

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第806號

原告 李忠光

訴訟代理人 周碧雲律師

被告 黃玉美

輔佐人 李語涵

追加被告 呂學招

上二人共同

訴訟代理人 鍾添錦律師

複代理人 孫立德

被告 李語涵

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國112年11月30日評詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告乙○○及被告丁○○間就附表所示不動產於民國110年8月30日所為買賣之債權行為及民國110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉之物權行為均無效。

被告丁○○應將附表所示不動產於民國110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉塗銷。

被告乙○○應於前項所有權移轉登記塗銷後，將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告乙○○及被告丁○○負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、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、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2款、第3款定有明文。本件原告起訴時，原依借名登記之法律關係，請求被告被告乙○○應將終止借名登記後如附表所示不動產（下稱系爭房地）

所有權移轉登記予原告。嗣因訴訟進行中，被告乙○○於民國（下同）110年10月15日將系爭房地所有權移轉登記予丁○○，原告乃追加丁○○為被告，並主張乙○○與丁○○關於系爭房地之移轉為通謀虛偽意思表示而無效，並依民法第242條及第767條第1項中段規定，代位乙○○請求被告丁○○塗銷系爭房地之所有權移轉登記，並依借名登記法律關係終止後類推適用民法第541條第2項請求被告丁○○將系爭房地所有權移轉登記予原告；復於111年8月8日，再具狀更正先位訴之聲明為：(一)確認被告乙○○及被告丁○○就系爭房地於110年8月30日所為買賣契約之債權行為及於110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉之物權行為均無效。(二)被告丁○○應將系爭房地於110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷。(三)被告乙○○應於前開第二項所有權移轉登記塗銷後，將系爭房地所有權移轉登記予原告。並依民法第244條第2項、第4項及終止借名登記後類推適用民法第541條第2項、第179條規定，追加第一備位聲明為：(一)被告乙○○及被告丁○○就系爭房地於110年8月30日所為買賣契約之債權行為及於110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉之物權行為，均應予撤銷。(二)被告丁○○應將系爭房地於110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷，並回復登記予被告乙○○所有。(三)被告乙○○應將系爭房地所有權移轉登記予原告；依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項前段、第213條第1項及終止借名登記後類推適用民法第541條第2項、第179條規定，追加第二備位聲明為：(一)被告丁○○應將系爭房地於110年10月15日以買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷，並回復登記予被告乙○○所有。(二)被告乙○○應將系爭房地所有權移轉登記予原告；另依民法第184條第1項前段、後段、第185條、第213條第2項、第226條第1項規定，追加己○○為被告，並為第三備位聲明：(一)被告乙○○、追加被告己○○、被告丁○○應連帶給付原告新臺幣（下同）997萬

元及自110年10月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告乙○○應給付原告997萬元及自原告110年9月28日民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前二項給付，如有任一項被告給付者，其餘被告於已給付之範圍內免其給付義務。核原告追加上開備位請求及聲明，其請求之基礎事實同一，核與上開規定相符。且先位請求所調查之證據，於追加之備位之訴均可援用，應予准許。

二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，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（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。本件原告起訴主張其與被告乙○○間就系爭房地有借名登記契約存在，而被告乙○○、丁○○間就系爭房地之買賣關係為通謀虛偽意思表示無效，為被告所否認，是原告在法律上之地位已陷於不安狀態，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，故原告起訴確認被告乙○○、丁○○間就系爭房地於110年8月30日所為買賣之債權行為及110年10月15日所為所有權移轉之物權行為均無效，即有確認利益。

三、被告己○○未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面

一、原告主張：

(一)被告乙○○與原告為母子關係，原告前於89年間用工作積蓄及向新竹市第一信用合作社申辦貸款之方式出資，以360萬元向訴外人蔡美惠購買新竹縣○○市○○段○○○段000地號土地（下稱304地號土地）蓋汽車修理廠，惟借名登記在乙○○名下。嗣原告於000年0月間將304地號土地

01 以1,380萬元售予訴外人吳主良，並以賣得之價金，用原
02 告名義，於同一月份以1,006萬7,000元向訴外人楊添進等
03 人購買系爭房地，仍借名登記於被告乙○○名下。詎被告
04 乙○○於000年0月間起訴請求原告遷讓返還系爭房地，經
05 本院110年8月24日以109年度竹簡字第449號民事簡易判決
06 認定原告確為系爭房地之實際所有權人，被告乙○○則僅
07 係「借名登記」之出名登記名義人而駁回乙○○之訴，被
08 告乙○○不服，提起上訴，案分本院110年度簡上字第112
09 號，原告不得已提起本件訴訟，請求被告乙○○將系爭房
10 地所有權移轉登記予原告，並以本件民事起訴狀繕本之送
11 達，為終止借名登記法律關係之意思表示。

12 (二) 豈料，被告乙○○於前開遷讓房屋事件一審敗訴，及原告
13 提起本件訴訟後，竟與被告丁○○基於通謀虛偽意思表
14 示，旋於110年10月15日將系爭房地移轉登記至被告丁○
15 ○名下，被告丁○○並已另訴請求原告遷讓返還系爭房地
16 (本院110年度重訴字第222號遷讓房屋事件)，依民法第
17 87條第1項規定，被告二人間之前開移轉登記之行為即屬
18 無效。爰依民法第242條及第767條第1項中段規定，代位
19 被告乙○○請求丁○○塗銷系爭房地之所有權移轉登記，
20 並依借名登記法律關係終止後類推適用民法第541條第2項
21 之規定，請求被告乙○○將系爭房地之所有權移轉登記予
22 原告。

23 (三) 又被告乙○○於未取得原告之同意下，擅自於110年10月1
24 5日將系爭房地移轉登記至被告丁○○名下之同時，已對
25 原告負有侵權行為及債務不履行之損害賠償責任。然依丁
26 ○○所述，其係以低於市價之價格取得系爭房地之所有
27 權，則被告乙○○與丁○○間，雖為買賣之有償行為，亦
28 確實減少乙○○現有之財產，而致身為債權人之原告有無
29 法公平受償之情形，屬損害於債權人權利之行為甚明，此
30 亦為被告丁○○於受益時所明知，參酌最高法院民事大法
31 庭108年度台上大字第1652號裁定意旨，原告自得依民法

第244條第2項規定訴請撤銷被告乙○○與丁○○就系爭房地所為之買賣及所有權移轉如第一備位訴之聲明第一項所示，並得依同條第4項規定請求被告丁○○將系爭房地於10年10月15日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記予被告乙○○所有（如第一備位訴之聲明第二項所示）。另原告再依終止借名登記契約後之法律關係，類推適用民法第541條第2項及第179條之規定，請求乙○○將系爭房地之所有權移轉登記予原告（如第一備位訴之聲明第三項所示）。

