

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第35號

上訴人 楊宸瑞  
訴訟代理人 熊健仲律師  
被上訴人 葉宛靈  
訴訟代理人 黃振洋律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於民國112年12月25日本院竹北簡易庭112年度竹北簡字第212號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：訴外人即上訴人之母李曉琦於民國107年9月間，出資拍賣取得坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地所有權應有部分134/10,000（下稱系爭土地）及其上同段86建號建物即門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000○0號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）所有權。訴外人即被上訴人之父葉培壯與訴外人李曉琦多年同居，訴外人葉培壯於109年8月間知悉訴外人李曉琦罹癌，時日不多，便對訴外人李曉琦稱：將系爭房地移轉登記在被上訴人名下以利被上訴人代為出售系爭房地等語，訴外人李曉琦與被上訴人遂基於通謀虛偽之意思表示，以109年11月18日之買賣為原因，於109年12月7日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，是上開買賣債權行為及辦理所有權移轉登記之物權行為均無效。嗣訴外人李曉琦於110年9月19日死亡，上訴人為訴外人李曉琦之繼承人之一，爰依民法第1148條第1項前段、第1151條、第767條第1項中段、第821條、第828條、第87條第1項、第113條規定，於原審聲明求為：（一）確認訴外人李曉琦與被上訴人間，就系爭房地於109年11月18日所為之買賣

01 債權行為，及於109年12月7日新竹縣新湖地政事務所辦理所  
02 有權移轉登記之物權行為均不存在。(二)被上訴人應將前項系  
03 爭房地所為之所有權移轉登記予以塗銷等語。

04 二、被上訴人則以：系爭房地為訴外人葉培壯於107年間出資，  
05 自法院拍賣取得所有權，僅借名登記在訴外人李曉琦名下。  
06 嗣於109年間，訴外人李曉琦擔心其恐因病死亡，遂表示願  
07 將系爭房地所有權返還訴外人葉培壯，經訴外人葉培壯指定  
08 將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，是被上訴人與訴外  
09 人李曉琦間就系爭房地於109年11月18日所為之買賣，實隱  
10 藏借名登記法律關係消滅所生之借名登記財產返還義務之履  
11 行，且為有效；又於109年12月7日辦理所有權移轉登記之物  
12 權行為，確經被上訴人與訴外人李曉琦達成意思表示合致，  
13 亦屬有效等語，資為抗辯。

14 三、原審判決上訴人之訴駁回。上訴人提起上訴，並聲明：(一)原  
15 判決廢棄。(二)確認訴外人李曉琦與被上訴人間，就系爭房地  
16 於109年11月18日所為之買賣債權行為，及於109年12月7日  
17 新竹縣新湖地政事務所辦理所有權移轉登記之物權行為均不  
18 存在。(三)被上訴人應將前項系爭房地所為之所有權移轉登記  
19 予以塗銷。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

20 四、經查，訴外人李曉琦以109年11月18日之買賣為原因，於109  
21 年12月7日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人完畢；訴  
22 外人李曉琦為上訴人之母，於110年9月19日死亡；訴外人葉  
23 培壯為被上訴人之父等節，有死亡證明書、戶籍謄本、繼承  
24 系統表、土地建物查詢資料在卷可參（原審卷第25、39至41  
25 頁，二審卷第205至207頁），且為兩造所不爭執，堪信為真  
26 實。

27 五、得心證之理由：

28 本件兩造爭執之點，應在於：(一)系爭房地前是否為借名登記  
29 在訴外人李曉琦名下？(二)原告有無確認訴外人李曉琦與被上  
30 訴人間，就系爭房地於109年11月18日所為之買賣債權行為  
31 不存在之確認利益？(三)訴外人李曉琦與被上訴人間，就系爭

