

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第943號

01  
02  
03 原 告 陳姮君  
04 訴訟代理人 林坤賢律師  
05 楊嘉駟律師  
06 劉孟哲律師  
07 王怡潔律師  
08 複 代理人 許榮進律師  
09 被 告 劉敏娜  
10 訴訟代理人 萬建樺律師  
11 被 告 陳美月  
12 訴訟代理人 林玉蕙律師  
13 翁偉倫律師  
14 胡東政律師

15 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國114  
16 年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

- 18 一、被告劉敏娜應將如附表一所示土地及建物之所有權移轉登記  
19 予原告。  
20 二、原告其餘之訴駁回。  
21 三、訴訟費用由劉敏娜負擔二分之一，餘由原告負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
25 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
26 款定有明文。本件原告起訴時聲明如附表二編號1所示；嗣  
27 追加被告陳美月，並變更及追加聲明、請求權基礎如附表二  
28 編號2所示（本院卷二第305至311頁），核其變更及追加後  
29 之請求與起訴時之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

30 貳、實體方面：

- 31 一、原告主張：原告為免受前夫積欠債務之牽連，遂與陳美月通

01 謀，於民國89年7月26日以買賣為原因，將附表一所示房  
02 屋、土地（下合稱系爭房地）虛偽登記為陳美月所有（如附  
03 表一「登記內容一」欄所載，下稱登記①）；嗣因陳美月不  
04 願繼續為系爭房地之登記名義人，原告乃與被告劉敏娜通  
05 謀，於91年10月28日簽署信託登記聲明書（下稱系爭聲明  
06 書）後，再於91年11月4日另以買賣為原因，將系爭房地虛  
07 偽登記為劉敏娜所有（如附表一「登記內容二」欄所載，下  
08 稱登記②），上述登記①、②之債權及物權行為均因通謀虛  
09 偽意思表示而無效，被告自不能取得系爭房地之所有權，原  
10 告得依民法第767條第1項中段規定請求塗銷該等移轉登記。  
11 倘認原告與劉敏娜間存有借名登記之法律關係（下稱系爭借  
12 名契約），則原告已於112年3月10日委任律師發函（下稱律  
13 師函）向劉敏娜為終止系爭借名契約之意思表示，故得擇一  
14 依系爭聲明書之約定或類推適用民法第541條第2項規定，請  
15 求劉敏娜返還系爭房地。又如認劉敏娜之同時履行抗辯有理  
16 由，則請為對待給付判決。爰依如附表二編號2所示之請求  
17 權基礎提起本件訴訟等語，並聲明：如附表二編號2所示。

## 18 二、被告部分：

19 （一）劉敏娜則以：原告係將系爭房地借名登記在劉敏娜名下，嗣  
20 又委任劉敏娜為其處理資金往來事務，致劉敏娜有多項負  
21 債，其中包含劉敏娜於91年11月4日以系爭房地向訴外人玉  
22 山商業銀行（下稱玉山銀行）設定新臺幣（下同）2,520萬  
23 元最高限額抵押權所辦理之借款債務，迄今尚欠本金1,555  
24 萬7,097元及約定之利息、違約金，及原告委任劉敏娜向訴  
25 外人即劉敏娜之配偶張銘鑑、女兒張庭瑋借款共1,186萬  
26 1,000元之債務，此等債務亦以系爭房地為擔保（上開借款  
27 債務合稱本件借款）。故劉敏娜得依民法第264條第1項規定  
28 為同時履行抗辯，原告於清償本件借款前，不得請求劉敏娜  
29 移轉系爭房地所有權等語，資為抗辯。

30 （二）陳美月則以：陳美月係受原告請託而以總價金2,950萬元買  
31 受系爭房地及址設臺北市○○區○○路0段000號11樓之房屋

01 與基地（下合稱100號房地，兩造因該屋所涉紛爭業經其等  
02 於本院113年度重訴字第517號成立調解），陳美月並已支付  
03 部分價金，並將於89年8月間向訴外人華僑商業銀行股份有  
04 限公司以系爭房地及100號房地設定抵押權貸款支付1,950萬  
05 元價金尾款，堪認兩造間就系爭房地為真實買賣。嗣因陳美  
06 月無使用系爭房地及100號房地之需求，而將該等房地交由  
07 原告繼續使用，並約定由原告以繳納前開貸款本息充作租  
08 金；然因原告常未按期繳納貸款本息、房屋管理費，陳美月  
09 遂請求原告將系爭房地移轉登記予他人等語，資為抗辯。

