臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第715號

原　　告　Ａ０３
被　　告　Ａ０４
　　Ａ０５
訴訟代理人　江沛錦律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告Ａ０５應將坐落屏東縣○○市○○段000地號土地（應有部分1000分之111）及其上同段176建號建物（即門牌號碼同市○○路000巷0號，應有部分全部），於民國113年4月16日所為之贈與行為所有權移轉登記予以塗銷。

被告應將Ａ０４前項不動產之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

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。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴主張坐落屏東縣○○市○○段000地號土地（應有部分1000分之111，下稱系爭土地）及其上同段176建號建物（門牌號碼同市○○路000巷0號，應有部分全部，下稱5號房屋，與系爭土地合稱系爭房地）為其借名登記在被告Ａ０４名下，詎被告合謀共同侵占系爭房地而通謀虛偽意思表示，於民國113年4月16日將系爭房地以贈與之原因移轉登記予被告Ａ０５（下稱系爭所有權移轉登記），依民法第87條規定該移轉登記之債權及物權契約應均屬無效；縱Ａ０４非惡意，係遭Ａ０５詐欺而同意辦理，其得依民法第92條第1項、第242條規定，代位Ａ０４向Ａ０５為撤銷該移轉登記之債權及物權契約意思表示，是Ａ０４應將系爭所有權移轉登記予以塗銷；再依民法第767條第1項前

段規定，請求Ａ０５將系爭房地所有權移轉登記予其等語（見本院卷一第17至19頁）。嗣於訴狀送達後，變更先位依民法第92條第1項、第242條規定，請求楊坤明應將系爭所有權移轉登記予以塗銷；備位追加依民法第242條、第184條第1項前段、後段規定，請求Ａ０５應將系爭房地所有權移轉登記予Ａ０４，再依民法第179條規定，訴請Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予其，並變更聲明如後（見本院卷一第531至532頁）。經核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：Ａ０５、Ａ０４分別為伊之二哥、同母異父之小妹，伊於96年2月6日出資購買系爭房地，並借名登記在Ａ０４名下，嗣再將5號房屋與伊所有之相鄰門牌號碼同巷3號房屋（下稱3號房屋）內部隔間打通，供被告等家人無償居住迄今。伊於114年初，偶然得悉Ａ０４於113年4月16日委請訴外人即代書湯淑貞辦理系爭所有權移轉登記，經伊向Ａ０４質問，Ａ０４表示係Ａ０５於病重命危之際，詐稱其為系爭房地實際出資者，要求Ａ０４依其指示辦理，Ａ０４因而陷入錯誤，在相關土地移轉登記文件上簽名，是伊依民法第549條第1項規定，以本件114年11月17日民事更正訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本之送達為終止與Ａ０４間前揭借名登記契約之意思表示，又系爭房地借名登記關係既已終止，Ａ０４應將系爭房地之所有權移轉登記予伊。又Ａ０４怠於向Ａ０５訴請塗銷系爭所有權移轉登記，將系爭房地所有權移轉登記予其。爰先位依民法第92條第1項、第242條規定，代位Ａ０４撤銷該被詐欺所為贈與及移轉系爭房地所有權之意思表示，Ａ０５自應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，備位依民法第242條、第184條第1項前段、後段規定，Ａ０５之前揭故意詐騙行為，侵害伊對系爭房地之所有權，故代位Ａ０４請求Ａ０５自應將系爭房地所有權移轉登記予Ａ０４，再依民法第179條規定，訴請Ａ０４應將系爭房地

所有權移轉登記予伊等語。並先位聲明：㈠Ａ０５應將系爭所有權移轉登記予以塗銷。㈡Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予伊；備位聲明：㈠Ａ０５應將系爭房地所有權移轉登記予Ａ０４。㈡Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予伊。

二、被告部分：

㈠Ａ０４則以：認諾原告之請求。我與原告就系爭房地確有借名登記之關係，因於96年間原告名下已有房產，恐貸款之成數受限，才用我的名義購買，但實際上都是原告出資購買。而Ａ０５前於113年3月間病危之際，苦苦哀求我，並跟我說他實際上有把系爭房地的價金給原告，叫我不要跟原告求證，因擔心原告獨吞系爭房地，要我將系爭所有權移轉登記給他，以完成Ａ０５之心願，但Ａ０５康復後，我向原告求證，才知道我被Ａ０５欺騙等語，資為抗辯。並聲明：同意原告之請求。

