

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第179號

原告 陳文賓

訴訟代理人 江岳陽律師

被告 柯淑惠

訴訟代理人 陳榮進律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，於民國114年1月15日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造為多年友人，惟因伊於民國103年間陷入債務糾紛且因判決確定而入監服刑，為避免伊名下不動產遭其他債權人強制執行，故請被告協助將伊名下不動產以假買賣方式暫時移轉至被告名下，並礙於伊已入監服刑，故伊委由前配偶蘇淑儀(已於106年離婚)處理伊名下不動產移轉之相關事宜。兩造先於103年12月19日先就伊名下坐落新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍5分之2)及其上同地段1935、1936建號房屋(門牌號碼：新北市○○區○○路00號、38號2樓)(以下合稱系爭板橋房地)訂立虛假買賣契約，並協議以「蘇淑儀簽發大量不實本票予被告」、「被告匯款至蘇淑儀帳戶後提領現金返還被告」等方式製造不實之買賣價金交付之形式金流，並於104年3月18日辦理所有權移轉登記至被告名下；嗣以相同假買賣方式如法炮製，就伊名下坐落桃園市○○區○○段○○○段0000地號土地(下稱系爭土地)於104年3月16日簽訂虛偽之買賣契約(下稱系爭買賣契約)，並於104年3月26日申請系爭土地所有權移轉登記，而於104年3月30日將系爭土地所有權移轉登記至被告名下。

01 (二)因伊恐日後生變，故兩造又於104年4月15日簽訂協議書(下  
02 稱系爭協議書)，約定被告至遲於106年3月30日前無條件將  
03 系爭土地及系爭板橋房地返還予原告；然伊於107年間請求  
04 被告返還系爭土地及系爭板橋房地，卻遭被告拒絕並斷絕聯  
05 絡。因兩造簽訂之系爭買賣契約及移轉系爭土地所有權之行  
06 為均為通謀虛偽意思表示，先位依民法第87條第1項、第767  
07 條第1項前段、中段規定，請求確認兩造簽訂之系爭買賣契  
08 約及移轉系爭土地所有權之行為均為無效，如鈞院認無理  
09 由，兩造亦就系爭土地係成立借名登記契約，則備位依民法  
10 第179條、類推適用第541條規定，請求被告返還系爭土地。  
11 並為先位聲明：(一)確認兩造於104年3月16日就系爭土地所  
12 為之買賣契約債權行為，及104年3月30日就系爭土地之所有  
13 權移轉登記物權行為均無效。(二)被告應將系爭土地於104  
14 年3月30日以買賣為原因，向桃園市蘆竹地政事務所辦理之  
15 所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記至原告名下。備位聲  
16 明：被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告。

17 二、被告則以：兩造確係多年好友，因原告財務狀況不佳，並向  
18 地下錢莊借貸，且在監獄服刑，原告始全權委託其配偶蘇淑  
19 儀辦理房屋土地之過戶事宜，又地下錢莊催款孔急，原告配  
20 偶及子女又以原告名義央求伊幫忙處理地下錢莊債務問題，  
21 故向伊借款，並為擔保原告日後可能積欠伊的債務，兩造才  
22 會就系爭板橋房地、系爭土地簽訂買賣契約書，移轉系爭板  
23 橋房地、系爭土地所有權，實際上兩造間為借名登記、消費  
24 借貸等混合契約之法律關係，或存有信託讓與擔保契約關  
25 係，係契約之併存與聯立，故伊係合法受讓系爭土地所有  
26 權，是原告依系爭協議書扣除所有衍生性相關費用、償還87  
27 0萬元借款前，原告並不得片面終止借名登記或讓與擔保之  
28 契約關係，而請求返還系爭土地所有權等語以資抗辯。並聲  
29 明：原告先位、備位之訴均駁回。

30 三、兩造不爭執事項(見本院卷第306至307頁)

31 (一)兩造前就系爭土地於104年3月16日簽訂系爭買賣契約，因原

01 告當時在監執行，而由原告前配偶蘇淑儀代理，兩造約定由  
02 原告將系爭土地以1900萬元出售予被告，並約定其中價金61  
03 0萬元部分以免除實際上不存在之原告前配偶蘇淑儀610萬元  
04 票據債務為給付，其餘款項則由被告匯款給付，但兩造間實  
05 際並未交付任何價金，原告並於104年3月30日將系爭土地所  
06 有權移轉登記給被告，有系爭買賣契約、系爭土地之不動產  
07 移轉登記資料及異動索引附卷為證(見本院卷第59至75頁)。

