

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2056號

原告 張又升

訴訟代理人 劉岱音律師

被告 李鳳儀

0000000000000000

楊羣正

上列當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記等事件，於民國114年8月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原列甲○○、楊○○為被告（本院卷第5頁），嗣於民國113年12月24日具狀更正被告楊○○之姓名為乙○○（本院卷第49頁）。核原告所為更正被告姓名部分僅係更正事實上之陳述，依上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告與被告甲○○於102年8月12日兩願離婚，約定2名未成年子女權利義務之行使及負擔由原告任之，教養繕雜費由雙方共同負擔，惟被告甲○○於離婚後未依約給付。嗣經本院以112年度家親聲字第506號裁定被告甲○○應給付原告新臺幣（下同）247萬402元及自112年5月1日起至2名未成年子女年滿20歲之前1日止，按月給付扶養費各1萬1,000元。又被告甲○○明知積欠原告上開債務尚未清償，竟將其所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）於112年12月21日以買賣為原因移轉登記予被告乙○○，顯係為逃避原告強制執行之脫產行為，應屬通謀虛偽之假買賣，依民法

第87條規定，應屬無效，是原告先位依民法第87條、第242條及第767條第1項規定，訴請確認被告2人就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均係出於通謀之虛偽意思表示而無效，並代位被告甲○○請求被告乙○○應塗銷系爭不動產於112年12月21日以買賣為原因之所有權移轉登記，並回復登記為被告甲○○所有。退步言之，縱認被告上開所為之債權行為及物權行為並非無效，然被告甲○○在對原告有上開債務之情形下，將系爭不動產移轉登記予被告乙○○，亦屬有害原告債權之行為，是原告亦得依民法第244條第1項、第2項之規定，備位請求撤銷上開債權行為及物權行為，並請求被告乙○○塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記為被告甲○○所有等語。並聲明：(一)先位聲明：1.確認被告間於112年8月1日就系爭不動產所為之買賣關係，及同年12月21日以買賣為原因所為之移轉登記物權關係均不存在。2.被告乙○○應將系爭不動產於112年12月21日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告甲○○所有。3.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告間於112年8月1日就系爭不動產所為之買賣關係，及同年12月21日以買賣為原因所為之移轉登記物權行為，應予撤銷。2.被告乙○○應將系爭不動產於112年12月21日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告甲○○所有。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭不動產係被告乙○○所出資購買，僅借名登記於被告甲○○名下，系爭不動產購置迄今均由被告乙○○實際管理、使用，並繳納房貸、稅捐及管理費。被告2人前共同居住於系爭不動產內，惟被告甲○○將系爭不動產返還被告乙○○後即已搬離，另行租屋居住等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (一)先位聲明部分：

02 1.按民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人
03 與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而
04 有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此項意思表
05 示為無效。此與同條第2項所定「虛偽意思表示隱藏他項法
06 律行為」之隱藏行為，當事人雙方仍須受該隱藏行為拘束之
07 情形有間。前者為無效之行為，後者所隱藏之他項行為仍屬
08 有效，兩者在法律上之效果截然不同（最高法院78年度台上
09 1857號判決參照）。次按稱「借名登記」者，謂當事人約定
10 一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
11 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重
12 於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之
13 勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付
14 契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止
15 規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民
16 法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年
17 度台上字第1662號裁判意旨參照）。原告主張被告間於112
18 年8月1日並未就系爭不動產所達成買賣意思表示合致，實際
19 也無買賣價金之交付等情，為被告所未爭執，原告前開主
20 張，自可採信。惟被告抗辯就系爭不動產於112年8月1日所
21 為買賣債權行為固基於通謀虛偽而為，但隱藏借名登記契約
22 關係終止後返還受託物之法律關係，依民法第87條第2項規
23 定，應用隱藏法律關係之規定並非無效一節，則為原告所否
24 認，故應由被告就上開利己抗辯負舉證責任。

