臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1179號

原告 陳立德

訴訟代理人 蔡淑娟律師

被告 陳建凱 指定送達地址：臺南市○○區○○路

黃素珍

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告與被告黃素珍前為夫妻關係，兩人於民國86年7月15日登記結婚，於97年7月29日登記離婚；被告陳建凱為原告與黃素珍之兒子。原告於97年7月10日經拍賣取得坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段73建號建物（門牌號碼：臺南市○○路0段00巷00弄0號，下稱系爭建物）【上開土地及建物下合稱系爭不動產】，並登記為所有權人。107年間，黃素珍向原告佯稱自用住宅用地優惠稅率一生一次可節稅百分之10，但形式上須將系爭不動產移轉登記予他人，原告遂與黃素珍就系爭不動產成立借名登記契約（下稱系爭借名登記契約），於107年8月20日將系爭不動產以買賣為原因，移轉登記為黃素珍所有，以享有稅率優惠，然真正所有權人仍為原告。嗣110年間原告欲終止系爭借名登記契約，遂與黃素珍於110年6月23日簽立「土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書」，約定形式上由黃素珍將系爭不動產出賣予原告並為移轉登記，以此方式終止系爭借

01 名登記契約，並返還系爭不動產予原告。原告就此買賣契
02 約，已於110年7月13日向臺南市政府財政稅務局繳納土地增
03 值稅及契稅，詎黃素珍遲未將系爭不動產移轉登記返還為原
04 告所有，嗣竟更與陳建凱通謀而為虛偽意思表示，於112年6
05 月7日將系爭不動產以買賣為原因，移轉登記為陳建凱所
06 有，被告間112年6月7日系爭不動產買賣及移轉登記行為均
07 屬無效；縱認有效，因黃素珍為無權處分，陳建凱非善意第
08 三人，故不能取得系爭不動產所有權。為此，爰依民法第11
09 8條第1項、第113條規定，請求陳建凱就系爭不動產於112年
10 6月7日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復
11 登記為黃素珍所有，併類推適用民法第549條第1項、第541
12 條第2項規定，請求黃素珍將系爭不動產所有權移轉登記予
13 原告等語。

14 (二)並聲明：

- 15 1.陳建凱就系爭不動產於112年6月7日以買賣為原因所為之所
16 有權移轉登記應予塗銷，回復登記為黃素珍所有。
- 17 2.黃素珍應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

18 二、被告則均以：

19 (一)105年間原告經營之事業有資金需求，適黃素珍符合自用住
20 宅用地優惠稅率可減少增值稅額之資格，原告乃將系爭不動
21 產以總價342萬元出售予黃素珍，黃素珍以部分匯款及部分
22 抵償原告對其所欠債務之方式，向原告購買系爭不動產，並
23 無原告所稱借名登記之事。黃素珍購得系爭不動產後，原告
24 仍持續以言語恐嚇、威脅方式要求黃素珍提供資金援助，黃
25 素珍迫於無奈，只好於110年6月23日同意將系爭不動產以當
26 初向原告購買之342萬元價格賣回給原告，並與原告簽立
27 「土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書」，要求原告無
28 價差退還當初購屋支付之價金予黃素珍，再由原告自行處分
29 系爭不動產，如原告轉售獲有利益，原告即可獲得資金；惟
30 因原告無法支付上開買賣價金予黃素珍，黃素珍並未將系爭
31 不動產移轉登記為原告所有。詎原告仍持續威脅黃素珍，黃

01 素珍不得已只好離開臺南，並將名下所有門牌號碼臺南市○
02 ○區○○○路000巷0號房屋提供給陳建凱及原告居住，以使
03 原告老有所終，然原告竟變本加厲要求陳建凱向地下錢莊借
04 款供其償還欠款，黃素珍不忍陳建凱因原告生活困苦，始於
05 112年5月間將系爭不動產以294萬6,900元價格出售予陳建
06 凱，並於112年6月7日以買賣為原因移轉登記為陳建凱所
07 有，以利陳建凱生活有立足之地，不致為盡對原告之扶養義
08 務而生活受困等語，資為抗辯。

09 (二)並聲明：

10 1.原告之訴駁回。

11 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)原告與黃素珍前為夫妻關係，兩人於86年7月15日登記結
14 婚，於97年7月29日登記離婚；陳建凱為原告與黃素珍之兒
15 子。

16 (二)原告於97年7月10日經拍賣取得系爭不動產，並登記為所有
17 權人。

18 (三)原告與黃素珍於107年7月30日簽立「土地、建築改良物所有
19 權買賣移轉契約書」（如本院卷第79至85頁所示），約定由
20 原告將系爭土地、系爭建物分別以261萬8,000元、8萬4,700
21 元出售予黃素珍。

22 (四)原告於107年8月20日將系爭不動產以買賣為原因，移轉登記
23 為黃素珍所有。

24 (五)原告與黃素珍於110年6月23日簽立「土地、建築改良物所有
25 權買賣移轉契約書」（如113年度南司調字第72號，下稱調
26 字卷，第29至30頁所示），其上約定由黃素珍將系爭不動產
27 出售予原告。原告就此契約並已於110年7月13日向臺南市政
28 府財政稅務局繳納土地增值稅、契稅。

