

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第295號

原告 黃曾不

黃淑貞
黃睿樹

黃月雲

兼上一人

法定代理人 黃睿傑

共同

訴訟代理人 劉明鏡律師

被告 彭美華

訴訟代理人 邱奕澄律師

複代理人 吳庭毅律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記事件，於民國113年12月3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

壹、程序部分：

一、原告前主張原登記在被繼承人黃為智名下如附表一所示之不動產（下稱系爭房地），為黃為智所有，後因黃為智與被告成立系爭房地之借名登記契約，而通謀虛偽於民國98年7月14日簽立買賣公契（下稱系爭公契），並於98年10月20日完成所有權移轉登記至被告名下。嗣因黃為智已於100年8月26日死亡，該借名登記之法律關係即已終止，被告卻遲未將系爭房地所有權登記移轉予黃為智之全體繼承人，即有不當得

01 利之情形。而原告與被告配偶黃睿宏等人既為黃為智之繼承
02 人，自得依繼承、所有物返還請求權、不當得利之法律關係
03 及併同借名登記類推適用民法委任之規定，請求被告塗銷系
04 爭房地所有權移轉登記，並將系爭房地回復為黃為智所有，
05 此不當得利之請求乃係基於公同共有法律關係所為，核屬固
06 有必要共同訴訟，應由公同共有人全體起訴，當事人適格始
07 無欠缺，故聲明請求依民事訴訟法第56之1條第1項之規定，
08 裁定命該未起訴之黃睿宏於一定期間內追加為本案原告等
09 語。

10 二、然查，因黃睿宏現為被告之配偶，且依黃睿宏就此具狀所述
11 理由皆與原告主張相違，原告復於起訴狀中一再主張黃睿宏
12 與被告共同掌控如後所述黃為智之帳戶存摺及印鑑章，可任
13 意調度黃為智帳戶之資金，買賣價金復回流至黃睿宏及被告
14 之帳戶內等語，足認黃睿宏之主張顯與原告利害關係相反，
15 追加黃睿宏為本案原告之結果與黃睿宏本身之法律上利害關
16 係相衝突，是黃睿宏拒絕同為原告，乃有正當理由。故本院
17 已於113年9月5日裁定駁回原告聲請本院裁定命黃睿宏追加
18 為原告部分，有該裁定書附本院卷第209至第212頁，惟原告
19 之訴訟仍應認當事人適格，合先敘明。

20 貳、實體部分：

21 一、原告部分：

22 (一)原登記在被繼承人黃為智名下之系爭房地，為黃為智所有，
23 惟黃為智在未簽立買賣私契之情況下，卻於98年7月14日與
24 被告簽立系爭公契，以總價為新臺幣(下同)835萬1,683元之
25 價格出售予被告，並於98年10月20日完成所有權移轉登記，
26 將系爭房地移轉至被告名下，且由非屬契約當事人之黃睿宏
27 於98年8月14日自其帳戶匯款107萬7,970元為黃為智支付買
28 賣系爭土地之土地增值稅款，再匯款742萬2,030元至黃為智
29 向桃園縣○○鎮○○○設○○○○○○號為0000000-00-00*
30 **50號，詳細帳號參卷，下稱系爭大溪帳戶)內，而以合計
31 850萬元之總價為被告給付黃為智系爭房地買賣之買賣價金

給付(下稱虛偽金流)，然此非以被告名義所為之金流，且總金額亦與系爭公契所載買賣價金總額不符，由此足證就該不動產之買賣，就「當事人」和「買賣價金」之重要之點，各方之意思表示並未合致，該契約自屬不成立生效。況於黃為智晚年時，就系爭大溪帳戶存摺及印鑑章及黃為智所創立之碾米廠，均在黃睿宏及被告掌控中，此亦為黃睿宏與被告在鈞院111年度重訴字第278號案(下稱前案二)訴訟中自承在卷，是可認渠等可任意調度該帳戶及碾米廠所取得之收益，黃為智顯然無從亦完全不知有該買賣價金之給付。

(二)甚者，被告與黃睿宏結婚後，並未外出工作，而在黃為智所經營之碾米廠擔任會計，每月領取固定薪資，收入相當有限，且其娘家亦不富有，當無能力出資購買以土地公告現值及建物評定現值所計算價值835萬1,683元(787萬7,583+47萬4,100元)之系爭房地。而於系爭公契簽立前，系爭大溪帳戶卻自98年6月24日起至98年7月6日止，共計有8筆鉅額款項密集於13日以內，以匯款之方式提出支出移轉不知去向，其金額累計高達803萬6,510元(詳如附表二所示)；另在黃睿宏於98年8月14日匯款742萬2,030元至黃為智之系爭大溪帳戶後，被告與黃睿宏又自98年9月11日起至99年6月22日止，以現金或匯款、轉帳之提領支出之方式，將系爭大溪帳戶內之款項共計896萬1,604元移轉不知去向(詳如附表三所示)。是以，系爭大溪帳戶自98年6月24日至99年6月22日止，約1年期間內，即有高達1,672萬8,114元之款項在被告與黃睿智之營運管理中不知去向，該帳戶直至100年12月21日止，更僅剩餘額2萬3,919元。由此更可認黃睿宏用以支付上開土地增值稅及匯款至系爭大溪帳戶之款項，恐為黃睿宏與被告事先自大溪帳戶內所移走之款項，並在黃睿宏為系爭虛偽金流後，再將匯入大溪帳戶之款項陸續移走，故足認被告並無支付任何關於系爭房地之買賣價金予黃為智。

