最高法院民事判決

114年度台上字第1807號

上　訴　人　魏碧雲

訴訟代理人　羅閎逸律師

　　吳佩書律師

　　陳致睿律師

　　王仁貴律師

上　訴　人　陳世展

訴訟代理人　李平勳律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，兩造對於中華民國114年6月18日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（112年度重上更一字第2號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件上訴人魏碧雲主張：伊於民國65年間購得臺中市○區○○○段000之000地號土地（下稱原000之000地號土地），復於97年1月間借用伊長子即對造上訴人陳世展名義向訴外人巫岳霖購得同段000之000、000之000地號土地（下合稱丙土地），嗣於97年4、5月間將上開土地辦理合併後分割為同段000之000地號土地（下稱甲土地）及同段000之000、000之000地號土地（下合稱乙土地），甲土地借用陳世展、伊次子陳世達名義登記，應有部分各2分之1，乙土地全部登記於伊名下。99年1月間伊以交換為原因，將原借用陳世達名義登記之甲土地應有部分改借用陳世展名義登記。伊於99年10月間出資委託訴外人立穩營造股份有限公司（下稱立穩公司），分別於甲、乙土地上興建門牌號碼臺中市○區○○街00巷00號、00號房屋（下分稱00號、00號房屋，合稱系爭房屋，與甲、乙土地合稱系爭不動產），以陳世展為00號及00號房屋4至5樓之起造人，伊及陳世達依序為00號房屋1樓、2至3樓之起造人。101年3月間，伊為避免配偶即訴外人陳春

沂之債權人臺南市六甲區農會（下稱六甲農會）追償，乃與陳世展虛偽簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），記載伊將乙土地及其上00號房屋1至3樓以新臺幣（下同）1,020萬元（下稱系爭價金）出售予陳世展，並將00號房屋1至3樓之起造人變更為陳世展，於102年2月20日借用陳世展名義辦理系爭房屋所有權第一次登記。系爭不動產為伊所有，僅借名登記於陳世展名下，伊已於108年4月間終止兩造間之借名登記契約，陳世展應將系爭不動產所有權移轉登記予伊。況系爭買賣契約為兩造通謀虛偽意思表示而無效，陳世展就乙土地及00號房屋1至3樓乃無法律上原因而受利益；縱認系爭買賣契約有效，陳世展迄未給付系爭價金，伊已依民法第254條規定解除系爭買賣契約，陳世展亦應將乙土地及00號房屋1至3樓所有權移轉登記予伊。倘認兩造間就系爭不動產並無借名登記關係存在，陳世展向永豐商業銀行（下稱永豐銀行）借款800萬元支付丙土地之買賣價款及代書費用，另借款50萬元支付利息，伊基於連帶保證人、物上保證人或利害第三人地位，以自己資金全數清償，伊得請求陳世展如數給付等情，並於原審更正聲明，先位之訴類推適用民法第541條第2項，及依民法第767條第1項、第179條、第259條規定，求為命陳世展將系爭不動產所有權移轉登記予伊；備位之訴依民法第749條、第879條第1項、第312條規定，求為命陳世展給付800萬元及自109年4月8日起算法定遲延利息之判決；並於原審就備位之訴利息部分擴張請求自98年10月23日起算，另追加請求命陳世展給付50萬元及自98年1月16日起算法定遲延利息之判決。

二、陳世展則以：兩造因與陳世達欲共同投資興建房屋，由魏碧雲提供原000之000地號土地，與伊自行出資購買之丙土地合併分割為甲、乙土地，魏碧雲單獨取得乙土地，伊及陳世達取得甲土地，應有部分各2分之1，嗣陳世達表明退出，伊以名下臺中市○○區○○段000地號土地及其上建物（下稱○○○路房地）所有權應有部分200分之66與陳世達名下甲土

地應有部分2分之1交換，取得甲土地所有權全部。魏碧雲於100年間亦表明不再參與投資興建，伊為求產權完整，乃與魏碧雲簽訂系爭買賣契約買受乙土地，系爭房屋係伊獨資興建，魏碧雲未負擔任何興建費用，兩造就系爭不動產並無借名登記關係。兩造簽訂系爭買賣契約非通謀虛偽意思表示，伊簽發票面金額合計1,020萬元之支票5紙支付系爭價金，魏碧雲業提示兌領，其解除系爭買賣契約，不生效力。魏碧雲為永豐銀行貸款之共同債務人兼義務人，非連帶保證人，其分擔清償該貸款本息，嗣亦已取得土地對價1,020萬元，自非代償，其請求伊給付850萬元本息，亦非有據等語，資為抗辯。

