

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第754號

原告 陳錦雲 住○○市○○區○○街00號9樓之1

訴訟代理人 蘇志弘律師

被告 張啓政

訴訟代理人 周崇賢律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院民國113年1月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將高雄市○○區○○段○○段0000地號（權利範圍10000分之108），及其上同段2976建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街00號9樓之1房屋（權利範圍全部）及同段2996建號建物（即2976建號建物共同使用之共有部分，權利範圍10000分之111）之所有權移轉登記予原告。

被告應將上開土地稅籍編號000000000000之地價稅納稅義務人名義，及上開房屋稅籍編號Z000000000000之房屋納稅義務人名義，均辦理變更登記為原告名義。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為母子關係。原告自民國66年間即任職於高雄縣大杜鄉民代表會擔任工友，之後於00年0月間以存款，向建商信諺建設股份有限公司（下稱信諺公司）購買坐落高雄市左營區菜公段六小段1088地號（權利範圍10000分之108）及其上同段2976建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號9樓之1房屋（權利範圍全部）及2976建號共有部分之同段2996建號建物共同使用部分（權利範圍10000分之111）（上開土地及建物，下合稱系爭房地）之預售屋。原告於購買系爭房地當時，因被告具備申辦勞工低利貸款身分，購屋可獲得較佳之貸款條件，原告遂與被告約定將系爭房地以借名方式登記於被告名下（下稱系爭借名登記契約），再以被告名

01 義向銀行申辦貸款。系爭房地之頭期款為原告所繳納，建造
02 完成交屋後是由原告及原告配偶居住、管理、使用迄今，被
03 告則是居住在門牌號碼高雄市○○區○○路00號之舊家，系
04 爭房地所有權狀係由原告保管，系爭房地之每月貸款是由原
05 告繳納，系爭房地之地價稅、房屋稅及水電、瓦斯、大樓管
06 理費用等均是原告繳納，系爭房屋102年5月後剩下之全部
07 貸款，亦是原告於000年0月間由原告以退休金及存款，向
08 貸款銀行聯邦銀行清償全部貸款餘額，被告則從未曾繳納分
09 文貸款或上開相關價金或費用，亦不曾管理、居住、使用、
10 收益系爭房地。被告亦明知上情，詎其竟因需款孔急意圖出
11 售系爭房地及出租。原告因此終止兩造間之系爭借名登記契
12 約，並以本件起訴狀繕本之送達做為終止系爭借名登記契約
13 意思表示之方法。爰依系爭借名登記契約（類推適用民法第
14 549條第1項、541條第2項）及民法第179條規定，依選擇合
15 併，請求擇一為有利原告判決。並聲明：如主文第1、2項所
16 示。

17 二、被告則以：否認兩造間有系爭借名登記契約存在。兩造家中
18 經濟大權於112年3月11日被告之父親張池濱去世前，均由張
19 池濱主導及支配，原告因識字不多且擔任工友職務之薪資不
20 多，以原告之資力實無法支付系爭房地之頭期款，原告繳納
21 之頭期款資金而應是由張池濱支出，原告於000年0月間清償
22 全部貸款餘額之資金亦應是由池濱出售的土地價款支付，並
23 非由原告之退休金額及存款支應。被告自18歲出社會後每月
24 給付給父母的錢即有孝敬父母及按月繳納房貸之事實。系爭
25 房地是被告之父張池濱所購買，張池濱生前將系爭房地以被
26 告名義登記為所有權人及繳納頭期款與結清全部房貸等之行
27 為係本於贈與之意思，並無借名登記之事實等語置辯。並聲
28 明：原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事實如下：

30 (一)、兩造為母子關係。

31 (二)、依系爭房地之登記謄本所載，系爭房地於民國87年10月1日

，以87年9月22日買賣之原因（出賣人：信諺建設股份有限公司），登記於被告名下。並有土地及建物登記謄本及異動索引在卷可稽（卷一第81頁以下）。

(三)、原告自66年間即任職於高雄縣大杜鄉民代表會擔任工友，並於92年1月16日退休。並有高雄縣大杜鄉民代表會函在卷可稽（卷一第23頁）。

(四)、系爭房地自87年10月1日購入後由原告及原告之父居住，被告則居住於住於門牌號碼高雄市○○區○○路00號老家。

(五)、系爭房地自購入後迄今之地價稅、房屋稅及水電、瓦斯、大樓管理費用等均係由原告繳納。

(六)、原告於000年0月間向聯邦銀行清償系爭房地之全部貸款餘額（但清償金錢之來源被告有爭執，抗辯係被告之父、原告之夫所出資）。並有聯邦銀行塗銷抵押權同意書在卷可稽（卷一第59頁）。