（四）次查被告乙○○、追加被告己○○、被告丁○○明知原告為系爭房地之實質所有權人，被告乙○○僅為借名登記關係之「出名人」，亦未取得原告之同意，且原告已起訴終止與被告乙○○之借名登記關係等情，然被告丁○○為幫助被告乙○○規避「原告終止借名登記之所有權移轉登記請求權」，而其自己亦得以低於市價之金額向被告乙○○買受系爭房地，因而獲取利益，竟與被告乙○○及追加被告己○○共同謀議，於前開遷讓房屋事件一審判決認定原告始為系爭房地之實質所有權人，及原告提起本件訴訟後，以乙○○為出賣人並經輔助人己○○行使同意權後，進而由被告丁○○受讓系爭房地之所有權，藉此規避「原告終止借名登記之所有權移轉登記請求權」，被告丁○○亦得以低於市價之金額向被告乙○○買受系爭房地，因而獲取利益。被告丁○○為幫助被告乙○○儘速躲避原告之追討，事前未曾實際看屋即與被告乙○○簽訂賣賣契約；履約過程中，在被告乙○○未依約將營業登記、戶籍遷出，亦未依約點交等諸多違反交易常態之情形下，直接通知建經公司將履保帳戶內之價款全數撥付給被告乙○○，進而幫助被告乙○○將系爭房地轉換為容易移轉之現金，進而在原告發覺系爭房地遭轉讓前，即於短時間內將全數價款提領一空，而致原告追償無門。被告丁○○雖否認其知悉系爭房地為原告所有，然卻於事後又偽造一紙「無租

01 賃確認書」，以證明其自始即為不點交之買賣，不僅前後
02 矛盾，手段更屬不法。被告丁○○、乙○○及追加被告己
03 ○○○之上開行為，顯然目的動機出於不法，係為協助被告
04 乙○○躲避原告終止借名登記後之追討所為之脫法行為，
05 已違社會價值通念而為一般人所不能接受，且悖離正當交
06 易手段，以致原告無法取回系爭房地之所有權，侵害原告
07 就系爭房地之所有權，加損害於原告，原告自得依民法第
08 184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定，請求被
09 告丁○○、乙○○及己○○負連帶損害賠償之責，並依民
10 法第213條第1項規定，請求回復原告於損害發生前之「原
11 狀」，即系爭房地所有權仍登記在被告乙○○名下之狀
12 態。求為判命被告丁○○將系爭房地於110年10月15日以
13 買賣為登記原因所為所有權移轉登記塗銷後，回復為被告
14 乙○○所有（如第二備位訴之聲明第一項所示）。另原告
15 再依終止借名登記契約後之法律關係，類推適用民法第54
16 1條第2項及第179條之規定，請求被告乙○○將系爭房地
17 之所有權移轉登記予原告（如第二備位訴之聲明第二項所
18 示）。

19 （五）再查，被告乙○○、己○○及丁○○明知系爭房地為原告
20 出資購買、借名登記於被告乙○○名下，竟於前開遷讓房
21 屋事件一審判決認定原告始為系爭房地之實質所有權人，
22 及原告提起本件訴訟後，於未取得原告之同意下，以被告
23 乙○○為出賣人名義，並由輔助人己○○行使同意權後，
24 擅自於110年10月15日將系爭房地移轉登記至被告丁○○
25 名下；被告丁○○更為幫助乙○○儘速躲避原告之追償，
26 竟於被告乙○○未依約將營業登記、戶籍遷出，亦未依約
27 點交之情形下，逕通知建經公司將履保帳戶內之價款全數
28 撥付給被告乙○○，進而幫助被告乙○○得在原告發覺
29 前，於短時間內將價款提領一空，而致原告追償無門等
30 情，以此背於善良風俗之不法方式，侵害原告就系爭房地
31 之所有權，加損害於原告。原告自得依民法第184條第1項

前段、後段及第185條、第213條第2項規定，請求被告三人連帶賠償原告關於系爭房地之價值997萬元，並依同法第213條第2項規定，請求110年10月15日即系爭房地移轉予被告丁○○之日起，加給利息（如第三備位訴之聲明第一項所示）。另原告終止借名登記契約後，原得類推適用民法第541條第2項及第179條之規定，請求被告乙○○將系爭房地移轉予原告，現因可歸責被告乙○○之事由而致給付不能，故原告並得依民法第226條第1項規定，請求被告乙○○賠償原告997萬元（如第三備位訴之聲明第二項所示）。

（六）對被告抗辯之陳述：

- 1、原告當時唯恐被告乙○○不擇手段、與第三人勾串，增加原告請求返還系爭房地之困難，乃於000年0月間即在該房屋外牆明顯處懸掛「告示」，載明系爭房地現「在法院訴訟中」一節，以防不知情之第三人誤購；另本院109年度竹簡字第449號遷讓房屋事件於110年8月24日判決認定「戊○○為系爭房地之實際所有權人」後，戊○○隨即在房屋外牆加掛另一則「告示」，載明上開判決之結果，往來之人均可清楚看見上開告示之內容，且隨手於網路上查詢，亦可查證法院判決是否認定原告為實際所有權人。衡諸交易常情，一般人若知悉系爭房地之所有權有爭議，且已進入司法程序，並經一審判決認定被告乙○○非真正所有權人，豈可能仍與被告乙○○訂立買賣契約。此外，不動產交易金額甚鉅，除法院拍賣程序外，一般人顯無可能在毫未察看不動產現況前，即進行買賣交易。然被告丁○○卻從未來察看過系爭房地之現況，即以近千萬元之鉅資向被告乙○○買受，顯然不合情理。
- 2、被告丁○○之訴訟代理人於111年3月10日開庭中途方提出之「無租賃確認書」，記載簽訂日期為「110年8月20日」，但由其下方「乙○○之簽名」，與「買賣契約書」後方「乙○○之簽名」相比對，從形式及握筆之穩定度來

