

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第776號

原告 劉凱元

訴訟代理人 黃柏嘉律師

王秉信律師

複代理人 林日春律師（114年12月3日終止委任）

被告 林星宇

黃慧琪

共同

訴訟代理人 康皓智律師

吳鴻奎律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

原告假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時為：(一)被告應將如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）所有權移轉登記予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）23,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國114年8月1日起，按月給付原告23,300元。(四)前開第二、三項部分，願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣於114年11月27日於追加聲明如後原告聲明所示

（見本院卷第101-102頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前向中德建設股份有限公司（下稱中德公司）購買系爭不動產之預售屋案，嗣因被告發生貸款成數不足，無力繳交尾款，為免造成與中德公司之違約情事發生，遂尋求原告協助，兩造於113年12月2日簽立不動產借名登記契約書（下稱系爭借名登記契約），依契約本旨係被告應將系爭不動產讓售予原告，爾後被告取得系爭不動產登記所有權人後，借名登記予被告名下，並應於114年6月2日辦理信託登記。詎料，被告分別於114年4月22日及114年5月22日登記為所有權人後，反悔不配合迄今未辦理信託登記，原告爰以本件起訴狀繕本送達被告為終止兩造間借名登記關係之意思表示。又原告購買系爭不動產原欲於114年6月30日入住，因被告上開行為致原告須繼續在外租屋，每月租金為23,300元，另有另行承租車位之必要，每月3,000元，被告未完成系爭借名登記契約之附隨義務，應負債務不履行之責任，應賠償原告114年7月房租，114年7月至11月之停車位租金共計15,000元，及自114年8月起之每月房租，爰依民法第179條或類推適用民法第541條第2項規定，請求被告移轉登記系爭不動產所有權予原告，另依民法第227條第1項準用第226條第1項請求被告給付租金等語。並聲明：(一)被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。(二)被告應給付原告38,300元，及其中23,300元自起訴狀繕本送達翌日起，其中15,000元自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自114年8月1日起，按月給付原告23,300元，及自114年12月1日起，按月給付原告3,000元。(四)前開第二、三項部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告已自陳系爭不動產買賣契約係被告先存在與中德公司，爾後因貸款問題才與原告簽立系爭借名登記契

01 約。兩造原本真意是買賣系爭不動產，然因系爭不動產為預
02 售屋依平均地權條例第47條之4第1項之規定不得買賣，故兩
03 造間之買賣契約，以借名登記契約之方式，屬脫法行為而無
04 效，故原告不得請求移轉系爭不動產。原告認兩造間有借名
05 登記關係存在，而有協力義務，系爭借名登記契約為無效法
06 律行為，業如前述，則被告自不負擔協力義務，原告請求租
07 金損害，應不可採。退步言，原告僅支付158萬元予被告未
08 負擔全額房屋款項，竟利用被告不知悉何謂借名登記、信託
09 登記等名義，誘使被告簽立系爭借名登記契約，再以各種理
10 由拖欠購屋款，以信託名義誘騙被告為過戶登記，再以被告
11 違約為由要求被告履行過戶登記義務，可證原告一開始即無
12 履行買賣契約支付價金之意思，爰依民法第92條第1項之規
13 定，撤銷系爭借名登記契約之意思表示，兩造間之契約自始
14 無效，原告自不得再以系爭借名登記契約請求被告移轉系爭
15 不動產等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
16 均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 (一)原告主張兩造就系爭不動產，於113年12月2日簽立系爭借名
19 登記契約，被告並已於114年4月22日、5月22日登記為系爭
20 不動產所有權人等情，據其提出系爭借名登記契約、土地及
21 建物登記謄本等件為證（見本院卷第19-24頁），復為被告
22 所不爭執，堪信為真。

23 (二)系爭借名登記契約之效力：

24 1.按預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約
25 後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託
26 刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血
27 親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售
28 之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限，
29 平均地權條例第47條之4第1項定有明文。又參其立法理由：
30 第一項買賣契約不得讓與或轉售之規定屬行政管理範疇，賦
31 予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違反者處以行政罰

（罰鍰），又依民法第71條但書規定意旨，該讓與或轉售行為雖違反規定，但仍不以之為無效，其讓與或轉售之效力，依民法其他相關規定辦理。可知預售屋或新建成屋買賣契約不得買賣或轉售之規定並非效力規定，縱使違反，其買賣契約亦非無效。經查，依原告主張內容可知，被告因購買系爭不動產預售屋後，因無力繳款，為免違約情事，因而尋求原告協助，兩造始簽立系爭借名登記契約。再參系爭借名登記契約內容，可見兩造約定由系爭不動產價金及後續貸款由原告繳納，並借用被告名義登記為所有人，另於交屋登記完成後，原告應給付被告258萬元，是兩造約定之內容應為原告向被告買受系爭不動產，並繼續借用被告名義登記為所有權人，然依前揭說明，上開規定並非效力規定，縱使違反，亦係行政管理範疇，系爭不動產之買賣或系爭借名登記契約並不會因此無效，被告此部分答辯並無足採。