25 2.被告抗辯系爭不動產係被告乙○○於109年間委託訴外人宏
26 文不動產有限公司仲介購買，先以被告乙○○名義出面繳納
27 斡旋金後，再以被告甲○○名義簽署買賣契約書及辦理交屋
28 事宜，且被告乙○○已繳納價款含簽約款48萬元、完稅款49
29 萬元、契稅2萬8,098元等情，業據提出不動產買賣意願書、
30 價金履約專戶明細暨點交證明書、簽約款、完稅款及契稅繳
31 納憑證、存摺內頁明細等件可稽（本院卷第89至95、154

頁)；原告對上開證據真正，並不爭執(本院卷第113頁)。又於被告乙○○購入系爭不動產後，原由被告2人共同居住使用，嗣被告甲○○於112年12月間將系爭不動產返還被告乙○○後，即遷離另行租屋居住，有租賃契約書及被告甲○○與房東間之通訊軟體LINE對話記錄可稽(本院卷第140至145頁)，故被告乙○○自購入系爭不動產後迄今均住居於系爭不動產內，於此期間未見被告甲○○以系爭不動產所有權人自居，向被告乙○○收取使用系爭不動產之對價(租金)，或親自繳納水、電及稅賦之證據，而被告甲○○將系爭不動產返還被告乙○○後，既遷離該處所改居他處，堪認被告2人間就系爭不動產應有成立借名登記關係。尚不能因系爭不動產買賣係以甲○○名義簽約及辦理貸款，遽認被告甲○○為系爭不動產之實際買受人及所有權人。因此，被告抗辯系爭不動產實際所有權人為被告乙○○，而借名登記被告甲○○名下等情，確屬有據。則被告間就系爭不動產於112年8月1日所為買賣是基於通謀虛偽而為，買賣契約關係並不存在，但既隱藏被告甲○○履行對被告乙○○所負借名登記契約關係終止後返還受託物之義務，依民法第87條第2項規定，自應用隱藏法律關係之規定，難謂其行為無效。

- 3.原告雖主張被告所提房屋租賃契約係臨訟製作，且被告甲○○於114年間聲請改定監護事件之聲請狀所載居住址仍為系爭不動產，可見被告甲○○仍實際居住於系爭不動產，並未另行租屋居住云云，惟被告2人自承為情侶關係，被告甲○○將通訊地址填寫被告乙○○之居住地址，尚與常情無違，本院審酌被告所提租約係被告甲○○於本件訴訟前之113年6月即向訴外人鄧忠位簽訂，並非臨訟製作，且觀諸被告與訴外人鄧忠位之對話內容，確有談論有關繳付租金、續約及修繕等相關內容(本院卷第144、145頁)，佐以當庭播放其手機內與鄧忠位之3則語音通話，確實聽聞內容為一男聲談論：是不是有一個黑色塑膠墊片掉了，請對方找一下；並稱我快到了，會再找你等語(本院卷第152頁)，可知被告甲

01 ○○確曾與房東鄧忠位談論修繕蓮蓬頭之事宜，是可認被告
02 甲○○確有向他人另行租屋居住之情形，原告前述所指並無
03 實據，自非可採。

04 4.原告另主張縱買賣價金係由被告乙○○名下之郵局帳戶內款
05 項所支付，然該款項來源仍有可疑，實際上顯有可能係被告
06 甲○○提供資金先匯入被告乙○○帳戶云云，然原告與被告
07 甲○○間之代墊扶養費爭議為112年間之案件，而系爭不動
08 產則早於109年10月間即購買，是系爭不動產購買當時原告
09 既尚未對被告甲○○主張代墊扶養費債權，實難想像就系爭
10 不動產之購買方式，為何需要以由被告甲○○之名義購買、
11 由被告甲○○將買賣價金匯入被告乙○○名下帳戶、再由被
12 告乙○○繳納買賣價金等如此大費周章且迂迴方式為之；況
13 觀諸被告乙○○之郵局帳戶中於支付系爭不動產價金前半年
14 時間內均無大額款項存入之資料，並未見有何被告甲○○提
15 供資金之紀錄（本院卷第154頁），是原告上開主張顯屬臆
16 測之詞，並非可採。

