

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第1067號

原告 呂月琴

訴訟代理人 陳樹村律師
蓋威宏律師

上 二 人

複 代理人 陳威廷律師

被 告 林洋銘

訴訟代理人 鍾義律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於民國111年3月10日言詞辯論終結，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

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（權利範圍全部）及其上同段1222建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號房屋，權利範圍全部；下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭不動產）原為伊所有，登記於訴外人即伊之子謝旻翰名下。伊為籌措資金乃與訴外人即被告之母趙碧珠商議將系爭不動產借名登記於被告名下，並以被告名義向銀行申辦貸款，以獲取更高額之貸款額度，兩造經由趙碧珠為媒介從中傳達意思表示，就系爭不動產成立借名登記契約，兩造於民國105年3月5日假借簽立如審訴卷第17至19頁之不動產買賣契約書（下稱甲契約），因系爭不動產原登記於謝旻翰名下，故以謝旻翰為出賣人，兩造約定買賣價金為新臺幣（下同）1380萬元，並於105年4月21日將系爭不動產所有權移轉登記於被告名下，由被告持甲契約並以系爭不動產為擔保向玉山商業銀行股份有限公司七賢分行（下稱玉

山銀行) 借款1230萬元，玉山銀行撥貸後，將其中700餘萬元用以清償系爭不動產原所擔保之貸款，其餘400餘萬元，由伊取得220萬元、被告及趙碧珠取得150萬元，兩造間若確係買賣契約關係，其餘貸款應均歸伊取得，何以伊僅取得22萬元，其餘貸款均由被告及趙碧珠取走，焉有買受不動產之人得於未繳清買賣價金之情況下再取得貸款之餘額之理，足見本件確係為貸款而借名登記。兩造間就系爭不動產成立借名登記契約有甲契約可證，伊以謝旻翰名義與趙碧珠就系爭不動產簽訂甲契約係為借名登記後向玉山銀行貸款所製作，兩造真正隱藏之法律行為乃借名登記契約。再依甲契約第8條「其他特約事項」第7項約定：「買賣完成後新所有權人同意4年內將該不動產標的委由出賣人謝旻翰出賣，出賣後價格超過1,380萬扣除相關開銷費用後之餘額，同意交付予謝旻翰承受（出賣底價不得低於1,380萬整）」，則兩造間若為買賣關係，豈有於4年內再委由出賣人出賣系爭不動產，且由出賣人取得出賣後之價金之理？由此即可知兩造間實際內部關係為借名登記契約，伊仍為系爭不動產之真正所有權人，有權將系爭不動產取回出賣。實際上，被告向玉山銀行貸款1230萬元，其中700餘萬元用以清償先前之貸款，原告取走220萬元，餘款均遭被告及趙碧珠取走，於系爭不動產將來出賣時，被告尚有最低保障1380萬元可再取得150萬元（計算式：1380萬元－1230萬元＝150萬元），是被告因出借名義向玉山銀行貸款而取得400餘萬元之對價。系爭不動產借名登記於被告名下後，伊仍居住於系爭不動產，詎被告為達侵占系爭不動產之目的竟於108年2月間夥同數名黑衣份子強行將伊趕出系爭不動產，連個人文件、隨身行李均未能攜出，伊因驚恐且無處可去而向岡山分局壽天派出所求助。伊爰以起訴狀繕本之送達對被告為終止借名登記契約之意思表示，兩造間借名登記契約關係既經終止，被告繼續登記為系爭不動產之所有權人，即無法律上之原因而受有登記利益，爰依民法第179條規定、類推適用民法第541條第2項

01 規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予伊，並由本
02 院擇一為判決等語，求為判決：被告應將系爭不動產移轉登
03 記予原告。

