

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第392號

原告 井達企業股份有限公司

法定代理人 黃魏金鳳

訴訟代理人 黃暖琇律師

被告 黃子駿

高美娥

共同

訴訟代理人 謝庭恩律師

徐欣瑜律師

上列當事人間請求塗銷所有權登記等事件，於民國109年11月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告高美娥應給付原告新臺幣壹仟捌佰捌拾壹萬捌仟陸佰壹拾玖元，及自民國一〇七年九月二十九日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告高美娥負擔十分之八，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸佰貳拾柒萬貳仟元為被告高美娥供擔保後，得假執行。但被告高美娥如以新臺幣壹仟捌佰捌拾壹萬捌仟陸佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，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條亦定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：(一)先位聲明：被告黃子駿應將如起訴狀附表所示之不動產所有權移轉登記予被告高美娥所有，再由被告高美娥將該不動產所有權移轉登記予原

告。(二)備位聲明：被告間就如起訴狀附表所示之不動產，於民國105年9月19日所為之買賣行為及於105年10月6日所為之所有權移轉行為，均應予撤銷。被告黃子駿應將前揭不動產經桃園市蘆竹地政事務所權狀字號105蘆資地字第000000號及105蘆資建字第006863號之所有權登記予以塗銷。被告高美娥應將上開不動產所有權移轉登記予原告。(三)次備位聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）790萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)被告黃子駿應給付原告280萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(五)前開第三、四項部分，原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第2、3頁），嗣原告之聲明迭經變更，最後於109年10月26日、11月4日更正聲明如下列聲明欄所示（見本院二卷第236、237頁，卷三第3頁）。核原告所為除僅部分擴張應受判決事項之聲明，及更正事實上之陳述外，皆與起訴時之基礎事實相同，揆諸前揭說明，於法即無不合，先予說明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)坐落桃園市○○區○○段○○○號土地及其上同段201建號建物（門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○號，下合稱系爭房地），係原告借用被告高美娥之名義於89年間投資之法拍屋，並支付投標價金706萬7,000元，系爭房地之實際所有權人為原告。又本件系爭房地是否為原告出資購買並借名登記予被告高美娥，及原告是否有權收取系爭房地之租金等重要爭點，曾於前案（被告高美娥與原告間返還金錢訴訟，即本院105年度訴字第2199號、臺灣高等法院106年度上字第1457號、最高法院108年度台上字第607號裁定，下稱前案訴訟）經兩造援引為重要之攻擊防禦方法，自屬前案之重要爭點，故本件應受前案爭點效之拘束，不得再為相反之主張，法院亦不得做相異之判斷。而觀諸原告與被告高美娥間訟爭

01 之前案判決內容，可認系爭房地係由原告出資購買，且系爭
02 房地之使用管理權向為原告所有並負擔稅捐。又系爭房地之
03 權狀向來放置於原告公司處，堪認被告高美娥並非實際所有
04 權人，自無事實上管理支配權限，被告高美娥應屬借名登記
05 之名義人，系爭房地為原告借名登記予被告高美娥之財產，
06 原告自得終止借名登記後類推適用民法第541條第2項規定
07 ，請求被告高美娥返還系爭房地所有權予原告，並以起訴狀
08 繕本送達被告高美娥作為終止系爭房地借名登記之意思表示
09 。

10 (二)被告高美娥未經原告同意於105年10月6日將系爭房地過戶
11 予其子即被告黃子駿，被告高美娥無權處分系爭房地之行為
12 ，乃事前通謀之脫產避險行為，被告間應無實際買賣之意思
13 ，故被告黃子駿取得系爭房地即無法律上之原因，致原告受
14 有損害。被告固提出系爭房地之買賣契約及其郵局帳戶歷史
15 交易清單辯稱以700萬元向被告高美娥購買並實際交付買賣
16 價金，惟該買賣契約並未約定買方於給付至何期價金款項時
17 ，賣方應協同辦理清償抵押債務並塗銷原來之抵押權，即被
18 告高美娥設定予聯邦銀行之抵押權須於何時塗銷，如何清償
19 等買賣契約訂立時應當一併確認之事項，顯違常情；又被告
20 高美娥固分別於105年9月29日、10月11日收受被告黃子駿
21 匯款100萬元、590萬元，然被告高美娥於短短2個月內即
22 陸續提領697萬元，實令人懷疑上開金錢流向何處，被告高
23 美娥以郵局帳戶收受被告黃子駿匯入系爭房地買賣價金後，
24 旋即於密接時間提領大筆金額之款項，顯見被告高美娥知悉
25 被告黃子駿所匯入之690萬元並無終局保有之權利，始急切
26 於短暫期間內提領存款；另被告高美娥就系爭土地之應有部
27 分1000分之277係以國稅局開具贈與稅免稅證明書後，以贈
28 與方式過戶被告黃子駿，其餘應有部分1000分之723暨其上
29 建物則另向國稅局開具「非屬贈與財產同意移轉證明書」後
30 ，以買賣方式過戶被告黃子駿，惟由上開證明書附註部分「
31 准先以買賣認定，免課贈與稅，另有尚未支付價金部分，請