17 5.按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
18 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
19 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
20 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
21 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
22 受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號
23 裁判意旨參照）。次按系爭土地移轉原因之買賣，固為通謀
24 虛偽意思表示，但其隱藏之贈與行為已具備成立要件及生效
25 要件，上訴人不得以其為虛偽之買賣而訴求塗銷兩造間就系
26 爭土地之所有權移轉登記，上訴人既不得請求塗銷此項所有
27 權移轉登記，則其訴求確認兩造間就系爭土地之買賣關係不
28 存在，即無即受確認判決之利益，難認上訴人之先位之訴為
29 有理由（最高法院69年度台上字第3937號裁判意旨參照）。
30 本件被告間以買賣為原因辦理系爭不動產之移轉登記時，顯
31 然隱藏他項法律行為（即被告甲○○於借名契約終止後對被

告乙○○所負系爭不動產所有權移轉登記義務），應依民法第87條第2項之規定，適用關於該項法律行為之規定，已詳如前述，則揆諸上揭說明，原告既不得藉由確認買賣關係不存在，以請求被告乙○○塗銷所有權移轉登記，其提起先位之訴請求確認被告間就系爭不動產買賣關係不存在即無即受確認判決之法律上利益。是原告先位聲明均屬無據，應予駁回。

(二)備位聲明部分：

按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之；債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之，民法第244條第1項、第2項分別定有明文。再出名人縱使在其他積極財產已不足以清償其債務之情形下，復將借名登記財產移轉登記予借名人，回復為借名人所有，然因該登記財產本非出名人所有，自非屬債務總擔保之範圍，此一回復登記之行為即難認有害債權人之債權，債權人尚無從主張民法第244條之規定，訴請法院撤銷該法律行為。經查，被告甲○○為系爭不動產之登記名義人，真正所有權人為被告乙○○，業經認定如上，則被告甲○○將系爭不動產移轉登記予被告乙○○，僅屬回復實際所有人登記名義之行為，依照上開說明，系爭不動產本非被告甲○○所有，非屬被告甲○○債務總擔保之範圍，則被告甲○○之上開行為，自難認有何減少積極財產等詐害債權之情事，原告依據民法第244條相關規定，請求本院撤銷上開行為，並回復移轉登記系爭不動產予被告甲○○，即為無據，不應准許。

四、綜上所述，原告先位之訴請求確認被告間就系爭不動產所為之債權行為及物權行為均無效而不存在，並代位被告甲○○請求被告乙○○將系爭不動產之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告甲○○所有；備位之訴請求撤銷被告間就系爭不動產之債權行為及物權行為，及塗銷系爭不動產之所

有權移轉登記，並回復登記為被告甲○○所有，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、原告雖聲請調閱被告甲○○102年10月至109年9月之帳戶交易明細，欲查知購買系爭不動產之資金來源是否與被告甲○○出售名下桃園市八德區之不動產所得價款有關（本院卷第117、118頁），惟原告並未提出被告間有何偽造金流之具體情事，僅空泛質疑被告乙○○之資金來源是否來自被告甲○○，可見原告聲請調查此部分證據之主張應屬猜測，且原告聲請調閱被告甲○○長達7年之財產交易明細紀錄，顯有過度侵害他人隱私之虞，是原告就此所為調查證據之聲請，核無必要。本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
民事第一庭 法 官 李麗珍

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 9 月 1 日
書記官 張凱銘

附表							
編號	土地坐落					面積	權利
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
1	桃園市	平鎮區	福林林		1139	8,634.27	100000分之251

(續上頁)

01

	備考	
--	----	--

02

編號	建號	基地坐落	建築式樣主	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		----- ----建物門牌	要建築材料 及房屋層數	樓層面積 合計	附屬建物 主要建築材料及用途	
1	311	桃園市○鎮區○○段0000地號 ----- ----桃園市○鎮區○○路000巷00弄000號2樓	10層樓鋼筋混凝土造	2層：64.05	陽台：4.42 雨遮：1.37	全部
	備考	共用部分：福林段378建號、權利範圍10000分之354，福林段382建號，權利範圍100000分之778（含停車位編號地下一層76、權利範圍100000分之555），福林段383建號、權利範圍100000分之41。				