

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第1號

原告 陳世傑

訴訟代理人 陳香如律師

被告 陳葦汎

熊家富

共同

訴訟代理人 陳清怡律師

複代理人 王恩加律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經臺灣高雄地方法院移送前來（112年度補字第682號），本院於民國113年6月3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)原告在臺北擔任開業牙醫師，父母居住高雄，故閒暇時返回高雄，預計退休後回高雄定居，被告陳葦汎、熊家富分別為原告之女兒、配偶。原告於民國101年間，原欲以自己名義向訴外人京成建設股份有限公司（下稱京城建設）購買坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地及其上同區段2068建號建物（含共同使用部分同區段2127建號建物，即京悅大樓，門牌號碼為高雄市○○區○○路000號21樓之1，下稱系爭房地），京城建設傳真與原告要求於101年1月31日前匯款新台幣（下同）3,000,000元定金及簽約金時，因原告得知以陳葦汎名義辦理房貸利率較優惠，遂與其口頭約定以其

名義買受登記，原告擔任連帶保證人，後續支出均由原告負責，陳葦汎僅單純出名，原告同意讓熊家富及當時未婚、年僅28歲之陳葦汎居住。是以原告與陳葦汎於101年2月12日聯名簽署授權書予京城建設，並由原告填寫授權書、本票票面金額，而由陳葦汎簽名簽發票面金額25,310,000元本票予京城建設，並於101年3月20日以陳葦汎為借款人、原告為連帶保證人，向臺北富邦商業銀行借貸25,310,000元，約定扣繳本息帳號為陳葦汎名下之台北富邦銀行000000000000號帳戶（下稱扣繳帳戶）。因陳葦汎僅為單純出名人，後續貸款由原告本定期匯入130,000元至扣繳帳戶，且裝潢工程、契約相關之住宅火災及地震險等費用均由原告支出，相關文件正本亦由原告保管。繳納數年後，原告另以國泰世華銀行光復分行000000000000號帳戶轉入款項至陳葦汎名下之扣繳帳戶，又系爭房地之管理費用、電費、水電、瓦斯等費用等費用亦由原告持續轉入陳葦汎之扣繳帳戶支應。

(二)然因原告與熊家富多年來數度談及離婚，互相持有對彼此聲請臺灣臺北地方法院核發之民事暫時保護令，熊家富亦對原告提起傷害等刑事告訴，原告對陳葦汎已喪失繼續借名之信賴基礎，故於112年4月11日委託訴訟代理人以台北古亭376號存證信函與被告2人，表示終止與陳葦汎間借名契約，要求移轉登記系爭房地及一個月內搬遷，卻遭陳葦汎以國史館郵局251號存證信函拒絕。陳葦汎甚至於112年間謊報遺失扣繳帳戶存摺、提款卡，致原告預先存入之數百萬元款項無法領出。

(三)借名登記契約既已終止，被告為無權占用，原告得類推適用民法第549條第1項、第541條第2項委任規定，請求陳葦汎辦理所有權移轉登記。且被告無權占用，原告得依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告搬遷返還。又被告仍占有系爭房地，屬無法律上原因受有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用之損害，參諸內政部不動產實價登錄查詢網頁刊登同社區樓下博愛二路250號4樓之2房屋於000年0月

01 間以每坪598元出租，租金為58,000元，而系爭房地建物位
02 在21樓、權狀面積216.87平方公尺、有2個停車位，價值高
03 出許多，原告謹以每月60,000元，作為依民法第179條規
04 定，請求被告各應按月返還30,000元不當得利之計算依據。

05 (四)並聲明：1.陳葦汎應將系爭房地所有權移轉登記予原告。2.
06 被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並自112年6月1日起至
07 返還房屋之日止，各按月給付原告30,000元。

