

01 臺灣士林地方法院民事判決

02 113年度重訴字第344號

03 原告 廖平和

04 訴訟代理人 李惠暄律師

05 複代理人 王世品律師

06 原告 廖黃麗英

07 訴訟代理人 李惠暄律師

08 王世品律師

09 被告 楊惠珠

10 上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國114年3月13日言詞
11 辯論終結，判決如下：

12 主文

13 原告之訴駁回。

14 訴訟費用由原告連帶負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同
18 意者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第1款定有明
19 文。原告廖平和於起訴時聲明：(一)確認被告與廖春生間就如
20 附表所示之不動產，於民國91年11月25日所為不動產買賣之
21 債權行為及於91年12月16日以買賣為登記原因而移轉所有權
22 之物權行為均無效。(二)被告應將如附表所示不動產於91年12
23 月16日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，
24 並回復為原告所有。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本
25 院審理中，追加廖黃麗英為原告，並將其聲明變更為：被告
26 應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告公同共有
27 (見本院卷第152頁)。而被告對於原告前開追加及訴之聲
28 明變更，表示在程序上沒有反對意見(見本院卷第144
29 頁)，是原告上開追加及訴之聲明所為之變更，核與前揭法
30 條規定相符，在程序上應予准許，合先敘明。

31 貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：

02 (一) 如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）本為原告2人之
03 子即訴外人廖春生所有，廖春生於91年間，因擔任他人之
04 保證人，為避免財產受債權人追討及強制執行，簽訂不動
05 產買賣契約，以買賣為原因，將系爭不動產借名登記於其
06 妻即被告名下，嗣廖春生於000年0月0日死亡，上開借名
07 登記關係因此消滅，其後被告及其子女均拋棄繼承，原告
08 2人為廖春生之繼承人，為此請求類推適用民法第550條委
09 任關係之規定，訴請被告將系爭不動產所有權移轉登記為
10 原告2人共同共有。

11 (二) 聲明：被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告共同
12 共有。

13 二、被告抗辯：

14 (一) 因廖春生為人作保，法院已寄通知要查封房子，婆家要求
15 被告出面以買賣方式處理，被告才要求過戶，並有買賣的
16 事實發生，否則直接以夫妻贈與的名義登記即可，被告有
17 實際支付系爭不動產之買賣價金新臺幣（下同）215萬元
18 予廖春生，其中100萬元以匯款為之，其餘115萬元有些是
19 用現金、有些是幫廖春生還債務，並非借名登記。

20 (二) 聲明：駁回原告之訴。

21 三、得心證之理由：

22 (一) 原告主張系爭不動產本為原告2人之子廖春生所有，廖春
23 生於91年間，因擔任他人之保證人，為避免財產受債權人
24 追討及強制執行，簽訂不動產買賣契約，以買賣為原因，
25 將系爭不動產移轉登記於其妻即被告名下，嗣廖春生於00
26 0年0月0日死亡，被告及其子女均拋棄繼承，原告2人為廖
27 春生之繼承人等情，業據原告提出廖春生與被告間所簽訂
28 之不動產買賣契約書、系爭不動產之建物及土地登記第一
29 類謄本、本院拋棄繼承公告影本等件為證（見本院113年
30 度湖司補字第98號卷第37至43頁），且為被告所不爭執，
31 應堪信為真實。

(二) 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效；但不得以其無效對抗善意第三人；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定；民法第87條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條前段所明定。另按借名登記契約，乃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。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第216號判決意旨參照）。又所謂脫法行為係指當事人為迴避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果之行為，債務人為規避債權人對其所有不動產為強制執行，與第三人通謀訂立虛偽之買賣契約，將該不動產所有權移轉登記於該第三人者，既非以規避強行法規之適用為目的，與脫法行為自屬有間。惟此行為以侵害債權人之債權為目的，與善良風俗不能謂無違背，依民法第72條規定，亦屬無效（最高法院80年度台上字第1412號判決意旨參照）。為規避債權人對其所有不動產為強制執行，而與他人通謀，將土地所有權移轉登記於他人之借名登記行為，顯以侵害債權人之債權為目的，與善良風俗即不能謂無違背，依民法第72條規定，該借名登記契約即屬無效。若不能證明有另行成立借名登記契約，則得否以終止借名登記契約之法律關係，請求將土地移轉登記與伊公同共有，即滋疑義（最高法院94年度台上字第130號判決意旨參照）。

(三) 原告主張系爭不動產原為廖春生所有，廖春生因擔任他人之保證人，為避免財產受債權人追討及強制執行，乃於91年間，與被告間為通謀虛偽意思表示，簽訂不動產買賣契

約，以買賣為原因，將系爭不動產借名登記於被告名下等語（見前揭湖司補字卷第10頁第7至10行、本院卷第46頁、第189頁），而主張廖春生與被告間就系爭不動產存在借名登記法律關係，然為被告所否認，本應由原告就其所稱上開借名登記法律關係存在之事實，先負舉證之責任；而原告雖於本院審理中請求傳喚證人廖順興、周圍明到庭證述，且前開證人均證稱廖春生當時係為逃避保證債務，要將系爭不動產過戶，而以買賣為名義，將系爭不動產借名登記於被告名下等語（見本院卷第91至95頁、第145至149頁），原告並舉上開2位證人之證詞相佐（見本院卷第189頁），惟原告前開所述關於系爭不動產簽訂買賣契約及辦理移轉登記之過程，縱係屬實，其聲稱以通謀虛偽之不動產買賣意思表示，隱藏借名登記法律關係，動機在於規避債權人對廖春生之追償，係以侵害債權人之債權為目的，顯然違背善良風俗，則縱有原告所稱之借名登記法律關係存在，依民法第72條規定，亦屬無效，原告自不能本於該項無效之法律關係而有所請求，是原告主張該借名登記法律關係因廖春生死亡而消滅，類推適用民法第550條委任法律關係，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告2人公同共有，尚難准許。

(四) 綜上所述，原告主張廖春生與被告間就系爭不動產有借名登記法律關係存在，因廖春生死亡而消滅，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告2人公同共有，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　31　　日
　　　　　民事第一庭法　官 邱光吾

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

01 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
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
04 書記官 唐千雅