(三)再受任為系爭房地過戶登記事宜之代書吳建緯竟未出名為登記代理人，反由黃為智於系爭公契上簽名，並親自出面至地

01 政事務所遞件申請過戶，實屬反常。代書吳建緯更於臺灣高
02 等法院105年度重上字第73號案件訴訟中(下稱前案一之二審
03 案件、二審訴訟，其一審案號為本院104年度重訴字第55號
04 案，下稱前案一之一審案件、一審訴訟，合稱為前案一案
05 件、訴訟) 證述係伊將委辦同意書親自拿給黃為智簽立，當
06 初黃為智與被告夫妻都住在一起，黃為智沒有講過戶原因等
07 語，更顯系爭房地之買賣過戶有不為人知之內情。

08 (四)又黃為智亦已於100年7月17日、7月21日在長庚醫院就診
09 時，於急診室表明其並無出售系爭房地予被告，如果其死亡
10 後就要過戶回來。系爭房地並非被告之權利，被告只是出名
11 字，被告也沒有付過錢等內容等語，此亦有該錄音內容可
12 證。是足認黃為智確無出售系爭房地予被告之意，系爭房地
13 移轉所有權登記至被告名下，僅為借名登記，係為節省稅金
14 所為之通謀虛偽意思表示，隱藏借名登記於被告名下之法律
15 關係。

16 (五)再系爭房地借名登記之法律關係，已因黃為智於110年8月26
17 日死亡而消滅，被告於該借名登記關係消滅後，未將系爭房
18 地所有權登記移轉予黃為智之全體繼承人，即有不當得利之
19 情形。而原告等人既為黃為智之配偶及子女，自得依繼承、
20 所有物返還請求權、不當得利之法律關係及併同借名登記類
21 推適用民法委任之規定，請求被告塗銷系爭房地所有權移轉
22 登記，並將系爭房地回復為黃為智所有。

23 (六)又前案一對於本案而言，訴訟當事人並不相同，訴訟標的之
24 請求權及應受判決事項聲明均不同，自無既判力、爭點效之
25 適用。至本案雖因鈞院裁定駁回原告聲請裁定命黃睿宏追加
26 為原告之聲請，然實質之原告方，仍應包括黃睿宏在內，故
27 前案二仍與本案訴訟之當事人有所不同，兩案之訴訟標及應
28 受判決事項之聲明亦有所不同，自無所謂既判力、爭點效之
29 適用；況縱有爭點效之適用，然原告已發現被告與黃睿宏於
30 前案二訴訟中自承有掌管碾米廠及系爭大溪帳戶，且被告與
31 黃睿宏前有將系爭大溪帳戶內之存款提領一空（詳如附表

01 二、附表三所示)情形，自屬有新事證之狀況，仍可推翻前
02 案二訴訟之認定。是原告於本案中自無被告所稱爭點效、禁
03 反言之拘束。

04 (七)並聲明：被告就附表一所示之系爭房地，於98年10月15日由
05 桃園大溪地政事務所收件，以買賣為原因，於98年10月20日
06 完成原所有權人黃為智移轉為被告所有之不動產移轉登記應
07 予塗銷，並回復為黃為智所有。

08 二、被告方面：

09 (一)關於系爭房地所有權登記移轉至被告名下，是否係因黃為智
10 與被告間所成立之借名登記法律關係部分，應受到前案一訴
11 訟之爭點效或受到前案二訴訟既判力之拘束。因本案訴訟雖
12 與前案一訴訟之當事人有所不同，惟就該借名登記契約是否
13 存在之重要爭點，已經該案認為黃為智與被告間就系爭房地
14 間實為買賣之法律關係，而駁回原告黃睿樹、黃月雲、黃睿
15 傑於該案中之請求並確定在案，故縱無既判力之適用，亦應
16 有爭點效之適用。再本案訴訟與前案二訴訟之當事人均相
17 同，前案二訴訟判決對本案即應有既判力之效力。而於前案
18 二訴訟中，雙方對於系爭房地為被告所購買一情並不爭執，
19 原告起訴主張之價金返還請求權之原因關係，即係基於黃為
20 智與被告間之買賣契約，且就價金等必要之點更已提出證據
21 並為實質攻防，法院亦在審酌雙方所提資料後，於判決理由
22 中詳為論述，是原告自不得於本案訴訟中再為相反之主張。
23 故除前案一、二訴訟判決顯然違背法令或當事人已提出新訴
24 訟資料，足以推翻原判斷之情形外，法院應不得相反之認
25 定。而原告於本案訴訟中，並無提出足以推翻前案一、二訴
26 訟判決判斷之新訴訟資料，法院及當事人自應受該爭點效或
27 既判力之拘束。是以，堪認黃為智與被告履行買賣契約後，
28 系爭房地之實際所有權人已為被告，原告請求被告塗銷該房
29 地所有權移轉登記，並無理由。