於發證後3個月內補具相關支付證明資料」等文字記載，可推知被告2人係為規避繳交贈與稅之義務，通謀虛偽訂立假買賣契約並製作不實之價金金流，足認被告間就附表編號1、3之不動產並無實際買賣之意思。被告2人明知就系爭房地並無實際買賣之意思，竟就附表編號1、3之房地以買賣為原因而於105年10月6日辦理所有權移轉登記，渠等間之買賣因通謀虛偽意思表示而無效，則被告黃子駿受有不動產所有權即屬無法律上原因，自應返還系爭房地所有權予被告高美娥，原告爰依民法第242條、第179條規定，代位請求被告黃子駿應移轉系爭房地所有權予被告高美娥，並由原告代位受領。

(三)就附表編號2之土地乃被告高美娥無償贈與被告黃子駿，有害於債權。退步言之，倘鈞院認被告間就附表編號1、3之房地買賣行為為真正，則被告高美娥明知伊因處分上開不動產予被告黃子駿後即陷於無資力無法清償對原告所負債務，故原告亦得撤銷渠等間之買賣行為及移轉登記物權行為後，並請求被告高美娥移轉上開不動產予原告，爰依民法第244條第1項（就附表編號2之土地）、第2項（就附表編號1、3之房地）及第4項規定，撤銷被告間就附表之不動產分別於105年9月19日所為之買賣及贈與行為，及於105年10月6日所為之所有權移轉行為，並命受益人回復原狀即塗銷所有權登記。而有關於民法第244條之撤銷權之計算除斥期間，應自原告事後知悉被告高美娥已無資力清償對原告所負之債務時起算。至被告高美娥另應依終止借名登記之法律關係，返還系爭房地予原告。

(四)被告黃子駿明知其與被告高美娥間無買賣系爭房地之事實，竟於105年10月6日自被告高美娥處受讓系爭房地所有權，以此方式幫助被告高美娥脫產，致被告高美娥無法返還系爭房地予原告，手段上屬共同故意以背於善良風俗之方法，造成原告對於系爭房地所有權受有損害，原告自得依民法第184條第1項後段及第185條規定，請求被告依共同侵權行為

連帶負損害賠償責任。參酌誠立不動產估價師聯合事務所估價報告認為系爭房地於105年10月間之價值為1,881萬8,619元，是被告2人應連帶賠償系爭房地處分時之價額1,881萬8,619元予原告。再退步言，被告高美娥基於借名登記之法律關係，自負有終止借名登記後返還系爭房地予原告之義務，倘因被告高美娥將系爭房地所有權移轉予被告黃子駿之處分行為有效而已無法返還，乃屬可歸責於被告高美娥之事由所致給付不能，故原告亦得依民法第266條第1項之規定請求被告高美娥賠償損害。

(五)被告黃子駿明知系爭房地應屬原告所有，僅借名登記予被告高美娥，竟於105年10月6日自被告高美娥處受讓系爭房地後委託仲介王騰毅代為出租系爭房地並收取租金，被告黃子駿自105年10月6日起迄本件言詞辯論終結時止，期間無權收取系爭房地出租之租金收益應屬不當得利，應返還予原告。系爭房地出租予基地台及房客之租金收入每月分別為8萬元、3萬8,000元，又依被告黃子駿委託王騰毅包租代管系爭房地之委託管理契約書，被告黃子駿應給付當月房客總租金收入10%予王騰毅作為物業管理報酬，則被告黃子駿每月至少有3萬4,200元之租金收入，故請求被告黃子駿應給付除107年間系爭房地有付強制管理期間以外之租金收入228萬4,000元（計算式： $\langle 3萬4,200元 + 8萬元 \rangle \times 20個月$ ）。綜上，爰依民法第179條不當得利及民法第184條第1項後段之侵權行為法律關係，請求被告黃子駿返還105年10月6日起迄本件言詞辯論終結時止之期間無權收取系爭房地出租基地台使用及房客等之租金收益280萬元。

