭凱嶺移轉返還被告陳春媛對被告鄭凱嶺之總資產既未有增減，自難認對原告構成詐害行為，故而原告主張依民法第244條第2項規定行使撤銷權，顯非合法。況被告陳春媛並不知悉被告鄭凱嶺與原告間系爭借款連帶保證債務存在之事實，亦不符合民法第244條第2項撤銷要件。即原告提起僅備位之訴，請求撤銷被告間就系爭不動產所為買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為；及請求被告陳春媛應將系爭不動產於110年11月11日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗

01 銷，亦無理由。

02 (三)併為答辯聲明：如主文所示。

03 四、兩造不爭執之事項：

04 (一)原告提出原證1至4及借據、授信約定書、契據條款變更契約
05 書、抵銷通知書及回執（詳本院卷第297至309頁）書證，形
06 式為真正；被告陳春媛提出被證1至16書證，形式為真正。

07 (二)系爭不動產原登記為被告鄭凱嶺所有，並依序於97年5月27
08 日、100年3月16日設定第一順位最高限額抵押權1056萬元、
09 第二順位最高限額抵押權432萬元予聯邦商業銀行股份有限
10 公司（下稱聯邦銀行），由被告鄭凱嶺向聯邦銀行為抵押貸
11 款（下稱聯邦抵押貸款）。嗣於109年3月3日以信託為原因
12 移轉登記予訴外人鄭炎山；再於110年11月11日以買賣為登
13 記原因（原因發生日期110年10月5日）由被告鄭凱嶺之受託
14 人鄭炎山移轉登記予被告陳春媛等情，並有系爭不動產登記
15 謄本、異動索引（詳原證4、被證14）、移轉登記申請資料
16 附卷可佐。

17 (三)被告鄭凱嶺為被告陳春媛及訴外人鄭炎山之子，被告陳春媛
18 及訴外人鄭炎山為夫妻關係。晉茂公司於81年間設立，即由
19 被告陳春媛擔任負責人；81年間登記股東包含被告陳春媛、
20 鄭炎山及其子女被告鄭凱嶺等3人；95年11月13日起登記股
21 東則僅餘被告陳春媛及鄭炎山等情，並有戶籍資料、晉茂公
22 司變更登記表（詳被證15、16）在卷可憑。

23 (四)系爭不動產於91年8月7日由被告陳春媛以1300萬元向訴外人
24 林金榮買受後，於91年9月27日因買受人陳春媛指定登記於
25 被告鄭凱嶺名下。嗣於91年11月4日設定最高限額抵押權108
26 0萬元予上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海銀行）
27 由被告鄭凱嶺向上海銀行為抵押貸款（下稱上海抵押貸款）
28 等情，並有買賣契約書（詳被證1）、系爭不動產登記謄本
29 （詳被證2）附卷可佐。

30 五、原告主張：訴外人吳禹企業有限公司於109年2月2日邀同被
31 告鄭凱嶺及訴外人張家銘為連帶保證人向原告借款300萬

元，約定借款期限自109年2月13日起至110年2月13日止。嗣於110年2月24日簽署變更契約，約定借款期限延至111年2月13日止，詎主債務人並未依約清償，迄尚餘本金283萬2398元及利息、違約金（即系爭借款）未獲償。經原告以系爭借款未獲償為由，對吳禹企業有限公司、被告鄭凱嶺及訴外人張家銘取得系爭支付命令為執行名義，故原告為被告鄭凱嶺之債權人等情，業據提出與其所述相符之借據、授信約定書、契據條款變更契約書、抵銷通知書及回執、系爭支付命令為佐，可信為真正。

六、先位部分：

(一)按民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此項意思表示為無效。此與同條第2項所定「虛偽意思表示隱藏他項法律行為」之隱藏行為，當事人雙方仍須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為無效之行為，後者所隱藏之他項行為仍屬有效，兩者在法律上之效果截然不同（最高法院78年度台上1857號判決參照）。次按稱「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、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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號裁判意旨參照）。原告主張：被告間於110年10月5日並未就系爭不動產所達成買賣意思表示合致，實際也無買賣價金之交付等情，為被告陳春媛所未爭執，被告鄭凱嶺則經合法通知，既未到庭，也未提出書狀為何聲明及陳述，以供本院審酌，經本院調查結果，原告前開主張，自可採信。被告陳春媛抗辯系爭不動產於91年9月27日登記