30 (二)再就系爭房地買賣契約之當事人、標的、意思表示等均已達

01 合致，未有通謀虛偽之情形，雙方並於合致後在系爭公契上
02 簽名蓋章，實難謂契約未成立生效，原告再於本案訴訟中，
03 以被告未與黃為智簽立私契一情而認公契不成立之主張仍無
04 理由。

05 (三)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、不爭執事項：

07 (一)系爭房地原確為原告之被繼承人黃為智所有，其並與被告於
08 98年7月14日簽立系爭公契約，約定以土地787萬7,583元、
09 房屋47萬4,100元之價格，合計共835萬1,683元之價格，出
10 售系爭房地予被告，並由黃為智於98年10月15日親自到場由
11 地政人員核對身分後，提出移轉登記之申請，後於98年10月
12 20日完成所有權移轉登記至被告名下之程序，有該房地之登
13 記謄本、系爭公契等資料附本院卷第31頁至第41頁、第55頁
14 至第58頁及前案一之一審訴訟案卷第37頁至第40頁可稽。

15 (二)原告黃睿樹、黃月雲、黃睿傑前於104年1月13日向被告提起
16 不動產所有權移轉登記之前案一訴訟，主張其等為黃為智之
17 部分繼承人，系爭房地乃黃為智為達節稅目的，而以借名登
18 記之方式，移轉所有權登記至被告名下，且無任何買賣價金
19 之交付情形，該借名登記契約並因黃為智死亡而消滅，且黃
20 為智與原告黃睿樹、黃月雲、黃睿傑三人間就系爭房地有死
21 因贈與合意，但黃為智之繼承人卻遲未移轉系爭房地之所有
22 權登記，故基於代位權代位黃為智之全體繼承人，向被告主
23 張不當得利及死因贈與之法律關係，聲明請求被告依法應移
24 轉系爭房地所有權登記予原告黃睿樹、黃月雲、黃睿傑三
25 人，但經本院104年度重訴字第55號案認定黃睿宏確有代黃
26 為智支付系爭土地因買賣而須繳納之土地值稅107萬7,970元
27 及匯款742萬2,030元至系爭大溪帳戶內合計共850萬元，作
28 為系爭房地買賣價金之支付，且原告黃睿樹、黃月雲、黃睿
29 傑所主張之借名登記法律關係並不存在，原告黃睿樹、黃月
30 雲、黃睿傑三人之訴訟並無理由，而於104年11月25日判決
31 駁回訴訟，嗣經原告黃睿樹、黃月雲、黃睿傑提起上訴，再

01 經臺灣高等法院以105年度重上字第73號案認定被告主張系
02 爭房地係因與黃為智間有買賣關係而為所有權移轉登記部分
03 為真實，原告黃睿樹、黃月雲、黃睿傑並未舉證證明確有該
04 借名登記法律關係存在，該上訴並無理由，而於105年7月14
05 日判決駁回上訴而確定在案部分，有該一、二審判決書附本
06 院卷第105頁至第116頁可參，並經本院依職權調閱前案一訴
07 訟案卷全卷確認無誤。

08 (三)原告五人前於111年1月13日向被告與黃睿宏起訴分割遺產等
09 前案二訴訟，後經原告撤回關於遺產分割部分之聲明，並經
10 本院111年度重訴字第278號案裁定駁回原告嗣後又追加遺產
11 分割部分之請求(已確定在案)，原告五人於前案二訴訟中就
12 被告部分乃主張黃為智就系爭房地以買賣為原因移轉登記至
13 被告名下，而系爭房地之合理市價應為125萬6,775元，但被
14 告僅於98年8月14日以匯款之方式給付742萬2,030元予黃為
15 智，剩餘差額483萬4,745元尚未給付黃為智之繼承人，故原
16 告五人自得請求被告給付(另主張黃睿宏尚唆使被告在未經
17 黃為智之同意下，自96年9月26日起至100年8月5日止陸續將
18 大溪帳戶內之款項領走或轉帳匯款總計1,437萬7,481元至黃
19 睿宏之帳戶內或黃睿宏指定之第三人)，故依繼承、買賣及
20 不當得利之法律關係，聲明請求被告應給付原告五人483萬
21 4,745元，後經該案認定原告五人並未舉證證明系爭房地之
22 買賣價金應為1,225萬6,775元，故原告五人聲明請求被告給
23 付所謂之差額，即屬無據，另原告五人請求黃睿宏應返還該
24 1,437萬7,841元部分，亦無理由(至原告五人對被告黃睿宏
25 其他起訴部分，與本案並無關)，而於112年6月28日判決原
26 告五人之訴駁回，而確定在案等情，亦有該一審判決書附本
27 院卷第117頁至第128頁可參，並經本院依職權調閱前案二訴
28 訟案卷全卷確認無誤。

29 四、本院之判斷：參酌兩造上開陳述，可知本案之爭點即為：(一)
30 前案一、前案二確定判決對於本案是否有既判力、爭點效之
31 效力？(二)系爭買賣交易是否為黃為智與被告通謀虛偽所為，