看，二簽名絕對不是同一時間、同一天所為。該紙「無租賃確認書」顯然是在簽訂買賣契約書之後、111年3月10日開庭之前才製作。倘若被告乙○○與丁○○之買賣交易非虛偽，或者有依買賣契約書之約定進行點交才撥款，丁○○何必在訴訟中偽造該紙「無租賃確認書」。又依被告丁○○所提買賣契約書，其第17條已有「特別約定事項」之空白欄位，記載了包含1. 交屋手續、2. 委託地政士為實價登錄外，第3點用手寫記載「買方知悉本房屋排除一般瑕疵擔保…但不得是害殺屋、輻射屋、凶宅…」，倘若被告丁○○與乙○○就房屋點交有特別約定，理當在同一份買賣契約書之特別約定事項下方直接記載，豈可能另外單獨書立一紙「無租賃確認書」，亦未附於買賣契約書之後。再者，被告訴訟代理人於111年3月10日一開始開庭時，庭呈「民事答辯理由狀」，所附證物只包含不動產買賣契約書、謄本及履保明細，並未立即提出該紙「無租賃確認書」，直到本院不斷詢問被告訴訟代理人「本件房屋尚未點交，為何會將價金撥付」一節，一開始丁○○之訴訟代理人還推稱「此部分可能要問建經公司」，經法院再度詢問「房屋當時尚未點交，丁○○為何會將尾款付清？」，被告訴訟代理人才稱「丁○○買的時候就知道房屋沒有點交」，之後才將提交該紙「無租賃確認書」，倘若該紙「無租賃確認書」之內容為真正，為何不敢及早提出？

- 3、被告丁○○之訴訟代理人於111年4月19日開庭結束前，竟能然當庭自行提出被告乙○○之存摺及內頁明細附卷，原告已當庭質疑乙○○怎麼可能會無故提供自己的存摺、甚至內頁明細給丁○○，謂其二人無勾串，豈有人採信。存摺內頁之交易明細，可看出每一個人的資金往來及存款餘額，甚為私密，連親近家人間，都不一定會願意如實告知，何況被告丁○○與乙○○若真的只是單純的不動產交易雙方，賣方豈會主動把自己的存摺內頁、存款餘額等資料影印、提供給賣方。顯見被告乙○○與丁○○間，絕非

01 正常之交易相對人關係，被告乙○○確實與丁○○勾串、
02 通謀虛偽將系爭房地移轉給丁○○，藉此使原告無法取回
03 借名登記物。

04 4、被告丁○○雖辯稱其與仲介丙○○於000年0月00日下午7
05 時許、110年8月8日上午11時30許前往海埔路6號「房屋外
06 面」看屋二次，其自行於000年0月00日下午7時至8時間、
07 000年0月00日下午7時至8時間前往海埔路6號「房屋外
08 面」看屋二次云云。然查，被告丁○○之訴訟代理人於11
09 1年4月19日自稱：乙○○於110年8月18日簽訂「要約
10 書」、8月20日簽訂「正式契約書」，委託丙○○出售系
11 爭房地，則被告丁○○怎么可能提早在110年7月底就前往房
12 屋外看屋？足見被告丁○○辯稱看屋四次云云，顯屬不
13 實。且系爭房地價值千萬元，誰會只有在「房屋外面」看
14 屋，就隨便花上近千萬買房？至於被告丁○○之訴訟代理
15 人於111年4月19日當庭稱「因為仲介有聽說屋主之前委託
16 他人賣，原告就騷擾人家不讓人家看」云云，根本不實。
17 何況，若被告丁○○只是要看「房屋外面」，哪裡需要看
18 到四趟？又被告丁○○先稱「四次看屋之時，均未見到原
19 告所提原證4所列之二幀照片」云云，又稱110年8月20日
20 簽訂系爭房地買賣契約時，就約定不點交？衡情，倘若不
21 知系爭房地有訴訟糾紛，一般不動產買賣怎麼可能約定不
22 點交？再者，被告乙○○請求原告遷讓房屋訴訟，係於11
23 0年8月24日始判決駁回乙○○之請求，被告丁○○於10年
24 8月24日之前豈能「預知」乙○○定會敗訴，故「提早」
25 在110年8月20日約定不點交？以上種種，均與常情不符。

26 (七) 對證人丙○○證述之意見：

27 1、丙○○稱其帶丁○○在「屋外」看過兩次，其中一次晚上
28 沒有看到原告在營業。衡情丙○○既然看到原告晚上沒有
29 營業，又認為被告乙○○是所有權人，理當可以在此時要
30 求被告被告乙○○帶其進屋內察看或拍照，以便於後續出
31 售，為何從未為之？顯然丙○○自始就知道系爭房地不是

01 被告乙○○所有，因此未曾要求入內。丙○○又稱在找被
02 告丁○○購買之前，有聯絡過大概三組客人云云，然以丙
03 ○○擔任房仲長達21年之經歷，要以近千萬的價格售屋，
04 竟然連室內格局都沒看過，房屋外觀的照片也沒有拍攝，
05 而是「用GOOGLE截圖」取代，該如何推薦給客人？且丙○
06 ○○既然稱其帶被告丁○○在「屋外」看過兩次，既然都到
07 了屋外，卻未曾親自就房屋外觀拍照，則其稱到過屋外二
08 次云云，是否真實，更屬可疑。再者，丙○○稱被告乙○
09 ○是委託「永慶房屋」銷售，永慶房屋為臺灣數一數二之
10 大型房仲公司，絕無可能允許只有提供房屋外觀之「GOOG
11 LE截圖」照片來銷售之情事。又依永慶房屋多年來之「員
12 工購售屋通報機制」，員工及其二等親內親屬購售應予通
13 報，鈞院可向永慶房屋函詢本件有無向永慶房屋總公司進
14 行通報？若為真實交易，為何不敢通報？

- 15 2、依照買賣契約書第5條第2項、第7條第2項均明確約定「辦
16 理交屋」之手續應與「支付尾款」同時為之；第11條第7
17 項約定「本買賣標的物於甲方（即丁○○）貸款核撥前，
18 乙方（即乙○○）應負責搬遷騰空」，第17條清楚以較大
19 字體記載「110年10月20日付清所有款項，辦理交屋手
20 續」，第11條第1項更載明尾款交付時應將房屋「騰空移
21 交」給被告丁○○，點交方式為「以現場交屋方式為之」
22 等。買賣契約書上針對點交的時間、點交的方式都約定的一
23 清二楚，絕非不點交之交易。丙○○稱「不遷離跟履保
24 撥款沒有關係」云云，顯然與買賣契約書之約定不符。次
25 就鈞院詢問丙○○「關於不點交之約定記載在何處」一
26 節，丙○○稱「寫在買賣合約書下方手寫特約條款部，及
27 另外由買賣雙方簽訂無租賃契約書」，然買賣契約書下方
28 手寫之「特約條款」，是約定排除一般瑕疵擔保，根本與
29 「點交」無關；而所謂之「無租賃確認書」，亦未載明
30 「不點交」。而就「不點交」為何非寫在買賣契約書上？
31 為何在買賣契約書最後方已經手寫特約條款，仍然還是沒