08 二、被告均以：

09 (一)兩造原共同居臺北市松山區敦化北路之敦北翠苑大樓，陳葦
10 汎於100至101年間與訴外人馮勝杰論及婚嫁，原規劃搬遷至
11 夫家所在高雄透天厝4樓。惟因陳葦汎不願與公婆同住，原
12 告極為疼愛唯一女兒，平日本常代為支付開銷及餽贈財物與
13 陳葦汎，為協助陳葦汎自立，乃決定購買系爭房地作其嫁妝
14 及新房，故從看屋、選址、簽約、辦理銀行手續，乃至與訴
15 外人傳承室內裝修設計有限公司洽談裝潢等過程，均由陳葦
16 汎全程參與及決定，並將婚期訂於較晚之101年9月25日。熊
17 家富曾請其三姐夫即訴外人郭振光協助探路殺價，最終方得
18 由陳葦汎以優惠價格買下，於000年0月間裝潢完成，與當時
19 配偶馮勝杰一同搬入居住。原告常向親朋好友炫耀其資助陳
20 葦汎購置系爭房地之財力與心意，亦曾對馮勝杰之家人明確
21 表達係女兒嫁妝，未有何借名登記之表示。且優惠利率須名
22 下無自有住宅，然陳葦汎當時另有於87年8月31日以買賣為
23 原因取得坐落新北市萬里區之不動產，故陳葦汎顯不符合優
24 惠貸款利率條件。原告與陳葦汎為趕在陳葦汎結婚前完成過
25 戶事宜，旋於101年2月12日與京城建設簽約，發票人清楚載
26 明為陳葦汎。原告並未共同簽發25,310,000元本票，該授權
27 書列名原告應屬誤載。又房屋貸款契約書第15條載明為自用
28 住宅，原告不應事後反悔或推諉稱係借名登記。原告倘欲以
29 陳葦汎名義貸款，大可仍將系爭房地登記在自己名下，再以
30 陳葦汎名義申請貸款。原告既資助陳葦汎購買系爭房地，則
31 原告擔任貸款保證人並支付貸款費用乃屬常情，不能因有出

資即謂為借名登記。且借名登記向有「借人頭」之脫法行為疑慮，如認本件為借名登記，恐助長脫法行為之風氣。

(二)系爭房地裝潢期間，履因陳葦汎對細節及品質不甚滿意，要求重新施作，方與室內設計師發生爭執，最終原告方會決定拒付款項，可知系爭房地實為陳葦汎所有，否則馮勝杰之父親馮宗根不會前來協助監工。至於裝潢合約書上載「陳醫師住宅裝修工程」係因室內設計師係經由原告之牙醫診所病患介紹之同業，一開始接洽聯絡事宜係透過原告，方會如此記載。陳葦汎購入系爭房地後，均自行管理、使用，與馮勝杰負擔繳納稅費、水費、瓦斯費及管理費，光管理費即高達920,000餘元，水費亦非由扣繳帳戶支出。甚至馮勝杰於000年00月間與陳葦汎離婚，並於108年間搬出後，由陳葦汎與幼子繼續居住，馮勝杰仍持續以自己帳戶繳納水費，可見馮勝杰亦認知及確信系爭房地為陳葦汎所有。且陳葦汎在該所養育其子，迄今逾十年，大樓109年舉行之中秋聯誼活動出席統計表亦以陳葦汎為該戶代表。原告僅會短暫借住，並無管理、使用或處分之情。

(三)陳葦汎離婚後，原告仍與熊家富共同住在臺北，甚至原告在燕巢區之父母年邁患病，兄弟間協議輪流排班照顧，原告未回高雄定居，反而將照顧父母責任指派熊家富承擔。熊家富乃前往系爭房地居住，舉凡原告之父親重病、臨終乃至入殮等後事，均係熊家富代為料理照顧，原告僅會遠端指揮，非如原告所稱購買系爭房地係為退休回高雄定居。熊家富代原告辛勤照料其家人時，原告竟多次外遇，當熊家富欲返回臺北住所時，原告會以各種方式攔阻，更將外遇對象之一即訴外人賴曉潔帶回臺北住家。原告之父親於111年底過世後，熊家富預計回臺北與原告安享晚年，詎於112年1月初收受空白離婚協議書，多方打探之下，方知悉原告外遇情事。熊家富無意離婚，為求與原告面對面溝通，在陳葦汎陪同下，於112年3月11日返回臺北住所，發現大門門鎖經原告擅自更換為電子鎖，門內傳來男女交談歡笑之聲。熊家富於門外苦苦