04 二、被告則以：原告與伊之母趙碧珠相識，原告於100年間邀約
05 趙碧珠投資及入股原告任職之當舖，趙碧珠誤信其言而投
06 資，陸續匯款及交付現金予原告共達1580萬元，因趙碧珠遲
07 未收到應得之利潤及股東憑證，原告乃以系爭不動產抵償，
08 並因原告之二子及媳婦居住於系爭房屋，原告要求趙碧珠需
09 給270萬元供其搬遷及作為生活費，趙碧珠為求減少損失，
10 因而同意由伊出面購買系爭不動產，雙方約定買賣價金為13
11 80萬元。嗣伊以系爭不動產向玉山銀行抵押借款，於105年4
12 月25日貸得1175萬元，其中6,000元支付帳務管理費用、償
13 還系爭不動產原先之抵押貸款7,321,009元、支付火險費用
14 2,390元及增值稅、代書費、地政規費217,647元，共7,547,
15 046元後，尚餘4,202,954元，再領出270萬元交予原告，另
16 匯款150萬元至趙碧珠帳戶，是原告出賣系爭不動產之所
17 得，用於清償原以系爭不動產向土地銀行抵押貸款之借款債
18 務7,321,009元，原告取得現金270萬元，並抵銷對趙碧珠積
19 欠之債務3,828,991元（計算式：13,850,000－7,321,009－
20 2,700,000＝3,828,991）。兩造就系爭不動產成立之買賣契
21 約係屬真實，並無借名登記契約關係之存在，且兩造所簽署
22 者並非原告提出之甲契約，甲契約並未經兩造簽名或蓋章，
23 伊否認真正。系爭不動產之所有權狀正本係由伊持有，以系
24 爭不動產向玉山銀行貸得之1175萬元之每月應償本息，均係
25 由伊清償，且地價稅、房屋稅及房屋修繕費用均係由伊負擔
26 支付，並由伊出租系爭房屋，原告從未繳納上開貸款本息及
27 稅費，亦無管理使用收益系爭不動產之行為，兩造間並無借
28 名登記關係存在。又原告及其家人於售出系爭不動產後，已
29 將戶籍遷出及搬離，並無居住於系爭不動產之事實。原告於
30 105年11月間入監服刑，迄至106年11月間假釋出獄，因原告
31 於假釋期間付保護管束，需有固定住居所，原告央求趙碧珠

01 讓其遷入系爭房屋，非如原告所述其於系爭不動產登記於伊
02 之名下後仍居住於該處，其後因原告假釋期滿仍無遷出系爭
03 房屋，趙碧珠乃請兄長幫忙勸說原告，並無原告所指找黑衣人
04 將原告強行趕走之事等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、本院於111年3月10日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執事項
07 如下（本院卷(二)第19至23頁）：

08 (一)不爭執事項：

09 1.原告於99年間向訴外人劉陳月英、多億建設有限公司分
10 別買入系爭不動產，並登記於其子謝旻翰名下。系爭不
11 動產嗣於105年4月21日以買賣為原因（原因發生日期：
12 105年3月5日）移轉登記予被告。

13 2.謝旻翰與趙碧珠（即被告之母）、林卉梅（即趙碧珠之
14 女）於105年3月5日簽署不動產買賣契約書（本院卷(一)
15 第145至147頁，下稱乙買賣契約），被告持乙買賣契約
16 以系爭不動產為擔保向玉山銀行申請貸款1175萬元（下
17 稱系爭貸款），該行於105年4月25日撥付貸款至被告於
18 該行開立之帳號0000-000-000000號帳戶（下稱系爭帳
19 戶），系爭帳戶於同日匯出7,538,536元予謝旻翰，以
20 清償謝旻翰以系爭不動產為擔保對土地銀行積欠之貸
21 款。系爭貸款自105年5月25日開始清償，每月房貸本息
22 約59,728元係由被告之系爭帳戶自動扣款，原告、謝旻
23 翰從未轉入（或匯入、存入）任何款項至系爭帳戶。

24 3.系爭不動產之所有權狀正本由被告委由趙碧珠保管
25 （註：原告表示不爭執目前係由被告委由趙碧珠保管，
26 但原告主張在其於105年9月20日入監執行之前該等權狀
27 正本係由自己所保管，因入獄始交由被告保管；被告抗
28 辯自105年4月21日取得系爭房地所有權後，即由被告保
29 管）。

30 4.系爭不動產之地價稅及房屋稅自105年4月21日移轉登記
31 予被告時起迄今，均係由被告、趙碧珠繳納。

01 5.被告於105年8月15日與訴外人岱芬斯室內裝修有限公司
02 (下稱岱芬斯公司)簽訂不動產租賃契約書出租系爭房
03 屋之一樓及周圍空地，其後系爭系爭不動產迄今均由被
04 告為出租行為(註：原告主張在其105年9月20日入監之
05 前係由原告以自己名義為出租行為；被告抗辯自105年4
06 月21日取得系爭不動產所有權後即由被告管理使用及占
07 有系爭不動產，被告買入房屋後要先整修房屋才能出
08 租)。

09 6.原告於105年9月20日入監執行，106年9月22日假釋出監
10 (本院卷(一)第95頁)，高雄地院於106年9月20日以106
11 年度聲字第2505號刑事裁定諭知原告假釋中付保護管
12 束；原告保護管束期間自106年9月22日起至107年7月29
13 日止。原告之戶籍於105年6月28日遷入高雄市○○區○
14 ○○路000巷0號，於106年9月26日遷入臺中市○○區○
15 ○路0○0號，於107年2月12日遷入高雄市○○區○○○
16 路000巷0號。

17 7.原告以本件起訴狀繕本之送達對被告為終止系爭系爭不
18 動產借名登記契約之意思表示，上開書狀繕本於109 年
19 10月5日送達被告。

20 (二)爭執事項：

21 1.兩造間就系爭不動產有無成立借名登記契約？

22 2.若原告上開主張可採，原告以起訴狀繕本送達終止借名
23 登記契約之意思表示，並依民法第179條、類推適用同
24 法第541條第2 項規定，請求被告將系爭不動產移轉登
25 記予原告，有無理由？