有寫到「不點交」？為何最終簽署「無租賃契約書」，仍然未明確寫到「不點交」等節，丙○○明顯閃爍其辭、不知所云。以永慶房屋如此專業之大型房仲，若真有不點交之交易，理應有範例可供依循，豈可能任由房仲或代書亂寫一通。再者，丙○○證稱特約條款、無租賃契約書是同天完成，簽完約馬上再補，特約條款、無租賃契約書下方乙○○的簽名，確定是乙○○親簽，其有親眼看到云云。惟肉眼比對「特約條款」與「無租賃契約書」下方乙○○之簽名，明顯非同一人所為，在在證明丙○○所述全然不實。此外，依買賣契約書第11條「房地移交」第5項明確約定：「乙方（即乙○○）應於完稅前將原設籍於本買賣標的物之公司登記、營利事業登記（含稅捐機關及國稅局之登記）、營業情形等全部遷離，完稅時並出示遷離證明文件；另交屋前應將原設籍於本買賣標的物之戶籍全部遷離，交屋時並出示身分證或戶口名簿等遷離證明文件…」，然被告丁○○於買賣價金全數撥付時，原告開設之「元泰汽車修理廠」，營業登記仍設立於該處，甚至連被告乙○○之戶籍都未遷離，惟丙○○先稱「買賣契約不會約定賣方的戶籍應遷離」云云，嗣後又改稱當時被告乙○○並未提供遷出之證明，其僅與被告乙○○口頭確認云云，豈是一名有21年房仲經驗，還是幫自己親弟弟仲介房屋的房仲所會做的事？顯見系爭房屋有無點交、清空、有無遷離戶籍或營業登記，對於買賣雙方均不重要，顯然違背一般交易事理甚鉅。

- 3、丙○○又證稱：「當時他開價地坪要一坪15萬7千元，扣除道路用地，共計997萬元」、「這個定價是行情」、「當時附近也沒有成交行情可以參考，我查了近幾年都沒有」云云。然查，被告於111年4月1日答辯理由(二)狀附被證四委託契約書，約定則是「屋主實拿一坪14萬元，道路用地不計費用」，與丙○○所述已然不同。丙○○稱買賣價金997萬元為行情，又稱其有查詢近幾年附近都沒有

01 成交行情可參考云云，前後已不一。且原告在103年間借
02 用乙○○名義購買時港南段339地號（建地，面積210.07
03 平方公尺）、港南段342地號（道路用地，35.74平方公
04 尺）暨其上港南段8建號建物，價格已達1,006萬7,000
05 元，丙○○於110年8月反而以更低的價格成交，豈可能符
06 合行情。再者，由內政部實價登錄網查詢「海埔路」之成
07 交資料，在110年8月以前之交易資料高達45筆，顯然丙○
08 ○根本未去搜尋實價登錄之資料，買雙方根本不在乎交易
09 價格。

10 （八）被告乙○○將系爭房地移轉登記予被告丁○○時，對於原
11 告已負有侵權行為及債務不履行之損害賠償（縱尚未終止
12 借名登記關係，乙○○依民法第184條1項後段，對於原告
13 亦負有侵權行為損害賠償債務），此項損害賠償債權與一
14 般金錢債權無異。然乙○○以低於行情之價格出售系爭房
15 地，致有害於原告之損害賠償債權之受償，原告自得本於
16 民法第244條第2項及最高法院108年度台上大字第1652號
17 民事大法庭裁定意旨，聲請法院撤銷被告乙○○與丁○○
18 間，就系爭房地所為之移轉行為，並依民法第244條第4項
19 規定後請求將系爭房地回復登記至被告乙○○名下。而依
20 民法第213條規定，損害賠償以「回復原狀」為原則，原
21 告自得請求被告乙○○回復原告損害發生前之原狀，即將
22 系爭房地移轉或回復登記至原告名下。又原告先前擔心被
23 告乙○○私自將系爭房地過戶，但因一時無法籌措擔保金
24 為假處分，只好不斷寫陳情書至地政事務所，被告丁○○
25 委由代書辦理時，必然知悉原告陳情一事，地政事務所亦
26 盡行政力量阻擋系爭房地過戶，否則系爭房地不可能拖到
27 110年10月15日才完成所有權移轉登記。被告丁○○稱其
28 為善意第三人云云，自非屬實。又被告己○○為原告同母
29 異父之胞妹，與原告及被告乙○○均為至親，自始至終都
30 知悉系爭房地是原告借名登記在被告乙○○名下，原告擔
31 心被告己○○事後否認狡辯，乃特地在109年6月17日又寄

01 發一封存證信函給被告己○○，重申系爭房地是原告出資
02 並借用乙○○名義所購買一事，被告己○○自難諉為不
03 知。

04 (九) 為此聲明：

05 1、先位聲明：

06 (一)確認被告乙○○及被告丁○○就系爭房地於110年8月30日
07 所為買賣契約之債權行為及110年10月15日以買賣為登記
08 原因所為所有權移轉之物權行為均無效。

09 (二)被告丁○○應將系爭房地於110年10月15日以買賣為登記
10 原因所為所有權移轉登記塗銷。

11 (三)被告乙○○應於前開第二項所有權移轉登記塗銷後，將系
12 爭房地所有權移轉登記予原告。

13 (四)訴訟費用由被告乙○○、被告丁○○負擔。

14 2、第一備位聲明：

15 (一)被告乙○○及被告丁○○就系爭房地於110年8月30日所為
16 買賣契約之債權行為及110年10月15日以買賣為登記原因
17 所為所有權移轉之物權行為，均應予撤銷。

18 (二)被告丁○○應將系爭房地於110年10月15日以買賣為登記
19 原因所為所有權移轉登記塗銷，並回復登記予被告乙○○
20 所有。

21 (三)被告乙○○應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

22 (四)訴訟費用由被告乙○○、被告丁○○負擔。

23 3、第二備位聲明：

24 (一)被告丁○○應將系爭房地於110年10月15日以買賣為登記
25 原因所為所有權移轉登記塗銷，並回復登記予被告乙○○
26 所有。

27 (二)被告乙○○應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

28 (三)訴訟費用由被告乙○○、被告丁○○負擔。

29 4、第三備位聲明：

30 (一)被告乙○○、己○○、丁○○應連帶給付原告997萬元及
31 自110年10月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 (二)被告乙○○應給付原告997萬元及自110年9月28日原告民
02 事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
03 利息。