01 哀求開門，原告均未理會，甚至報警驅趕。熊家富先行離去
02 後，原告僅著白色背心內衣，指揮賴曉潔迅速離去，原告旋
03 前往地下室欲驅車離開，在停車場看見熊家富趕來時，迅速
04 自熊家富身旁加速逃離，致熊家富跌倒擦傷。原告之後又聯
05 合賴曉潔以多種手段干擾、報復被告，包括刻意低價出售其
06 名下之高雄不動產，讓熊家富無法再收取租金作為生活費，
07 及聯合賴曉潔於宜蘭、臺北各地對被告提出法律上顯無理由
08 之刑事告訴，使被告疲於奔波。原告甚至遷怒陳葦汎，認為
09 其陪伴母親返家撞見原告外遇情事係一種背叛，而將陳葦汎
10 名下扣繳帳戶內大筆款項提領殆盡，並授意賴曉潔假冒陳葦
11 汎，電洽客服專線欲取消系爭房地設定帳戶自動扣繳，使之
12 面臨斷水斷電危機，卻不知水費、瓦斯費本非由陳葦汎之該
13 帳戶扣繳。原告不僅拒絕熊家富返回臺北住所，又提起本件
14 訴訟，臨訟否認當初贈與一事，遽稱借名登記，其目的係不
15 擇手段欲將被告淨身出戶。熊家富對原告及賴曉潔提起侵害
16 配偶權訴訟，經臺灣臺北地方法院112年度訴字第1857號判
17 決命渠等應連帶給付熊家富50萬元在案。

18 (四)原告贈與陳葦汎金錢以作為子女購買不動產之資金後，仍保
19 有權狀之情形本為常態，且被告係將個人相關文件、單據等
20 放在臺北住所，遭原告擅自更換門鎖，致被告迄今無法返家
21 取回，故被告之帳戶存摺均遭原告取走。且陳葦汎之扣繳帳
22 戶係於95年間申辦之薪資轉帳戶，台北銀行與富邦銀行合併
23 後，即換發帳戶存摺為該帳戶，帳戶內款項均為陳葦汎之存
24 款。原告資助購買系爭房地後，陳葦汎即設定為扣繳帳戶。
25 原告於112年4月6日至5月7日間，未經陳葦汎同意，大量提
26 領扣繳帳戶內存款共約4,600,000元，經台北富邦銀行發覺
27 帳戶異常，緊急通知陳葦汎，陳葦汎始知悉帳戶遭不明人取
28 款而向警局報案。原告語音轉帳匯入之款項，並非全數用於
29 支付貸款，甚至可能已遭原告擅自陸續領出，自不能以原告
30 有語音轉帳即認均係用於繳付系爭房地之貸款。況原告於10
31 9年間，率將熊家富借用其名義之證券帳戶中，約50餘張台

01 積電股票及數十張元大金、中信金股票等私自移轉至其自行
02 操作之證券戶中，並於111年8月5日將台積電股票賣出4,92
03 3,119元，至112年3月又陸續出售股票，侵害熊家富財產至
04 少3,000萬餘元。原告不法出售股票所得款項均匯入其名下
05 國泰世華銀行帳戶，再於同年8月22日後，分批將賣得價金
06 轉入陳葦汎名下之扣繳帳戶。然上開股票均為熊家富數十年
07 前以自有資金認購、買入，原告據為己有再匯入陳葦汎帳
08 戶，實不能以此主張其為系爭房地之實質單獨所有權人等語
09 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項（見本院113年度重訴字第1號卷，下稱重訴
11 卷，第42至43頁）：