(六)並聲明：1.先位聲明：(1)被告黃子駿應將附表編號1、3所示之不動產所有權移轉登記予被告高美娥所有，再由被告高美娥將該不動產所有權移轉登記予原告。(2)被告間就附表編號2所示之土地，於105年9月19日所為之贈與行為及所有權移轉行為，均應予撤銷。被告黃子駿應將前揭不動產經桃園市蘆竹地政事務所收件字號為105蘆資地字第142561號之

所有權登記予以塗銷。被告高美娥應將上開不動產所有權移轉登記予原告。(3)被告黃子駿應給付原告280萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(4)前項原告願供擔保請准宣告假執行。2.備位聲明：(1)被告間就附表編號1、2所示之不動產，分別於105年9月19日所為之買賣及贈與行為暨移轉所有權行為；及附表編號3所示之建物所有權全部，於105年9月19日所為買賣行為暨移轉所有權行為，均應予撤銷。被告黃子駿應將前揭不動產經桃園市蘆竹地政事務所收件字號105蘆資地字第000000號及142570號之所有權登記予以塗銷。被告高美娥應將附表編號1至3所示之不動產所有權移轉登記予原告。(2)被告黃子駿應給付原告280萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(3)前項原告願供擔保請准宣告假執行。3.次備位聲明：(1)被告應連帶給付原告1,881萬8,619元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(2)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭房地乃被告高美娥所有並非借名登記之財產，系爭房地僅係委託原告公司實際負責人黃木火代為出租管理，並非原告公司之財產。被告高美娥乃系爭房地之真正所有權人，且房地所有權狀自始均由其持有保管，原告公司或其負責人未曾執有之。退步言，縱被告高美娥曾將權狀放置原告公司辦公室，然原告公司乃兩造家族企業，辦公室屬大家共同使用空間，該權狀亦係擺放被告高美娥配偶黃木泉之個人抽屜，原告公司或其負責人根本無置喙餘地。若被告高美娥非系爭房地所有權人，何以原告公司負責人黃木火於105年9月29日協商時，多次自承其無權繼續收取系爭房地租金，且願意配合辦理相關收租交接事宜，甚且表示自己再繼續收取租金恐有觸犯刑典之虞，足證原告主張系爭房地乃借名登記被告高美娥名下，實屬謬論。嗣被告高美娥於105年9月19日將

01 系爭房地移轉登記予被告黃子駿，則依土地法第43條規定，
02 被告黃子駿為系爭房地之所有權人，自有權收取租金。又原
03 告自陳於105年10月15日即知悉本件系爭房地移轉所有權之
04 事實，則依民法第244條規定請求撤銷買賣行為及所有權移
05 轉行為，業已罹於民法第245條之除斥期間。另被告間確有
06 買賣關係存在，且被告黃子駿已如數支付買賣價金，被告高
07 美娥處分其財產並獲得相當對價，核無侵害債權人權利之可
08 能，更難謂屬侵害債權行為，原告請求撤銷該買賣契約，顯
09 屬無據。

10 (二)兩造前案訴訟最高法院之裁定並不認同系爭房地乃原告所有
11 ，甚且贊同該房地乃被告高美娥所有，而黃木火僅係受託代
12 為處理出租事宜，原告主張前案對於本案有爭點效適用，實
13 不足採。又原告提起本件訴訟前曾委託先鑑不動產估價師事
14 務所鑑定系爭房地之市場價格，該份估價報告書之結論為總
15 價1,429萬6,774元，因先鑑不動產估價師事務所之估價報
16 告作成時間乃本件起訴前，其公正性與正確性自應較本件卷
17 附之不動產估價報告書為高，故應以先鑑不動產估價師事務
18 所所為之鑑定價格為準。另原告針對被告高美娥移轉系爭房
19 地予被告黃子駿，並逕向房客收取資金乙節，提出刑事侵占
20 及背信罪之自訴，業經刑事庭判決被告無罪在案等語置辯。
21 並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，被告願供擔
22 保請准宣告免予假執行。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)被告高美娥與黃子駿為母子關係。

25 (二)被告高美娥將名下所有如附表編號1、3所示之不動產以買
26 賣為原因，於105年10月6日移轉登記給被告黃子駿；將名
27 下所有如附表編號2所示之不動產，於105年9月19日為原
28 因發生日，以贈與為原因，於105年10月6日移轉登記給被
29 告黃子駿（見本院卷一第40至46頁，卷二第15至20頁、第27
30 至31頁）。