01 為被告鄭凱嶺所有，僅係借名登記，實際所有權人為被告陳
02 春媛，因被告間借名登記契約關係已經終止，故系爭不動產
03 才於110年11月11日移轉登記予被告陳春媛。即被告間就系
04 爭不動產於110年10月5日所為買賣債權行為固基於通謀虛偽
05 而為，但隱藏借名登記契約關係終止後返還受託物債權關
06 係，依民法第87條第2項規定，應用隱藏法律關係之規定並
07 非無效一節，則為原告所否認，故應由被告就上開利己抗辯
08 負舉證責任。經查：

09 (1)系爭不動產於91年8月7日由被告陳春媛以1300萬元向訴外
10 人林金榮買受後，於91年9月27日因買受人陳春媛指定登
11 記於被告鄭凱嶺名下。嗣於91年11月4日設定最高限額抵
12 押權1080萬元予上海銀行由被告鄭凱嶺向上海銀行為抵押
13 貸款。再依序於97年5月27日、100年3月16日變更改設定
14 第一順位最高限額抵押權1056萬元、第二順位最高限額抵
15 押權432萬元予聯邦銀行，由被告鄭凱嶺向聯邦銀行為抵
16 押貸款。及於先109年3月3日以信託為原因移轉登記予訴
17 外人鄭炎山；再於110年11月11日以買賣為登記原因（原
18 因發生日期110年10月5日）由被告鄭凱嶺之受託人鄭炎山
19 移轉登記予被告陳春媛；但均未再變更抵押權設定登記等
20 情，為兩造所不爭執，可信屬實。

21 (2)被告陳春媛抗辯：系爭不動產購入後所有權狀即由被告陳
22 春媛執有；系爭不動產實際亦由被告陳春媛夫妻管理、占
23 有、使用，相關用水、用電、瓦斯則由被告陳春媛以自己
24 名義或其夫妻所共同經營晉茂公司名義申請及繳納；以系
25 爭不動產為擔保取得上海抵押貸款、聯邦抵押貸款是被告
26 陳春媛負責辦理，貸得款項也由被告陳春媛取得、使用，
27 應繳付貸款本息則由被告陳春媛或其夫妻所經營晉茂公司
28 繳納；系爭不動產相關地價稅、房屋稅、管理費等亦由被
29 告陳春媛或晉茂公司繳納等情，業據提出與其所述相符之
30 被告鄭凱嶺上海銀行及聯邦銀行存摺明細（詳被證3、
31 5）、晉茂公司存摺封面及往來明細（詳被證4）、楓墅大

01 社區管理委員會存戶交易明細（詳被證6）、晉茂公司支
02 票影本（詳被證7）、系爭房屋103年至110年房屋稅款書
03 （詳被證8）、系爭土地101至109年線款書（詳被證9）、
04 自來水費、電費、瓦斯費申請、繳納證明文件（詳被證1
05 0、11、12、13）為佐，亦可認屬實。

06 (3)經本院調查結果，認由系爭不動產於被告陳春媛出資購入
07 後，雖指定登記於被告鄭凱嶺名下，但購入後實際是由被
08 告陳春媛占有、使用；且除系爭不動產設定抵押辦理貸款
09 （含轉貸）事宜，均由被告陳春媛辦理外，管理系爭不動
10 產應納稅費、管理費、抵押貸款本息，也是由被告陳春媛
11 或其夫妻共同投資經營之晉茂公司繳付等情，足認被告陳
12 春媛除為系爭不動產管理、使用者外，也對系爭不動產具
13 有處分權，才能以系爭不動產對外抵押貸款。是以，被告
14 陳春媛抗辯系爭不動產於91年9月27日登記為被告鄭凱嶺
15 所有，僅係借名登記，實際所有權人為被告陳春媛一節，
16 應可採信。並再由系爭不動產先於109年3月3日信託登記
17 予鄭炎山，嗣於110年11月11日以買賣為原因由被告鄭凱
18 嶺之受託人鄭炎山逕移轉登記予被告陳春媛以觀，足認被
19 告間借名登記契約至遲於110年10月5日前，已經終止（或
20 基於被告間合意終止，或被告任一方依民法第549條第1項
21 規定單方為終止意思表示。），故被告鄭凱嶺才會為履行
22 借名契約終止後受託物返還義務，而同意於110年11月11
23 日將系爭不動產移轉登記予被告陳春媛。

24 (4)基上，本件被告間就系爭不動產於110年10月5日所為買賣
25 是基於通謀虛偽而為，買賣契約關係並不存在，但既隱藏
26 被告鄭凱嶺履行對被告陳春媛所負借名登記契約關係終止
27 後返還受託物之義務，依民法第87條第2項規定，自應用
28 隱藏法律關係之規定，難謂其行為無效。

29 (二)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
30 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
31 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存