12 (一)陳葦汎為原告之女、熊家富為原告配偶。

13 (二)陳葦汎於101年2月12日簽署授權書予京城建設，由被告陳葦
14 汎簽發票面金額為25,310,000元本票予京城建設，並於101
15 年3月20日以被告陳葦汎為借款人、原告為連帶保證人，向
16 臺北富邦商業銀行借貸25,310,000元，約定扣繳本息帳號為
17 臺北富邦銀行000000000000。原告簽署在發票人欄，其身分
18 證字號及地址均分別填載在各該欄位。

19 (三)系爭房地於102年5月、104年9月、104年10月、104年11月、
20 104年12月、105年1月、105年2月、106年1月管理費、車位
21 清潔費共89,786元。

22 (四)系爭房地於104年5至8月、105年3至4、9至12月、106年2至1
23 2月、107年1月至112年10月之管理費、車位清潔費共925,78
24 4元。

25 (五)系爭房地於112年4至9月之水費共1,719元。

26 (六)系爭房地於106年11月至112年3月之水費共13,705元。

27 (七)系爭房地於106年5至12月、107年9至10月、108年、109年1
28 至2月、5至10月、110年3至10月、111年5至12月、112年1
29 至10月之瓦斯費共14,913元。

30 (八)系爭房地於104至105年、109至111年度地價稅共11,658元，
31 及系爭房地107至109、110至112年房屋稅共140,935元。

01 (九)系爭房地於109至110年房屋稅共35,235元。

02 (十)原告與熊家富互相持有對彼此之臺灣臺北地方法院核發之民
03 事暫時保護令，熊家富亦對原告提起傷害告訴、民事侵害配
04 偶權之訴、家事請求履行同居、宣告分別財產制等訴訟，原
05 告有對熊家富提起裁判離婚訴訟。

06 (十一)原告於112年4月11日委託訴訟代理人以臺北古亭376號存證
07 信函與被告2人，表示終止與陳葦汎間借名契約，並要求於7
08 日內移轉登記系爭不動產，並通知被告2人一個月內搬遷。
09 嗣陳葦汎以國史館郵局251號存證信函回覆拒絕。

10 四、本件爭點如下（見重訴卷第44頁）：

11 (一)原告與被告陳葦汎間就系爭不動產，是否成立借名登記契
12 約？

13 (二)原告依民法第549條第1項、第541條第2項、第767條第1項規
14 定，請求陳葦汎應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，有
15 無理由？

16 (三)原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告2人應將
17 系爭房屋騰空返還予原告，並自112年6月1日起至返還房屋
18 之日止，各按月給付原告30,000元，有無理由？

19 五、按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產
20 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
21 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
22 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
23 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
24 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
25 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
26 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
27 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
28 其契約始克成立（最高法院107年度台上字第2070號判決參
29 照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
30 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，主張借名登記
31 者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院113年

度台上字第854號裁定理由末段參照)。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係(最高法院111年度台上字第383號判決參照)。蓋父母出資購買不動產贈與子女而由父母保管權狀之情形，所在多有；若父母經濟狀況較優，縱贈與不動產與子女後，仍由父母繳納房屋稅或地價稅，亦非鮮見(最高法院107年度台上字第2520號裁定參照)。準此，本件主張借名登記契約存在之原告，應負舉證責任，證明雖將財產以其女兒陳葦汎之名義登記，然仍有意思表示合致由原告管理、使用、處分，陳葦汎則允就該財產為出名登記之事實。

六、本院得心證之理由如下：

(一)原告無借名登記意思表示合致之證據，且系爭房地由陳葦汎居住使用、管理：

1.系爭房地係以陳葦汎為買受人，向京城建設購入，登記為所有權人，並設定最高限額抵押權擔保債權總金額3,038萬元予台北富邦銀行之事實，有建築改良物、土地所有權買賣契約書、所有權狀、高雄市政府地政局楠梓地政事務所112年12月18日高市地楠登字第11270999000號函所附登記謄本、異動索引、登記案件影本可考(見臺灣高雄地方法院112年度補字第682號卷，下稱補卷，第53至63頁、本院112年度審重訴字第108號卷，下稱審重訴卷，第133至166頁)，是以買受而成為所有權之人為陳葦汎，當無疑問。