四、本件爭點：兩造間就系爭房地有無借名登記契約關係存在？

五、本院論斷：

原告主張兩造間有系爭借名登記契約關係存在，被告雖否認。惟查：

(一)、原告主張之上開事實，業據其提出高雄縣○○鄉○○○○○○00○○○○○○○○鄉○○○○○○000號函及退休申請書、土地及建物登記謄本、地價稅繳款書、房屋稅繳款書、電費繳費憑證、水費繳費憑證、瓦斯費繳費憑證、大樓管理費繳費憑證影本1件。抵押權塗銷同意書、土地登記申請書、切結書及異議書、土地所有權狀及建物所有權狀、高雄市政府工務局87年9月18日（87）高市工建築使字第01354號使用執照、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書及公證書、地政登記規費繳款書、車位使用權利證明書、被告陳俊華與原告往來交易明細表、存摺封面與內頁交易明細、105年4月15日公證遺囑不動產買賣契約書等為證。而被告雖抗辯原告繳納系爭房地之頭期款及清償全部貸款餘額之資金，應是由張池濱所出資云云，惟為原告所否認，被告自應舉證以實其說，然被告僅空

01 言抗辯，並未提出證據以實其說，自不足採信。

02 (二)、證人張曉春即原告之女、被告之姐證稱「（榮德街89號9樓
03 之1系爭房子，87年時到底是你母親即原告還是你父親買
04 的）我母親即原告買的，是我父母一起去看，由我母親即
05 原告買的，錢都是我母親即原告出的。」、「...所有權狀
06 都是我母親即原告在保管的。」、「（當初房子為何會登記
07 在你弟弟即被告名下？）因為被告有抽到勞工貸款，比較便
08 宜的房貸。所以才登記被告的名字。」、「（房子買了之
09 後，都是何人在居住？）都是我父母親在住。」、「（貸
10 款、管理費那些何人繳納？）都是我母親即原告在繳。」、
11 「（你父親張池濱，作何工作？）我父親是榮民，他是醫務
12 士退下來的，他有開過藥局，當時因為醫師法、藥師法規定
13 比較嚴格之後，藥局就收掉了，都是我母親即原告在上班，
14 藥局收掉之後，我父親就沒有收入了，都是我母親即原告在
15 上班賺錢養家。」、「（藥局收掉大約是何年的事情？）大
16 約是我國小，約民國60幾年時。」、「（你們家中的經濟大
17 概都是何人在管理？）錢都是我父親管理，但是錢都是我母
18 親即原告上班賺錢，交給我父親管理。」、「（你為何會知
19 道你母親即原告買的房子，只是登記在被告的名下而已？）
20 我母親即原告跟我說的。因為買房子一直都是他們在住，當
21 初他們買預售屋，繳的費用都是他們在繳，買家俱都是我陪
22 他們去買的。」、「（原告提供給法院的資料，帳戶存摺裡
23 面有顯示在92年初原告分別二次在920年11月74日、92年2月
24 6日分別匯款100萬元，共計200萬元給陳俊華，陳俊華從92
25 年2月17日一直到102年4月2日按月匯給你母親即原告1萬5到
26 1萬6不等的錢，最後一筆是在102年4月22日匯了150萬元給
27 原告，此事你是否知道？）我知道，情形是因為我母親即原
28 告在退休時有一筆費用，有人要跟他借錢，我母親即原告跟
29 我商量說把他的錢寄放在我這裡，叫我按月幫他繳納貸款，
30 所以才有這個錢的往來，陳俊華是我的先生，項目有多餘的
31 部分，是因為我是女兒，我就跟我先生商量說多少給我母親

