

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第600號

原告 謝鳳銀

訴訟代理人 林世祿律師

被告 董璟漢（即董名益）

訴訟代理人 蕭博仁律師

簡詩展律師

上列當事人間請求移轉所有權事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地及同段310建號建物所有權全部移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告之子，原告與被告之父於民國94年12月12日離婚，原告借用在當兵未滿22歲之被告名義，購買坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地），及同段310建號（下稱系爭建物）建物等不動產（下稱系爭房地），並登記在被告名下。因被告常想將系爭房地贈與女友，為免萬一，原告於108年先設定抵押權，豈知近來被告不經原告同意取走所有權狀，又想處分，為此以起訴狀為對被告為終止兩造契約之意思表示。爰依兩造借名契約（或無名契約）、民法第179條類推民法第541條第1、2項及信託契約，請求擇一判決被告將系爭房地所有權移轉登記予原告等語。並聲明：如主文所示

二、被告答辯：否認兩造間有借名或信託契約，系爭房地登記謄本記載之所有權人為被告，原告應就其主張之事實負舉證責任。依原告所提113年5月20日借據，原告已自認其非系爭房地所有權人，顯與借名登記關係不符等語。參證人所述，足證兩造間並無存有任何借名登記法律關係等語。並聲明：(1)

01 原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
02 執行。

03 三、爭點整理：

04 (一)兩造不爭執之事實：

- 05 1. 系爭房地現登記為被告所有，原告為第二順位抵押權人。
- 06 2. 原告所提94年5月11日不動產買賣契約書記載之買主為董名
07 益、陳伽宜，94年7月31日工程合約書記載之業主為董名
08 益。
- 09 3. 系爭建物使用執照記載之起造人為董名益。
- 10 4. 兩造於113年5月20日簽立借據。

11 (二)本件爭點：兩造間就系爭房地是否有借名登記或信託契約關
12 係？

13 四、得心證之理由：

14 (一)原告主張兩造為母子關係，系爭房地現登記為被告所有之事
15 實，業據其提出土地登記謄本、建物登記謄本等為證，且為
16 被告所不爭執，應堪認為真實。

17 (二)原告主張系爭房地係原告借名登記為被告所有之事實，為被
18 告所否認。經查：

- 19 1. 原告主張系爭土地、建物係其購買、興建之事實，業據其提
20 出不動產買賣契約書、工程合約書、彰化縣政府使用執照、
21 系爭土地原所有權人蔡素雲之夫張松山出具之證明書等為證
22 (卷第15-38、47頁)。惟被告否認上開證明書之真正，原
23 告並未舉證證明該文書為真正，而其他文書之名義人均為董
24 名益（即被告原名）。然依證人陳伽宜證述：伊與原告一起
25 買地，持分一人一半，蓋成外觀1間，實際是2間的房子。買
26 地是原告出資，她兒子沒錢，那時候他在當兵，還沒出社
27 會，怎麼會有錢，蓋房子也是原告出資，土地是登記原告兒
28 子的名字，房屋是用原告兒子的名字蓋的等語（卷第126
29 頁）；及證人即被告之二伯董茂環證述：房子應該是94年間
30 蓋的，土地是謝鳳銀跟陳伽宜一起買的，房子是原告蓋的，
31 那時候伊弟弟愛喝酒，也沒有錢，原告在幫人剃頭會賺錢，

01 董名益那時候在當兵，伊弟弟未過世前來找伊，說要借他兒
02 子的名字去登記，伊說可以，才登記董名益的名字等語（卷
03 第129-130頁）。又被告係72年出生，有戶籍查詢資料可
04 稽，則被告於94年間僅22歲，衡諸常情，應尚無資力購買土
05 地、興建房屋。故原告主張系爭土地、建物係其購買、興
06 建，借用被告名義登記等事實，應堪採信。

- 07 2. 被告雖辯稱原告所提113年5月20日借據，原告已自認其非系
08 爭房地所有權人，顯與借名登記關係不符云云。查兩造所簽
09 上開借據內容記載「本人謝鳳銀於田中鎮中新路93號房屋貸
10 款已陸續繳納約二百萬元，唯房地所有權人並非本人，所繳
11 納之款權當借於董璟漢先生，於房屋移轉時應還清於本
12 人。」（卷第49頁），已表明系爭房地係由原告繳納貸款。
13 而依原告稱其內容記載「房地所有權人並非本人」係因原告
14 非登記名義人，因為不動產上有原告的抵押權登記，如果要
15 拍賣抵押物要有債權，所以才讓被告補這張借據等語（卷第
16 95、132頁）；參照系爭土地及建物登記謄本，被告就系爭
17 房地設定第2順位200萬元最高限額抵押權乙情，堪認原告係
18 為保障其權利，始設定抵押權，並與被告簽立上開借據，故
19 被告上開所辯，尚無可採。

- 20 (三)按借名登記契約準用委任之規定，故借名登記契約成立後，
21 當事人任何一方得隨時終止（最高法院103年度台上字第146
22 6號民事裁判意旨參照）。次接受任人以自己之名義，為委
23 任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541條第2項定有
24 明文。本件原告主張起訴狀繕本之送達為終止借名契約之意
25 思表示，起訴狀繕本已送達被告（卷第77頁），則兩造間就
26 系爭房地之借名契約已終止，原告主張類推適用民法第541
27 條第2項之規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原
28 告，自屬有據。又原告上開請求有據，其主張選擇合併之其
29 他請求依據，即無審酌必要。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦，與判決結果無影
31 響，無庸論述，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
03 民事第三庭 法 官 羅秀緞
04 以上正本係照原本作成。
05 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
08 書記官 卓俊杰