

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第142號

原告 邱瑞鵬

訴訟代理人 王智恩律師

被告 邱文章

訴訟代理人 吳任偉律師

上列當事人間請求返還借名登記等事件，本院於民國113年1月16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：

(一)原告於民國90年4月4日向訴外人邱榮富購入附表一之房地（下稱楠梓房地），因原告當時屆齡退休，怕貸款不易通過，遂於90年5月17日與被告成立借名登記契約（下稱楠梓房地借名登記契約），將楠梓房地登記在被告名下。而楠梓房地之買賣價金約新臺幣（下同）650萬餘元，頭期款400萬元部分由原告支付，餘款250萬元則由被告以其名義向臺灣銀行貸款300萬元，再由原告按月匯入款項至被告臺灣銀行之帳戶支付貸款本息。且楠梓房地之裝潢款項，均係由原告自行或借款支付，被告均無出資，而楠梓房地之水、電費、房屋稅、地價稅亦均由原告繳納，並由原告保管楠梓房地之所有權狀、買賣契約、使用執照及保險單。原告購入楠梓房地後，隨即偕同妻子丙○○、二女兒甲○○及被告搬入居住，而楠梓房地於000年0月00日出租予訴外人艋舺集團，亦係由原告委託其大女兒乙○○收受租金後，再轉交給原告，是原告方為楠梓房地之實質所有權人。

(二)另原告前因繼承關係取得屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱616號土地），及其上未辦理保存登記之建物，嗣於9

01 2年間，原告以被告為起造人之名義將該建物拆除改建為附
02 表二之建物（下稱內埔建物），惟事實上興建之工程款均係
03 由原告分期繳納予建商即訴外人詹芳吟，後原告為節稅考
04 量，於101年1月16日與被告成立借名登記契約（下稱內埔建
05 物借名登記契約），並於同日辦理內埔建物之所有權第一次
06 登記於被告名下。內埔建物之地政規費、維修、整修房子之
07 費用，均係由原告支付，且由原告出租予超商、EASY SHO
08 P、便當店等商家，並以承租人直接匯款至原告帳戶、由被
09 告、乙○○代為收款後再交付予原告等方式收取租金，足見
10 原告方為內埔建物之實質所有權人。

11 (三)被告因結婚而搬離楠梓房地後，揚言要將原告及丙○○趕出
12 楠梓房地，且多次與原告發生爭吵，原告遂分別於110年5、
13 7月間，向被告表示終止楠梓房地、內埔建物之借名登記契
14 約，故該等借名登記契約因終止而消滅，被告即負有將借名
15 登記財產返還原告之義務，是被告繼續為楠梓房地、內埔建
16 物名義上之所有權人，無法律上之原因。原告遂依民法第54
17 1條第2項、第179條規定，請求被告將楠梓房地、內埔建物
18 所有權移轉登記予原告。為此，爰依上開規定，提起本件訴
19 訟等語。並聲明：(一)被告應將楠梓房地所有權移轉登記予原
20 告；(二)被告應將內埔建物所有權移轉登記予原告。

21 二、被告則以：楠梓房地係由被告於90年間向邱榮富以650萬餘
22 元購入，因當時被告資力不夠，故頭期款400萬元由原告先
23 給付予邱榮富。惟被告自82年至85年擔任志願士官、自85年
24 至108年任職真善美幼兒園，均有按月將薪資撥出1萬5千元
25 至2萬5千元不等給付予原告，原告答應會將該款項存下來，
26 作為被告購買房屋之頭期款使用，故原告代為給付之頭期款
27 400萬元，其中部分應係由被告先前繳給原告之薪資中所
28 付。楠梓房地之剩餘貸款，則由被告向臺灣銀行申請貸款30
29 0萬元，於90年至94年間，貸款僅剩餘50萬元，於95年後被
30 告則每年以現金10萬元存入該貸款帳戶，於98年後則每半年
31 以現金10萬元存入該貸款帳戶，最後於103年8月18日一次以