31 (三)被告黃子駿於109年3月31日以買賣為原因將如附表所示之

不動產移轉登記予訴外人蘇美珠（見本院卷二第468、469頁）。

四、原告主張系爭房地為原告所有，借名登記於被告高美娥之名下等情，為被告所否認，並執前詞置辯。是以本件兩造爭執之點厥為：(一)本件訴訟有無爭點效之適用？(二)原告及被告高美娥間就系爭房地有無借名登記關係存在？(三)被告2人間買賣及贈與行為是否無效？(四)原告請求撤銷被告2人間就系爭房地所為之買賣、贈與債權行為及移轉所有權物權行為，有無理由？(五)原告依民法第179條、第184條第1項後段規定，請求被告黃子駿返還系爭房地租金並賠償損害，是否有據？(六)原告依民法第226條第1項、第184條第1項後段、第185條規定，請求被告連帶給付1,881萬8,619元之損害賠償，是否有據？茲就上開爭點析述如下：

(一)本件訴訟有無爭點效之適用？

1.按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決理由中，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，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令之情形，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重要爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則（最高法院73年度台上字第4062號裁判要旨參照）。故原告與被告高美娥間就系爭房地是否有借名登記契約關係存在，是否已受爭點效力所拘束，應視確定判決理由中，是否已經本於當事人就上開爭點之辯論，作成判斷而定。

2.前案訴訟中第三審民事裁定（即最高法院108年度台上字第607號）理由已敘明：「…原審既依據台灣大哥大公司承租大竹路房屋，出租事宜均由黃木火處理，上訴人（即高美娥即松達企業社）並與承租人約定租金匯入系爭聯邦銀行帳戶，被上訴人（即原告）有權領取等情，而認上訴人抗辯該帳

戶存款非全屬被上訴人所有乙節無可採，則大竹路房屋是否係被上訴人借名登記予上訴人，自與判決結果無涉，原審關於該部分之論述，自屬贅論。…」等語（見本院卷一第279至281頁），即認前案中系爭房地是否係原告借名登記予被告高美娥此一爭點與判決結果無涉，且判決關於此部分論述屬贅論，足認此爭點並非重要爭點，揆諸上開說明，本件尚無爭點效之適用。

(二)原告及被告高美娥間就系爭房地有無借名登記關係存在？

1.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）。又借名登記契約存否，除有兩造間就不動產確有借名登記契約關係存在之直接證據外，非不得由不動產係由何人係其出面洽簽契約及出資購買，貸款、房地稅捐繳納人、出租與他人收取租金，所有權狀保管人等間接證據推認之。

2.觀諸系爭房地買賣價金706萬7,000元係由原告公司出資，借用被告高美娥名義投標，保證金140萬元、餘款360萬、206萬7,000元共3紙支票均為原告交由臺灣銀行開立支票而為支付乙情，有法拍屋保證金記載、領款交易紀錄、支票存款歷史明細、支票存根可證（見本院卷一第19頁至29頁）。被告高美娥雖辯稱系爭房地89年法拍時被告高美娥是委託黃木火代為投標，黃木泉（即被告高美娥之配偶）先前出售名下土地價款1,000萬元部分存入黃木火帳戶、部分存入原告公司帳戶，黃木火再用以投標並繳付房地價款云云，惟被告高美娥僅提出存入黃木火帳戶支票明細共600萬元，未能

01 提出存入原告公司帳戶之明細，亦未能提出支票存根證明，
02 且所提出上開支票明細僅600萬元，與系爭房地價金共706
03 萬餘元並不相符，且觀之該明細所列支票時間為86年12月31
04 日、87年12月31日、88年12月31日各200萬元，與本件投標
05 時間為89年7月間時間間隔尚遠，難認有何關連性存在，是
06 被告所辯系爭房地為其出資云云，並非可採。又系爭房地出
07 租予台灣大哥大股份有限公司（下稱台灣大哥大公司），其
08 基地台租賃契約固載明出租人為「高美娥」，惟亦指定承租
09 人台灣大哥大公司將每月租金匯入被告高美娥之聯邦商業銀
10 行桃園分行000000000000號帳戶（下稱系爭聯邦銀行帳戶）
11 ，而系爭聯邦銀行帳戶之存摺、印章均由原告公司之實際負
12 責人即訴外人黃木火保管，被告高美娥無從自該帳戶提領任
13 何款項之情，為被告高美娥於前案審理中所自承（見臺灣高
14 等法院106年度上字第1457號卷一第117、271頁、第348
15 頁反面），可知被告高美娥對於此部分之租金並無收取可能
16 ；系爭房地另出租予中華電信股份有限公司設立基地台之契
17 約固以「高美娥」名義簽訂，惟租金則指定由黃木火收取；
18 出租予亞太電信股份有限公司、國碁電子股份有限公司設立
19 基地台之契約則直接以黃木火名義出租，並指定將租金匯入
20 黃木火個人帳戶（見本院105年度訴字第2199號卷〈下稱訴
21 字卷〉一第232至235、284至286頁、236至243頁），
22 可徵有權收取系爭房地收益即租金之人，並非被告高美娥。
23 且證人王騰毅（即自93年起接洽辦理附表編號3房屋出租業
24 務之房地產仲介）於前案訴訟證稱：系爭房地的登記名義人
25 是高美娥，但伊都是跟黃木火接洽，收到的租金也是交給黃
26 木火，房屋如果有修繕的必要，伊會向黃木火回報，由黃木
27 火負擔房屋修繕費用，伊如遇到高美娥也會跟她談一下，但
28 高美娥都請伊找黃木火處理，高美娥從未因為出租房屋事宜
29 與伊聯絡，與台灣大哥大公司訂立系爭基地台租賃契約時，
30 因為謄本上面寫高美娥的名字，高美娥有到場說明房屋是黃
31 木火在處理，另外，跟國碁電信公司簽約時，為了確認出租

