

福建高等法院金門分院民事判決

107年度上字第10號

上訴人 楊秀奇
訴訟代理人 巫宗翰律師
複代理人 顏碧志律師
被上訴人 戴克宏
訴訟代理人 吳奎新律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國107年7月13日福建金門地方法院106年度訴字第18號第一審判決提起上訴，本院於108年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人將坐落金門縣○○鄉○○段○○○○○號土地及其上同段二五建號建物於民國一〇六年四月二十七日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，並返還該土地及建物部分之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審追加起訴主張：伊於民國105年4月間在其所有之金門縣○○鎮○○○○○段○○○○○號土地興建農舍，由訴外人林民湖以其經營之永隆營造工程有限公司（下稱永隆公司）承攬興建工程，因林民湖表示永隆公司資金不足且有信用瑕疵，無法貸得資金營運。雙方遂協議由林民湖將其所有坐落金門縣○○鄉○○段○○○○○號土地，及其上同段25建號即門牌號碼金門縣金寧鄉上后垵56號建物（下合稱系爭房地），以買賣為原因借名登記於伊名下，並於105年4月8日完成登記，以便伊依林民湖指示將系爭房地辦理貸款籌措永隆公司營運資金完成工作。嗣原審被告歐陽雋於105年9、10月間某日時，向伊表示林民湖欲向其借款，並請求伊交付系爭房地相關資料配合辦理過戶程序，伊詢問林民湖確認後，將系爭房地權狀及印鑑章等相關資料交付歐陽雋，由歐陽雋

於105年11月18日以買賣為原因，將系爭房地登記予其名下。伊與歐陽儁自始並無買賣之真意，僅有為林民湖利益而為借貸之真意，所為移轉系爭不動產之債權行為及物權行為之意思表示均屬通謀虛偽意思表示而無效。縱認非屬通謀虛偽意思表示，歐陽儁亦係以施用詐術之詐欺方式所為，伊撤銷上開意思表示。倘認非屬詐欺行為，歐陽儁未履行交付價金之義務，伊主張解除契約，歐陽儁應塗銷系爭房地所有權移轉登記。而歐陽儁在原審審理過程中，於106年4月27日，將系爭房地無權讓與上訴人楊秀奇，楊秀奇係惡意受讓，不得主張善意取得。爰依民法第179條、第229條第4項、第254條之規定提起本件訴訟。並聲明：上訴人應將系爭房地於106年4月27日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並將系爭房地返還予被上訴人。

二、上訴人則以：被上訴人雖主張其係受原審被告歐陽儁詐欺或與歐陽儁通謀，始將系爭房地移轉登記予歐陽儁，然詐欺與通謀乃不兩立之事實，而被上訴人於起訴時即主張其係因歐陽儁告知林民湖欲借款，請被上訴人交付系爭房地相關資料辦理過戶，被上訴人經詢問林民湖確認後，將系爭房地相關資料交付歐陽儁於105年11月18日以買賣為原因，將系爭房地登記在歐陽儁名下，並未指出有何與歐陽儁通謀之處。且林民湖確有向歐陽儁借款，被上訴人係依林民湖指示，將系爭房地移轉登記予歐陽儁名下，並非受歐陽儁詐欺而為。另歐陽儁前於105年12月9日透過伊向訴外人賴順鵬借款新臺幣（下同）1,100萬元，約定於106年3月8日清償，並以系爭房地及金門縣○○鎮○○○○○段○○○○號土地設定最高限額抵押權2,200萬元供擔保，賴順鵬並將借款交付歐陽儁。因歐陽儁屆期無法清償系爭借款，於106年3月30日與伊及賴順鵬約定，由伊承擔系爭借款，使歐陽儁脫免積欠賴順鵬之債務，作為購買系爭房地之買賣價金，因伊須向銀行貸款及成數問題，而於雙方所簽立之買賣契約書將價金提高記載為1,850萬元，其中系爭房地移轉予伊，小西門劃測段174地號土