01 現金70萬元結清該貸款。原告雖稱其係怕貸款不易通過，方
02 將楠梓房地借名登記於被告名下，然原告素有存款之習，且
03 名下尚有616號土地（即內埔建物坐落之土地），應無須顧
04 慮貸款遭銀行拒絕，而有借被告名義向銀行辦理貸款之必
05 要。另就內埔建物之部分，因原告之父、被告之祖父即訴外
06 人邱景亮曾向兩造提及內埔建物為祖傳家產，因被告為家中
07 長孫、獨子，故應將內埔建物登記在被告名下，是原告將內
08 埔建物之所有權登記在被告名下，乃係基於贈與契約所為。
09 是兩造間就楠梓房地、內埔建物均無成立借名登記契約，自
10 無終止借名登記契約之可能，原告主張顯無理由等語，資為
11 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項：

- 13 (一)楠梓房地、內埔建物均登記在被告名下。
- 14 (二)楠梓房地頭期款400萬元係由原告給付予出賣人邱榮富。
- 15 (三)原告於90年間即將屆齡退休。
- 16 (四)楠梓房地貸款名義人為被告，貸款金額為300萬元，自90年5
17 月28日起至110年5月28日止，該貸款以楠梓房地為擔保，向
18 臺灣銀行申請之貸款現已清償完畢。
- 19 (五)內埔建物係由原告出資興建。
- 20 (六)楠梓房地出租所得之租金由原告收取。
- 21 (七)原告於74年4月2日繼承取得616號土地，嗣於101年1月2日以
22 夫妻贈與為原因移轉登記給訴外人即原告配偶丙○○。

23 四、本件之爭點：

- 24 (一)兩造間就楠梓房地、內埔建物是否存在借名登記契約關係？
- 25 (二)原告依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將楠梓
26 房地、內埔建物所有權移轉登記予原告，有無理由？

27 五、本院得心證之理由：

- 28 (一)兩造間就楠梓房地、內埔建物均無借名登記契約關係存在：
29 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，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
31 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以

01 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
02 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又稱
03 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
04 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
05 登記之契約。所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借
06 名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之
07 財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，
08 是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
09 立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多
10 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任
11 （最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833
12 號判決參照）。本件原告主張與被告間就楠梓房地、內埔建
13 物成立借名登記契約，既為被告所否認，自應由原告就借名
14 登記契約存在之事實，負舉證之責。

15 2.關於楠梓房地部分，原告固提出楠梓房地之買賣契約、被告
16 於臺灣銀行開立帳戶之存摺明細、楠梓房地之所有權狀、楠
17 梓房地工務局使用執照、住宅火災保險單及保費收據、房屋
18 稅及地價稅繳納收據、裝潢照片為證（審訴卷第29頁至第45
19 頁、第51頁至第58頁、第61頁至第74頁；院卷一第183頁至
20 第185頁、第201頁至第225頁、第237頁）；關於內埔建物部
21 分，原告則提出建物變更設計申請書、原告匯款予建商之匯
22 出匯款回條聯、電匯申請書、屏東縣稅捐稽徵處潮州分處函
23 文、屏東縣潮州地政事務所函文、內埔建物所有權狀、地政
24 規費收據、內埔建物裝潢估價單、房屋稅及地價稅繳納收
25 據、出租租約為憑（審訴卷第131頁至第155頁、第159頁至
26 第163頁；院卷一第189頁至第199頁、第229頁至第235
27 頁），以證明原告係事實上出資購買楠梓房地、興建內埔建
28 物之人，並對楠梓房地及內埔建物有管理、使用、處分之權
29 限，而被告僅係出名擔任楠梓房地及內埔建物之所有權人，
30 實際上對楠梓房地及內埔建物並無使用收益權限，故兩造間
31 就楠梓房地、內埔建物均有成立借名登記契約云云。