㈡Ａ０５則以：系爭房地於96年2月6日前原為訴外人即Ａ０５前妻Ａ０１所有，其與Ａ０１於95年12月間離婚後，其與原告共同出資購買系爭房地。又因Ａ０５信用不佳，隨同意將系爭房地借名登記在Ａ０４名下，於108年以前，原告與Ａ０４處理系爭房地之貸款，嗣於108年以後，由其單獨負擔系爭房地貸款。縱認原告與Ａ０４就系爭房地成立借名登記契約，然Ａ０４已為系爭所有權移轉登記，依最高法院106年第3次民事庭會議決議意旨，應屬有權處分，是原告本件之起訴，自無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第514頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

㈠Ａ０５、Ａ０４分別為原告之二哥、原告同母異父之小妹。

㈡Ａ０４於96年2月6日以買賣為登記原因，登記取得系爭房地之所有權。

㈢Ａ０４於113年3月27日將系爭房地以贈與為原因，並於同年4月16日辦理所有權移轉登記予被告Ａ０５。

㈣以本件民事更正訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本送達Ａ０４作為終止二人間就系爭房地借名登記之意思表示，該狀繕本已送達他造。

㈤被告對原證1至3、原告對被證1至4之形式上真正不爭執。

四、兩造爭執事項（見本院卷一第515頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

㈠原告與Ａ０４間就系爭房地是否存有借名登記關係？

㈡原告先位依民法第92條第1項、第242條規定，代位Ａ０４請求Ａ０５應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，備位依民法第242條、第184條第1項前段、後段規定，代位Ａ０４請求Ａ０５應將系爭房地所有權移轉登記予Ａ０４，是否有據？

㈢原告依民法第179條規定，請求Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予其，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠查Ａ０４固同意原告之主張，而為認諾（見本院卷一第195、224頁）。惟按共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件原告主張其與Ａ０４間就系爭房地存有借名登記之法律關係，先位主張代位Ａ０４，請求Ａ０５應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，備位主張代位Ａ０４，請求Ａ０５應將系爭房地所有權移轉登記予Ａ０４，再請求Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予其，其訴訟標的對於被告必須合一確定，則Ａ０４對原告請求所為之認諾，其效力對被告全體尚不生效力，先予敘明。

㈡原告與Ａ０４間就系爭房地是否存有借名登記關係部分：

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、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。主張有借名之委任關係存在之當事人，固

應就該法律關係發生所須具備之特別要件事實，負舉證之責任，惟此特別要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要（民事訴訟法第282條規定意旨參照）。又法院審酌當事人是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。

2.依系爭房地買賣過程、價金支付方面觀之：

⑴原告主張與Ａ０４間就系爭房地成立之借名登記契約係2人約於98年間補簽，原於96年間簽立之借名登記契約已遺失等語（見本院卷二第94頁），並提出借名登記書、協議書等件為證（見本院卷一第25、319頁），核與Ａ０４對原告之主張認諾（見本院卷一第195、224頁），並於當事人訊問時稱：該借名登記書上是我簽名等語相吻（見本院卷一第227頁）。觀諸前開借名登記書、協議書明確載明原告將系爭房地借名登記予Ａ０４名下，並由2人親自簽名確認，可認原告、Ａ０４間有確認系爭房地之實質所有權歸屬等權利義務相關事項之真意。是原告主張其與Ａ０４間就系爭房地存有借名登記之法律關係存在，並非無憑。

⑵系爭房地係Ａ０４出面與Ａ０１洽談，並以買受人身分簽立買賣契約（下稱系爭契約），及向第一銀行潮州分行申辦貸款150萬元，後續系爭房地之貸款均由原告單獨繳納等情，有以下各事證可資證明：

①原告、Ａ０４於本院陳稱：原告當時名下已有3號房屋，恐影響系爭房地之貸款成數，才以Ａ０４名義購買，並以Ａ０４名義向第一銀行潮州分行申辦貸款，嗣改向屏東市農會增貸，該等存摺後續係原告保管，貸款亦均為原告繳納等語（見本院卷一第195至196、227至228、533頁，本院卷二第95至96頁），核與證人Ａ０１即Ａ０５前妻於本院具結證稱：我與Ａ０５約於95至96年間離婚，當初是我父親拍賣取得系爭房地，再贈與登記在我名下，我與Ａ０５離婚時，本

來要找仲介賣掉，Ａ０４跟我說，反正要賣不如賣給Ａ０４他們家，因為離婚前大家感情都很好；我跟Ａ０４說，我父親用250萬元買的，我至少要賣250萬元，Ａ０４先付了150萬元的頭期款，原告再開1張支票付清餘款等語大致相符（見本院卷一第446至448頁）。