26 四、得心證之理由：

27 (一)兩造間就系爭不動產有無成立借名登記契約？

28 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
29 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
30 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名
31 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（最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。次按民事訴訟如係由請求人（即原告）主張權利者，應先由請求人負舉證之責，若請求人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被請求人（即被告）就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回請求人之請求。本件原告主張系爭不動產係原告借名登記於被告名下一節，為被告所否認，依上開說明，自應由原告就借名登記契約存在之有利事實，負舉證責任，苟未能舉證為真，縱被告所為抗辯尚有瑕疵，亦應為不利於原告之認定。

2. 經查，原告主張其將系爭不動產借名登記在被告名下一節，為被告所否認。衡諸借名登記之不動產，實際所有權人為便於自由管理、處分，或為防止出名人無權處分之擔保措施，通常自行保管所有權狀，而系爭不動產之所有權狀均由被告持有，而非由原告持有，此為兩造所不爭執，此顯與借名登記之行為有異。原告主張其於105年9月20日入監執行之前該等權狀正本係由自己所保管，因入獄始交由被告保管等語，此為被告所否認，原告復未就上開主張舉證證明，自難認為真實。

3. 原告以甲契約及其中第8條「其他特約事項」第7項約定：「買賣完成後新所有權人同意4年內將該不動產標的委由出賣人謝旻翰出賣，出賣後價格超過1,380萬扣除相關開銷費用後之餘額，同意交付予謝旻翰承受（出賣底價不得低於1,380萬整）」，主張兩造間就系爭不動產成立借名登記契約等語，被告則否認甲契約之真正。經核甲契約（審訴卷第17至19頁）並未經任何人簽名或蓋章，另審諸玉山銀行110年5月11日函檢送之乙買

賣契約(本院卷(一)第141至147頁)與證人即陳秀緞代書作證時所提出其留存之不動產買賣契約書影本(本院卷(一)第281至283頁)之內容相符，經核乙買賣契約上有謝旻翰(出賣人)、趙碧珠及林卉梅(承買人)之簽名及印文，且乙買賣契約約定之買賣價金及付款時期與甲契約不同，乙買賣契約中亦無甲契約第8條第7項及第8項之約定。原告固援引證人陳秀緞證述：其有看過審訴卷第17至19頁之甲契約，原告說要與謝旻翰約定幾年內賣出賣多少錢，甲契約第8條第7項係原告與趙碧珠向其表示要擬的條款等語(本院卷(一)第227頁)為證，然陳秀緞亦證述其不知甲契約最後有沒有簽署；其不知擬定上開條款之原因；其曾詢問過呂月琴是借名登記還是附條件買賣，但呂月琴沒有回答她，只說這是登記他很好朋友的名字，他們自己會處理等語(本院卷(一)第229、231頁)。綜合上開事證，經簽署及用印者為乙買賣契約，原告提出之甲契約既未經兩造或趙碧珠簽署，難認兩造就甲契約之契約條款已達成合意一致，自無從憑甲契約第8條第7項約定為有利於原告之認定。

4.再查，趙碧珠曾對原告提出詐欺告訴，臺灣橋頭地方檢察署以108年度偵字第8126號案件受理，趙碧珠於該案108年12月18日檢察事務官詢問時提出原告於105年6月15日簽署出具之協議書及趙碧珠與原告於同日簽署之同意書(108年度偵字第8126號卷第141、143頁)，並稱：其與原告針對系爭房屋有共同投資同意書及協議書，當初房貸每月要繳6萬，其有要求原告要負擔3萬元，但3年多來原告從未付過，且協議書也協議原告過世後無條件將房屋產權贈與給趙碧珠等語(同上卷第137頁)，原告於同日應訊時經檢察事務官提示上開文件並詢問有無此事時，答稱：有，這是房子過戶時，一併簽訂的，同意書及協議書都是我寫的等語(同上卷第139頁)。觀諸該協議書內容為：「呂月琴與趙碧珠雙方簽署之房屋

合作協議如下：房貸金額：新台幣陸萬零陸佰元正，每月24日繳款(NT30300/每人/每月)房貸20年/玉山銀行。雙方同意房屋每人有居住使用權力，呂月琴願意過世後無條件將該房屋1/2比例產權全部贈與趙碧珠，恐口無憑，特立此據。立契約人呂月琴」等語，該同意書內容記載「趙碧珠、呂月琴雙方協議共同投資房屋乙棟，房屋座落地址：高雄市○○區○○○路000巷0號。雙方房屋產權(趙碧珠產權50%，呂月琴產權50%)」等語，有上開協議書、同意書可稽(同上卷第141、143頁)，可知不論上開協議書或同意書是否係在系爭不動產移轉登記予被告之同時簽訂，原告與趙碧珠就系爭房屋成立共同投資之契約，約定原告、趙碧珠各有系爭房屋1/2之產權，且原告同意於過世時將系爭房屋1/2之產權贈與趙碧珠，此與原告所稱兩造間就系爭不動產成立借名登記契約，原告仍為系爭不動產之真正所有權人之事實相悖，則原告之主張是否屬實，已非無疑。