而為無效？(三)被告黃為智與被告是否有成立借名登記契約，始將系爭房地移轉所有權至被告名下？茲分述如下：

(一)前案一、前案二確定判決對於本案是否有既判力、爭點效之效？

1.按「所謂爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則」（112年度台上字第2047號判決意旨參照）。又依民事訴訟法第401條第1項規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力」，則當事人在前案訴訟中已就爭點充分攻擊防禦，發生爭點效，基於當事人之繼受人與當事人有相同地位，若無其他新事證足以推翻前案理由之論斷者，前案之爭點效自亦當拘束當事人之繼受人，始符公允。按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，係就判決主文所判斷之訴訟標的發生。若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實質審理所為之判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原則，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之目的。是以，不論是爭點效或既判力，均限於同一當事人或其繼受人間之訴訟，始有適用。

2.就前案一訴訟而言，其當事人雖為本案原告黃睿樹、黃月雲、黃睿傑及被告，但原告黃曾不、黃淑貞，並非該案之當事人，是前案一訴訟當事人顯與本案不同，故本案自不受該案判決之既判力或爭點效之拘束。

01 3.就前案二訴訟而言，其形式上之當事人與本案當事人均為相
02 同，惟原告所提之本案訴訟，本應為固有必要之訴訟，但因
03 同為黃為智繼承人之黃睿宏與原告等人之利害關係相反，惟
04 與被告之利害關係相同，故黃睿宏拒絕成為原告，並經本院
05 駁回原告該部分聲請追告黃睿宏為原告之請求，而黃睿宏復
06 為前案二訴訟之被告之一，故可認前案二訴訟與本案訴訟之
07 實質當事人及其利害關係亦均相同，可謂為同一當事人。又
08 前案二訴訟判決駁回原告之訴部分，並非基於黃為智與被告
09 間就系爭房地有無借名登記之法律關係所為之裁判，而係認
10 二人間就系爭房地間所成立之買賣契約，被告已依約給付所
11 有買賣價金完畢，故本於黃為智繼承人之原告等人，不得再
12 依該買賣契約，請求被告給付其他款項，是該訴訟標的及其
13 原因事實，似與本案不同，故本院認前案二判決對於本案而
14 言，尚無法認有既判力之拘束。但前案二訴訟判決，確實就
15 黃為智與被告二人間就系爭房屋所成立之法律關係為買賣契
16 約，且該買賣契約係有效成立部分已為判斷，此部分爭點效
17 應可適用於本案。故原告於本案訴訟中另為爭執該買賣契約
18 為通謀虛偽而為無效，即有違該爭點效，無足採信。準此，
19 該買賣契約既為有效，自無原告所稱借名登記之法律關係存
20 在之餘地，故原告基此，再依繼承、所有物返還請求權、不
21 當得利之法律關係及併同借名登記類推適用民法委任之規
22 定，請求被告塗銷系爭房地所有權移轉登記，並將系爭房地
23 回復為黃為智所有，自無理由。至原告雖稱因有發現新訴訟
24 資料，故可不受爭點效之拘束，然關於附表二、附表三有
25 關系爭大溪帳戶之交易往來資料，是原告黃睿樹、黃月雲、黃
26 睿傑在向被告提起前案一訴訟時，即併為提出關於該帳戶自
27 94年1月1日起至100年12月30日止之交易明細資料所顯示之
28 內容(參該訴訟補字卷第18頁至第22頁)，而關於被告是否有
29 於前案二訴訟中自承與配偶共同掌握碾米廠及系爭大溪帳戶
30 之存摺、印鑑章一部分，更為原告全體於前案二訴訟審理中
31 即已明知。故原告該部分所述，實難認是在前案一、二訴訟

01 終結確定後，始出現之新訴訟資料或新事證，故原告稱縱有
02 爭點效適用，亦因有新訴訟資料之出現，而可不受前案二訴
03 訟爭點效之拘束，洵無可採。

04 4.惟縱如原告所主張前案一、二之訴訟判決之判斷對於本案並
05 無任何爭點效、既判力之拘束。前案一、二之訴訟中，關於
06 各當事人所為之陳述、主張、調查之證據資料，均經該等案
07 件實質審理調查，且於本案中亦經本院提示該等案卷資料供
08 兩造辯論在案，是本案仍可參酌前案一、二之訴訟資料確認
09 兩造所述是否有理由，以下(二)、(三)即係基此所為之論述。