01 人的身份及匯入租金的帳戶，也有請高美娥出面，高美娥到
02 場就說讓黃木火處理等語在卷（見訴字卷二第26頁反面至28
03 頁）；證人黃木火亦證稱：高美娥沒有參與系爭房地之出租
04 過程，亦未曾出面議價或以出租人自居，但系爭基地台租賃
05 契約要求屋主要簽名同意匯款帳戶，高美娥同意並且簽名，
06 系爭房地是（原告）公司資產，所以出租的所得也是公司資
07 產，不是高美娥個人所有等語（見訴字卷二第25頁反面），
08 可認被告高美娥並未參與系爭房地之使用管理。又被告高美
09 娥於前案訴訟審理中自承附表編號3房屋之所有權狀係置放
10 於原告公司之辦公室而非由其保管（見訴字卷二第26頁），
11 綜酌系爭房地買賣價金係自原告帳戶領款及開立臺灣銀行支
12 票支付，被告高美娥就系爭房地使用出租事宜並未參與，收
13 益即租金所得均匯至原告實質支配、所有權狀係由原告而非
14 被告高美娥保管等節，堪信原告主張被告高美娥僅為系爭房
15 地出名登記人而非真正所有權人乙節，即屬有據。

16 (三)被告2人間就如附表編號1、3之不動產所為之買賣契約及
17 物權契約是否無效？

18 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；
19 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
20 訴訟法第277條定有明文。又買賣是否虛偽之事實，以接近
21 證據之遠近及取得證據之難易而言，買賣當事人間之買賣原
22 因事實、資金來源及流向均由買賣雙方當事人所掌握，自應
23 由買賣雙方當事人舉證較諸第三人為合理、簡單，且較符合
24 正義公平之原則。本件原告主張被告2人間就如附表編號1
25 、3之不動產所為之買賣係出於通謀虛偽意思表示而屬無效
26 ，然本件買賣之當事人即被告既已到庭否認並抗辯系爭房地
27 之買賣確為真實，倘若系爭房地之買賣確為真實，以前揭證
28 據接近性及取得難易性之正義公平原則，自應由到庭之被告
29 負擔舉證責任。

30 2.被告黃子駿就此提出不動產買賣契約書、中華郵政股份有限
31 公司客戶歷史交易明細清單等件為證（見本院卷一第282至

291 頁) , 觀其內容, 被告黃子駿自105 年9 月19日簽約時
給付現金10萬元, 嗣於105 年9 月29日、同年10月11日, 分
別以100 萬元、590 萬元匯款至被告高美娥在郵局開立之00
000000000000號帳戶, 總金額為700 萬元, 是被告2 人就系
爭房地確有成立買賣契約及價金交付之外觀, 應認已盡其舉
證責任。故基於舉證責任轉換原則, 轉而應由主張通謀虛偽
意思表示之第三人即原告提出反證以證明系爭房地買賣之價
金交付欠缺真實之合意及交付之實質而屬虛偽, 原告始終未
能就此提出具體證據以實其說, 雖以被告2 人間有親屬關係
, 且於辦理所有權移轉登記後, 並未就系爭房地上原設定之
最高限額抵押權辦理抵押債務人及設定義務人變更, 與一般
交易常態有違, 暨被告高美娥於收取買賣價金後旋即於密接
時間將帳戶內之款項移出等情, 而認被告2 人間就系爭房地
所為之買賣係出於通謀虛偽意思表示而屬無效。惟查:

- (1) 在贈與或買賣契約, 不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係
或價金之交付不實, 即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立(最
高86年度台上字第3865號判決意旨參照), 是原告僅因被告
間具有親屬關係即認系爭房地之買賣契約為通謀虛偽意思表
示, 自不足採。
- (2) 按抵押權具追及性, 不動產所有人設定抵押權後, 縱將不動
產讓與他人, 其抵押權本不因此而受影響(民法第881 之17
條準用同法第867 條規定參照), 故被告是否辦理抵押權設
定義務人之變更, 與其等間就系爭房地之買賣是否出於通謀
而為虛偽意思表示無涉。再者, 買賣價金之給付方式, 本屬
買賣雙方得自由約定, 一般不動產之買賣, 若該不動產上原
設有抵押權, 則買方是否願承擔該抵押債務, 以作為買賣價
金之一部或全部, 而辦理抵押債務人之變更登記, 端視買賣
雙方之約定為何, 且尚需得抵押權人之同意。因此, 自不能
單以買賣雙方未辦理抵押債務人之變更, 即謂此與交易常態
有違, 是原告以上開情詞而質疑被告2 人間就系爭房地之買
賣係屬通謀而為虛偽意思表示, 均無足採。

01 (3) 被告於105年9月19日取得被告黃子駿給付之買賣價金100
02 萬元後，隨即以現金提款70萬元繳付系爭房地土地增值稅，
03 於105年10月11日取得買賣價金590萬元後，隨即提轉匯兌
04 169萬6,620元代償聯邦銀行之貸款等情，為原告所不爭執
05 (見本院卷二第130頁)。又被告於105年10月20日匯款15
06 萬1,000元予其配偶黃木泉作為購車價金，於同年月24日提
07 領48萬元作為本院105年度全字第227號裁定之擔保金，復
08 於同日匯款70萬元予其配偶黃木泉，用以繳付不動產之相關
09 規費等，業據提出松達企業社所出具之統一發票、本院105
10 年度全字第227號裁定、桃園市政府規費徵收聯單、印花稅
11 大額憑證應納稅額繳款書、房屋稅繳款書、贈與稅繳款書、
12 土地增值稅繳款書及契稅繳款書等件為證(見本院卷二第11
13 6至128頁)，而被告高美娥確有持本院105年度全字第227
14 號裁定向本院提存所辦理假扣押擔保提存，並提存56萬5,54
15 0元乙情，亦有本院電話查詢記錄表可憑(見本院卷二第49
16 0頁)，可徵被告高美娥確有將買賣價金中高達3百餘萬部
17 分供己所用。原告雖主張被告高美娥於105年10月25日至同
18 年12月2日間，陸續自其帳戶提領數十萬元，遠超出一般人
19 生活所需，且被告高美娥多係小額密集提領，此等行為之目
20 的在隱匿資金去向，該等密集提領之款項可能係回流至被告
21 黃子駿帳戶云云，然此純屬臆測，原告復未其主張就被告間
22 資金回流一事提出其他證據以為佐證，且倘若假買賣而製造
23 假金流，理應不至於有高達3百餘萬之金額未回流被告黃子
24 駿帳戶而為被告高美娥花用之情形，業如上述，可認原告此
25 一主張，即非可取。

26 (4) 綜上，原告並未能舉證證明被告間就系爭房地所為之買賣及
27 所有權移轉行為均屬通謀虛偽意思表示，而依據被告所提出
28 之上開證據，堪認被告間確實就系爭房地有買賣關係存在。
29 因此，被告間就系爭房地確實有買賣及所有權移轉之意思表
30 示合致，並非通謀為虛偽意思表示，應堪認定。

31 3. 原告就其主張被告間通謀虛偽而為假買賣、於105年10月6

日辦理附表編號1、3之不動產所有權移轉登記予被告黃子駿之有利於己事實，既未能再積極舉證以實其說，自難信為真實。而原告既不能證明其主張被告間通謀虛偽而為假買賣、於105年10月6日辦理附表編號1、3之不動產所有權移轉登記予被告黃子駿之有利於己事實為真實，則原告代位被告高美娥請求被告黃子駿塗銷附表編號1、3之不動產於105年10月6日所為之所有權移轉登記，並將該不動產之所有權移轉登記回復至被告高美娥名下，自屬不應准許。又被告間於105年10月6日所為附表編號1、3之不動產所有權移轉登記，既不能塗銷，則原告請求被告高美娥將該不動產所有權於105年10月6日所為之移轉登記塗銷，並回復登記為原告所有部分，無論是否合法、有無理由，即均無再審究論述是否准許之必要，應逕以欠缺權利保護要件而予以駁回。