29 (六)黃素珍與陳建凱於112年5月4日簽立「土地所有權買賣移轉
30 契約書」及「建築改良物所有權買賣移轉契約書」（如本院
31 卷第65至68頁所示），約定由黃素珍將系爭土地、系爭建物

01 分別以286萬3,000元、8萬3,900元出售予陳建凱。此買賣並
02 經財政部南區國稅局開立「非屬贈與財產同意移轉證明書」
03 (如本院卷第72頁所示)。

04 (七)黃素珍於112年6月7日將系爭不動產以買賣為原因，移轉登
05 記為陳建凱所有。

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
08 允為處理之契約，民法第528條定有明文。而稱「借名登
09 記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，
10 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記
11 之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性
12 質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或
13 公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民
14 法委任之相關規定。次按當事人主張有利於己之事實者，就
15 該事實負有舉證責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。
16 是主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認之情
17 形，須就此項有利於己之事實證明至使法院就其存在達到確
18 信之程度，始可謂已盡舉證之責。

19 (二)原告主張於107年間就系爭不動產與黃素珍成立系爭借名登
20 記契約，約定由被告為系爭不動產登記名義人，原告為真正
21 所有權人，並將系爭不動產移轉登記為黃素珍所有，以享有
22 稅率優惠，嗣110年間原告與黃素珍合意終止系爭借名登記
23 契約，黃素珍卻拒不將系爭不動產移轉登記返還予原告，更
24 與陳建凱通謀而為虛偽意思表示，於112年6月7日將系爭不
25 動產以買賣為原因，移轉登記為陳建凱所有，依民法第118
26 條第1項、第113條規定，請求陳建凱塗銷系爭不動產於112
27 年6月7日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，回復登記為
28 黃素珍所有，及類推適用民法第549條第1項、第541條第2項
29 規定，請求黃素珍移轉登記系爭不動產予原告，並提出系爭
30 不動產異動索引、110年6月23日土地、建築改良物所有權買
31 賣移轉契約書、土地增值稅繳款書、110年契稅繳納證明書

01 (見調字卷第19至32頁)為證；惟均為被告所否認，並以前
02 詞置辯。揆諸前揭法律規定及說明，自應由原告就其所主張
03 與黃素珍間就系爭不動產存在借名登記契約，及黃素珍與陳
04 建凱間之系爭不動產買賣契約為通謀虛偽意思表示等情，負
05 舉證之責。

06 (三)經查，原告固提出上開系爭不動產異動索引、110年6月23日
07 土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書等，主張其為系爭
08 不動產之所有權人，於107年8月20日將系爭不動產移轉登記
09 予黃素珍，嗣又於110年6月23日與黃素珍簽立「土地、建築
10 改良物所有權買賣移轉契約書」，約定由黃素珍移轉登記返
11 還系爭不動產予原告，可證原告與黃素珍於107年間確實就
12 系爭不動產成立借名登記契約，並於110年6月23日終止，始
13 會約定由黃素珍將系爭不動產登記返還予原告等語。然黃素
14 珍否認與原告間就系爭不動產存在借名登記契約，且依上開
15 系爭不動產異動索引，僅能看出原告於97年7月10日經拍賣
16 取得系爭不動產後，於107年8月20日以買賣為原因，將系爭
17 不動產移轉登記為黃素珍所有之客觀事實，尚無從看出原告
18 與黃素珍有何成立借名登記契約之情；原告嗣雖再於110年6
19 月23日與黃素珍就系爭不動產簽立「土地、建築改良物所有
20 權買賣移轉契約書」(見調字卷第29至30頁)，並自行向臺
21 南市政府財政稅務局繳納土地增值稅、契稅，然依上開契約
22 書所載內容，亦僅可見其等約定由黃素珍將系爭不動產以一
23 定價金出售予原告，無從看出有何原告所主張終止借名登記
24 契約之情，難以原告與黃素珍先於107年8月間以買賣為原因
25 移轉登記系爭不動產於黃素珍名下，復於110年間簽立系爭
26 不動產買賣契約，約定由黃素珍將系爭不動產出售移轉登記
27 予原告等客觀事實，逕行推論原告與黃素珍間就系爭不動產
28 於107年間係合意成立借名登記契約，後於110年間終止之
29 情。原告復未提出任何其他證據資料證明其與黃素珍間，存
30 在將系爭不動產借名登記於黃素珍名下、仍以原告為真正所
31 有權人之合意，自難認其已舉證證明至使法院就該契約存在

01 達到確信之程度，其主張為系爭不動產之真正所有權人，請
02 求陳建凱塗銷系爭不動產112年6月7日所有權移轉登記，回
03 復登記為黃素珍所有，及請求黃素珍將系爭不動產移轉登記
04 返還予原告，均無理由，應予駁回。

05 五、綜上所述，原告主張與黃素珍間就系爭不動產存在借名登記
06 契約，然未能舉證證明至使法院就該契約存在達到確信之程
07 度，本院自無從認定其主張為真。從而，原告以其為系爭不
08 動產真正所有權人為由，請求陳建凱塗銷系爭不動產於112
09 年6月7日之所有權移轉登記，回復登記為黃素珍所有，及請
10 求黃素珍將系爭不動產移轉登記返還予原告，均無理由，應
11 予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
17 民事第三庭 法 官 陳 薇

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
21 審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
23 書記官 謝婷婷