10 (二)系爭買賣交易是否為黃為智與被告通謀虛偽所為，而為無
11 效？

12 1.經查，兩造均不爭執被繼承人黃為智係於98年7月14日親自
13 簽立系爭房地買賣之公契，並於98年10月5日至地政事務所
14 經該所人員確認身分後，辦理系爭房地移轉所有權登記至被
15 告名下之事宜，辦理過戶事宜之代書即證人吳建緯亦於前案
16 二之二審準備程序中到庭證稱黃為智於承辦過程中神智清楚
17 一情(參前案二之二審卷第69頁背面)，自可認黃為智在與
18 被告簽立系爭公契並提出移轉登記申請時，其識別能力並無
19 任何障礙，確可認知其簽立系爭公契及移轉系爭房地至被告
20 名下之意義及效果。是若別無其他明確之證據時，不論是黃
21 為智或被告或其等之繼承人、繼受人，均不得單方否認已成
22 立生效之買賣契約效力。是原告雖提出黃為智於110年8月26
23 日死亡前，曾於110年7月17日、8月26日在長庚醫院急診室
24 中前表示系爭房地係借名登記在被告名下，被告並無出錢等
25 語之錄音譯文等。然查，黃為智當時既在急診室治療中，身
26 體應相當孱弱，身為黃為智至親之原告等人，卻在此等特殊
27 情況下，特別將其等間之對話內容加以錄音，其錄音之場合
28 及目的，甚為特別；而黃為智於當時對話經錄音時，是否確
29 實神智清醒、有辨別能力，因黃為智已於110年8月26日死亡
30 而無從確認。惟縱認該等錄音內容確為真實，且為黃為智在
31 神智清醒下所為，亦僅可認屬黃為智之陳述，而原告復係主

張其提起本案訴訟係基於繼承黃為智之法律關係，意即上開陳述至多可認為系爭房地出賣人於買賣契約成立後、過戶後所為之單方陳述，並無法因有此等陳述存在，即認系爭房地確係因借名登記之法律關係而登記在被告名下，故該等錄音譯文在本案訴訟中之證據價值並不高，僅能認屬當事人一方之陳述。再者，我國民法就買賣契約之成立，並無規定為要式行為，不論是成立口頭或書面買賣契約均屬合法，僅因關於不動產之買賣交易涉及所有權移轉登記，故當事人縱未簽立私契，亦會簽立公契以彰其等間移轉登記之原因及內容，是兩造雖不否認黃為智與被告確未就系爭房地之買賣，另行簽立私契，亦不能據以否定該公契為雙方買賣內容證明之效力。故原告起訴指摘黃為智與被告間之系爭房地買賣僅簽立系爭公契，而無私契，故認該買賣契約僅為兩人通謀虛偽所為等語，顯無足採。

2.再黃為智既於簽立系爭公契及將房地移轉所有權登記至被告名下時，神智均為清楚，亦有相當之辨識能力，已如前述。則對於其向大溪農會所申設之系爭大溪帳戶，自有權交予任何人管理使用，其亦不會因此即失去管領及查核之權，而原告所提出如附表二、附表三所示該帳戶交易支出時間，均貼近公契簽立時間，是究由何人處理而轉入何人之帳戶或即係轉入被告或黃睿宏之帳戶內，仍在黃為智之管領、查核並同意之期間範圍內，黃為智若未及時就該等帳戶交易為任何反對之意思，自不容黃為智之繼承人即原告等人於多年後再自行臆測並否認交易支出之合法性，是原告基此再請求本院調查之證據，亦無調查之必要。

3.又原告亦不否認系爭公契所約定之買賣價金數額，係依交易當時土地之公告現值及房屋評定現值加總計算所得之金額，是亦難認該金額非屬適當，況被告復為黃為智當時之兒媳，且自婚後即在黃為智經營之碾米廠工作，並共同生活，則兩人間之情誼已似父女，原告對此亦表示其等因同住，故彼此關係良好(參本院卷第346頁)，故縱系爭房地買賣交易價格

01 有低於市價之情形，亦屬合理；原告復質疑黃睿宏所代被告
02 給付之款項總額為850萬元，亦非系爭公契上所載之買賣總
03 價等語。惟850萬元已逾買賣總價之835萬1,683元，並無不
04 足之處，且被告亦曾於前案一之一審訴訟審理中表示：「想
05 說此部分是自己公公，想說公公出售不動產有資金需求，所
06 以湊了850萬元給出賣人即黃為智」等語(參前案一卷第49
07 頁、第50頁)，該等說詞於家人間之買賣亦屬合理，並無不
08 當，更無從以此即推論系爭房地之買賣為通謀虛偽及系爭房
09 地登記在被告名下，僅為借名登記一情。

- 10 4.至原告雖認系爭買賣交易既有委託代書即證人吳建緯代辦過
11 戶事宜，何以特別由黃為智親自至地政機關送件，原告並據
12 以主張該過戶之原因關係即買賣契約應為通謀虛偽等語。然
13 黃為智之子女除被告之配偶黃睿宏外，尚包括原告黃淑貞、
14 黃睿樹、黃月雲、黃睿傑等人，另有配偶即原告黃曾不，而
15 被告復為子媳，且買賣價金或低於市價，故黃為智親自送件
16 並由地政人員確認其身分，毋寧是為昭告其家人，此為其意
17 識清楚下所為之買賣交易，不容家人日後再為爭執。況證人
18 吳建緯亦曾於前案一訴訟之二審中證稱：「我辦理過程中我
19 曾經聽黃睿宏提起黃為智曾經遭他太太偽造文書請領印鑑
20 證明，所以當天我陪同黃為智去戶政事務所辦理印鑑證明
21 時，戶政人員還特別問他辦理印鑑證明之用途為何，當時黃
22 為智說要買賣過戶」等語(參該案卷第68頁至第69頁)，另
23 黃為智亦確曾向黃曾不提起偽造文書之刑事告訴，表示「原
24 告黃曾不及黃淑貞，有於93年4月間偽稱為黃為智之代理人
25 換領國民身分證、印鑑證明，再盜用印文持以向地政事務
26 所，將黃為智名下之不動產移轉登記至原告黃淑貞名下；另
27 原告黃曾不再與原告黃睿傑於97年4月間未經黃為智之同
28 意，而偽造黃為智簽署讓渡同意書及工廠變更登記書，而申
29 請將黃為智所經營之碾米廠負責人變更為黃睿傑」等，本院
30 並於98年6月29日以99年度簡上字第406號刑事判決黃曾不共
31 同連續行使偽造私文書罪而確定在案(參前案一訴訟一審案