01 地則移轉予伊經營之長璽公司。嗣因無法順利貸款，伊遂於
02 106年7月28日將系爭房地設定最高限額抵押權予賴順鵬。另
03 伊因承擔系爭借款，自106年4月12日起迄今均有支付利息予
04 賴順鵬，並分別於106年9月22日、107年3月12日、107年9月
05 10日，依序清償250萬元、100萬元、100萬元本金予賴順鵬
06 。伊與歐陽雋間就系爭房地買賣之交易確屬有效。並聲明：
07 被上訴人之訴駁回。

08 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲
09 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於原審之訴駁回。被上訴人
10 答辯聲明：上訴駁回。

11 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第127頁，為說明之便，文字
12 略作修正）：

13 (一)訴外人林民湖於105年4月8日將系爭房地以買賣為原因辦理
14 所有權移轉借名登記予被上訴人。

15 (二)被上訴人於105年9、10月間，因林民湖表示欲以系爭房地向
16 原審被告歐陽雋借款，被上訴人於105年11月18日將系爭房
17 地以買賣為原因辦理土地所有權移轉予歐陽雋。

18 (三)原審被告歐陽雋於106年4月27日將系爭房地以買賣為原因辦
19 理所有權移轉登記予上訴人楊秀奇。

20 五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
21 款、第3項規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院1
22 07年10月9日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍
23 （見本院卷第127至128頁，為說明之便，文字略作修正）。
24 茲就兩造之爭點即：(一)被上訴人與原審被告歐陽雋間移轉系
25 爭房地意思表示，是否為通謀虛偽意思表示？是否隱藏其他
26 法律行為？(二)被上訴人是否受歐陽雋詐欺而為移轉系爭房地
27 意思表示？(三)被上訴人請求上訴人塗銷系爭房地所有權移轉
28 登記，有無理由？說明本院之判斷如下：

29 (一)按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與
30 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
31 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。當事人主張其與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該當事人應負舉證之責。且是否隱藏他項法律行為，亦須由當事人予以主張，法院始得加以審究。另所謂詐欺，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示者始足當之（最高法院18年上字第371號判例參照）。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參照）。次按稱「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，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，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。又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。出名人既登記為該財產之所有權人，則在借名關係存續中，其將該財產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有異（最高法院107年度台上字第2096號判決意旨參照）。本件被上訴人主張其與原審被告歐陽僑就系爭房地於105年10月6日所為買賣行為及於105年11月18日所為之所有權移轉登記行為均係通謀虛偽意思表示或係受歐陽僑詐欺所為，已經上訴人否認，揆諸上開說明，自應由被上訴人就通謀而為虛偽意思表示、被詐欺而為意思表示等情，負舉證之責。另上訴人抗辯上開移轉系爭房地所有權實係隱藏其他之法律行為等利己之事實，則就此部分應負舉證之責。

(二)經查，系爭房地於98年12月9日登記為訴外人林民湖所有，林民湖經營之永隆公司於105年4月間承攬被上訴人所有之金門縣○○鎮○○○○○段○○○○○號農舍興建工程，為籌措資金營運，與被上訴人協議，由林民湖將系爭房地以買賣為

原因借名登記於被上訴人名下，並於105年4月8日完成登記，以便被上訴人依林民湖之指示將系爭房地辦理貸款等情，核與林民湖於被上訴人與歐陽儁間另案原審106年度城簡字第12號確認本票債權不存在等事件證述情節相符，有該民事事件言詞辯論筆錄可據（見原審卷第192至199頁）。且為兩造所不爭執，並有工程契約書、系爭房地登記第一類謄本、土地登記申請書及附繳證件可稽（見原審卷第7至14頁、第34至37頁、第39至48頁），自屬真實。足見系爭房地僅因所有權人林民湖承攬被上訴人前揭農舍興建公司，為申請貸款籌措資金之需而登記於被上訴人名下，系爭房地仍由林民湖管理、使用、處分，依上開說明，被上訴人與林民湖就系爭房地屬於借名登記契約關係。衡情以不動產貸款，因鑑價金額高低、借款人債信、貸款成數限制等事由，為融通資金，而借用出名人之名義登記以取得授信者，乃非屬罕見，故本件林民湖為系爭房地之所有權人，借用被上訴人之名義移轉登記為所有權人以便貸款，尚無悖於公序良俗，本件亦查無有脫法行為之虞。故本件被上訴人與林民湖間就系爭房地所隱藏之借名登記契約應屬合法有效。

