

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第85號

原告 劉美蘭

訴訟代理人 宋英華律師

被告 簡駿男

訴訟代理人 陳冠宇律師

被告 周耀凡

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，於民國113年2月1日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款及第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴時之聲明為：先位聲明：(一)確認被告周耀凡與被告簡駿男間就附表所示不動產所為買賣之債權行為，及民國110年1月14日所為所有權移轉登記之物權行為均無效。(二)被告簡駿男應將如附表所示不動產於民國110年1月14日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復為被告周耀凡所有。(三)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告周耀凡應給付原告新臺幣(下同)8,800,000元。(二)被告簡駿男與被告周耀凡間就附表所示不動產所為買賣之債權行為，及民國110年1月14日所為所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。(三)被告簡駿男應將如附表所示不動產於民國110年1月14日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復為被告周耀凡所有。(四)願供擔保，

01 請准宣告假執行。（本院卷一第7至8頁）嗣於112年3月20
02 日具狀變更備位聲明第1項為：被告周耀凡應給付原告7,10
03 0,000元（本院卷第46頁），又於於112年9月23日具狀撤回
04 對簡駿男、周耀凡之備位聲明（見本院卷第331頁），且經
05 合法送達而無異議視為同意撤回（見本院卷第334-1至334-4
06 頁），核與前揭規定相符，應予准許。

07 二、按「確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
08 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
09 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
10 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
11 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
12 受確認判決之法律上利益」，最高法院52年台上字第1240號
13 判例意旨參照。查原告主張其與周耀凡就系爭不動產有借名
14 登記關係，而因周耀凡於110年1月14日以買賣為原因將系爭
15 不動產所有權移轉登記予簡駿男，則周耀凡與簡駿男間上開
16 買賣債權關係及所有權登記之物權關係是否有效，將影響原
17 告得否代位請求簡駿男返還系爭不動產所有權予周耀凡，並
18 請求周耀凡將系爭不動產所有權返還予己，原告之法律上地
19 位即因被告間上開買賣之債權關係及所有權登記物權關係存
20 否不明確而處於不安之狀態，該不安之狀態得以本件確認之
21 訴除去之。依上說明，原告聲明第1項，應有確認利益。

22 三、被告周耀凡未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
23 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
24 決。

25 貳、實體部分：

26 一、原告主張：

27 原告與被告周耀凡原為夫妻，原告於73年間購買系爭不動
28 產，因僅係文職聘僱員身分，故將系爭不動產借名登記於有
29 軍職身分之周耀凡名下，周耀凡僅係借名登記之出名人，並
30 無任何權利處分系爭不動產。然周耀凡竟於000年0月間與被
31 告簡駿男以假買賣之方式，將系爭不動產移轉登記至簡駿男

01 名下。被告既欠缺買賣系爭不動產之真意，依民法第87條第
02 1項本文規定，被告間就系爭不動產買賣之債權行為及物權
03 行為皆屬無效。又周耀凡怠於行使前開回復原狀之權利，原
04 告既為系爭不動產之實際所有人，為保全其權利，自得依民
05 法第113條、第242條代位周耀凡請求確認被告間上開債權及
06 物權行為無效，並請求簡駿男將系爭不動產以買賣為原因之
07 所有權移轉登記塗銷等語。並聲明：(一)確認被告簡駿男、周
08 耀凡間就系爭不動產所為買賣之債權行為，及110年1月14日
09 所為所有權移轉登記之物權行為均無效。(二)被告簡駿男應將
10 系爭不動產於110年1月14日以買賣為登記原因之所有權移轉
11 登記予以塗銷，並回復為被告周耀凡所有。(三)願供擔保請准
12 宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)簡駿男部分：

15 伊與周耀凡就系爭不動產確係基於買賣系爭不動產之意思而
16 為移轉登記，並無原告所稱通謀虛偽之情，並符合一方給付
17 價金他方交付系爭不動產之要件，且原告亦未舉證證明其與
18 周耀凡就系爭不動產成立借名登記契約等語，資為抗辯。並
19 聲明：原告之訴駁回。

20 (二)周耀凡部分：被告雖於最後一次言詞辯論期日未到庭，但就
21 其先前到庭僅以：同意原告之主張，伊賣房只是想氣原告，
22 伊賣房所接觸的人都是第三人王尚豪，跟王尚豪接觸時，沒
23 談到系爭不動產貸款本息由何人繳納，沒說這些細節，但有
24 跟王尚豪說這是假買賣，至於被告簡駿男可能有見過，但名
25 字跟人伊對不起來，且除了王尚豪，不曾與第三人李士恆
26 (抵押權人)或被告簡駿男實際對話過；就卷內的借款契約
27 書、借據及收據、本票皆是伊親簽，至於金錢借貸，伊只承
28 認在與王尚豪接觸前，曾在中壢中豐路、南京路向一家金錢
29 借貸公司借了110多萬，王尚豪則答應要幫伊清償貸款，將
30 來用賣房子的錢來還王尚豪，另外王尚豪曾經有匯200萬元
31 至伊的郵局帳戶，但是伊沒拿到從陳志強帳戶提領的現金31