卷第94頁背面以下)，足認黃為智因為免再遭偽造相關文件，而於系爭房地買賣過程中，不假手他人，自為申請過戶事宜，確合乎常理，難認黃為智與被告間之買賣交易，即因此有其他隱藏之行為或有其他內情存在。至證人吳建緯雖另證稱「有看過（委辦同意書），此份同意書是我親自拿給黃為智簽名的，當初上訴人黃睿宏的表兄弟找我過去辦理過戶，辦理此件之前我不認識黃睿宏，因為他的表兄弟是仲介業者，我是代書，當時黃睿宏、被上訴人及黃為智都住在一起，我是去他們家裡找他們，我有見到他們。第一見面先談要過戶事宜及稅金部分，當時黃為智沒有說為何要過戶，從頭到尾黃為智都沒有講原因，我也沒有問，後來談完之後就說要以買賣為原因過戶，當時我有說稅金部分，買賣與贈與在增值稅自用的優惠稅率有所差異，我有提到買賣要有付款的動作，本件我沒有簽立買賣合約書，結果他們決定要以買賣過戶，黃為智也同意，時間有點久了，我不是很確定是否第一次見面，黃為智他們就同意以買賣為原因辦理過戶或是事後才決定。之後有辦理測量相關流程，這些過程我都有回報給黃睿宏，中間也有幾次我是拿相關資料去找黃睿宏，黃為智行動不便，只有出來跟我打個招呼沒有深談，後來我拿同意書到黃為智家裡給他簽名，我有向他解釋要以買賣為原因，之前我接收到的訊息是從黃睿宏告知要以買賣，但是我當天拿同意書給黃為智簽名有再跟他解釋過是以買賣為原因辦理過戶，辦理過戶相關的印鑑資料是我陪同黃為智至戶政事務所辦理」等語（參該案卷第68頁背面），原告並據以主張黃為智其實並無與被告成立買賣契約之意思表示合致，只是為了規避稅捐始以買賣為過戶原因。然出賣人是否願意告知承辦代書其真實交易之目的，或對代書有所保留，乃出賣人之自由，意即系爭房地之出賣人即黃為智對代書吳建緯並無真實陳述之責任，則黃為智與承辦代書即證人吳建緯就系爭房地之過戶事宜曾為何等對話往來，除客觀事實無法否認外，均無法直接影響黃為智與被告間就系爭房地之買賣契約

01 是否有意思合致之認定。況依證人吳建緯上開所述，亦無法
02 直接認定黃為智在與之對話時，其內心真意為何。甚者，不
03 論黃為智是否確如原告所述，其在與證人吳建緯交談時，有
04 展現在過戶前尚不知要以贈與或買賣為交易原因，即過戶系
05 爭房地予被告之情形，但只要黃為智一直均以買賣之意思與
06 被告成立買賣交易，或在證人吳建緯詢問後始決定要以買賣
07 之意思與被告為交易，均可認黃為智與被告間之買賣契約意
08 思表示已為合致。而於本案中，復無直接或間接證據可資證
09 明黃為智在送件移轉所有權登記予被告時，並非基於買賣契
10 約出賣人之真意所為，自無從僅因證人吳建緯上開所述，而
11 認黃為智與被告間有意思表示不合致之情形。

12 5.再買賣契約之買賣價金，買方應如何支付，若買賣雙方無特
13 殊約定，自屬買方之自由，只要買方有確實履行價金之給付
14 即可，是買方縱央請他人代為支付，當屬合法之給付，自非
15 可謂非屬買方名義所提出之給付，即不屬買方買賣價金之給
16 付。況不動產之買賣交易，非似一般物品之買賣，其買賣價
17 金之給付多屬大額給付，是買方若向他人借款，或央請他人
18 代為給付，均屬正常，實務上亦常見由貸款銀行直接為買受
19 人代為支付款項以清償出賣人原貸款債務，以為買受人買賣
20 價金給付之情形。從而，被告既主張由其配偶黃睿宏先於98
21 年8月14日代黃為智給付系爭土地因買賣移轉，而本應由出
22 賣人即黃為智給付之土地增值稅107萬7,970元(1,050,010元
23 +8,072元+19,888元)，再由黃睿宏轉帳匯款742萬2,030元至
24 系爭大溪帳戶內，合計共850萬元，作為系爭房地之買賣價
25 金，當無任何不合理之處，此部分並有該土地增值稅繳款證
26 明及黃睿宏之帳戶交易明細附前案一之一審訴訟案卷第41頁
27 至第43頁、第46頁可證。至於該總額850萬元，雖逾公契所
28 約定之數額835萬1,683元，然並無不足，自亦無任何不妥，
29 更難因此即認該金流為原告所稱之虛偽之金流。況參以上開
30 黃睿宏帳戶之交易明細資料，亦可知在黃睿宏支付上開850
31 萬元前，被告有於98年8月13日、14日，分別電匯350萬元、