08 (二)兩造併就系爭土地、系爭板橋房地於104年4月15日簽訂系爭  
09 協議書，有系爭協議書附卷為證(見本院卷第77頁)。

10 四、原告主張兩造間就系爭土地之買賣契約債權行為及移轉所有  
11 權物權行為，均為通謀虛偽意思表示，故請求依民法第87條  
12 第1項規定確認無效，或係借名登記行為，類推適用民法第5  
13 41條規定終止借名登記契約，以請求被告返還系爭土地所有  
14 權等情，惟均為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應  
15 審究者為：(一)原告先位依民法第87條第1項規定請求確認  
16 兩造就系爭土地之買賣契約債權行為、移轉所有權物權行為  
17 無效，有無理由？(二)如是，原告請求被告塗銷104年3月30  
18 日就系爭土地以買賣為原因之所有權移轉登記，回復登記至  
19 原告名下，有無理由？(三)原告備位主張兩造間就系爭土地  
20 係借名登記，有無理由？(四)如是，原告請求被告將系爭土  
21 地所有權移轉登記予原告，有無理由？經查：

22 (一)原告先位依民法第87條第1項規定請求確認兩造就系爭土地  
23 之買賣契約債權行為、移轉所有權物權行為無效，並無理  
24 由。

25 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  
26 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏  
27 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87  
28 條第1、2項定有明文。次按債務人為擔保其債務，將擔保物  
29 所有權移轉登記與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的  
30 範圍內取得擔保物所有權者，為信託讓與擔保。債務人在未  
31 清償其債務前，不得片面終止信託讓與擔保關係，請求債權

01 人返還擔保物(最高法院84年度台上字第808號民事判決意旨  
02 參照)。又按98年修正民法第757條規定，物權除依法律或習  
03 慣外，不得創設。亦即，物權得依習慣而創設。於我國工商  
04 社會與一般民間習慣，常見債務人因擔保自己債務之未來之  
05 履行，與債權人約定將自己財產所有權移轉於債權人（受讓  
06 人），債務履行期屆至，如有不履行該擔保目的之債務時，  
07 經債權人實行清算後，除債務人清償該債務得向受讓人請求  
08 返還擔保物外，受讓人即確定取得擔保物之所有權。惟該擔  
09 保物價值高於應履行債務之價額者，債務人得向受讓人請求  
10 償還其差額。此類以擔保為目的而移轉擔保物所有權予債權  
11 人之擔保物權設定，即為學理所稱「讓與擔保」（下稱讓與  
12 擔保）。民間慣行之讓與擔保制度，物權法固無明文，惟我  
13 國判決先例已承認其有效性，復不違背公序良俗，於讓與人  
14 與受讓人內部間，本於契約自由，及物權法已有習慣物權不  
15 違背物權法定主義法文，執法者自無否定其有效性之正當事  
16 由。讓與擔保之標的以物供擔保者，包括不動產與動產，因  
17 讓與擔保具物權效，為保障第三人交易安全，與一般物權之  
18 取得、設定、喪失及變更同，應有公示方法，不動產以登  
19 記、動產以占有為之，但非不得依一般慣行之公示方法為之  
20 （最高法院109年度台上字第3214號民事判決意旨參照）。

21 2.查兩造就系爭土地雖有簽訂系爭買賣契約，並將系爭土地所  
22 有權移轉登記予被告，但實際上被告並未依約給付約定價金  
23 為兩造所不爭執。而兩造另簽訂之系爭協議書記載「今房屋  
24 過戶完成後，買方柯淑惠於民國106年3月30日前無條件返  
25 還，若該期間出售(如標示)不動產之價金應扣除所有衍生性  
26 相關費用及償還柯淑惠870萬借款後，餘額無條件返還陳文  
27 賓或陳文賓直系血親」，有系爭協議書在卷可參(見本院卷  
28 第77頁)。經查：

29 (1)證人鄭羽忭於本院審理時證稱：伊先前在公公的代書事務所  
30 擔任登記助理員，時間從90、91年左右到110年左右，伊有  
31 看過兩造就系爭土地、系爭板橋房地所簽訂之買賣契約書，