(四)原告請求撤銷被告2人間就系爭房地所為之買賣、贈與債權行為及移轉所有權物權行為，有無理由？

1.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。債務人之行為非以財產為標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之規定。債權人依第一項或第二項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限；民法第244條定有明文。又89年5月5日增訂民法第244條第3項之立法理由為「債務人之全部財產為總債權人之共同擔保，債權人應於債權之共同擔保減少致害及全體債權人之利益時，方得行使撤銷權。易言之，撤銷權之規定，係以保障全體債權人之利益為目的，非為特定債權而設。爰於第三項增訂不得僅為保全特定債權而行使撤銷權之規定」，故債權人請求債務人給付特定標的物之債權，倘未轉換為損害賠償債權，自不得依上開法條之規定行使撤銷權（最高法院103年度台上字第1214號裁判意旨參照

01)。查，原告業以起訴狀繕本送達被告高美娥作為終止系爭
02 房地借名登記之意思表示，則原告固得於終止借名登記法律
03 關係後，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告高美
04 娥返還並為所有權移轉登記，然究其實際，此實屬請求被告
05 高美娥給付特定標的物之債權，則被告高美娥嗣將系爭房地
06 出售及贈與並移轉所有權登記予被告黃子駿，揆諸前開法文
07 說明，原告仍不得依民法第244條第1、2項規定行使撤銷
08 權。準此，原告依民法第244條第1、2、4項規定，請求
09 撤銷被告間就系爭房地之買賣行為、贈與行為及所有權移轉
10 登記行為，並請求被告黃子駿塗銷上開所有權移轉登記云云
11 ，並無可採。

- 12 2.次按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請
13 法院撤銷之；前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，1
14 年間不行使，或自行為時起，經過10年而消滅，民法第244
15 條第1項、第245條分別定有明文。該項法定期間為除斥期
16 間，其時間經過時權利即告消滅。此項除斥期間有無經過，
17 縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判
18 斷之依據（最高法院85年台上第1941號判例意旨參照）。本
19 件原告固主張被告間所為之前揭法律行為係有害原告債權之
20 無償行為，請求依民法第244條第1項、第4項撤銷及回復
21 原狀等語。然原告於本院審理中陳稱：「（問：原告於何時
22 知道系爭房地移轉所有權之事實？）在105年10月初，如原
23 證3調閱謄本的列印時間。」等語（見本院卷一第40、220
24 頁），足證原告於105年10月間已知悉被告間就系爭房地所
25 有權移轉登記之事實。原告遲於107年6月7日始提起本件
26 訴訟，有起訴狀上之本院收文章可查（見本院卷一第2頁）
27 ，距其知悉顯已逾1年之撤銷權除斥期間。本件原告縱有撤
28 銷權，亦已逾1年除斥期間，自不得再訴請撤銷聲明所示法
29 律行為並回復原狀，併予敘明。
- 30 3.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法

第179條定有明文。再按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。民法第242條前段固有明定。但查，本件被告間就系爭房地所為之買賣及贈與行為，無從訴請撤銷，已詳如前述，被告黃子駿取得及受贈系爭房地既有所本，即非無法律上之原因而受利益，被告高美娥對被告黃子駿並無不當得利之返還請求權，自亦無被告高美娥是否怠於對被告黃子駿行使不當得利返還請求權之問題。準此，原告依民法第242條前段、第179條規定，請求被告黃子駿應移轉系爭房地所有權予被告高美娥，並由原告代位受領，於法無據，應予駁回。

(五)原告依民法第179條、第184條第1項後段規定，請求被告黃子駿返還系爭房地租金並賠償損害，是否有據？

按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。承上，被告高美娥將系爭房地移轉登記予被告黃子駿之買賣、贈與債權行為及移轉所有權登記之物權行為，既係合法有效且未經撤銷，則被告黃子駿依法取得系爭房地所有權後，自得本於所有權人身份占有使用系爭房地，並得將系爭房地出租他人而為收益行為，原告不得依侵權行為、不當得利之規定請求被告黃子駿賠償。從而，被告黃子駿將系爭房地出租第三人收取租金之債權，並無不法侵害原告權利，原告請求被告黃子駿給付出租系爭房地所獲租金之不當得利280萬元，亦無所據。

(六)原告依民法第226條第1項、第184條第1項後段、第185條規定，請求被告連帶給付1,881萬8,619元之損害賠償，是否有據？

1.按借名登記契約係著重當事人間之信任關係之無名契約，登記名義人亦有為真正所有權人處理事務之本旨，應類推適用民法有關委任契約之規定。故借名者因信任關係之變更，自得隨時終止借名契約，請求返還借名登記之不動產（最高法院101年度台上字第854號判決意旨參照）；又按「因可歸