(三)又林民湖於105年9、10月間，欲向原審被告歐陽儁借款，被上訴人經歐陽儁告知需提出系爭房地相關資料供辦理過戶，被上訴人經向林民湖確認後，乃將辦理過戶所需文件交付歐陽儁，由歐陽儁於105年11月18日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予歐陽儁名下等情，為被上訴人所陳明，有民事起訴狀可據（見原審卷第3至6頁），且林民湖於前揭被上訴人與歐陽儁間另案確認本票債權不存在等事件亦證述：「有向歐陽儁借款，約201、2萬左右，因為我當時有金門信用合作社的貸款，已經違約快半年了，我怕被金門信用合作社拍賣我的財產，所以才跟歐陽儁借錢。我是先在105年9、10月間簽發6張本票給歐陽儁後，之後約2、3個月才拿到借款清償我積欠金門信用合作社的貸款，是由被告代我清償。」等語，有該民事事件言詞辯論筆錄可據（見原審卷第19

3至196頁），並有系爭房地登記第一類謄本、土地登記申請書及附繳證件、金門縣地政局他項權利證明書、金門縣信用合作社抵押權塗銷同意書、代償證明書、收入傳票足佐（見原審卷第34至37頁、第243至252頁，本院卷第65至71頁、第73頁）。可見林民湖確有向歐陽儁借款並同意將系爭房地過戶予歐陽儁，而被上訴人經向林民湖確認後，方始將系爭房地移轉登記予歐陽儁。至證人林民湖另證稱：「沒有指示被上訴人將房地過戶給被告，事後才知道，忘記時間點了，是歐陽儁過戶完跟我講的。」云云，然查，被上訴人係於交付文件供歐陽儁辦理移轉登記前，先行向林民湖確認，斯時林民湖已得知該情，應非於過戶後經歐陽儁告知方始知悉，所述與被上訴人所陳齟齬，容已有疑。況且，林民湖為系爭房地真實所有權人，不過係借名登記在被上訴人名下，果其未同意將系爭房地移轉登記予歐陽儁，被上訴人於過戶前向其確認時，當會明確予以否認，並指示被上訴人勿交付文件以阻止過戶，而避免權益受損，卻無所作為，任令系爭房地移轉登記至歐陽儁名下，且事後亦毫不在意，未向歐陽儁主張任何權利或請求歐陽儁返還系爭房地，所為均與常理有違，不足採取。是林民湖證稱未同意及指示被上訴人將系爭房地移轉登記與歐陽儁云云，應係事後推卸之詞，實難採取。足認林民湖就系爭房地係基於向歐陽儁借款之緣由，而與歐陽儁成立借名登記契約，隱藏「借名登記」之意思而辦理移轉登記，並無何違反公序良俗之可言，應承認其效力。而系爭房地移轉登記予歐陽儁既係林民湖所決定，被上訴人依林民湖指示將過戶文件交付歐陽儁，由歐陽儁於105年11月18日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予歐陽儁名下，自斯時起被上訴人已非系爭房地登記名義人，堪認林民湖為辦理貸款而向被上訴人借用名義登記之借名登記契約已經終止。類推適用民法第541條第2項規定之結果，原應由被上訴人履行其對林民湖所負借名登記契約終止後之移轉系爭房地所有權債務，再由林民湖依其與歐陽儁之借名登記契約將系