04 (三)前二項給付，如有任一項被告給付者，其餘被告於已給付
05 之範圍內免其給付義務。

06 (四)訴訟費用由被告連帶負擔。

07 二、被告乙○○、丁○○則以：

08 (一)系爭房地係被告丁○○於110年8月20日向被告乙○○買
09 受，買賣總價金997萬元，被告丁○○於110年8月23日支
10 付簽約款100萬元、110年8月30日支付用印款100萬元、11
11 0年10月26日支付代償銀行貸款938,673元及代償後餘額7,
12 031,327元(被告丁○○向銀行貸款797萬元)，合計支出99
13 7萬元(100萬元+100萬元+938,673元+7,031,327元=99
14 7萬元)，均存入履約專戶帳號:00000-0000000000，由出賣
15 人乙○○於110年10月28日，收受匯入之8,184,444元買賣
16 價金，有被告乙○○之三信活儲存摺影本及合泰建築經理
17 股份有限公司出具「價金履約專戶明細暨點交證明書」(1
18 10年10月26日、交易標的:新竹市○○區○○路0號、專戶
19 帳號:00000-00000000000、成交總價:9,970,000元)可
20 稽。系爭房地則於同年10月15日已移轉所有權登記予被告
21 丁○○。而被告乙○○與原告間遷讓房屋事件，本院係於
22 110年8月24日以109年度竹簡字第449號判決，惟被告乙○
23 ○、丁○○於110年8月20日已訂立買賣契約書，被告丁○
24 ○並已支付全部價金，係屬合法真正之買賣，原告主張被
25 告乙○○於本院109年竹簡字第449號民事判決敗訴後，及
26 原告提起本件訴訟與被告丁○○為通謀意思表示，顯與事
27 實不符，亦無理由。

28 (二)原告以民事起訴狀繕本送達被告乙○○，作為終止系爭不
29 動產借名契約之時間為000年00月間。原告於被告乙○
30 ○、丁○○110年8月20日訂立買賣契約之時，尚未取得任
31 何債權，原告尚非債權人，被告乙○○亦非債務人，依最

01 高法院62年台上字第2609號裁判意旨，原告縱使嗣後取得
02 債權(應係終止借名契約後之損害賠償請求權)，亦不得溯
03 及的行使撤銷權，原告並非債權人，逕行提起本件撤銷訴
04 權，顯無理由。

05 (三) 系爭房屋買賣，係由永慶不動產加盟店即鑫聚點不動產有
06 限公司仲介，仲介承辦人員為丙○○(丁○○之姊)，丙○
07 ○帶同被告丁○○分別於000年0月00日下午7時許、110年
08 8月8日上午11時30分許至現場看屋二次，被告丁○○並自
09 行於000年0月00日下午7時至8時、000年0月00日下午7時
10 至8時前往看屋二次，四次看屋之時，均未見及原告所提
11 呈原證4所列之二幀照片。又系爭房地買賣價金之交付方
12 式，依被告丁○○所有台中銀行存摺(帳號000-00-000000
13 0)可知，被告丁○○向台中銀行貸款二筆670萬元(110年1
14 0月20日)、200萬元(110年10月20日)、110年10月26日被
15 告丁○○匯款7,031,417元至履約帳戶(即被證三、價金履
16 約專戶明細暨點交證明書：2021/10/26代償後餘額7,031,
17 327元、備註：買方貸款797萬元，賣方代償金額938,673
18 元，款項未入，預先作帳)。110年11月1日訴外人楊學諭
19 匯入215萬元，楊學諭係被告丁○○之堂兄，楊學諭匯入2
20 15萬元，係返還被告丁○○之借款215萬元(105年3月10日
21 借款200萬元、利息15萬元)，有存摺明細可稽。

22 (四) 又系爭不動產被告乙○○、丁○○間，於110年8月20日成
23 立997萬元之買賣行為，縱有發生糾葛者，亦屬債務不履
24 行之範圍，尚不成立侵權行為之可能，原告主張被告乙○
25 ○、丁○○、追加被告己○○為共同侵權行為，顯無理
26 由，被告乙○○與原告間，就系爭房地並非借名登記，亦
27 不發生債務不履行之損害賠償。至本院109年度竹簡字第4
28 49號民事確定判決，係以：「依被告之新竹市第一信用合
29 作社香山分社存摺交易明細及新竹市第一信用合作社香山
30 分社放出檔明細查詢，被告確於89年4月10日提領現金35
31 0,000元，同日並轉入向新竹市第一信用合作社香山分社

之貸款550萬元，惟同時轉帳支出2,765,000元，顯然被告於89年4月10日交付賣方尾款之300萬元確係由被告之竹市第一信用合作社香山分社帳戶提領，並向新竹市第一信用合作社香山分社貸款後向合作金庫購買支票所支付無礙。據此，被告抗辯304地號土地係伊所購買而借名登記在原告名下一節，應確係屬實，堪足採信」、「系爭房地所有權登記在原告之名下之緣由，確係被告先於89年間以360萬元購買304地號土地，而借名登記在原告名下，嗣被告於103年3月3日再將304地號土地及其上所建造之汽車修理廠以原告名義以1380萬元出售給第三人吳主良，復以賣得之價金，再以原告名義以10,067,000元向第三人楊添進購買系爭房地，並仍登記所有權在原告名下，則被告抗辯伊係系爭房地所有權人，原告僅係「借名登記」之出名登記名義人一節，應確係屬實，堪足採信。」等情。被告乙○○於00年0月間，買受304地號土地，係以原告戊○○名義為買受人，戊○○用貸款550萬元，支付360萬元買賣價金，指名所有權移轉登記予被告乙○○，原判決以買賣契約買受人為戊○○，戊○○支付買賣價金，憑以認定304地號為借名登記，固屬合乎借名登記之常情，惟查，89年4月10日，被告乙○○於103年3月3日以1380萬元出賣304地號土地及地上物予第三人吳主良，係以被告乙○○名義為出賣人，被告乙○○復於103年3月13日，以被告乙○○名義為買受人，以10,067,400元向第三人楊添進等人買受系爭房地，有各該買賣契約書二份及該二次買賣價金收付之支票六紙，均以被告乙○○之名義及乙○○之帳戶收入支出可資證明，足以證明系爭房地之買賣，並非借名登記。鈞院前揭確定判決顯有違論理法則及經驗法則，原判決顯有不適用法規或適用不當之違背法令，其判決之理由所敘及借名關係存在，依最高法院87年台上字第1029號裁判意旨，並無既判力可言，從而不得資為本件系爭房地買賣，原告戊○○具有借名關係存在之有利證據。是本件既

01 無借名登記之事實，原告依據侵權行為、債務不履行之法
02 律關係請求被告丁○○、乙○○共同賠償997萬元，顯無
03 理由，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
04 回。

05 三、被告己○○經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟其
06 之前到庭聲明：原告之訴駁回。

07 四、查系爭房地於103年5月16日以買賣為原因，登記為被告乙○
08 ○所有，嗣於110年8月20日復以買賣為原因，移轉登記為被
09 告丁○○所有等情，有系爭房地土地、建物登記謄本、不動
10 產買賣契約書附卷可稽（見本卷一第291至319頁），堪信為
11 真實。原告又主張系爭房地為其出資購買，並借名登記予被
12 告乙○○，被告乙○○、丁○○通謀虛偽買賣系爭房地，屬
13 故意侵害其債權等情，為被告所否認，經查：