2.原告自承無借名登記意思表示合致之書面證據。原告主張購置系爭房地係為退休後返還高雄定居使用，因貸款時得知以未曾貸款之陳葦汎名義辦理首購之利率較為優惠，故向陳葦汎借名登記云云(見重訴卷第165至166頁)，無非係舉當時承辦系爭房地貸款業務之薛超仁及原告胞弟陳世峰為證。

3.惟查，證人薛超仁結稱：伊係臺北富邦銀行擔任房貸業務人

01 員，原告與陳葦汎父女都是跟伊接觸之客戶，因為陳葦汎係
02 所有權人，原告係擔任保證人，客戶來談會大概瞭解一下，
03 他們有寫自住切結，伊不會質疑，然時間太久不記得原告是
04 否有詢問優惠利率，購買目的應該是自住使用，不記得是誰
05 說的，對當時有提供什麼資料現在已不記得，所以無法明確
06 回答，因為公司系統更新過兩次，所以也看不到資料，問過
07 主管也看不到等語（見重訴卷第286至288頁），無從證明原
08 告係因優惠利率之誘因，始改以陳葦汎名義購置。

09 4.次查，系爭房地係於101年3月20日辦畢所有權移轉登記，經
10 過裝潢完畢後，由甫於101年9月25日與馮勝杰新婚之陳葦汎
11 夫婦入住，於000年0月0日生育一名子女，於107年12月27日
12 離婚後，仍由陳葦汎與子女住在其內乙情，為原告、陳葦汎
13 陳述一致（見重訴卷第166、172頁），復有系爭房地之土
14 地、建物登記謄本及陳葦汎之戶籍資料可考（見補卷第23至
15 29頁、限閱卷），足見系爭房地當時係由馮勝杰、陳葦汎居
16 住使用，陳葦汎並與幼子居住迄今，未見原告有何退休或返
17 回高雄定居情事。

18 5.而據證人熊明華結稱：伊係熊家富胞姊，住高雄市，陳葦汎
19 他們要買房子時，原告有打電話拜託伊去幫忙看高樓層價
20 錢，原告有說是他女兒要結婚，要買給她結婚用的，聊天時
21 伊等在高雄之親戚都知道，那時陳葦汎要結婚，不想跟公婆
22 住在一起，所以原告說要買給她當新房，伊跟伊老公、女兒
23 有去看過系爭房地，也有議價，順便看底價，得知底價每坪
24 26、27萬元後，伊有跟原告說，比原告當初看的低，所以原
25 告再去跟人議價，後來伊有看過房子裝潢，就是陳葦汎跟設
26 計師去討論，因為她要住的，她以前常常到伊家閒聊吃飯的
27 時候會講到這些裝潢的事，入厝時很多親朋好友都有去，照
28 片所示房屋內香水、香奈兒包包應該是陳葦汎的，她用的東
29 西都很高檔，陳葦汎結婚、懷孕，生完小孩要出去工作，她
30 有拜託伊帶小孩大概半年多，半年多以後伊本身有工作，她
31 就請她媽媽來回幫忙照顧，大概是103、104年間，原告他們

01 有買奧迪車子、房子還有現金給陳葦汎，他們就陳葦汎這個
02 小孩，聊天時會聊到，就是在公共場所聊天時大家你一句我
03 一句的講，另伊知道熊家富會將名下股票分散放在各個家屬
04 親人名下，以前熊家富年輕的時候很拼，會用兄弟姊妹、陳
05 世傑兄弟姊妹帳戶去做證券等語（見重訴卷第230至235
06 頁），乃親自聽聞原告表示購買系爭房地係作為陳葦汎新婚
07 之嫁妝，並為原告探聽底價，亦核與被告辯稱由熊家富商請
08 三姊夫郭振光協助探路殺價之情相符（見審重訴卷第77
09 頁），是以熊明華所證購買緣由係為作為陳葦汎結婚之嫁妝
10 與新房，應屬當時兩造之認知無訛。