2.按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第2895號判決意旨參照）。被告抗辯原告自始即無履行買賣契約、支付價金之意思，原告是以詐術使被告簽立系爭借名登記契約等語（見本院卷第162頁），然查，被告已有收受原告給付之158萬元，為其所自承（見本院卷第162-163頁），並無被告所稱自始無履行買賣契約之意。再者，兩造係於113年12月2日簽立系爭借名登記契約，被告所主張原告詐欺之對話均係在該日之後（見本院卷第138-139頁），顯然與被告簽立系爭借名登記之意思表示無關，被告復無提出其他證據證明原告有何詐欺行為，此部分辯解亦無足採。準此，系爭借名登記契約有效。

01 (三)原告請求被告移轉系爭不動產所有權部分：

02 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
03 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
04 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
05 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
06 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
07 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
08 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
09 法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意
10 旨參照）。次按受任人以自己之名義，為委任人取得之權
11 利，應移轉於委任人，民法第541條第2項定有明文。

12 2.經查，兩造於系爭借名登記契約約定：原告將系爭不動產借
13 名登記於被告名下，原告得隨時終止協議，並要求被告返還
14 系爭不動產或移轉登記予原告指定之人。原告雖主張以板橋
15 文化路郵局存證號碼000660號存證信函送達被告終止系爭借
16 名登記契約，並提出存證信函影本為證（見本院卷第35
17 頁），然並未提出送達回執，無從認定被告有無及何時收受
18 該存證信函。原告另以本件起訴狀繕本送達被告作為終止系
19 爭借名登記契約之意思表示，起訴狀繕本於114年8月27日寄
20 存送達被告林星宇（自同年0月0日生效）、於114年8月25日
21 送達被告黃慧琪，有本院送達證書在卷可憑（見本院卷第6
22 1、63頁），足認原告均已向被告為終止系爭借名登記契約
23 之意思表示，被告出名登記為系爭不動產所有權人，依前揭
24 說明，應適用委任之規定，則被告依系爭借名登記契約取得
25 系爭不動產所有權，於系爭借名登記契約終止後，依民法第
26 541條第2項規定，應移轉於原告。從而，原告依民法第541
27 條第2項規定，請求被告移轉登記系爭不動產所有權予原
28 告，於法有據，應予准許。原告此部分另主張民法第179條
29 部分，因其請求本院擇一為有利判決，本院已依民法第541
30 條第2項規定准許原告此部分之請求，爰不再審酌民法第179
31 條部分。

01 (四)原告主張被告債務不履行部分：

02 原告主張系爭不動產於建商完工後交屋予被告，被告不交付
03 予原告，原告因此無法使用系爭不動產（包括停車位），因
04 而支出以每月23,300元在外租屋之費用及每月3,000元之停
05 車位租金，依民法第227條第1項準用第226條規定，請求被
06 告負損害賠償責任，並提出住宅租賃契約書、停車位租賃契
07 約書為證（見本院卷第41-47頁、第105-107頁）。然原告主
08 張其受有上開損害之原因，為被告未交付系爭不動產予其，
09 而原告終止系爭借名登記契約後，僅請求被告移轉登記系爭
10 不動產所有權予原告，並未請求其交付系爭不動產，且從系
11 爭借名登記契約之約定觀之，亦未見兩造有約定被告有交付
12 系爭不動產予原告之義務，自難認被告有原告主張債務不履
13 行之情形，原告此部分主張，應屬無據，應予駁回。

14 四、綜上所述，原告依民法第541條第2項規定，請求被告將系爭
15 不動產所有權移轉登記予原告，為有理由；逾此範圍之請
16 求，為無理由，應予駁回。原告敗訴部分，其假執行之聲請
17 即失所附麗，應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
19 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
22 民事第三庭 法 官 陳昱翔

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
25 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
28 書記官 劉雅文

29 附表：系爭不動產

30 一、土地標示

31

縣市	鄉鎮市	段	小段	地號	面積	權利範圍
----	-----	---	----	----	----	------

(續上頁)

01

	區				(平方公尺)	
新北市	土城區	員和		127	20099.04	0000000 分之 886 (被告各 000000 0分之443)

02

二、建物標示(坐落在上開土地)

03

建號	建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
6292	新北市○○區 ○○街000號8 樓	層數：八層 鋼筋混凝土造	總面積：39.25 一層：39.25 陽台：3.02	全部（被告 各2分之1）

04

三、共有部分(坐落在上開土地)

05

建號	權利範圍	備註
7512	00000000分之59 51	含停車位編號0244；權利範圍：00000000 分之2742