01 房地於109年12月7日辦理所有權移轉登記之物權行為，是否  
02 無效？茲分述如下：

03 (一)系爭房地前係借名登記在訴外人李曉琦名下：

- 04 1. 系爭房地經法院公開拍賣，由訴外人李曉琦之名義於107年1  
05 0月11日以拍定金額共計新臺幣（下同）534,000元（計算  
06 式： $86,000+448,000=534,000$ ）得標買受，並於107年10月2  
07 4日辦理所有權移轉登記予訴外人李曉琦完畢等節，有新竹  
08 縣新湖地政事務所111年3月14日新湖地登字第1110000753號  
09 函及所附拍賣登記資料、本院不動產權利移轉證書在卷可考  
10 （他卷第59至67頁，原審卷第154至155），堪可認定。
- 11 2. 訴外人葉培壯分別於帳務日期107年9月25日、107年9月27日  
12 向國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰公司）辦理保單號  
13 碼0000000000號保單借款110,000元、424,000元之事實，有  
14 國泰公司人壽保險單及保單註記、國泰公司113年11月13日  
15 國壽字第1130113029號函及所附保單借款紀錄在卷可參（原  
16 審卷第82頁，二審卷第191至193頁）。又系爭房地拍賣價金  
17 係於107年9月25日繳納110,000元，於107年10月1日繳納42  
18 4,000元等節，有本院民事強制執行案款收據在卷可考（原  
19 審卷第132、156頁）。則上開保單借款金額共計534,000元  
20 （計算式： $110,000+424,000=534,000$ ），不僅與系爭房地  
21 拍定金額完全相同，且各次保單借款之帳務日期、金額亦與  
22 各次繳納拍賣價金之日期相同或相近，可信被上訴人抗辯：  
23 系爭房地為訴外人葉培壯於107年9月25日、107年9月27日分  
24 別向國泰公司保單借款110,000元、424,000元出資購買，僅  
25 係借名登記在訴外人李曉琦名下等語，及證人即訴外人葉培  
26 壯於原審具結證述：我在107年9月看到法院有在法拍系爭房  
27 屋，我就從國泰人壽保單於107年9月25日借出11萬元當押  
28 金，在107年9月27日又借424,000元當尾款，總共534,000元  
29 支付完畢等語（原審卷第112頁），並非子虛。
- 30 3. 系爭房地拍賣程序之代理人為訴外人葉培壯，有本院不動產  
31 權利移轉證書在卷可考（原審卷第154至155頁）。又系爭房

01 地以拍賣為原因至新竹縣新湖地政事務所辦理所有權移轉登  
02 記案件，亦係由訴外人葉培壯擔任代理人之事實，有新竹縣  
03 新湖地政事務所111年3月14日新湖地登字第1110000753號函  
04 所附登記申請書附卷可查（他卷第60頁）。參以證人即訴外  
05 人葉培壯於原審證稱：當時我是借李曉琦的名字拍賣，因為  
06 我名下不能有不動產等語（原審卷第112頁）。再衡以上開  
07 訴外人葉培壯為保單借款之金額與系爭房地拍定金額完全相  
08 同，各次帳務日期、金額與系爭房地拍賣價金各次繳納日  
09 期、金額相同、相近，足見訴外人葉培壯僅係借用訴外人李  
10 曉琦之名義拍定系爭房地，實際上則由訴外人葉培壯分次透  
11 過保單借款出資買受系爭房地，並以訴外人李曉琦之代理人  
12 名義親自參與上開拍賣、辦理所有權移轉登記程序。綜合上  
13 情以觀，堪認訴外人葉培壯確實與訴外人李曉琦間就系爭房  
14 地成立借名登記之法律關係，系爭房地所有權於移轉登記予  
15 被上訴人前，應僅係借名登記在訴外人李曉琦名下。

- 16 4. 上訴人固主張：系爭房地拍賣價金424,000元部分為訴外人  
17 李曉琦以轉帳方式繳納，證人即訴外人葉培壯之證述不實云  
18 云，並提出訴外人李曉琦之臺灣中小企業銀行新竹分行帳戶  
19 （帳號詳卷）歷史交易明細為證（原審卷第133頁），證人  
20 即訴外人葉培壯則於原審證稱：尾款424,000元是我在107年  
21 10月1日用現金繳的；是我用現金拿到法院繳的等語（原審  
22 卷第113至114頁）。經查，訴外人李曉琦之臺灣中小企業銀  
23 行新竹分行帳戶歷史交易明細固有1筆交易顯示金額424,000  
24 元，並記載「收款人：台灣新竹地方法院」、「匯款人：李  
25 曉琦」、「附言：孟股10610號」等情（原審卷第133頁），  
26 然此與本院民事強制執行案款收據所載「實收金額：424,00  
27 0元」、「繳費方法：現金」等節（原審卷第156頁），就有  
28 關以匯款或現金方式繳納一節，互有不符，則該424,000元  
29 究係以匯款或現金方式繳納，已有未明，自難執此指摘證人  
30 即訴外人葉培壯上開證述有何不實。況證人即訴外人葉培壯  
31 於112年6月29日原審作證時，距107年間系爭房地進行拍賣