11 6.且由陳葦汎結稱：伊本來住敦化北路娘家，因要結婚搬到高
12 雄，系爭房地係原告出資，作為父母要給伊之嫁妝，貸款從
13 伊以前開戶之臺北富邦銀行帳戶扣款，資金由原告存入，因
14 為是原告送伊之嫁妝，如果用原告名字可能有贈與稅問題，
15 所以就商量用伊名字，沒有說是借名登記，伊當時不知道借
16 名登記這個詞；系爭房地係伊挑的，當時是博愛路最高樓
17 層，下交流道都會看到，伊想要住高樓層，看了很喜歡，某
18 次開玩笑跟原告說不然買這間給伊，原告也同意說不然過年
19 來看，伊親自去看房至少三次以上，第一次是101年農曆過
20 年期間大概初二或初三，房仲係邱素珍，是隨機接洽的，裡
21 面所有公設包含游泳池、健身房、三溫暖，及主臥格局與三
22 角窗面農十六公園，伊都很喜歡，第一次看房時原告也有
23 一起去，應該也有去看過兩三次，叔叔陳世峰前面沒有出現
24 過，應該有去看過，但伊不知道，伊沒有參與過議價過程，
25 但高樓層價格比較高，覺得跟市價有差距，所以請母親之三
26 姊夫假裝台商去詢問底價，知道底價後才去跟邱素珍談，後
27 來就購買，前夫馮勝杰跟伊前公婆分別去看過，後面原告就
28 沒有去看了；室內裝潢設計師係原告之牙醫病人推薦之高雄
29 同業，伊從開始就跟設計師討論裝潢風格、挑選地磚、牆壁
30 顏色材質、窗簾等，廚房吧台、水晶燈都是伊要求的，因伊
31 追求在吧台吃飯喝酒，水晶燈有點像夜店風格，更衣間也是

01 伊希望施作的，後面有拉門可以隔起來做專屬隔衣間，花紋
02 的玻璃櫃後面有包包展示櫃也是伊要求的，因為要有個地方
03 可以展示名牌香水、包包等展示品，首飾櫃是在化妝台下一
04 格一格的都是伊要用的，裝潢施工時因伊懷孕，無法一直聽
05 敲打聲，且當時伊在父親之牙醫診所當助理，所以無法一直
06 監工，但伊下高雄找前夫時會順便去看，當時原告有委託叔
07 叔陳世峰去監工，伊前公公馮宗根也有去監工過，當時鞋櫃
08 是用鏡面油漆，有顆粒，伊說要重漆，木櫃也是貼了兩次都
09 翹起來，伊也要求要重貼，飾品櫃抽屜關不起來，因為木工
10 把抽屜做成斜的，所以抽屜會滑出來，裝修費用大概總共35
11 0萬元，都是原告出的；原告每逢三節及連假會來住，熊家
12 富現在也是住這裡，原告有送過伊奧迪廠牌汽車、名牌包
13 包，某年生日送伊現金250萬元，因為伊是他們唯一的子
14 女，房屋管理費也是他們在付，房貸一個月12萬6,000元到1
15 2萬7,000元，伊扣繳房貸之帳戶裡面還有伊之生育津貼、育
16 兒津貼，都存在裡面沒有領過，所以扣款都有扣到，伊沒有
17 刷簿子算過，也不清楚津貼總金額多少，育兒津貼、生育津
18 貼不夠繳房貸，都是由原告負責資金，因為這是原告要送伊
19 的，該帳戶係伊大學畢業後第一份工作時，約96年左右開的
20 薪轉戶，買系爭房地時，因為代銷公司跟富邦銀行合作，所
21 以用該帳戶扣款，存摺都由伊保管，提款卡不記得有無交給
22 原告；原告將敦化北路房子換鎖，伊重要東西包括兆豐銀
23 行、臺灣銀行存摺及萬里、宜蘭土地之權狀都無法取回，萬
24 里跟宜蘭土地係母親出錢贈與給伊的等語明確（見重訴卷第
25 171至179頁），復有系爭房地室內照片可憑（見重訴卷第19
26 1至203頁），足見系爭房地之地點、樓層、格局係依陳葦汎
27 之喜好、需求購置，購置後之室內裝潢設計、施工亦均依其
28 要求施作，其辯稱係嫁妝而非有何借名登記表示等語，應堪
29 採信。原告稱購買系爭房地不是要贈與陳葦汎，係因原告年
30 紀較大，才以陳葦汎名義借貸，購屋後才通知被告母女，碰
31 巧陳葦汎要結婚，所以先讓她住，設計時沒有確認要給誰