01 0萬元等語，資為抗辯（本院卷第193至199、450至455
02 頁）。

03 三、不爭執事項：

04 原告與被告周耀凡原為夫妻，於103年3月7日離婚；系爭不
05 動產於原告與周耀凡婚姻關係存續中之93年2月4日以買賣為
06 登記原因，登記為周耀凡所有，嗣於110年1月14日以買賣為
07 登記原因移轉登記予被告簡駿男所有，有個人戶籍資料查詢
08 畫面、土地及建物登記公務用謄本暨異動索引在卷可稽（個
09 資卷、本院卷第85至99頁），系爭不動產買賣契約之賣方為
10 被告周耀凡親自簽名，並以系爭不動產之買賣價金清償以系
11 爭不動產為擔保品積欠合作金庫之新臺幣（下同）565,924
12 元借款債務，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

13 四、得心證之理由：

14 (一)關於借名登記部分：

15 1.按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
16 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
17 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
18 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
19 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
20 義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事
21 實負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如
22 無書面契約等直接證據以供證明，雖非不得由何人出資、何
23 人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明
24 方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記
25 關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職權
26 行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判斷，
27 且須合於論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，即屬
28 違背法令（最高法院111年度台上字第1273號、111年度台上
29 字第383號判決意旨參照）。原告主張其與周耀凡間就系爭
30 不動產存有系爭借名登記契約，依上開說明，自應由原告就
31 上述系爭借名登記契約存在之事實負舉證之責。

01 2.次按民事訴訟法第279條第1項、第3項之規定「當事人主張
02 之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、
03 受託法官前自認者，無庸舉證(第1項)。……。自認之撤
04 銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同
05 意者，始得為之(第3項)。」，且所謂自認，係指當事人對
06 於他造主張不利於己之事實，於訴訟上承認其為真實而言，
07 而當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義
08 所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認
09 之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其
10 自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定(參見最高法
11 院101年度台上字第1029號民事裁判意旨)。

12 3.本件原告主張其就系爭不動產與周耀凡間有借名登記之關係
13 存在，原告既主張系爭不動產仍屬於自己所有，自應就此有
14 利於己之事實，負舉證責任。而原告就此固提出離婚協議書
15 為證(本院卷第23頁)，然觀諸該協議書雖載明「甲方(即
16 周耀凡)名下位於內壠陸光一街之國宅(即系爭不動產)同
17 意乙方(即原告)無限期居住，直至乙方自願搬離或與他人
18 結婚為止。」、「內壠陸光一街之國宅向中國信託之房屋貸
19 款，因由乙方一手貸出與支應，故由乙方負責清償。」等
20 語，而購買不動產出資來源為何，與當事人間是否成立借名
21 登記契約，兩者並無絕對關聯性，不動產取得對價若非由登
22 記名義人全數支付者，其所涉原因多端，或為財務規劃與財
23 產管理之便利而為借名登記、脫法行為等關係，或是出於經
24 濟考量而為之借款、合資等關係，或是出於情感因素而為之
25 扶養費或贈與、財產預先分配等關係，不一而足，且屬現時
26 一般社會交易行為所常見。本件原告與被告周耀凡原為夫妻
27 關係，存有相當緊密情誼，縱是由原告提供全部購買的資金
28 來源，但依前揭說明及考量雙方的情誼關係，自不當然僅有
29 成立借名登記契約的唯一可能性。然此借名登記之法律關係
30 為被告周耀凡於言詞辯論時所承認(本院卷第194至195
31 頁)，被告周耀凡於112年7月7日言詞辯論期日當庭自承，

伊與原告簽立切結書（下稱系爭切結書，本院卷第177頁），因為原告不具軍職身分，而系爭不動產需要登記在具有軍人身分的我名下，實際上系爭不動產的相關貸款都是原告負責處理等語，並經記明筆錄在卷為證，則依前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意旨，應發生被告周耀凡自認系爭不動產僅為借名登記於其名下乙節之效力，並觀諸系爭切結書載明：「坐落於桃園縣○○區○○○街00號9樓房屋及土地，所有權是劉美蘭(即原告)所有，但是因劉美蘭沒有軍職身分，所以借用周耀凡軍職身分辦理房屋登記，所有的購屋款、費用及稅金都是劉美蘭出的錢，與周耀凡沒有關係，日後周耀凡不能主張任何權利，也不得買賣，劉美蘭若要向銀行貸款，周耀凡也要全力配合，不得異議，立書人周耀凡」等內容，足見系爭不動產實際上仍屬劉美蘭所有，僅係借名登記於被告周耀凡名下，且系爭切結書確由周耀凡所簽立，此部分周耀凡亦未否認，從而被告周耀凡所為之自認具有拘束兩造當事人及法院之效力，法院應認原告自認之事實為真正，並據為裁判之基礎，在未經原告合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。則原告此部分主張，尚屬有據。

(二)關於通謀虛偽部分：

- 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人；民法第87條第1項固定有明文，然該條項所謂「通謀虛偽意思表示」，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號裁判要旨可參）；又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示