01 程序時已逾4年，縱關於繳款方式之細節有記憶模糊之情  
02 事，尚與常情無違，無從僅以此瑕疵而彈劾證人證詞之憑信  
03 性。

04 5. 至證人即李曉琦之妹李曉鈺雖於本院證述：李曉琦有跟我說  
05 房子是用當年她勞退的錢去買的，當時有把1筆500,000元交  
06 給葉培壯幫她去看房子、買房子，交給他之後，第1個物件  
07 不是很滿意，就沒有去買第1個物件，這個錢就一直等到新  
08 豐鄉房子符合她的條件，她才去買，就是法拍，因為她曾經  
09 問過我有關法拍屋的事情等語（二審卷第164頁），然上開  
10 證人李曉鈺所證述之金額500,000元，與系爭房地之拍定金  
11 額534,000元不盡相符，交付時間相隔多久亦有未明。另證  
12 人即地政士蔡麗雲之助理吳梵妃固於偵查中證稱：（問：李  
13 曉琦當時表示自己是不動產實際所有權人？）是等語，然亦  
14 隨即證稱：（問：接洽過程中，李曉琦或葉培壯有無提到該  
15 不動產原先是借名登記，李曉琦只是名義所有權人？）我不  
16 知道等語（偵卷第49頁反面），顯見證人吳梵妃對於系爭房  
17 地實既上有無借名登記之關係並不清楚。而訴外人葉培壯與  
18 訴外人李曉琦生前同居10餘年一情，已據證人即房東徐葉金  
19 枝證述明確（他卷第94頁），則訴外人葉培壯與訴外人李曉  
20 琦間之生活隱私、相處模式、財務規劃、收入支出、金錢周  
21 轉、購置財產、處分財物等事宜，尚非外人或其他親屬所能  
22 盡知。個人交代、委託、授權管理及處理財務、處分財物等  
23 事宜不可勝數，又非鉅細靡遺公告周知，本非他人所能得悉  
24 而多有不足為外人道之考量與處理方式，自不能以擬制推測  
25 之方式認定。準此，證人李曉鈺、吳梵妃之證述均無從為上  
26 訴人有利之認定。

27 6. 基上，訴外人葉培壯與訴外人李曉琦間就系爭房地確有成立  
28 借名登記之法律關係，系爭房地所有權於移轉登記予被上訴  
29 人前，僅係借名登記在訴外人李曉琦名下，訴外人李曉琦並  
30 非系爭房地所有權之真正權利人，上訴人無從繼承此部分權  
31 利，其對被上訴人主張民法第1148條第1項前段、第1151

01 條、第767條第1項中段、第821條、第828條云云，均屬無  
02 據。

03 (二)原告無確認訴外人李曉琦與被上訴人間，就系爭房地於109  
04 年11月18日所為之買賣債權行為不存在之確認利益：

05 1. 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  
06 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
07 另按被告對原告主張之法律關係，自始無爭執，即法律關係  
08 之存否並無不明確之情形，尚不能謂原告有即受確認判決之  
09 法律上利益（最高法院110年度台上字第1711號判決意旨參  
10 照）。

11 2. 查被上訴人抗辯其與訴外人李曉琦間就系爭房地於109年11  
12 月18日所為之買賣，實隱藏借名登記法律關係所生之借名登  
13 記財產返還義務之履行，且依民法第87條第2項規定為有效  
14 等語，並明確表示：就買賣之債權行為不存在部分並不爭執  
15 等語（二審卷第117頁），是訴外人李曉琦與被上訴人間就  
16 系爭房地於109年11月18日所為買賣之債權行為不存在，甚  
17 為明確，僅係關於有無隱藏他項法律行為及其效力如何有所  
18 爭執，是上訴人就買賣之債權行為不存在部分，實無提起確  
19 認之訴之法律上利益，此部分應予駁回。