三、原審將第一審所為（未繫屬本院部分除外）魏碧雲敗訴之判決，一部予以廢棄，改依其備位之訴判命陳世展給付800萬元及自109年2月28日起算之利息，一部予以維持，駁回魏碧雲其餘上訴；並依其追加之訴判命陳世展給付50萬元及自109年11月17日起算之利息，駁回魏碧雲其餘追加之訴，係以：㈠原000之000地號土地為魏碧雲所有，陳世展與巫岳霖於97年1月間簽訂不動產買賣契約，約定買受丙土地及其上同段0000建號建物，並登記為兩造、陳世達共有，原000之000地號土地於97年4、5月間與丙土地合併，並分割為甲、乙土地，甲土地登記於陳世展、陳世達名下，應有部分各2分之1，乙土地登記於魏碧雲名下。登記於陳世達名下之甲土地應有部分2分之1，與登記於陳世展名下之○○○路房地應有部分200分之61，於99年1月間以交換為原因辦理所有權移轉登記，陳世展嗣再以贈與為原因將其名下○○○路房地應有部分200分之5移轉登記予陳世達，登記事項欄註記與甲土地辦理交換。立穩公司於99年10月間受託於甲、乙土地分別興建00號、00號房屋，陳世展為00號及00號房屋4至5樓之起造人，00號房屋1樓、2至3樓之起造人原依序為魏碧雲、陳世達，2至3樓之起造人於98年8月26日變更為魏碧雲，1至3樓之起造人再於101年3月19日變更為陳世展。系爭房屋於10

1年11月30日取得使用執照，於102年2月20日以陳世展名義辦理所有權第一次登記。陳春沂之債權人六甲農會因對陳春沂執行無效果，於101年3月2日以魏碧雲、陳春沂為被告，向臺灣臺中地方法院訴請宣告分別財產制，為兩造所不爭執。㈡次查父母出資購置不動產登記為子女名義或將名下不動產移轉登記予子女之原因甚多，非當然即為借名登記。陳世展以其名義向巫岳霖買受丙土地，所簽發用以支付簽約款、完稅款各165萬元之支票及整地拆屋費用498萬元，由魏碧雲輾轉自其三子陳世峰、陳世達帳戶匯款165萬元、333萬元至陳世展帳戶支付；向永豐銀行西屯分行所借用以支付丙土地買賣尾款780萬元之850萬元貸款，由魏碧雲代為清償完畢，陳世展就丙土地之買賣，固未實際支出現金。惟丙土地買受後登記為兩造、陳世達共有，魏碧雲名下仍保留應有部分142分之42，與借名登記通常僅借用一人名義登記，及借名人名下通常不保留應有部分之常情不符；為於購地後興建房屋，兩造、陳世達以甲、乙土地設定本金最高限額3,640萬元之抵押權予永豐銀行西屯分行，倘陳世展僅為丙土地借名登記之出名人，應不願擔負如此高額之貸款責任，無從僅以其未實際支出現金，即推斷兩造就丙土地有借名登記關係。魏碧雲出資買受○○○路房地，並將應有部分2分之1登記於陳世展名下，陳世展取得該應有部分後，就○○○路房地之出租事宜非毫無參與，部分租金亦匯入其帳戶，其非僅○○○路房地形式上之登記名義人；雖魏碧雲就○○○路房地有一定程度之主導權，租金收益亦曾歸其取得或有分配權，然兩造為母子關係，魏碧雲使用收益○○○路房地，可能係因兩造間父母子女關係緊密、未分彼此之故，不能據此即認初始之所有權移轉原因係基於借名而為，陳世展於99年1月間以○○○路房地應有部分200分之66與陳世達名下之甲土地應有部分2分之1交換，應認已取得甲土地之所有權全部。為建造系爭房屋，陳世展負責拆除舊建物、興建規劃、建築設計，並擔任監造人，立穩公司受託興建系爭房屋實際

收取工程款1,036萬3,680元，其中890萬元以陳世展向台中商業銀行西台中分行貸得之貸款撥付，其餘部分以陳世展對立穩公司之投資報酬款債權抵付，魏碧雲僅贊助6樓增建部分興建費200萬元；系爭房屋興建完成後，00號房屋4至5樓由陳世展居住，6樓即增建部分由魏碧雲、陳春沂居住，1樓未出租他人，2至3樓由陳世展委託訴外人朱壽臺負責管理、維修、出租事宜，相關報酬、仲介及勞務費用，均由陳世展支付，收取之租金亦匯入陳世展帳戶，陳世展並繳納系爭不動產之地價稅、房屋稅，及保管所有權狀，足見系爭房屋非魏碧雲出資興建，且興建完成後，係由陳世展自行出租管理，陳世展非系爭不動產借名登記之出名人。魏碧雲於六甲農會追債後之101年3月14日與陳世展簽訂系爭買賣契約，並倒填日期，由魏碧雲以1,020萬元將乙土地移轉予陳世展，及將00號房屋1至3樓之起造人變更為陳世展，陳世展開立用以支付系爭價金之支票於魏碧雲帳戶兌領後，旋由魏碧雲提領，並利用兩造及訴外人黃應婷、謝孟松、賴曉琪帳戶進行如原判決附表二所示之密集存提以製造金流，陳世展實際上並未給付系爭價金，足見兩造就系爭買賣契約並無買賣之真意。魏碧雲移轉乙土地及變更00號房屋1至3樓之起造人為陳世展之原因，雖非基於買賣契約，然兩造為母子關係，陳世展全權負責系爭房屋之興建，興建完成自行出租管理，並與魏碧雲、陳春沂同住，魏碧雲應係有意（隱藏）讓陳世展取得上開不動產所為之贈與，非無移轉真意之虛偽移轉。故魏碧雲先位之訴主張兩造就系爭不動產存有借名登記關係且業經終止，及主張系爭買賣契約為兩造通謀虛偽意思表示而無效，或陳世展未依系爭買賣契約履行價金給付義務，該契約業經解除，類推適用民法第541條第2項，及依民法第767條第1項、第179條、第259條規定，請求陳世展將系爭不動產所有權移轉登記予魏碧雲，均屬無據，不應准許。㈢向永豐銀行西屯分行所借用以支付丙土地買賣尾款780萬元之貸款800萬元，及97年3月27日所借之貸款50萬元，其主債務人均