01 3.惟按子女以父母提供之資金購買房地，由子女取得房地所有
02 權之原因多端，非必出於借名登記契約，且父母出資購買房
03 地將之登記子女名下，寓有贈與該房地予子女之意，已漸成
04 現今社會常態，尚難逕謂父母與子女間即存在借名登記契
05 約。又為人父母者金錢購買房產後登記子女名下，並仍繳付
06 相關費用之原因多端，或有出於借貸、贈與，亦有單純出於
07 擔子女經濟負擔過重，未經思索法律關係而願意無條件資助
08 者，原因不一而足，非必屬借名登記契約。另於現今社會，
09 尤具有一定資力之父母，或為避免因死後遺留之財產遭課徵
10 遺產稅之賦稅問題，或為預先分配資產以避免死後發生遺產
11 繼承紛爭及辦理財產分割之煩，而於生前預為規劃財產之分
12 配，並依分配將財產預先登記予子女，尚屬常見。且出資之
13 父母於生前仍統籌該財產之管理、使用、收益，俾整體家產
14 不至於父母生前即因子女管理或任意處分而減少，待子女成
15 年、結婚、營業或父母死亡等一定事由發生後，始由該財產
16 之所有人取回管理、使用、收益權，亦非罕見，且符合我國
17 重視孝道、尊重長輩之國情。而所謂借名登記契約，乃當事
18 人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於
19 一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其
20 他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借
21 名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生之
22 義務。此借名登記契約與父母生前將名下財產預為分配予子
23 女，僅保留該財產管理、使用、收益之權限，待父母百年
24 後，始由該財產所有人取回管理、使用、收益權限之法律性
25 質不同。故預為分配財產之情形，該財產於所有權移轉登記
26 時，即歸屬於登記為所有權人之入，即令登記名義人取得財
27 產後，於父母生前尚未能享管理、使用、收益，亦僅係就受
28 贈財產之管理、使用、收益受有限制而已，核其本質與贈與
29 或附負擔贈與之情形較為相符，而與借名登記契約之登記名
30 義人並非實質所有權人，無從終局取得所有權之情形，並不
31 相同。

01 4.經查：

02 (1)就楠梓房地部分，依原告於審理中證稱：楠梓房地的頭期款
03 及貸款都是由我支付的，並由我委託大女兒乙○○負責出
04 租，再由我收取租金，我打算在往生之後，要把楠梓房地的
05 所有權移轉給被告，為了節省贈與稅、遺產稅，才會先將楠
06 梓房地登記在被告名下，一方面也是因為我當時要退休，怕
07 貸款不過，才會這樣做等語（院卷二第56頁至第59頁）；經
08 核與證人即原告配偶丙○○於審理中證稱：楠梓房地是因為
09 原告要退休，怕貸款不過，才會登記在被告名下，楠梓房地
10 的頭期款、貸款都是由原告支付的，楠梓房地購入後由我與
11 原告居住迄今，故均由原告管理、收租等語（院卷一第243
12 頁至第245頁）、證人即原告之女兒乙○○於審理中證稱：
13 當時原告年紀大了，正值退休，怕貸款有疑慮，就先將楠梓
14 房地登記給被告，購買楠梓房地的資金、貸款、稅金、維修
15 費用都是原告出的，出租也是原告委託我管理等語（院卷一
16 第252頁至第253頁、第255頁）、證人即原告之女兒甲○○
17 則於審理中證稱：楠梓房地的價金都是由原告支付的，也是
18 由原告負責出租，租金當作原告的生活費等語相符（院卷二
19 第307頁）。

20 (2)就內埔建物部分，依原告於審理中證稱：內埔建物在我往生
21 之後，想要把所有權給被告，為了節省遺產稅及贈與稅，才
22 提前登記在被告名下，內埔建物是由我及丙○○負責招租等
23 語（院卷二第60頁至第61頁）；經核與證人丙○○於審理中
24 證稱：內埔建物は祖傳家產，被告是家中獨子，原告認為他
25 去世後，要將內埔建物給被告，為了節省遺產稅，才會在內
26 埔建物翻修的時候，直接登記在被告名下，內埔建物的維修
27 費用、稅金都是原告繳納的等語（院卷一第243頁至第244
28 頁、第247頁至第248頁）、證人乙○○、甲○○於審理中證
29 稱：原告擔心其去世後，被告還要負擔遺產稅或贈與稅，才
30 會將內埔建物先登記給被告，內埔建物的興建、維修費用、
31 稅金都是原告出的，出租也是原告去跟承租人簽約的等語相