01 爭房地移轉登記予歐陽儁名下，惟此僅徒增程序及支出登記
02 費用，故被上訴人將系爭房地依林民湖指示未移轉登記回林
03 民湖名下，而逕登記於歐陽儁名義，為依實質所有權人指示
04 之縮短給付方式，自非法所不許，應認歐陽儁於105年11月
05 18日已因其與林民湖間借名登記契約，成為系爭房地之登記
06 名義人。

07 (四)被上訴人雖主張系爭房地移轉登記予歐陽儁係屬通謀虛偽意
08 思表示，應屬無效。縱認非屬通謀虛偽意思表示，亦係受歐
09 陽儁詐欺而為，伊依法撤銷意思表示。倘認非屬詐欺行為，
10 歐陽儁未履行交付價金之義務，伊主張解除契約云云，自應
11 由被上訴人就上開各節，負舉證之責任。惟查，被上訴人與
12 林民湖間之借名登記契約既因林民湖指示移轉登記予歐陽儁
13 時終止，其之所以移轉登記系爭房地所有權予歐陽儁，係基
14 於履行其移轉系爭房地所有權債務所為之縮短給付，業如前
15 述，殊非基於與歐陽儁互為虛偽之意思表示。又被上訴人於
16 移轉系爭房地所有權之前，已向林民湖查證確認無誤後，方
17 始為移轉系爭房地所有權之意思表示，亦如前述，歐陽儁並
18 無積極之欺罔行為或隱瞞事實之消極詐欺行為可言，自無詐
19 欺情事。又歐陽儁取得系爭房地所有權移轉登記既為林民湖
20 借名登記所致，故其與被上訴人間並無實質買賣關係存在，
21 歐陽儁自無給付被上訴人價金之義務。被上訴人依民法第87
22 條、第92條、第254條規定，抗辯系爭房地移轉登記予歐陽
23 儁無效，縱非無效，其移轉系爭房地之意思表示亦經其撤銷
24 ，倘認不得撤銷，其移轉系爭房地之買賣契約亦經其解除云
25 云，均不足取。

26 (五)出名人歐陽儁既於105年11月18日登記為系爭房地之所有權
27 人，其在借名關係存續中之106年4月27日，將系爭房地以買
28 賣為原因辦理所有權移轉登記予上訴人，有不動產買賣契約
29 書、系爭房地第二類登記謄本、所有權狀、土地登記申請書
30 可考（見原審卷第97至104頁、第112至113頁），揆諸首揭
31 說明，自屬有權處分，不因上訴人為善意或惡意而有異，本

01 院自無庸再予審究。而上訴人取得系爭房地所有權，係以其
02 與歐陽雋間買賣契約為依據，非無法律上之原因，被上訴人
03 之主張與民法第179條規定之要件不合，則被上訴人依不當
04 得利等法律規定，請求上訴人塗銷系爭房地之移轉登記並返
05 還系爭房地，要無可採，並無理由，應予駁回。

06 六、綜上所述，被上訴人既未舉證證明其與歐陽雋間就系爭房地
07 買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，為通謀虛偽
08 意思表示，均屬無效，亦未舉證證明係受歐陽雋詐欺而為意
09 思表示等各項事實，則其依民法第179條等規定，請求上訴
10 人應將如系爭房地，經金門縣地政局於106年4月27日以買賣
11 為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並返還系爭房地，
12 為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，即有未洽，
13 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由
14 本院改判如主文第二項所示。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，併此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
19 78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 108 年 4 月 2 日
21 民 事 庭 審 判 長 法 官 洪 曉 能
22 法 官 廖 立 頓
23 法 官 許 志 龍

24 正本係照原本作成。

25 上訴人不得上訴。

26 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
27 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
28 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委
29 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
30 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
31 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 108 年 4 月 2 日

03 書記官 李麗鳳

04 附註：

05 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

06 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
07 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
09 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
10 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。