為陳世展，魏碧雲為連帶保證人，魏碧雲基於連帶保證人之地位，以自己資金清償上開貸款，於其清償之850萬元限度內，得行使原債權之權利。故魏碧雲備位之訴依民法第749條前段規定，請求陳世展返還代償之850萬元，及其中800萬元加計自追加訴之聲明狀繕本送達翌日即109年2月28日起算、其餘50萬元加計自變更聲明狀繕本送達翌日即同年11月17日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之利息請求，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、經查：

㈠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，固為民法第87條第2項所明定。惟有否隱藏他項法律行為，須由當事人主張，法院始得審究；倘當事人之主張有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。又主張隱藏有他項法律行為者，應就此有利於己之事實，負舉證之責任。原審係認魏碧雲於六甲農會追債後之101年3月14日始與陳世展簽訂系爭買賣契約，並倒填日期，且製造1,020萬元之金流，陳世展實未給付價金，兩造並無買賣乙土地及00號房屋1至3樓之真意。而陳世展於原審更審前程序曾抗辯：「倘若鈞院認為該1,020萬元係兩造刻意製造之金流，則我們主張就○○街房地是贈與之法律關係」（見原審重上卷七37頁）。惟其於原審更一審程序僅抗辯：系爭買賣契約係屬真實等語（見原審更一卷六130頁），未再敘及系爭買賣契約為通謀虛偽買賣隱藏贈與法律行為之防禦方法。則陳世展是否已捨棄或仍抗辯系爭買賣契約係屬虛偽並隱藏有他項法律行為，即有未明。乃原審未曉諭陳世展敘明或補充之，復未命其就主張所隱藏之他項法律關係為舉證；且既認兩造意在規避六甲農會之追債而倒填日期、虛偽簽訂系爭買賣契約，乃未敘明兩造究於何時如何達成贈與之合意，遽以前揭理由謂系爭買賣契約實係隱藏贈與之法律關係，魏碧雲不得請求陳世展移轉乙土地及00號房屋1至3樓所有權，已有可議。

㈡魏碧雲出資購買○○○路房地，其就○○○路房地有一定程度之主導權，租金收益亦曾歸其取得或有分配權；而買受丙土地之資金源自魏碧雲，買受後登記為魏碧雲、陳世展、陳世達共有，應有部分依序為142分之42、142分之50、142分之50，經與魏碧雲所有之原000之000地號土地合併，並分割為甲、乙土地，甲土地登記於陳世展、陳世達名下，應有部分各2分之1，乙土地登記於魏碧雲名下，為原審認定之事實。而證人陳春沂、陳世達於事實審均證述：魏碧雲出資買受之丙土地，及原000之000地號土地與丙土地合併分割後之甲、乙土地，登記於何人名下、應有部分若干，均由魏碧雲決定；甲土地原登記陳世展、陳世達名下，應有部分各2分之1，因二人意見不合，魏碧雲才以陳世展名下○○○路房地應有部分200分之66與陳世達名下甲土地應有部分2分之1交換等詞（見一審卷一516、520頁，原審重上卷七470至471、476至478、480頁）。果爾，魏碧雲就其出資購買之○○○路房地、丙土地、甲土地倘保有管理及處分權，能否謂兩造就該等不動產無借名登記關係存在，即滋疑義。原審未詳予研求，遽以上開理由謂兩造間就該不動產並無借名登記關係存在，進而為魏碧雲先位之訴不利之判決，亦有未合。魏碧雲先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查審認，原判決關於備位之訴命陳世展給付800萬元、50萬元各本息，及駁回魏碧雲備位之其餘上訴及追加之訴部分，自應併予廢棄發回。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

五、據上論結，本件兩造上訴均有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　石　有　爲

法官　林　慧　貞

法官　徐　福　晉

法官　陳　秀　貞

本件正本證明與原本無異

書　記　官　鄭　慧　婷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日