10 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執之事項（本院卷三第66至67頁，並依判決論述方  
12 式略為文字修正）：

13 (一)原告於75年間因買賣取得系爭房地所有權。

14 (二)系爭房地所有權於89年7月26日自原告移轉登記予陳美月  
15 （登記原因為買賣，即登記①），嗣於91年11月4日自陳美  
16 月移轉登記予劉敏娜（登記原因為發生於00年00月00日之買  
17 賣，即登記②）。

18 (三)系爭房地之真正所有權人為原告，原告為避免受前配偶債務  
19 影響，於91年10月28日與劉敏娜成立系爭借名契約。

20 (四)劉敏娜與原告間之系爭借名契約係無償之借名登記關係。

21 (五)系爭房地之不動產所有權狀係由原告保管。

22 (六)原告之律師函於112年3月20日到達劉敏娜。

23 (七)劉敏娜於91年11月4日向玉山銀行貸款並設定擔保債權總金  
24 額2,520萬元之最高限額抵押權（大安字第328420號）。

25 (八)被證13之確認書為原告親筆書寫、簽名。

26 (九)劉敏娜曾自陳美月玉山銀行民生分行帳號00000000000000號  
27 帳戶領取400萬元。

28 四、得心證之理由：

29 原告主張系爭房地之登記①、②均係基於通謀虛偽意思表示  
30 所為，或與劉敏娜間有系爭借名契約存在等節，為被告所否  
31 認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)原告得否以通謀虛

01 偽意思表示為由，請求被告分別塗銷登記①、②？(二)原告得  
02 否請求劉敏娜將系爭房地所有權移轉登記予原告？(三)劉敏娜  
03 所為同時履行抗辯有無理由？茲分述如下：

04 (一)原告先位聲明請求劉敏娜塗銷登記②，為無理由：

05 1.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  
06 效；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法  
07 律行為之規定，民法第87條第1項本文、第2項定有明文。次  
08 按本於債權契約而成立物權移轉契約後，如有解除或終止契  
09 約之原因，固得將該債權契約解除或終止，惟債權契約失效  
10 時，因物權行為具有獨立性及無因性，物權契約並不因而失  
11 其效力，僅依民法第259條第1款之規定，受物權移轉之一  
12 方，負有將該物權移轉於他方，以回復原狀之義務，而不得  
13 訴請塗銷原已辦理之物權登記。準此，債權契約無效時，受  
14 物權移轉之一方負有回復原狀義務時，他方僅得請求將該物  
15 權移轉於他方，而不得訴請塗銷原已辦理之物權登記。

16 2.經查，兩造就系爭房地真正所有權人為原告，原告與劉敏娜  
17 於91年10月28日成立系爭借名契約，原告之律師函已於112  
18 年3月20日到達劉敏娜等情，均不爭執，業經認定如上；可  
19 見原告與劉敏娜間就系爭房地雖無買賣之意思，然隱藏系爭  
20 借名契約之法律關係，則依前述說明，本件即應適用系爭借  
21 名契約論斷其等間之關係。而系爭借名契約固於112年3月20  
22 日經原告以律師函終止而失其效力，惟依上開說明，其等基  
23 於系爭借名契約所為移轉系爭房地所有權之物權行為並不因  
24 而失效，原告不得訴請塗銷原已辦理之物權登記。準此，原  
25 告請求劉敏娜塗銷登記②，即無理由。

26 (二)原告先位聲明請求陳美月塗銷登記①，亦無理由：

27 再查，原告既不得請求塗銷登記②，則系爭房地之移轉登記  
28 並未當然回復前手所有權人即陳美月之名義；而觀以卷附系  
29 爭房地登記第二類謄本、異動索引（本院卷一第21至45、77  
30 至79頁），陳美月就系爭房地之所有權登記（登記①）業於  
31 91年11月4日移轉登記與劉敏娜時（登記②）遭刪除。是

01 以，縱認原告主張其與陳美月間買賣系爭房地及移轉登記系  
02 爭房地所有權均係通謀虛偽意思表示，其為系爭房地實際所  
03 有權人等節為真實，陳美月現並未登記為系爭房地之所有權  
04 人，自未對原告系爭房地所有權有何妨害，故原告依民法第  
05 767條第1項中段，請求陳美月塗銷登記①，亦不足取。