01 用，是參考很多房子的設計云云（見重訴卷第165、169、44
02 1頁），均與事實不符，委無可採。

03 7.再由系爭房地於陳葦汎居住期間，係由被告或馮勝杰向管理
04 委員會繳納102年5月、104年9月、104年10月、104年11月、
05 104年12月、105年1月、105年2月、106年1月管理費、車位
06 清潔費共89,786元，與繳納104年5至8月、105年3至4、9至1
07 2月、106年2至12月、107年1月至112年10月之管理費、車位
08 清潔費共925,784元，與繳納112年4至9月之水費共1,719
09 元、106年11月至112年3月之水費共13,705元，繳納106年5
10 至12月、107年9至10月、108年、109年1至2月、5至10月、
11 110年3至10月、111年5至12月、112年1至10月之瓦斯費共1
12 4,913元，及繳納104至105年、109至111年度地價稅共11,65
13 8元，107至109、110至112年房屋稅共140,935元，109至110
14 年房屋稅共35,235元等情，為兩造所不爭執（見重訴卷第43
15 頁），復有管理費、水費、瓦斯費、地價稅及房屋稅繳納明
16 細及憑證、109年中秋節聯誼活動住戶出席統計表可考（見
17 審重訴卷第91至97、121頁），足見實際使用、管理系爭房
18 地之人為被告，亦非原告。原告甚至於112年3月25日，指使
19 賴曉潔致電台灣自來水公司客服中心，佯稱係陳葦汎欲停止
20 富邦銀行帳戶扣繳，經客服人員告知，始知水費並非以該帳
21 戶扣繳乙情，有錄音檔及譯文可考（見審重訴字第97、123
22 至128頁），益徵原告至多僅係如其所稱提供資金與連假日
23 南下高雄居住等語（見重訴卷第43、50、166頁），而非實
24 際管理系爭房地之人。

25 8.熊家富之所以長期在系爭房地居住，係因陳葦汎與馮勝杰之
26 子於000年0月間出生，陳葦汎約於104年間拜託其母熊家富
27 來高雄照顧，有熊明華之證詞、陳葦汎之陳述可考（見重訴
28 卷第177、232頁），及後續因熊家富代替原告照顧其年邁父
29 母，甚至直到原告之父親於111年11月11日臨終入殮後，原
30 告卻於000年0月間寄發離婚協議書給熊家富，同年月22日傳
31 送訊息給熊家富要求離婚，並告知「妳最好打點要住的地

方」等語，並更換台北住處門鎖，導致熊家富於112年3月11日返家時無法入內，僅聞原告與賴曉潔在內談笑，後續並衍生侵害配偶權訴訟、剩餘財產差額分配假扣押等訴訟之事實，有熊家富之通訊軟體Line於111年11月10日、11日、112年1月12日、14日、21日、22日、3月11日對話內容及文字檔、臺北住處112年3月11日監視器影像、臺灣臺北地方法院112年度家護字第553號通常保護令事件於112年7月11日調查筆錄及臺灣臺北地方法院112年度訴字第1857號損害賠償事件判決、臺灣臺北地方法院112年度家全字第54、56號假扣押裁定可考（見審重訴卷第99至105、109至119頁、重訴卷第205至207、267至269、419至429頁），長期以來未見原告有何退休返回高雄定居之計畫。而因原告與熊家富婚姻、財產問題，被告均無法返回臺北住處，亦無法入內取回存摺等私人物品。原告則因提領陳葦汎之臺北富邦銀行帳戶內款項，經陳葦汎提起刑法第339條之2第1項以不當方法由自動付款設備取得他人之物之罪告訴，後撤回告訴，經檢察官不起訴乙情，有臺灣臺北地方檢察署檢察官112年度偵字第38153號不起訴處分書可考（見重訴卷第263至265頁）。由此觀之，原告於112年6月7日提起本件訴訟，有起訴狀上收文日期可考（見補卷第9頁），甚至原告與熊家富間民事離婚、非訟保護令等訴訟，應係源於原告與熊家富間婚姻及財產問題，此情有如陳葦汎所述「我不知道他們會這樣，甚至還要證明房子是我的」（見重訴卷第178頁），並非原告自始認知或表示陳葦汎應對原告負有出名人返還不動產登記之義務。