②又證人Ａ０２即Ａ０４配偶於本院結證稱：我和Ａ０４於100年間結婚，婚後住在3號房屋，與隔壁5號房屋打通；約於98年間，我聽兩造說才知道Ａ０５約於96年間因繳不起房貸而信用破產，是原告買房子讓家人住，並負責養家，且因為原告當時有房產比較不好貸款，才用Ａ０４名義比較好貸款；系爭房地後續的房貸也一直是原告繳交，且系爭房地約5、6年前花費200至300萬元修繕漏水及重新裝潢等費用，也是原告付款等語（見本院卷二第98至101頁），亦與前開原告、Ａ０４之陳述、證人Ａ０１之證述並無不合。

③復有Ａ０４申設用以支付貸款，且為原告保管持有之第一銀行潮州分行、屏東市農會交易明細等件可憑（見本院卷一第185至190、377至384頁）；再觀諸Ａ０４於96年1月29日向第一銀行申辦貸款之金額150萬元，有貸款申請書為證（見本院卷一第373至374頁），核與上開證人Ａ０１所稱系爭房地之頭期款為150萬元相符。而前開系爭房地之貸款繳款憑證、存摺等，均在證明繳納系爭房地貸款之事實，由實際繳款之人保管，與一般社會通念相符。是系爭契約雖係Ａ０４與Ａ０１簽立，然實則係原告將系爭房地借名登記在Ａ０４名下，且為原告單獨出資購買，故原告可明確提出系爭房地之付款金流，並保有貸款繳款憑證及存摺等情，是原告主張Ａ０４僅為系爭房地之登記名義人，應非無據。

⑶Ａ０５雖辯稱其有繳納家用，即包含系爭房地之貸款等語，惟據Ａ０４於本院陳稱：Ａ０５每月繳的家用約5萬元，其中1萬元是Ａ０５清償對母親的借款，剩下4萬元是分攤扶養母親等費用，並非繳房貸等語（見本院卷一第230至231、535頁），核與證人Ａ０２結證稱：Ａ０５約自112年間以後

有付每月4萬元的家用給Ａ０４，但仍然有向Ａ０４借錢，而家用跟系爭房地的貸款是分開的，貸款都是原告繳納等語並無不合（見本院卷二第98至101頁）。又觀諸Ａ０５提出之被告間通訊軟體LINE對話紀錄、匯款紀錄等件（見本院卷一第255至296頁），Ａ０５傳送支付明細概為支付家用、母親之零用錢、第四台、水電費、支付賓利停車費、房屋稅、傭人薪水等，尚有清償先前積欠家用等，均無支付系爭房地貸款之明確文義記載，且期間亦均自109年4月以後，顯無從以上開LINE對話紀錄逕認Ａ０５對系爭房地有單獨或共同出資購買乙情。

3.系爭房地之其他費用則由實際居住系爭房地者支付：

⑴原告主張其無償提供系爭房地供被告等人居住使用，其已搬離系爭房地約15年，故系爭房地之水電費等係Ａ０５繳納等語（見本院卷一第535頁），核與證人Ａ０２證稱：系爭房地相關水電瓦斯費、房屋、地價稅等是使用者付費，Ａ０５係自112年以後始開始繳納，Ａ０４負擔108至110年間之家用，但房屋稅、地價稅早期是原告繳納等語並無不合（見本院卷二第98至99頁），並有原告提出之繳納電費等相關單據可佐（見本院卷二第69至81頁）。

⑵再以原告自承其並未保管系爭房地之所有權狀，係交由Ａ０４保管等語（見本院卷一第533至534頁），核與Ａ０４於本院所稱一致（見本院卷一第534頁），堪認系爭房地權狀確係原告交予Ａ０４保管無訛。稽以原告與Ａ０４間已就系爭房地簽立借名登記之書面契約，以保障原告之權益，是由Ａ０４保管系爭房地之所有權狀，亦未與常情相悖。況系爭房地於96年間購買後即與相鄰之3號房屋打通，供兩造等家人居住使用，為統一、方便管理系爭房地相關事宜，原告將使用權狀交由住居其中，且掌管家裡一切開支之Ａ０４持有、保管，尚不違反常理；且基於使用者付費原則，由使用系爭房地之Ａ０５後續繳納相關稅賦及水電瓦斯等費用，亦屬合理。是尚無從以Ａ０５事後有繳納系爭房地之部分稅費等即

推論出系爭房地係由其單獨或共同出資購買。

㈢原告先位依民法第92條第1項、第242條規定，代位Ａ０４請求Ａ０５應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，備位依民法第242條、第184條第1項前段規定，代位Ａ０４請求Ａ０５應將系爭房地所有權移轉登記予Ａ０４，是否有據部分：