當時好像是原告欠地下錢莊很多錢，原告有跟被告借錢，原告  
的太太和女兒說被告要借他們錢，為了讓被告安心，房子  
要過到被告名下，是伊教他們過戶的流程，當時被告有要求  
2年內要把錢還掉，被告會把房子過戶給原告，所以才提議  
寫系爭協議書，要約被告，被告就找伊一起去，當時原告女  
兒、太太跟被告都有在場，系爭協議書是原告女兒書寫的，  
系爭協議書記載「今房屋過戶完成後，買方柯淑惠於民國10  
6年3月30日前無條件返還」，係因被告要原告他們2年之內  
把房子處理掉才有錢還給被告，無條件返還是原告家人有還  
被告錢的前提才是無條件返還原告房子，當時在討論債務跟  
房子，有說到2年的時間，原告太太也說2年還錢沒問題，會  
寫無條件返還是說被告不會不還房子，讓大家都安心；系爭  
協議書記載「若該期間出售(如標示)不動產之價金應扣除所  
有衍生性相關費用及償還柯淑惠870萬借款後餘額無條件返  
還陳文彬或陳文賓直系血親」，是因為原告家人跟被告借了  
870萬元，返還之後會有契稅、印花稅、增值稅等相關費  
用，賣的錢因為房子在被告名下會在被告帳戶，扣掉那些費  
用剩下的錢就無條件還給原告等語(見本院卷第220至227  
頁)。是依證人鄭羽芯所述，系爭土地及系爭板橋房地是因  
為跟被告借錢要讓被告安心才過戶到被告名下，而系爭協議  
書之內容即係約定原告借款要在106年3月30日前返還，系爭  
土地及系爭板橋房地就會無條件返還給原告，如有出售系爭  
土地、系爭板橋房地，扣除對被告之借款870萬元及相關稅  
務費用，餘額也會返還給原告，故證人鄭羽芯所述內容核與  
前開所述「讓與擔保」之情形相符，且原告未曾否認確實有  
積欠被告債務(見本院卷第307頁)，系爭土地亦已過戶登記  
至被告名下，本堪認原告當初即係為擔保對被告之借款而將  
系爭土地、系爭板橋房地而過戶至被告名下，兩造間應存有  
讓與擔保之法律關係，而非通謀虛偽意思表示。

(2)雖證人即原告之女陳秋萍於新北地院兩造就系爭板橋房地之  
案件中證稱：當初將系爭土地、系爭板橋房地過戶到被告名

下是為了脫產，系爭協議書也是伊所寫的，那時候家長覺得爸爸的不動產都沒有了會害怕，所以主動跟被告說要寫這個，是跟被告確認後所寫，會在系爭協議書記載「今房屋過戶完成後，買方柯淑惠於民國106年3月30日前無條件返還」，是認為在106年3月30日風波就會過去，所以約定被告在這時候要無條件返還不動產給我們家，106年3月30日是大約抓原告風波過後的時間，不是確定的時間，風波過後要把不動產拿回來；另記載「若該期間出售(如標示)不動產之價金應扣除所有衍生性相關費用及償還柯淑惠870萬借款後餘額無條件返還陳文彬或陳文賓直系血親」，衍生性相關費用是指未來出售後產生的稅金，870萬元是指當時原告跟民間借款的本金，當時被告借款給我們去還，其他70萬元則是在104年過戶時有政府稅金120幾萬元，伊有跟弟弟去借信貸共70萬元，另外再跟被告借款50萬元，因為中間有過戶和稅費，伊跟被告討論後被告決定借款金額寫870萬元，系爭協議書之內容都是指被告要無條件返還不動產，對被告的870萬元債務我們一直都有在清償等語(見本院卷第281至284頁)；是證人陳秋萍證稱系爭協議書只是要約定被告應在106年3月30日無條件返還原告的系爭房地、系爭板橋房地，只是在出售情形，價金會先扣除對被告之借款及相關稅金再返還原告。然查，證人陳秋萍為原告之女兒，其證述內容本會對於原告多有迴護。再者，被告借款給原告在先，被告必然也會考量自身利益的保障，且被告也找了有代書相關經驗之證人鄭羽芯陪同到場，更證明被告也有維護自己利益的考量，否則直接照證人陳秋萍之主張簽訂即可，何須要與證人陳秋萍等人進行商議再簽訂系爭協議書。況且，依證人陳秋萍所述，系爭協議書之內容還有特意討論及確認被告借款給原告之金額，更提及出售系爭土地或系爭板橋房地後，價金必須要扣除對被告之借款金額再返還給原告，益顯系爭協議書也有保障被告權益之意思，並非如證人陳秋萍所述只單方面保障原告可取回系爭土地、系爭板橋房地之權益；是證人

01 陳秋萍所述確實對於原告有所偏頗。

02 (3)又原告雖稱證人鄭羽芯於本院作證時，對於約定106年3月30  
03 日之理由、有無參與討論等節均表示忘記了，並表示其並非  
04 當事人也沒有向兩造確認內容，而認證人鄭羽芯所述僅為其  
05 臆測而不足採信云云。然查，系爭協議書作成時間為104年4  
06 月15日，距離證人鄭羽芯113年11月4日至本院作證已相隔9  
07 年多，其並非系爭協議書之當事人，對於細節之記憶模糊在  
08 所難免，但對於重點事項證人鄭羽芯仍能清楚陳述，證人鄭  
09 羽芯亦稱其僅有教他們過戶的流程，契約和協議書內容怎麼  
10 寫不會去過問(見本院卷第222、224至225頁)，可見其僅為  
11 義務幫忙，並未本於專業而代兩造辦理，根本也無立場特意  
12 迴護任何一方之必要，且證人鄭羽芯雖未向兩造確認內容，  
13 但其有在旁聽聞，加上其有代書相關經驗，必然可了解兩造  
14 在意之點及商議目的何在，其證述內容自更具公正性及可信  
15 度。況且，即便證人鄭羽芯多係聽聞被告轉述，但也能得知  
16 被告確實非常在意自己的權利，豈有可能完全不在意自己的  
17 借款何時能收回，只為確保被告會無條件返還系爭土地、系  
18 爭板橋房地給原告即同意簽訂系爭協議書？是證人鄭羽芯證  
19 述內容與常情相符且合理，更足以採信。