20 (三)訴外人李曉琦與被上訴人間，就系爭房地於109年12月7日辦  
21 理所有權移轉登記之物權行為有效：

22 1. 按所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否  
23 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險  
24 得以對於被告之確認判決除去之而言。查上訴人主張訴外人  
25 李曉琦與被上訴人間，就系爭房地於109年12月7日新竹縣新  
26 湖地政事務所辦理所有權移轉登記之物權行為不存在，既為  
27 被上訴人所否認，則兩造間就該物權行為存否有爭執，致原  
28 告私法上地位有受侵害之危險，而此不明確之情形得以本件  
29 確認之訴予以排除，堪認上訴人確有即受確認判決之法律上  
30 利益。

31 2. 按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律

01 行為之規定，民法第87條第2項定有明文。次按稱「借名登  
02 記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，  
03 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記  
04 之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出  
05 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  
06 契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內  
07 容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之  
08 法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關  
09 規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。查  
10 系爭房地經訴外人李曉琦以109年11月18日之買賣為原因，  
11 於109年12月7日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人完畢  
12 一節，為兩造所不爭執。而系爭房地於此前僅係借名登記於  
13 訴外人李曉琦名下之事實，亦經本院認定如前。又證人吳梵  
14 妃於偵查中證稱：當時是葉培壯介紹李曉琦來的。當時李曉  
15 琦身體精神狀況都很正常等語（偵卷第49頁反面），證人吳  
16 梵妃、地政士蔡麗雲於偵查中均證稱：前階段討論過程都是  
17 跟葉培壯、李曉琦接洽等語（偵卷第50頁），可知於委託地  
18 政士辦理系爭房地所有權移轉登記之接洽過程中，係由訴外  
19 人李曉琦、葉培壯親自參與討論，且訴外人李曉琦身體精神  
20 狀況均屬正常，又訴外人李曉琦有提供身分證、印鑑證明以  
21 供辦理所有權移轉登記一節，有新竹縣竹北地政事務所111  
22 年3月14日北地所登字第1110001059號函及所附登記資料在  
23 卷可考（他卷第74頁反面、第76頁），堪認訴外人李曉琦確  
24 有將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人之意思，被上訴人  
25 亦有合致之意思表示，此部分物權行為未見有何通謀虛偽之  
26 情形，當屬有效。至作為該物權行為原因之債權行為部分，  
27 雖買賣之原因確屬通謀虛偽，此情為被上訴人所不爭，然系  
28 爭房地前僅係借名登記於訴外人李曉琦名下，已如前述，堪  
29 認該物權行為之原因，實係履行借名登記財產返還義務，而  
30 仍屬有效，自無從執此遽認該物權行為無效。

31 3. 上訴人另主張：資金移轉假象云云。然被上訴人不爭執買賣

01 之債權行為不存在（二審卷第117頁），亦不爭執確有為相  
02 關買賣資金流程（二審卷第261頁），且訴外人李曉琦實係  
03 為履行借名登記財產返還義務而辦理所有權移轉登記，已經  
04 認定如前，是關於虛偽買賣之價金交付，縱有回流之現象，  
05 亦與訴外人李曉琦實係為履行借名登記財產返還義務而辦理  
06 所有權移轉登記之物權行為有效與否無涉。上訴人此部分主  
07 張，無從為其有利之認定。

08 4. 準此，訴外人李曉琦就系爭房地於109年12月7日辦理所有權  
09 移轉登記予被上訴人之物權行為有效，上訴人請求確認該物  
10 權行為不存在，並依民法第87條第1項、第113條規定請求回  
11 復原狀云云，核屬無據。

12 六、綜上所述，上訴人依民法第1148條第1項前段、第1151條、  
13 第767條第1項中段、第821條、第828條、第87條第1項、第1  
14 13條規定，請求確認訴外人李曉琦與被上訴人間，就系爭房  
15 地於109年11月18日所為之買賣債權行為，及於109年12月7  
16 日新竹縣新湖地政事務所辦理所有權移轉登記之物權行為均  
17 不存在；被上訴人應將前開系爭房地所為之所有權移轉登記  
18 予以塗銷，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判  
19 決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，  
20 即無理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
23 明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
25 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
27 民事第一庭 審判長法官 彭淑苑  
28 法官 周美玲  
29 法官 楊子龍

30 本件正本證明與原本無異。  
31 不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
02 書記官 洪郁筑