1.按民法第242條前段所定債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利之先決條件，須債務人果有此權利，且在可以行使之狀態，始有債權人代位行使之可言（最高法院65年台上字第381號判決意旨參照）。次按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項本文定有明文。該所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。是項規定所欲保護之法益，為表意人意思表示形成過程之自由。蓋詐欺者慣於利用受害人之需求、疏忽、恐懼、同情、貪財、迷信等心理狀態，施以言語行動、傳媒資訊或數人分工等手法交互運作，使受害人逐步陷於錯誤，而影響其意思表示之形成自由（最高法院111年度台上字第176號判決意旨參照）。

2.Ａ０４辯稱Ａ０５於113年2至3月間病危，當時他說有個心願要我幫他完成，就是將系爭房地以贈與方式移轉登記予Ａ０５，要我不要跟原告求證，也不能讓家人知道，Ａ０５病癒、向原告求證後，才知道Ａ０５所騙等語（見本院卷一第195、226頁），核與證人Ａ０２證稱：Ａ０５常常會說系爭房地是他的，全家人都是他養的，但實際上沒有付錢等語（見本院卷二第100頁），證人Ａ０１亦證稱：我跟Ａ０５的女兒有跟我說Ａ０５好像是甲狀腺風暴，於113年1月間急診送醫等語大致相符（見本院卷一第447至449頁）；且有Ａ０５在寶建醫院之醫病資料等件可稽（見本院卷一第397至419頁）。可徵Ａ０５利用其為Ａ０４之二哥，且當時為同住之家人，在其病危之際，利用Ａ０４有所顧忌或同情等心

態，使Ａ０４陷於錯誤，誤信Ａ０５確為系爭房地之實質所有權人，因而同意委請湯淑貞辦理其與Ａ０５間之系爭所有權移轉登記，是Ａ０４上開所辯，並非無據。復因Ａ０４怠於向Ａ０５訴請塗銷系爭所有權移轉登記，是原告依民法第242條、第92條第1項本文規定，並以本件民事起訴狀之繕本送達Ａ０５，以代位Ａ０４撤銷與Ａ０５成立系爭所有權移轉登記之債權契約及物權契約之意思表示，並請求Ａ０５應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，有起訴狀、送達證書為憑（見本院卷一第19、43頁），應屬有據。又本院既依原告先位請求部分認定為有理由，則就其備位請求部分，自無庸再予審酌，附此敘明。

3.又Ａ０５抗辯縱原告主張其與Ａ０４間就系爭房地存有借名登記之契約為真，Ａ０４所為系爭所有權移轉登記亦屬有權處分等語，惟據證人Ａ０１證稱：114年8月28日我兒子楊清泉有用LINE問我係將系爭房地賣給誰，我回答是Ａ０４，楊清泉說是Ａ０５問我的等語（見本院卷一第447至449頁）；且觀諸Ａ０５與Ａ０４間LINE對話紀錄亦可知2人早於109年12月28日起，即對系爭房地所有權歸屬已有爭執；並經Ａ０５同意下將系爭房地移轉登記予Ａ０４乙情（見本院卷一第297至298頁）。可知Ａ０５與Ａ０４辦理系爭所有權移轉登記當時，其非善意不知情之受讓人，不受信賴登記之保護，自無適用土地法第43條登記絕對效力保障之餘地。是Ａ０５前揭所辯，委不足採。

㈣原告依民法第179條規定，請求Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予其，有無理由部分：

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、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。在內部關係上，出名人為借名登記財產之所有人，出名人對之並無使用收益之權。倘出名人未經借名人之同意，占有使用借名登記財產，受有利益，致出名人受損害，即屬欠缺法律上原因，違反權益歸屬內容而取得利

益，應成立不當得利（最高法院107年度台上字第403號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房地既由原告借用Ａ０４名義而登記為所有人，業經認定於前，且原告業以本件民事更正訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本之送達，對Ａ０４為終止上開借名登記契約之意思表示，有該狀可參（見本院卷一第154至155頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈣）。則原告與Ａ０４間借名登記契約即已終止，系爭房地之管理使用及收益等權利以及占有之利益，自均應歸屬於借名人即原告，出名人即Ａ０４並不享有系爭房地之占有利益及使用管理權。是依上開說明，Ａ０４占有系爭房地即欠缺法律上原因，然其受有利益，並致原告受損害，則原告依民法第179條前段規定，請求Ａ０４應返還系爭房屋之占有利益，應屬有據。

六、綜上所述，原告先位依民法第92條第1項、第242條規定，訴請Ａ０５應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，再依民法第179條規定，請求Ａ０４應將系爭房地所有權移轉登記予其，均有理由，應予准許。

七、末查，原告聲請向第一銀行函調自96年3月至104年1月間從第一銀行十全分行存入Ａ０４申設之第一銀行潮州分行帳戶存款憑條，以證明係其繳納系爭房地之貸款乙情（見本院卷一第534至535頁），業經認定如前，自無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　沈蓉佳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　16　　日

書記官　鄒秀珍