360萬元，合計共710萬元之款項至黃睿宏之帳戶內(參前案一之一審訴訟案卷第46頁)，是可認被告亦有為該買賣價金之支出先行轉帳給黃睿宏之情形，故最後雖係以黃睿宏之名義支付上開850萬元，但其中有710萬元亦屬被告直接支付之款項，更難因上開金流係存於黃睿宏與黃為智間，即否認此屬買賣價金之給付，或質疑黃睿宏有給付上開850萬元之經濟能力。至原告雖另質疑被告亦無給付該等買賣價金之經濟能力，然被告另於前案一之二審訴訟中已提出其姐姐彭美貞於98年8月13日、14日分別匯款210萬元及90萬元，合計共300萬元之款項至被告在大溪區農會帳戶之證明(參前案一之二審訴訟案卷第53頁至第56頁)，更可認被告用以支付系爭買賣價金中之300萬元，確實是向其家人所借得。若如原告所述，被告與黃睿宏用以支付系爭買賣價金之850萬元，恐為二人先自系爭大溪帳戶中移出部分存款以為支付一情為真，則被告何須再特別向其姐商借上開300萬元，是由此更足認原告就此部分所述與事實不符。

6.是以，黃為智既在神智清楚下，與被告簽立系爭房地之公契約，並完成系爭房地所有權移轉登記至被告名下之行為，且被告亦已交由其配偶黃睿宏代付土地增值稅及匯款至系爭大溪帳戶款項共計850萬元而完成買賣價金之交付，實難認有何買賣標的物、買賣價金、買賣對象或其他重要之點，未成立意思表示合致，或有任何債務不履行之情形。是原告再執上詞主張兩二人間之買賣交易為通謀虛偽而為無效部分，實無足採。

(三)被告黃為智與被告是否有成立借名登記契約，始將系爭房地移轉所有權至被告名下？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質

上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。準此，當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任，有最高法院100年度臺上字第1972號判決要旨、94年度臺上字第767號判決要旨可資參照。再按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758條、第759條之1第1項定有明文。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。土地所有權之登記名義人，依前揭民法規定，自可推定為適法的土地所有權人，此為常態事實，主張登記名義人非真正所有權人者，所主張乃變態事實，就該變態事實，自應負舉證責任。是以，原告既主張黃為智係與被告成立借名登記契約，始將系爭房地所有權登記移轉至被告名下，但為被告所否認，原告自應就上開有利於己之事實，負舉證責任。亦即依前揭借名登記契約之成立，須有當事人約定一方所有財產以他方之名義登記，然仍由自己管理、使用處分為必要，則主張借名登記關係存在之人，應就其要件事實負舉證之責，或就借名財產之權利及義務向由借名人享受及負擔之間接事實為相當之證明。

2. 復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。認定事實所憑之證據，並不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，無論直接證據或間接證據，當事人為民事訴訟上之舉證證明，如已達證據能證明事實存在之可能性大於不存在之可能性之優勢證據程度時，應認其對於自己主張之事實，已盡證明之責，而

01 他造訴訟當事人如抗辯其不實並提出反對之主張者，則他造
02 對其反對之主張，亦應負反證之證明之責，此為舉證責任分
03 配之原則。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書
04 面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管
05 理使用收益等已證明之客觀情形推論之。再借名登記之當
06 事人通常約定由借名人執有管理地政事務所發給之不動產所
07 有權狀，使借名之不動產不致遭出名人擅自處分，以保障借
08 名人之自身權益，最高法院110年度台上字第3227號、111年
09 度台上字第1333號、108年度台上字第574號判決可資參
10 照）。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契
11 約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用
12 收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，
13 非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係（最高
14 法院111年度台上字第383號判決參照）。亦即，不動產登記
15 當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名
16 登記之事實負舉證責任（最高法院107年度台上字第629號判
17 決可參）。是以，原告雖未主張黃為智有與被告簽立書面借
18 名登記契約，然原告非不得以其他間接證明加以證明借名登
19 記契約之存在。惟查，黃為智本為系爭房地之所有權人，故
20 無上開實務見解所謂出資之問題，但原告並未曾表示系爭房
21 地在過戶至被告名下後，仍由黃為智保管系爭房地之所有權
22 狀，或特別就系爭房地為何種直接之使用收益，甚或以系爭
23 房地設定抵押權、信託登記於黃為智名下之情形。是可認，
24 原告所主張之借名登記法律關係之存在，除「黃為智死亡前
25 一個月所為上開經錄音之對話表示是將房地借名登記在被告
26 名下」，而僅屬當事人一方陳述部分外，別無其他證據可資
27 證明，系爭房地之買賣契約復經本院認定並無通謀虛偽而為
28 無效之情形，亦如前述。準此，實難認黃為智與被告間有就
29 系爭房地成立借名登記契約之情形存在。原告該部分之主
30 張，難認定為真實。