者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院62年台上字第316號判例、48年台上字第29號判例、100年度台上字第415號判決意旨參照），若應負舉證責任之一造先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則他造就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證之責，自不得為其有利之認定。

2. 次按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決議意旨參照）。再按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）（最高法院97年度台上字第1729號、108年度台上字第787號裁判意旨參照）。

3. 查原告主張其與被告周耀凡間就系爭不動產具有借名登記關係，業經本院認定如前，原告復主張被告2人間並無買賣系爭不動產真意，因通謀關係應不成立買賣關係云云，無非係以周耀凡經濟困難為由，不繳貸款，顯然周耀凡未取得系爭不動產價金為據，然此為周耀凡自行規劃資金運用之結果，尚難僅憑此即謂被告間就系爭不動產無買賣之意，亦無交付買賣價金之事實，且原告並未能提出何積極證據加以證明之。再者，經被告周耀凡於庭訊時自承親簽系爭不動產買賣契約，且有實際收受價金200萬元及塗銷系爭不動產之抵押債務，並有與買賣契約相符之履約保證專戶帳戶明細即僑馥建築經理股份有限公司112年9月27日僑馥(112)字第558號函

（系爭帳戶共計入帳653萬4,076元，併計買方代為清償之合作金庫抵押債務56萬5,924元，合計為710萬元，即與買方應付價金相符）、清償抵押債務契約書與土地登記申請書即桃園平鎮地政事務所112年9月20日平地登字第1120009720號函及所檢附之相關資料為證（本院卷第339、287至329頁），故本件原告依其個人主觀臆測之詞空言主張被告間就系爭不動產所為之買賣行為及所有權移轉行為均係通謀虛偽意思表示乙節，其舉證實有未足，尚難採憑。又本件雖經被告周耀凡到庭表述就系爭不動產之買賣為虛偽買賣，惟周耀凡既自承未曾與被告簡駿男接觸，當無從與之為通謀虛偽之合意，又周耀凡自承買賣契約為其所親簽，並有透過匯款收受自履約保證專戶所交付之買屋價金200萬元，其又要求訴外人王尚豪代替其清償民間借貸119萬5,000元，復未曾向負責代為售屋之王尚豪告知系爭房地是原告借名登記在其名下，本件買賣於嗣後應將系爭不動產回復登記至其名下等情，業據被告周耀凡陳明（見本院卷第196、453頁）在卷，則被告2人間顯就買賣必要之點即標的物、價金已有合致之意思表示，原告主張被告間買賣附表所示不動產係通謀虛偽意思表示，既未能舉證以實其說，此部分主張實屬無據。至原告另主張被告周耀凡、簡駿男及訴外人李士恆（周耀凡之抵押權人）過從甚密，甚或是同一公司之人員，此為被告所否認，復經函詢相關機關及調取勞保被保險人投保資料表、稅務電子閘門財產所得調件明細表等確認（參見本院卷第387、429頁），被告與李士恆並非同一家公司人員，原告所言，無以憑採，併此敘明。

4.再者，原告與周耀凡間就系爭不動產雖已成立借名登記契約，然系爭不動產仍登記於被告周耀凡名下，則縱認被告周耀凡所書切結書，寓有在未辦理所有權移轉登記前暫時借名登記之意味；但借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，於內部間固應認借名人係借名標的物真正所有人，惟此僅為出名人與借名人間內部約定，其效力不及於第三人，不

得以此對抗善意第三人。本件縱認系爭不動產確有所有權係原告借名登記在周耀凡名下，揆諸前揭說明，亦僅屬其與周耀凡間內部約定，原告不得以此對被告簡駿男主張其為系爭不動產所有權之真正所有人，遽認被告周耀凡處分系爭不動產屬於無權處分。

5.從而，原告以被告間移轉系爭不動產所有權為通謀虛偽，依民法第87條、第113條、第242條規定，請求確認被告間買賣系爭不動產之債權行為及移轉所有權登記之物權行為為無效；簡駿男應將系爭不動產所有權移轉登記予以塗銷，並回復為被告周耀凡所有，均無理由。

五、綜上所述，原告依民法第87條、第113條、第242條規定，請求確認被告間買賣系爭不動產之債權行為及移轉所有權登記之物權行為為無效、簡駿男應將系爭不動產所有權移轉登記予以塗銷，並回復為被告周耀凡所有，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第四庭 法 官 徐培元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
書記官 石幸子

附表：

土地坐落						
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
桃園市	中壢區	自立段		0000-0000	6046.00	100000分之52 3

建號	坐落地號	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）
桃園市○○ 區○○段00 0000000 ○ 號	桃園市○○ 區○○段00 0000000 地 號	桃園市○○ 區○○○街 00號9樓	鋼筋混凝土 造14層之第 9層	總面積：114 層次面積：114 （另有附屬建物：陽台面積12 .9）
共有部分：自立段00000-000建號，5520.05平方公尺，權利範圍100000分之529、 自立段00000-000建號，10775.66平方公尺，權利範圍100000分之529				