責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」，民法第226條第1項定有明文。而所謂「給付不能」者，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付，惟依社會觀念其給付已屬不能，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債之本旨為給付而言（最高法院94年度台上字第1963號、95年度台上字第2010號判決意旨參照）。

2. 查本件原告將其所有之系爭房地所有權，登記被告高美娥為所有權人，並無使被告高美娥取得實質所有權之意思，而成立借名登記契約，已如前述，而依上開說明，該契約之性質與委任契約類同，得類推適用委任契約之規定。故原告以本件起訴狀繕本之送達，為終止借名登記契約之意思表示，其於契約終止後，原得請求被告高美娥將系爭房地所有權移轉登記予原告，然因系爭房地已由被告高美娥出售及贈與予被告黃子駿，並已為所有權移轉登記，復經本院認定為有權處分，被告黃子駿於109年3月31日以買賣為原因又將系爭房地移轉登記予訴外人蘇美珠，是依上開說明，被告高美娥返還系爭房地予原告之給付即已屬不能，且本件又無何不可歸責於被告高美娥之情形，則原告依民法第226條第1項規定請求被告高美娥賠償給付不能之損害，自屬於法有據。至損害賠償之金額部分，本院認應以被告高美娥於105年10月間處分系爭房地時之客觀價值為據，而本件前經囑託誠立不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房地於105年10月間之價格為1,881萬8,619元（見本院卷二第165頁），則原告請求被告高美娥給付1,881萬8,619元，應屬允當而可採。

3. 按民法第185條第1項前段所謂共同侵權行為，須共同侵權行為人皆已具備侵權行為之要件始能成立，若其中有人無故意過失，或無不法侵害行為，則其人非侵權行為人，自不須與具備侵權行為要件之人負連帶損害賠償責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。次因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，

致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項前段、後段、第2項固各有明文。惟債務人違反給付之義務，使債權人之債權無法獲得滿足，乃債務人侵害債權人債權之行為，民法既有債務不履行之特別規定，自應優先適用。借名契約之出名人違反其與借名人之內部約定，擅將借名登記之不動產處分移轉所有權登記予第三人，係屬違反其應於借名契約終止後返還借名標的物與借名人之給付義務，乃侵害對借名人債權（借名關係終止後之返還請求權）之行為，依上說明，應依法條競合之理論，優先適用債務不履行之規定，而無關於侵權行為規定之適用（最高法院107年度台上字第398號判決意旨參照）。又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。是主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

4. 被告高美娥違反借名登記契約之內部約定，擅將系爭房地出售、贈與並移轉所有權登記予被告黃子駿，揆諸上揭說明，應優先適用債務不履行之規定，則原告自不得請求被告高美娥負侵權行為損害賠償責任。又原告主張被告黃子駿明知其與被告高美娥間無買賣系爭房地之事實，竟於105年10月6日受讓系爭房地所有權，以此方式幫助被告高美娥脫產云云，為被告所否認，原告復洵未舉證以實其詞，原告所陳前詞，亦無可憑採，則其主張被告黃子駿應負侵權行為損害賠償責任云云，亦非可採。

五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條定有明文。原告對被告高美娥基於給付不能之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，而本件起訴狀繕本係於107年9月28日送達於被告高美娥（見本院卷一第146頁），是原告請求被告高美娥給付自起訴狀繕本送達之翌日即107年9月29日起算至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告先、備位依據侵權行為、不當得利及民法第242條、第244條等規定請求如其先、備位聲明部分均為無理由，應予駁回。其次備位依據民法第226條第1項規定請求被告高美娥給付1,881萬8,619元，及自107年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造就次備位請求均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 11 月 25 日
民事第一庭法官 李麗珍

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 109 年 11 月 26 日
書記官 謝伊婕

附表：							
編號	土地坐落			面積 平方公尺	權利範圍		備註
	縣市	鄉鎮市區	段				
1	桃園市	蘆竹區	開南	201	303.09	1000分之723	
2	桃園市	蘆竹區	開南	201	303.09	1000分之277	
編號	建號	基地坐落	建物門牌	主要用途 主要建材 房屋層數層次	面積	權利	
					平方公尺	範圍	
3	24	開南段 201 地號	桃園市○○區○○路 133號	住工用 鋼筋混凝土造 4層	361.72	全部	
				附屬建物： 陽台 平台 雨遮	19.41 10.00 14.62		