31 五、綜上所述，前案二訴訟判決既已認定黃為智與被告間之買賣

01 契約確為有效，對於本案即有爭點效之適用，原告不得再為
02 相反之主張，而認該買賣契約為無效。縱無此爭點效之適
03 用，然原告於本案中仍無法證明系爭公契為黃為智與被告間
04 通謀虛偽所為而為無效，亦無法證明兩人間有就系爭房地成
05 立借名登記契約，黃為智始將系爭房地所有權移轉登記至被
06 告名下，則原告自無從依繼承、所有物返還請求權、不當得
07 利之法律關係及併同借名登記類推適用民法委任之規定，請
08 求被告塗銷系爭房地所有權移轉登記，並將系爭房地回復為
09 黃為智所有。準此，原告之訴即無理由，應予駁回。

10 六、再按當事人未充分知悉、掌握其主張或抗辯所必要之事實、
11 證據時，藉由證據調查之聲請，企圖從證據調查中獲得新事
12 實或新證據，並以該事實或證據作為支撐其請求或聲明為有
13 理由之依據者，為摸索證明，依民事訴訟法第285條第1項規
14 定，應禁止摸索證明，否則違背民事訴訟法基於辯論主義之
15 要求。是查，原告與被告間已歷經前案一、前案二之訴訟，
16 諸多證據資料已經雙方提出在卷，然原告於本案訴訟中復再
17 提出諸多帳戶交易往來之證據調查（參本院卷第24頁至第27
18 頁及第352頁至第354頁），實非直接用以證明系爭房地買賣
19 之金流往來，而有藉本案訴訟調查被告與其配偶黃睿宏及被
20 告之姐彭美貞金融帳戶交易往來之疑，且原告僅憑其臆測即
21 認關於附表二、附表三所示交易非屬正常，自為限定查調似
22 與本案無特別關聯之帳戶，此均實屬摸索證明。況本院已依
23 本案兩造之主張及陳述暨依職權調閱前案一、前案二案卷資
24 料審認如上，更證並無再調查原告上開所請部分。另外，本
25 件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本
26 院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附
27 此敘明。

28 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
29 如主文。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

民事第三庭 法官 林靜梅

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 113 年 12 月 9 日

書記官 鄭敏如

附表一：系爭房地之明細

壹、土地部分：	一、坐落桃園市○○區○○段0000地號（重測前為大溪區埔頂段993-17地號）土地，面積354.06平方公尺，所有權應有部分全部。 二、坐落桃園市○○區○○段0000地號（重測前為大溪區埔頂段993-73地號）土地，面積9.14平方公尺，所有權應有部分全部。 三、坐落桃園市○○區○○段0000地號（重測前為大溪區埔頂段993-74地號）土地，面積3.8平方公尺，所有權應有部分全部。
貳、建物部分：	一、坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上同段286建號建物（門牌號碼為：桃園市○○區○○路○○段000號，磚石造一層），總面積66.03平方公尺，所有權應有部分全部。 二、坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上同段287建號建物（門牌號碼為：桃園市○○區○○路○○段000號，加強磚造1層），總面積102.24平方公尺（一層91.20平方公尺、騎樓11.04平方公尺），所有權應有部分全部。 三、坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上同段288建號建物（門牌號碼為：桃園市○○區○○路○○段000號，加強磚造2層），總面積190.96平方公尺（一層84.55平方公尺、二層95.48平方公尺、騎樓10.93平方公尺），所有權應有部分全部。

01 附表二：（原告主張系爭大溪帳戶匯款明細）

02

編號	交易日期	摘要	匯款金額 元/新臺幣
一	98.06.24	匯款	1,214,320元
二	98.06.25	匯款	941,300元
三	98.06.29	匯款	476,300元
四	98.06.30	匯款	640,090元
五	98.07.01	匯款	494,000元
六	98.07.02	匯款	642,400元
七	98.07.03	匯款	489,400元
八	98.07.06	匯款	3,138,700元
總計13日匯款總額達8,036,510元。			

03 附表三：（原告主張系爭大溪帳戶提領現金、匯款明細）

04

編號	交易日期	摘要	匯款金額 元/新臺幣
一	98.09.11	現金	100,000元
二	98.09.14	現金	400,000元
三	98.10.01	現金	300,000元
四	98.10.15	現金	200,000元
五	98.10.29	現金	200,000元
六	98.11.19	匯款	200,000元
七	98.12.28	匯款	400,000元
八	99.01.08	匯款	1,035,100元
九	99.01.14	匯款	1,306,840元
十	99.01.19	匯款	1,031,800元

(續上頁)

01

十一	99. 01. 21	現金	400, 000元
十二	99. 01. 26	匯款	337, 500元
十三	99. 01. 28	匯款	699, 740元
十四	99. 02. 25	匯款	516, 100元
十五	99. 03. 02	匯款	672, 300元
十六	99. 03. 04	匯款	313, 084元
十七	99. 04. 09	匯款	200, 200元
十八	99. 06. 22	轉帳	378, 940元
累計金額8, 691, 604元			