在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。次按系爭土地移轉原因之買賣，固為通謀虛偽意思表示，但其隱藏之贈與行為已具備成立要件及生效要件，上訴人不得以其為虛偽之買賣而訴求塗銷兩造間就系爭土地之所有權移轉登記，上訴人既不得請求塗銷此項所有權移轉登記，則其訴求確認兩造間就系爭土地之買賣關係不存在，即無即受確認判決之利益，難認上訴人之先位之訴為有理由（最高法院69年度台上字第3937號裁判意旨參照）。本件被告就原告主張其等間無買賣關係存在一節，承前述，並不爭執，堪認兩造就被告間之買賣法律關係不存在，並無不明確之情形。惟被告間以買賣為原因辦理系爭不動產之移轉登記時，顯然隱藏他項法律行為（即被告鄭凱嶺於借名契約終止後對被告陳春媛所負系爭不動產所有權移轉登記義務），應依民法第87條第2項之規定，適用關於該項法律行為之規定，已詳如前述，則被告間移轉系爭不動產所有權之行為並非不存在。是原告既不得藉由確認買賣關係不存在，以請求被告陳春媛塗銷所有權移轉登記，其提起先位之訴請求確認被告間就系爭不動產買賣關係不存在即無即受確認判決之法律上利益。原告依民法第242條代位被告鄭凱嶺依民法第113條、第767條第1項中段規定請求被告陳春媛應將系爭不動產110年11月11日以買賣為原因所為所有權移轉登記塗銷，亦屬無據，應予駁回。

七、備位部分：

(一)按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。…債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，民法第244條第2項、第4項前段分別定有明文。次按民法第244條所規定債權人之撤銷權，係以債務人所為之法律行為有效成立為前

01 提，惟因有害及債權人之權利，債權人得訴請法院撤銷之，
02 以保全其債權；與債務人與第三人通謀而為虛偽意思表示，
03 其意思表示根本無效者截然不同（最高法院82年度台上字第
04 2732號裁判意旨參照）。

05 (二)承前，被告間就系爭不動產於110年10月5日所為買賣是基於
06 通謀虛偽而為，買賣契約關係並不存在，但隱藏被告鄭凱嶺
07 履行對被告陳春媛所負借名登記契約關係終止後返還受託物
08 之義務，依民法第87條第2項規定，應用隱藏法律關係之規
09 定等情，已如前述。依民法第244條規定原告自無由請求撤
10 銷被告間並不存在之買賣契約關係，而僅能請求撤銷被告間
11 隱藏前述法律關係。又系爭不動產既為被告陳春媛所有，僅
12 借名登記於被告鄭凱嶺名下，被告鄭凱嶺復是為履行對被告
13 陳春媛所負借名登記契約關係終止後返還受託物之義務，於
14 110年11月11日由其受託人鄭炎山將系爭不動產移轉返還被
15 告陳春媛。被告間就系爭不動產前開所為自屬有償行為，且
16 被告鄭凱嶺將系爭不動產移轉返還被告陳春媛對被告鄭凱嶺
17 之總資產也未有增減，自難認對原告構成民法第244條第2項
18 規定之詐害行為。何況被告陳春媛否認知悉被告鄭凱嶺與原
19 告間系爭借款連帶保證債務存在之事實，原告就被告陳春媛
20 於受移轉時明知一事，也未提出任何證據供本院審酌，而難
21 認屬實。基此，原告依民法第244條第2、4項規定提起備位
22 之訴，請求撤銷被告間就系爭不動產所為買賣債權行為及所
23 有權移轉登記物權行為；及請求被告陳春媛應將系爭不動產
24 於110年11月11日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗
25 銷，難認有理由，應予駁回。

26 八、綜上所述，原告提起先位之訴，請求確認被告間就系爭不動
27 產於110年10月5日所為買賣債權行為及110年11月11日所為
28 所有權移轉登記物權行為均無效；及依民法第242條代位被
29 告鄭凱嶺依民法第113條、第767條第1項中段規定請求被告
30 陳春媛應將系爭不動產110年11月11日以買賣為原因所為所
31 有權移轉登記塗銷，為無理由，應予駁回。原告提起備位之

01 訴本於民法第244條第2、4項規定，請求撤銷被告間就系爭
02 不動產所為買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為；及請
03 求被告陳春媛應將系爭不動產於110年11月11日以買賣為登
04 記原因所為所有權移轉登記塗銷，亦無理由，應併駁回。

05 九、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
06 逐一論列說明。

07 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第
08 78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日

10 民事第六庭 法 官 黃信滿

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日

15 書記官 黃曉姣