01 即原告一些生活費，才会有這些錢。」、「（你們把這些錢
02 匯給你母親即原告，是包含每個月貸款的費用及生活費
03 嗎？）是的。」、「（所以貸款的錢是你把錢匯給你母親即
04 原告，你母親即原告再拿去繳的嗎？）是的。」、「（那你
05 怎麼知道這些過程？）都是我母親即原告會跟我說，而且我
06 母親即原告他們很多錢都是我資助的。」等語（見卷三第17
07 4頁以下之證人筆錄）。證人張治政即原告之子、被告之弟
08 亦證稱「（錢是何人拿出來的？）是我母親即原告之前有儲
09 蓄，而且原告在大社鄉公所有上班，錢是我母親即原告拿出
10 來的。」、「（跟信諺建設公司談買賣、定買賣契約，是你
11 母親即原告出面具名跟建設公司談買賣的嗎？）是的，我母
12 親即原告因為之前有賺錢有儲蓄，他們決定要看一間房子，
13 系爭房子是預售屋。」、「（當初房子為何會登記在你哥哥
14 即被告名下？）我哥哥即被告之前因為有抽到勞工貸款，所
15 以用勞工貸款的資歷去買系爭房子，因為勞工貸款的利率比
16 較低，所以才登記被告名下。」、「（房子買了之後，都是
17 何人在居住？）都是我父母親居住，二十幾年從買到現在都
18 是他們二人住在一起。」、「（貸款、管理費、稅金那些何
19 人繳納？）都是我母親即原告繳納。」、「（你父親張池
20 濱，作何工作？）我記憶中父親張池濱是在軍中從事醫務
21 士，後來他有開藥局。」、「（藥局開了多久？）開到我國
22 中的時候，大概是60幾年的時候。收掉藥局之後就沒有收
23 入，我母親即原告就去上班。」、「（你們家中的經濟大概
24 都是何人在管理？）都是我母親即原告上班賺錢，我父親管
25 理。我父親是一家之主。」、「（你為何會知道你母親即原
26 告買的房子，只是登記在被告的名下而已？）我們原本之前
27 住在大社，但是他們要買這邊的房子有跟我們這些小孩說他
28 們有買系爭房子。」、「（所以是你父母親跟你們說，房子
29 只是登記在被告名下而已？）是的。」、「（這些權狀這些
30 東西確實是你母親即原告在保管嗎？）是的，從買到現在都
31 保管的很好。」、「（為何你知道權狀這些是你母親即原告

在保管？）因為我有看過，因為之前他們有找我去整理房子，我有看到。」、「（你哥哥即被告從來沒有住過系爭房子嗎？）從來沒有，而且他從來沒有給我母親即原告一毛生活費，還有結婚、撫養被告的兒子，都是我母親即原告一手處理的。」、「（你如何確認出錢買房子是你的母親即原告而非你父親或是被告？）因為我家裡的經濟來源都是我母親即原告，我母親即原告有上班跟儲蓄，並不是被告，被告根本就沒有能力，連結婚、還有扶養他自己的孩子都沒有能力。被告沒有錢的時候都會跟我父母要錢，他那有能力去支付頭期款買這間房子。」、「（你父母在當初說是借名登記，他們有無這樣的情形？）他們一直在講說這個房子是他們買的，被告抽到勞工貸款的資歷，用勞工貸款的資歷去買的，所以才用被告名義登記。等語（見卷三第174頁以下之證人筆錄）。

(三)、原告提出之上開證據，參以，證人張曉春、張治政二人之上開證詞，再參以系爭房地之頭期款及清償全部貸款均為原告所繳納及所清償；系爭房屋建造完成交屋後均是由原告及原告配偶居住、管理、使用，被告則從未居住過系爭房地；系爭房地所有權狀係由原告保管；系爭房地之每月貸款及系爭房地之地價稅、房屋稅及水電、瓦斯、大樓管理費用等亦均是由原告繳納等情狀，原告主張兩造間有系爭借名登記契約存在，應堪認屬實。而系爭借名登記契約業經原告以本件起訴狀繕本之送達做為終止系爭借名登記契約之意思表示，而已合法終止。原告自得依系爭借名登記契約（類推適用民法第549條第1項、541條第2項）及民法第179條規定，請求被告移轉所有權登記及辦理稅籍變更，其本件請求，自屬有據。

六、綜上所述，原告依借名登記及不當得利之法律關係提起之本件訴訟，請求如主文所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法、所提出之其他證據及原證7-9是否真

正，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

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 27 日

民事第一庭 法 官 郭文通

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 27 日

書記官 林香如