06 (三)原告第一備位聲明請求劉敏娜將系爭房地之所有權移轉登記  
07 予原告，為有理由：

08 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己  
09 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第  
10 549條第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記契約於性  
11 質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，  
12 依前開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，並請求受  
13 任人將所取得之權利移轉予委任人。

14 2.本件原告先位之訴既無理由，本院即應就其備位之訴為裁  
15 判。查原告與劉敏娜間存有系爭借名契約關係，且原告於  
16 112年3月20日以律師函終止系爭借名契約，該借名登記關係  
17 即告終止等情，既經認定如前，則原告類推適用民法第541  
18 條第2項規定，主張劉敏娜應將系爭房地移轉登記為其所  
19 有，自屬有據，而有理由。原告另依系爭聲明書之約定選擇  
20 合併為同一請求，即無庸審酌。

21 (四)劉敏娜所為同時履行抗辯，為無理由：

22 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
23 絕自己之給付；但自己有先為給付之義務者，不在此限，民  
24 法第264條第1項定有明文。

25 2.查劉敏娜與原告間之系爭借名契約係無償之借名登記關係乙  
26 節，既為兩造所不爭執；且本件借款依劉敏娜所述，係劉敏  
27 娜另向玉山銀行辦理貸款債務，及受原告委任向張銘鑑、張  
28 庭璋借款所生（本院卷一第247頁），則劉敏娜於系爭借名  
29 契約終止後所負移轉系爭房地所有權予原告之義務，與原告  
30 應否清償本件借款，並非立於對待給付之關係，劉敏娜即不  
31 得執此為同時履行抗辯，故劉敏娜此揭抗辯，要無可採。

01 (五)至原告雖於本院言詞辯論終結後，具狀說明先位聲明與第一  
02 備位聲明間之關係，及以被告間是否有買賣關係存在尚有未  
03 明為由，請求再開辯論（本院卷三第147至153頁）。惟按命  
04 再開已閉之言詞辯論，屬於法院之職權，當事人並無聲請再  
05 開之權，故當事人聲請再開辯論時，不必就其聲請予以裁  
06 判。查原告此揭所述，均與本院以上事實認定及法律適用不  
07 生影響，則原告具狀聲請再開辯論，尚無必要，爰不命再  
08 開，附此敘明。

09 五、綜上所述，本件原告先位聲明依民法第767條第1項中段規  
10 定，分別請求陳美月塗銷登記①、劉敏娜塗銷登記②，均無  
11 理由，應予駁回。原告第一備位聲明類推適用民法第541條  
12 第2項規定，請求劉敏娜將系爭房地之所有權移轉登記予  
13 其，則有理由，應予准許。又原告第一備位之訴既有理由，  
14 本院自無庸再就第二備位之訴為審理，附此敘明。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
16 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

19 民事第三庭 法官 陳冠中

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

24 書記官 劉則顯

25 附表一：（民國）

土地	臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍：180/10,000）
建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000號11樓，權利範圍1/1）
登記內容一	登記日期：89年7月26日 登記原因：買賣 收件字號：89年大安字第211920號 登記所有權人：陳美月

(續上頁)

01

登記內容二	登記日期：91年11月4日 登記原因：買賣 收件字號：91年大安字第328410號 登記所有權人：劉敏娜
-------	---

02

附表二：（民國／新臺幣）

03

編號	1（起訴時）	2（變更、追加後）
聲明內容	被告劉敏娜應將系爭房地所有權移轉登記予原告。	<b>【先位聲明】：</b> 一、被告劉敏娜應將系爭房地於91年11月4日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。 二、被告陳美月應將系爭房地於89年7月26日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。 <b>【第一備位聲明】：</b> 被告劉敏娜應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。 <b>【第二備位聲明】：</b> 原告將系爭房地上，登記日期為91年11月4日、權利人為玉山商業銀行股份有限公司、擔保債權總金額為2,520萬元、登記字號大安字第328420號之最高限額抵押權之債務人名義變更為原告或原告指定之第三人之同時，被告劉敏娜應將106號房地之所有權移轉登記予原告。
請求權基礎	類推適用民法第541條第2項規定	<b>【先位聲明】：</b> 民法第767條第1項中段 <b>【備位聲明】：</b> 擇一依系爭聲明書約定、類推適用民法第541條第2項規定
備註	系爭房地：如附表一所示土地及建物	