14 （一）按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經
15 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，
16 以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由
17 自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登
18 記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登
19 記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就
20 該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台
21 上字第1273號判決要旨參照）。又按主張有借名委任關係
22 存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證
23 明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民
24 事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103
25 年度台上字第1637號判決意旨參照）。上訴人主張其就系
26 爭房地與被告乙○○間存有系爭借名契約乙情，既為被告
27 否認，自應由原告就其將系爭房地所有權借用乙○○名義
28 登記，而存有系爭借名契約之事實負舉證之責。查：

29 1、原告主張其前於89年間，以360萬元向訴外人蔡美惠購買3
30 04地號土地蓋汽車修理廠，並借名登記在被告乙○○名下
31 等情，業據提出不動產買賣契約書暨付款明細表、103年3

01 月3日列印之304地號土地登記第二類謄本、原告之新竹市
02 第一信用合作社香山分社存摺交易明細、新竹市第一信用
03 合作社香山分社放出檔明細查詢等影本為證（見本院卷一
04 第29至51頁）。觀之前開買賣契約書所載買方確為原告，
05 然304地號土地登記第二類謄本以買賣原因登記之所有權
06 人則為被告乙○○；另買賣契約書之付款明細表亦載明原
07 告於89年2月28日締約翌日即89年2月29日即簽發面額40萬
08 元之本票交付賣方作為支付價額之保證，並於89年3月10
09 日依約交付賣方現金20萬元，再於89年4月10日依約交付
10 賣方尾款300萬元（包括現金235,000元及合作金庫票面金
11 額2,765,000元支票）；又依原告所提之新竹市第一信用
12 合作社香山分社存摺交易明細及新竹市第一信用合作社香
13 山分社放出檔明細查詢，原告確於89年4月10日向新竹市
14 第一信用合作社香山分社貸款550萬元，並於同日轉帳支
15 出2,765,000元，顯見前開房地尾款中之2,765,000元係由
16 原告向新竹市第一信用合作社香山分社貸款後向合作金庫
17 購買支票所支付無疑。足見前揭304地號土地係由原告所
18 購買並借名登記在被告乙○○名下。

- 19 2、原告嗣於000年0月間，以被告乙○○名義以1,380萬元將3
20 04地號土地及其上之鐵皮汽車修理廠建物出售給第三人吳
21 主良，並將賣得之價金，再以被告乙○○名義以10,067,0
22 00元向第三人楊添進購買系爭房地，並仍登記所有權在被
23 告乙○○一節，亦據原告提出103年3月3日不動產買賣契
24 約、103年3月13日房地買賣契約書影本為證（見本院卷一
25 第55至93頁），復為被告所不爭，自堪信為真實。據此可
26 知，系爭房地所有權登記在被告乙○○名下之緣由，確係
27 原告先於89年間以360萬元購買304地號土地，而借名登記
28 在被告乙○○名下，嗣原告於103年3月3日再將304地號土
29 地及其上所建造之汽車修理廠以1,380萬元售予訴外人吳
30 主良，復以賣得之價金，再以被告乙○○名義，於同年月
31 13日以10,067,000元向訴外人楊添進等人購買系爭房地，

01 並仍登記所有權在被告乙○○名下。參以系爭房地雖登記
02 為被告乙○○名義，然向由原告作為汽車保養廠管理使
03 用，此為兩造所不爭，亦與借名登記法律關係特徵相符。
04 再者，本院109年度竹簡字第449號民事確定判決，亦認定
05 原告確為系爭房地之實際所有權人，被告乙○○僅係借名
06 登記之出名人，業據本院調取全卷核閱無訛。是原告主張
07 系爭房地係其出資購買並借名登記為被告乙○○名義等
08 情，應屬非虛而可採信。

09 (二) 按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，
10 該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號裁
11 判）；若該第三人不能先舉證，以證實自己主張之事實為
12 真實，則對造就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證
13 據尚有疵累，亦應駁回該第三人之請求（最高法院100年
14 度台上字第415號判決要旨參照）。原告主張被告乙○○
15 與丁○○係通謀虛偽意思表示簽立系爭房地買賣契約，藉
16 此侵害原告對乙○○就系爭房地之借名登記返還請求債權
17 云云，為被告所否認，依前開說明，自應由原告就其主張
18 侵權行為及通謀虛偽意思表示之有利事項先負舉證責任。
19 經查，被告乙○○於109年12月31日，經本院以109年度監
20 宣字第279號裁定宣告為受輔助宣告之人，並選定被告己
21 ○○為乙○○之輔助人，於110年2月1日確定，業據本院
22 依職權調取前開監護宣告全卷查明屬實。嗣被告乙○○
23 （由被告己○○任輔助人）於110年8月30日，將系爭房地
24 以買賣為原因，移轉所有權登記予被告丁○○，有系爭房
25 地登記第一類謄本、新竹市地政事務所110年12月8日新地
26 登字第1100010111號函檢附登記申請文件及系爭不動產買
27 賣契約書在卷可憑（見本院卷一第119至130頁、第153至1
28 75頁、第291至317頁）。而依系爭土地不動產買賣契約書
29 所示，系爭房地買賣總價金為997萬元，其中簽約款100萬
30 元、用印款100萬元，被告丁○○分別於110年8月23日、1
31 10年8月30日匯款，並向台中商業銀行貸款770萬元後於11

