臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2477號

原　　告
即反訴被告　徐文燕
被　　告
即反訴原告　黃承錦
訴訟代理人　王彬山

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、本訴部分：

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴被告應協同反訴原告向新竹縣政府稅務局，就稅籍編號：00000000000房屋（門牌號碼：新竹縣○○鄉○○村○○路000號，持分比例4分之1），辦理房屋稅籍登記回復為反訴被告名義。

二、反訴被告應給付反訴原告新臺幣17,866元，及自民國115年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、反訴原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由反訴被告負擔90%，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告於民國108年11月4日與被告簽立買賣契約，將門牌號碼：新竹縣○○鄉○○村○○路000號權利屋（下稱系爭房屋）以新臺幣（下同）75萬元出售予被告，兩造並於代書事務所簽立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告於簽約日交付訂金10萬元，尾款65萬元約定於113年11月5日給付，被告表示亟需支付貨款，遂向原告商借所交付10萬元定金。詎被告拖延給付尾款，經原告屢催未予置理。為此，

爰依民法第367條規定，請求被告給付買賣價金。並聲明：被告應給付原告65萬元，及自113年11月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告為躲避債權人討債，乃虛假以借名登記關係為由，將系爭房屋之事實上處分權（持分比例4分之1）交付被告，兩造於108年11月4日雖有簽立系爭買賣契約，然雙方並無買賣系爭房屋真意，被告未實際居住、使用系爭房屋，更無持有系爭房屋鑰匙；若原告非以借名登記而虛假買賣系爭房屋，則原告何需歸還被告10萬元。再被告實際居住於桃園市平鎮區，系爭房屋對被告毫無經濟利益及投資實益，原告請求被告給付買賣價金，並無理由，另原告尚應返還被告所支付房屋稅金等語。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡被告將系爭房屋事實上處分權返還原告，原告應給付移轉服務費用及稅金。

貳、反訴部分：

一、程序事項：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。又所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。查原告基於兩造系爭買賣契約請求被告給付買賣價金；被告（即反訴原告）於115年1月13日對原告（即反訴被告）提起反訴（本院卷第157頁），主張兩造就系爭房屋為借名關係，請求解除系爭房屋借名登記關係並回復原狀，反訴原告將系爭房屋事實上處分權返還反訴被告，而反訴被告應給付移轉服務費用及借名登記期間反訴原告所支付房屋稅金。經核本件訟爭之基礎原因事實，均係兩造因系爭房屋所簽立系爭買賣契約真意而

發生爭執，主要部分相同，應認彼此請求有密切牽連關係，揆諸前揭規定，被告提起反訴，程序上於法並無不合，應予准許。

二、實體事項：

㈠反訴原告主張：反訴被告為躲避債務，遂於108年11月4日將系爭房屋事實上處分權（持分比例4分之1）與反訴原告成立虛偽買賣契約，並將系爭房屋房屋稅籍移轉登記至反訴原告名下，兩造就系爭房屋成立借名登記契約，爰以提起反訴日解除系爭房屋借名登記關係，反訴原告將系爭房屋事實上處分權返還反訴被告，並依不當得利法律關係，請求反訴被告應給付反訴原告系爭房屋移轉費用18,000元，及於109年5月至114年5月間之房屋稅金17,866元，並聲明：㈠反訴原告將系爭房屋之事實上處分權返還反訴被告；㈡反訴被告應給付反訴原告35,866元，及自115年1月13日之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈡反訴被告則以：反訴原告所述並非事實，反訴原告未給付買賣價金尾款，伊始提起價金給付訴訟，反訴原告之前有向伊購買農地尚有部分款項未支付等語。

參、本院之判斷（以下就原告即反訴被告簡稱「原告」、被告即反訴原告簡稱「被告」，並就本訴、反訴合併論述）：

原告提出系爭買賣契約、本票（均為影本），主張兩造就系爭房屋成立買賣契約關係，然為被告否認如前，是本件爭點為：㈠兩造就系爭房屋為買賣或借名關係？㈡原告可否請求被告給付65萬元？㈢被告請求系爭房屋稅籍登記回復為原告名義，有無理由？㈣被告可否請求原告給付35,866元本息？

一、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。次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，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張

之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。本件原告起訴主張被告應依兩造於108年8月4日簽立之系爭買賣契約，給付系爭房屋價金尾款65萬元，然為被告否認，並以前詞置辯，是原告自應就其主張兩造就系爭房屋存在買賣合意，而成立買賣契約之利己事實，負舉證之責。