5. 另按借名登記者，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。查被告於105年8月15日與岱芬斯公司簽訂不動產租賃契約書出租系爭房屋之一樓及周圍空地，其後系爭不動產迄今均由被告為出租行為，業據被告提出其與岱芬斯公司簽訂之不動產租賃契約書、與高士傑簽訂之房屋租賃契約書、與王俊強簽訂之住宅租賃契約書、與鄭福成簽訂之租賃契約書等件為證(本院卷(一)第371至392頁)。且系爭不動產之地價稅及房屋稅自105年4月21日移轉登記予被告時起迄今，均係由被告、趙碧珠繳納，亦為兩造所不爭執，要難認原告有使用管理收益系爭房屋之情，核與一般借名登記之情形下，仍由真正所有人自行使用管理收益之情形有別。原告固主張在其105年9月20日入監之前係由原告以自己名義為出租行為，其將每月租金交與趙碧珠以償還對玉

01 山銀行之貸款，嗣後因其入獄服刑，其將相關出租事務
02 及鑰匙交由趙碧珠處理，兩造間約定以系爭不動產之租
03 金收益繳納貸款等語，並提出Google街景圖為證（本院
04 卷(一)第325至333頁），此為被告所否認。觀諸原告所提
05 出之街景圖僅得看出系爭房屋之外觀及懸掛招牌，無從
06 證明前述原告曾自己就系爭房屋為出租行為或兩造間約
07 定以租金繳納貸款之事實，是原告上開主張難認屬實。
08 原告雖又主張其曾居住於系爭房屋4樓之1個房間，其於
09 108年間遭趙碧珠所找之不明人士趕出系爭房屋等語，
10 惟原告居住於系爭房屋及設立戶籍之原因多端，其既未
11 舉證證明其曾居於實際所有權人身分而就系爭不動產為
12 管理使用收益之事實，自難認兩造間存有借名登記契
13 約。

14 6.另按「信託的擔保讓與」係債務人為擔保其債務，將擔
15 保物所有權移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之
16 目的範圍內，取得所有權之信託的讓與擔保，並非雙方
17 通謀而為之意思表示，不能認其為無效（最高法院70年
18 度台上字第104號裁判意旨參照）。又「信託的擔保讓
19 與」，債權人在不超過擔保目的範圍內，取得擔保物所
20 有權，債權清償後，該擔保物即應返還於債務人，債務
21 不履行時，債權人得將擔保物變賣或估價而就該價金受
22 償。綜上，借名登記與信託的讓與擔保二者有所不同，
23 借名登記之財產真正所有權人仍為借名者，並非出名
24 者，然信託讓與擔保之財產，其所有權由讓與人（即債
25 務人）移轉予受讓人（即債權人），受讓人為所有權
26 人。且借名登記契約係類推適用民法委任契約之規定，
27 則依民法第549條第1項規定，得隨時終止；但信託的讓
28 與擔保則於讓與人清償債權後，始得請求返還擔保物。
29 本件原告雖主張系爭不動產所有權於105年4月21日登記
30 於被告名下係借名登記之法律關係等語，惟原告自陳其
31 為籌措資金乃與趙碧珠商議將系爭不動產借名登記於被

告名下，並以被告名義向銀行申辦貸款，以獲取更高額之貸款額度等語，倘認原告上開主張為真實，可認兩造間之合意包括由被告向玉山銀行貸款，將貸得款項提供予原告，原告以將系爭不動產所有權移轉予被告之方式，作為被告對原告債權之擔保，而成立信託的債權擔保法律關係，故兩造並非就系爭不動產成立借名登記契約，原告主張成立借名登記之法律關係，自無可採。因此，在系爭貸款未清償完畢前，原告不得請求返還系爭不動產，故原告主張終止借名登記之法律關係，請求被告將系爭不動產移轉登記為原告所有，即無理由。

7.基上說明，原告主張其與被告就系爭不動產存在借名登記關係等語，依其所舉證據既不能證明其所述為真實，自無可採。

(二)據上所述，本件原告所舉證據不足以證明系爭不動產係借名登記於被告名下，則原告以借名登記契約終止後，依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，非屬有據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條、類推適用同法第541條第2項規定，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
民事第二庭法 官 許慧如

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 111 年 3 月 31 日