01 0年10月26日代償被告乙○○銀行貸款938,673元及餘額7,
02 031,327元，合計支出997萬元(100萬元+100萬元+938,6
03 73元+7,031,327元=997萬元)，前開款項均存入台新國
04 際商業銀行履約受託專戶（帳號：00000-0000000000），
05 由被告乙○○於110年10月28日，收受匯入之8,184,444元
06 買賣價金，有合泰建築經理股份有限公司出具之價金履約
07 專戶明細暨點交證明書、被告丁○○台中銀行新竹分行活
08 期存款存摺明細、匯款申請書、被告乙○○新竹第三信用
09 合作社香山分社活期存款存摺明細、台中商業銀行111年4
10 月28日中業執字第111001336號函檢送丁○○貸款相關資
11 料在卷可稽（見本院卷一第319至327頁、第375至429頁、
12 第519至520頁）。參以本件房地買賣仲介丙○○（即被告
13 丁○○胞姐）到庭證稱：「乙○○109年6月份打電話到
14 永慶房屋中央三民店，由我接聽，說她有房屋要賣，她本
15 來有說要再跟兒子討論，她跟兒子討論沒有結果，後來隔
16 了一年，即110年6月份打給我說她房子想要賣，因為她就
17 系爭房屋的貸款繳不出來，銀行有建議她賣掉，總比被法
18 拍好，所以她有請我去找他住在楊梅的弟弟談論房屋買賣
19 的細節，我有去楊梅找她的弟弟。她的弟弟叫黃祥泉，黃
20 祥泉跟我討論價錢的部分，當時他開價地坪要一坪15萬7
21 千元，扣除道路用地，共計997萬元。後來回來之後我就
22 開始聯絡買方」、「（有無問屋主，房子有無人居住？）
23 屋主說他的兒子戊○○在裡面作修車廠。也有講說他的兒
24 子戊○○不願意搬走，就不點交來賣」、「…後來我就回
25 來找好幾組買方，但是有些客人覺得不點交很麻煩。後來
26 我就問我的弟弟，因為乙○○有跟我說她的兒子不讓人家
27 進去裡面看，會對人家很兇。所以我跟我弟弟就在房子外
28 觀看。我弟弟的兒子剛好要作修車廠，他買來給他的兒子
29 當修車廠」、「110年7月30日的時候跟我弟弟說有這個案
30 子有人要賣。我弟弟說這個房子1千萬包含我們的服務費
31 可以接受，所以我弟弟只付我們3萬元服務費，屋主也有

01 支付我們服務費39萬8800元，是以成交價的百分之四計
02 算」、「我帶我弟弟去看過二次，都在房子外面看，時間
03 分別是110年7月31日晚上約7點的時間及110年8月8日接近
04 中午」、「（房子有糾紛也不考量在內嗎？）我都有跟我
05 弟弟講，當時他的開價比行情低一點，但是要走法律程
06 序」等語（見本院卷二第33至37頁），足認系爭房地確係
07 被告乙○○委託永慶房屋公司仲介由被告丁○○買受，且
08 買賣價金997萬元已如數付清。原告主張系爭房地交易為
09 虛偽買賣，尚無可取。

10 （三）次查，系爭房地雖登記為被告乙○○名義，實係原告所
11 有，被告乙○○將之出賣予被告丁○○，並為所有權移轉
12 登記，對原告而言，自屬無權處分行為。按無權利人就權
13 利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法
14 第118條第1項定有明文。另依土地法所為之登記，有絕對
15 效力，同法第43條亦有明定。故借名登記之出名者，若違
16 反借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對
17 借名者而言，即屬無權處分，除相對人為善意之第三人，
18 應受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡
19 意時，自當依民法第118條無權處分之規定而定其效力，
20 以兼顧借名者之利益（最高法院98年度台上字第76號判決
21 參照）。故出名人將不動產讓與第三人之行為，並非概屬
22 有權處分，於第三人為善意時應受保護，反之為惡意時則
23 不受保護，俾以兼顧借名人及善意第三人之利益。而此所
24 謂善意，係指不知土地登記之不真實而言，若受讓不動產
25 之第三人明知土地登記簿謄本上所載之所有權人有不實情
26 形，即非屬善意，而應構成主觀惡意，自無適用土地法第
27 43條關於土地登記絕對效力規定之餘地。經查：

28 1、被告乙○○於000年0月間起訴請求原告遷讓返還系爭房
29 地，經本院於110年8月24日以109年度竹簡字第449號民事
30 簡易判決認定原告為系爭房地之實質所有權人，被告乙○
31 ○則僅係「借名登記」之出名人而駁回乙○○之訴，乙○

○不服，提起上訴，案分本院110年度簡上字第112號後撤回上訴而確定，此有前開判決影本在卷可稽（見本院卷一第95至99頁），並經本院調卷查明屬實。而原告主張其於000年0月間即在系爭房屋外牆明顯處懸掛「告示」，載明系爭房地現於法院訴訟中，並於前開遷讓房屋事件判決後，於相同位置之鐵窗上加掛印有「經法院判決被告確係系爭房地實際所有權人，原告則僅係借名登記出名登記名義人，被告自得本於真正權利人之地位，向原告主張真正權利人之權利。從而，原告依民法第767條所有物返還請求權之法律關係請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，即屬無據，為無理由，應予駁回。」等字之帆布，以供往來之人查辦等情，業據提出系爭房屋現場照片為證（見本院卷一第259頁），核與證人甲○○到庭證稱：「（你是否知道原告跟乙○○之間就系爭房子有糾紛？）知道，原告在109年5、6月的時候有跟我說他的母親想要把系爭房子賣掉。我知道當初原告是買他媽媽的名字。我就跟原告建議說不動產有糾紛的話，應該不會有人買。我曾經待過房仲公司，我就拿了一個黃色的板子給原告寫，讓原告自己寫本標的訴訟中，如果有人來看房子就不會想買」、「（你如何知道系爭房子原告是買他媽媽的名字？）聊天中原告跟我講的」、「（寫好的黃色板子掛在哪邊？）掛在門口鐵捲門旁的鐵窗邊」、「（黃色的板子多大？）就是一般房仲貼在電線桿上的黃色板子。比二張A4紙還要大」、「（你大概一個月會去找原告一次是作何用？）有時候是去換機油，我的車子都給原告保養。有時候保養輪胎。原告是從事汽車保養廠的」、「（你從教原告黃色的板子之後，你每次去保養或換機油的時候，是否都有看到那張黃色告示？）有，我每次去都有看到那張黃色告示」、「（標示牌你何時看到放在那裡？）應該是109年6月份，當天我還請原告發一份存證信函」、「（〈提示原證4下方照片〉是否你懸掛的？）不是，是原告自己掛

01 的。我請原告寫了黃色板子之後，大約是隔年我再去找原告
02 告，就看到原告自行掛了這張帆布」等語（見本院卷二第
03 146至149頁）相符，自堪信為真正。而被告自承房仲丙○
04 ○帶同被告丁○○分別於000年0月00日下午7時許、110年
05 8月8日上午11時30分許至現場看屋二次，被告丁○○自行
06 於000年0月00日下午7時至8時、000年0月00日下午7時至8
07 時前往看屋，雖辯稱其四次看屋時，均未見卷附之前開告
08 示云云。惟前開告示懸掛於系爭房屋門口鐵捲門旁，字體
09 顯眼，任何人均可輕易目視，自難諉稱不知，則被告丁○
10 ○於110年8月20日簽訂系爭房地買賣契約前，應已明知系
11 爭房地有產權糾紛而涉訟。