20 (4)原告又主張系爭協議書「若該期間出售(如標示)不動產之價  
21 金應扣除所有衍生性相關費用及償還柯淑惠870萬借款後餘  
22 額無條件返還陳文彬或陳文賓直系血親」之內容，係以106  
23 年3月30日為終期期限之約定，逾此期限即無適用，並以「1  
24 04年4月15日簽訂至106年3月30日之期間有成功出售系爭土  
25 地、系爭板橋房地」作為停止條件云云。然原告上開主張完  
26 全只對原告有利，只要系爭土地、系爭板橋房地沒有在此期  
27 間出售，被告權利即完全失去保障，且須將系爭土地、系爭  
28 板橋房地無條件歸還原告，實難想像被告會同意此種不平等  
29 之約定；被告於本院審理期間亦具狀表示當初借款給原告是  
30 貸款而得(見本院卷第197至198頁)，則被告本身經濟條件應  
31 不到可輕易借款他人800萬元之寬裕程度，即便兩造交情再

01 好，也難以想像被告可為了原告讓自己負債累累又無保障，  
02 是原告前開主張確與常情不合，自非可採。

03 3.從而，兩造就系爭土地雖不具買賣真意，但應有將系爭土地  
04 過戶給被告之讓與擔保法律關係存在，即非通謀虛偽意思表  
05 示，原告依民法第87條第1項規定主張兩造於104年3月16日  
06 就系爭土地所為之買賣契約債權行為，及104年3月30日就系  
07 爭土地之所有權移轉登記物權行為均無效，顯無理由。

08 (二)兩造就系爭土地所為之買賣契約債權行為、所有權移轉物權  
09 行為既非通謀虛偽意思表示，原告請求被告塗銷104年3月30  
10 日所有權移轉登記而回復登記至被告名下，應無理由。

11 (三)原告備位主張系爭土地係其借名登記至被告名下，並無理  
12 由。

13 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他  
14 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財  
15 產為出名登記之契約，倘其內容不違反強制禁止規定或公序  
16 良俗者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為  
17 真正所有權人(最高法院99年度台上字第2448號民事判決意  
18 旨參照)。經查，兩造就系爭土地應為讓與擔保之法律關  
19 係，已如前所述，則被告應在不超過擔保之目的範圍內取得  
20 擔保物所有權者，且依系爭協議書「若該期間出售(如標示)  
21 不動產之價金應扣除所有衍生性相關費用及償還柯淑惠870  
22 萬借款後餘額無條件返還陳文彬或陳文賓直系血親」之記  
23 載，更證被告在870萬元之債權範圍就系爭土地、系爭板橋  
24 房地確實有其權利存在，是兩造並非單純由被告出名登記之  
25 借名登記關係。

26 2.從而，原告主張其將系爭土地借名登記於被告名下，顯無理  
27 由。

28 (四)兩造就系爭土地既非借名登記之關係，而有讓與擔保之法律  
29 關係存在，被告即未受有不當得利，則原告請求被告將系爭  
30 土地所有權移轉登記予原告，本無理由。又按債務人給付不  
31 能，以事實審法院裁判時為準，如事實審法院言詞辯論終結



時，債務人處於給付不能之狀態，縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不能。又土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，除有土地登記規則第141條第1項所定各款情形外，登記機關應停止與其權利有關之新登記，是對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命相關權利之登記(最高法院109年度台上字第1913號民事判決意旨參照)。查系爭土地業經法院查封，有本院民事執行處113年12月16日桃院雲六113年度司執助字第8039號函、系爭土地謄本在卷可參(見本院卷第291至293、297頁)，且為兩造所不爭執，則依前開實務見解，法院亦無從再命為移轉登記，是原告請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告，確實無理由。

五、綜上所述，原告先位依民法第87條第1項規定請求確認兩造就系爭土地所為之買賣契約債權行為、移轉所有權物權行為均無效，並請求塗銷移轉所有權之登記，以及備位依民法第179條並類推適用民法第541條請求被告移轉系爭土地所有權予原告，均無理由，不應准許。

五、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 24 日  
民事第四庭 法 官 丁俞尹

以上正本係照原本作成。

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 2 月 25 日  
書記官 張禕行