二、查原告固提出系爭買賣契約及如附表所示之本票（下稱系爭本票），主張兩造就系爭房屋成立買賣關係；惟依系爭買賣契約第五條約定：本約買賣標的總價款為75萬元，第一期（108年11月4日）簽約款為10萬元、尾款係於113年11月5日給付65萬元（本院卷第99至101頁）。果若原告有出售系爭房屋真意，何以會同意被告給付買賣價金首尾兩期付款給付日期，相隔達5年之久。至證人張建軒雖於本院證述有看見原告簽收10萬元等語（本院卷第310頁）；然原告既已自陳其有再將10萬元交付被告之情，足認原告簽立系爭買賣契約後，迄至114年9月8日提起本件訴訟前，均未取得系爭房屋買賣價金，顯與一般買賣交易常情有悖，且原告未舉證於此期間曾有向被告催告請求給付價金之實據，是被告辯稱兩造間並無買賣合意之詞，應非子虛。再參以附表所示系爭本票之發票日為108年11月4日、未填載到期日，視為見票給付，依票據法第22條第1項前段、第120條第2項規定，自發票日起算3年，系爭本票即於111年11月3日罹於時效而消滅，而系爭買賣契約記載尾款給付期限為113年11月5日，殊難認以系爭本票係作為給付買賣價金尾款之擔保。甚者，被告前於本院113年度壢簡字第1906號確認本票債權不存在事件（下稱另案），即已否認系爭本票債權存在之事實，而原告於該另案就其何以得持有系爭本票所為抗辯，核與本件起訴主張事實迥異，此有另案判決書在卷可參（本院卷第109至113頁），原告所持系爭本票於本件給付價金事件，尚無得作為對其有利之認定。

三、本件法律關係之定性

㈠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；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，民法第87條定有明文。

㈡依本院上揭認定事實，兩造對系爭房屋事實上處分權之移轉並非真正買賣契約，自應以該隱藏之實際法律關係為斷，則原告自不得持系爭買賣契約對被告為買賣價金之請求。

㈢查原告自陳持有系爭房屋（持分為4分之1），系爭房屋稅籍資料現登記為被告乙節，此有本院依職權調閱新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書，在卷可稽（本院卷第122頁）。且按房屋稅向房屋所有人徵收之；其設有典權者，向典權人徵收之；共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之（房屋稅條例第4條第1項、第4項）。是由上揭規定可知，房屋納稅義務人，非必為房屋所有權人，繳納房屋稅收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院40年台上字第126號裁判意旨參照）。兩造並未就系爭房屋成立買賣契約，業經本院認定如前，則原告仍為系爭房屋之事實上處分權人，再原告尚且陳稱系爭房屋使用人並非被告（本院卷第87頁），益徵被告辯稱並未實際管理、使用系爭房屋之情，堪以認定。是以，被告主張兩造就系爭房屋成立借名關係，尚堪採認。

四、且按稱「借名登記」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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，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，當

賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。

㈠查被告主張以反訴起訴狀繕本送達為解除系爭房屋借名關係之意思表示，而原告於115年1月13日已收受繕本，此為原告所不爭執，並有被告提出掛號郵件送達回執在卷可佐（本院卷第230、247頁）。又契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，若受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。兩造間系爭房屋借名登記關係既已合法解除，即負有回復原狀義務，而被告於109年5月至114年5月間，支付系爭房屋之房屋稅金17,866元，此有被告提出房屋稅繳納證明書、稅單，在卷可稽（本院卷第167至177頁），被告自得請求原告協同辦理系爭房屋稅籍登記回復為原告名義，並依不當得利法律關係，請求原告給付房屋稅金17,866元；至被告請求原告給付服務費18,000元部分，難認有據，此部分主張，為無理由，應予駁回。

㈡復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。被告對原告之前開17,866元不當得利稅金債權，核屬無確定期限之給付，被告既提起反訴請求原告為給付，且反訴起訴狀繕本係於115年1月13日送達原告（本院卷第247頁），然原告迄未給付，依前揭規定，原告應於收受起訴狀繕本後負遲延責任。則被告請求原告自反訴起訴狀繕本送達日即115年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，

於法自屬有據。

五、綜上所述，㈠本訴部分：原告依系爭買賣契約法律關係，請求被告給付價金，為無理由，應予駁回；㈡反訴部分：反訴原告依借名登記法律關係，類推適用民法委任及不當得利之相關規定，請求反訴原告給付17,866元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：㈠本訴部分：民事訴訟法第79條；㈡反訴部分：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第四庭　法　官　朱曉群

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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　李思儀

附表

編號	票面金額(新臺幣)	發票日(民國)	本票號碼
1	65萬元	108年11月4日	TH000101