- 12 2、依系爭不動產買賣契約書第5條第2項、第7條第2項均明確
13 約定「辦理交屋」之手續應與「支付尾款」同時為之；第
14 11條第7項約定「本買賣標的物於甲方（即丁○○）貸款
15 核撥前，乙方（即乙○○）應負責搬遷騰空」，第17條特
16 約事項並特別載明「雙方約定最遲民國110年10月20日付
17 清所有價款，辦理交屋手續」，第11條第1項更載明尾款
18 交付時應將房屋「騰空移交」予被告丁○○，足見被告丁
19 ○○於支付尾款同時，被告乙○○亦負有遷空交付系爭房
20 屋之義務。至被告於訴訟中雖另提出110年8月20日書立之
21 無租賃契約書1紙（見本院卷一第359頁），惟其內容為賣
22 方保證出售之房地無租賃關係及不定期租約，核與系爭房
23 地質際所有權人歸屬無關，且亦未記載不點交房屋，自不
24 得佐為被告乙○○無點交系爭房屋義務之證明。然被告丁
25 ○○竟於110年10月26日，在被告乙○○尚未點交系爭房
26 屋之前，即貿然代償被告乙○○銀行貸款938,673元及餘
27 額7,031,327元，業如前述，此置自己之權益於不顧之
28 舉，顯與一般房屋買賣交易常情有違。此外，系爭不動產
29 買賣契約書第11條「房地移交」第5項明確約定：「乙方
30 （即乙○○）應於完稅前將原設籍於本買賣標的物之公司
31 登記、營利事業登記（含稅捐機關及國稅局之登記）、營

業情形等全部遷離，完稅時並出示遷離證明文件；另交屋前應將原設籍於本買賣標的物之戶籍全部遷離，交屋時並出示身分證或戶口名簿等遷離證明文件…」，然被告丁○○於買賣價金全數撥付時，原告開設之「元泰汽車修理廠」，營業登記仍設立於系爭房屋，被告乙○○之戶籍，亦延至110年12月2日始行遷出，此有經濟部商業登記基本資料查詢、戶籍謄本在卷可按（見本院卷二第84、86頁），足見系爭房屋有無點交、清空，有無遷離戶籍或營業登記，均不影響被告丁○○付清尾款。

3、再者，證人丙○○雖稱系爭房地買賣價金997萬元為行情，又稱其有查詢近幾年附近都沒有成交行情可參考云云（本院卷二第32頁）。然查原告在103年間借用乙○○名義購買系爭房地時，房地總價已達1,006萬7,000元（見本院卷一第69至79頁），以近年來房地產高漲之波動趨勢，一般人豈有可能於六、七年後以更低價格出售？又依內政部實價登錄網查詢「海埔路」之成交資料，在110年8月以前之交易資料高達45筆，有原告提出之內政部網站實價查詢資料附卷可稽（見本院卷二第96頁），則證人丙○○證稱997萬元為行情，附近無成交行情可供資考云云，顯非可採。參以被告丁○○於110年10月15日受讓移轉登記為系爭房地所有權人後，旋於同年00月間對被告提起遷讓房屋訴訟，案分本院110年度重訴字第222號（見本院卷一第231頁），惟其卻未對被告乙○○有任何違反契約義務之請求，亦悖於常理。是綜上各情，應可推知被告丁○○就其買受之系爭房屋，所有權登記存有借名登記之訴訟糾紛已了然於胸，惟其為助被告乙○○規避「原告終止借名登記之移轉登記請求權」，且其自己亦得以低於市價之金額向被告乙○○買受系爭房地同獲利益，故有上開悖於交易常情之舉。從而，被告丁○○於買受前應已知悉系爭房地登記有不真實情形，其並非善意第三人，自無受善意受讓或信賴登記保護之必要。又被告乙○○、丁○○二人間就

01 系爭房地之處分行為，並無證據顯示曾經原告承認，原告
02 復提起本件訴訟，則依民法第118條第1項之規定，上開處
03 分行為自不生效力。從而，因被告乙○○怠於行使對被告
04 丁○○請求塗銷系爭房地所有權移轉登記之權利，是原告
05 依民法242條規定代位被告乙○○依民法第767條第1項訴
06 請被告丁○○塗銷系爭房地所有權移轉登記，自屬有據。

07 (四) 末按當事人之一方借用他方名義辦理不動產之所有權登
08 記，且未違反法律之強制規定或公序良俗者，性質上屬於
09 借名登記之無名契約，其成立側重於借名者與出名者間之
10 信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
11 於法律上所定其他種類之勞務給付契約之性質，依民法第
12 529 條規定，應適用民法委任之相關規定，得隨時終止借
13 名登記契約。又不動產之借名契約關係既已終止，基於終
14 止借名登記契約後之返還請求權，自得請求他方移轉不動
15 產所有權登記（最高法院103 年度台上字第1148號判決意
16 旨參照）。且按當事人之任何一方，得隨時終止委任契
17 約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉
18 於委任人；民法第549 條第1項、第541 條第2 項均有明
19 定。查原告與被告乙○○就系爭房地存有借名登記之法律
20 關係，已如前述，是原告依民法第549 條第1 項以民事起
21 訴狀繕本之送達終止其等間之借名登記契約，並經被告乙
22 ○○於110年11月19日收受（110年11月9日寄存送達，經1
23 0日生效，見本院卷一第135、137頁），堪認原告與被告
24 乙○○之借名登記關係已終止。是原告基於終止借名登記
25 契約後之返還請求權，依民法第541條第2項規定，自得請
26 求被告乙○○將系爭房地所有權移轉登記予原告。

27 五、綜上所述，原告與被告乙○○間成立系爭房地之借名登記關
28 係，惟被告乙○○與惡意之被告丁○○間處分系爭房地所有
29 權之行為，屬無權處分，因原告拒絕承認而對其不生效力。
30 從而，原告依民法第242條規定，代位被告乙○○依民法第7
31 67條第1項規定請求被告丁○○塗銷系爭房地之所有權移轉

登記；再依民法第549條第1項終止其與被告乙○○間之借名登記關係，並依民法第541條第2項，請求被告乙○○將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。又原告先位之訴既有理由，其備位之訴即無另予審酌之必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 1 月 2 日
民事第二庭法 官 楊明箴

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 113 年 1 月 2 日
書記官 郭家慧

附表：110年度訴字第806號

編 號	地 坐 落					地 目	面 積	權利範圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地 號		平方公尺	
1	新竹市		港南段		0000-0000		210.07	1分之1
2	新竹市		港南段		0000-0000		35.74	1分之1

編 號	建 號	基地坐落	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
		建物門牌		樓 層 面 積 合 計	附屬建物	
1	00000-000	新竹市○○段00 0000000地號 新竹市○○路0 號1樓	加強磚 造 / 一 層 / 001 層	128.38	平台：10.00	1 分 之1
	備 考					