符（院卷一第251頁、第253頁；院卷二第307頁至第308頁）。

(3)由上可知，原告係為了便利貸款、死後想將楠梓房地所有權移轉給被告，為了節省遺產稅、贈與稅，才會於購買楠梓房地後，即將所有權移轉登記予被告；又因內埔建物是祖傳家產，被告為家中獨子、長孫，原本即欲歸由被告所有，僅係為節省遺產稅，才會預先將所有權移轉登記在被告名下，揆諸前揭說明，本件應係原告基於節省遺產稅之目的，而預為財產之分配，先將財產移轉登記予被告，並由原告保留對不動產之管理、使用、收益等權限，此情要與贈與或附負擔之贈與較為相符，而與借名登記契約並無使出名者終局取得所有權之情形有別。況原告於審理中自陳：我將內埔建物及楠梓房地登記在被告名下，是我跟丙○○自己決定的，沒有跟被告討論過，我也沒有跟被告說我死後想將楠梓房地及內埔建物贈與給被告等語（院卷二第62頁），經核與證人丙○○於審理中證稱：將內埔建物登記在被告名下，是我與原告自己決定的等語相符（院卷一第245頁）。又被告於61年間出生，於81年間即成年，可自為意思表示，原告於被告成年後，未與被告討論，即將楠梓房地、內埔建物登記於被告名下，足見兩造就楠梓房地、內埔建物並無為成立借名登記契約之意思表示合致，自難認有借名登記契約之存在。

5.至證人甲○○雖於審理中證稱：購買楠梓房地時，原告有跟被告說因為怕退休貸款不到，要用被告名義登記為所有權人，被告也有同意，我沒有聽原告說其過世後要將楠梓房地送給被告，原告的意思是其往生後，要由三個小孩一起繼承楠梓房地等語（院卷二第306頁至第309頁），然其證詞已與原告上述自陳內容不符，且甲○○身為原告之女兒，對原告之財產亦有繼承權，而與本件有利害關係，是其證詞，要難採信為真。

6.另兩造雖就楠梓房地之頭期款、貸款事實上是由何人所支付等節有所爭執，然不論楠梓房地之價金事實上是由何人支

付，原告將楠梓房地之所有權移轉登記予被告之初，既係基於節省遺產稅之目的，而預為財產之分配，其性質即與借名登記契約不符，業如前述，是本院自無庸就此部分再為審酌，併此敘明。

7.綜上所述，兩造間就楠梓房地、內埔建物均無借名登記契約關係存在。

(二)原告依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將楠梓房地、內埔建物所有權移轉登記予原告，為無理由：

原告既未證明其與被告間就楠梓房地、內埔建物存在借名登記契約，業如前述，則原告主張終止該等借名登記契約，依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將楠梓房地、內埔建物所有權移轉登記予原告，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將楠梓房地、內埔建物所有權移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

民事第二庭 法 官 楊凱婷

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 113 年 2 月 17 日

書記官 楊芷心

附表一：

編號	土地地號/建物建號	面積（平方公尺）		權利範圍
1	高雄市○○區○○段 ○○段00000地號	89		全部
2	高雄市○○區○○段	層數及總面	附屬建物用	全部

(續上頁)

01

○○段0000○號（門牌號碼：高雄市○○區○○路000號）	積	途	
	4層／223.87	陽臺：17.79 雨遮：8.57	

02 附表二：

03

編號	建物建號	面積（平方公尺）		權利範圍
1	屏東縣○○鄉○○段000○號（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路000號）	層數及總面積	附屬建物用途	全部
		3層／284.06	陽臺：6.45 屋頂突出物：11.93	