9. 至於證人陳世峰證稱：伊係原告胞弟，被告係伊嫂嫂、姪女，原告一個人單獨在臺北奮鬥，在敦化北路有房子，但父母兄弟姊妹都在高雄，原告不可能在臺北養老，年紀大了要回來高雄，伊基於這個理由勸原告回來高雄，伊在工地工作，就幫原告介紹找房子，因為他們不熟高雄，伊認為系爭房地可以增值，由伊開車，三個兄弟包括原告一起去議價，

房仲是美濃客家人，那時候還沒有馮勝杰、陳葦汎他們來看，購買系爭房地係10幾年前的事，大概是他們要結婚那年，裝潢過程都是伊監工，跟設計師接洽溝通則是他們在臺北的事，陳葦汎沒跟伊反應過裝潢修改問題，原告現在還在臺北工作等語（見重訴卷第179至181頁），僅係找屋與議價之過程，並非系爭房屋實際需求與使用、管理過程，且原告實未退休或返回高雄定居、養老，是以證人陳世峰所述僅為其個人主觀認知，不足採為有利於原告之論據。

(二)原告出資、持有權狀，不能推認為借名人：

- 1.原告主張與京城建設議價，並在陳葦汎簽發面額2,530萬元外之本票到期日填載授權書上簽名，且購置系爭房地購置之訂金50萬元、簽約金250萬元，與相關規費、契稅、保險費用均由原告支出，原告並陸續自國泰世華商業銀行光復分行帳號00000000000000000000帳戶轉匯資金至陳葦汎之台北富邦銀行扣繳帳戶以繳納貸款本息，及購屋後之裝潢款、居住期間所需管理費、電費、瓦斯費等均由原告提供資金匯入陳葦汎之扣繳帳戶等情，核與陳葦汎陳稱：系爭房地係原告出資，伊未出資，裝修費用350萬元係原告付的，房屋是送伊的，管理費也由父母付是因為伊是他們唯一子女，伊財務都是父母打理，權狀放在臺北娘家等語一致（見補卷第10至15頁、重訴卷第172、175、177、178頁），復有台北富邦銀行繳款通知書、借款本息計算方式及攤還表、服務收費明細表、富邦產險保單、規費徵收聯單、高雄市西區稅捐稽徵處左營分處101年契稅繳款書、京城集團保證服務卡、停車位使用權利證明書、傳承室內裝修設計有限公司工程報價單、原告之國泰世華商業銀行光復分行帳戶存摺交易明細、系爭房地管理費繳費繳款單、分攤繳費通知單可考（見補卷第35、37、37、65至109、111至137頁），足見系爭房地之購置、貸款繳納與管理所需費用均由原告出資，堪以認定。兩造間對於102年至106年間數次匯款係由原告直接匯入陳葦汎之扣繳帳戶，抑或由原告拿現金給陳葦汎去繳納之爭議（見重訴卷第

440、493頁），不足以影響均由原告出資之事實。原告聲請再向台北富邦銀行函調陳葦汎之帳戶全部交易明細，以釐清存取狀況及確認房貸、保險均由原告支出繳納乙情（見重訴卷第289、303、440頁），並無必要；亦無再行調查各次臨櫃存款係何人存入及陳葦汎是否於107年10月5日申請提款卡、有無將存摺與提款卡交付原告持有等問題之必要（見重訴卷第291至292、413、437、443頁）。

2.原告於101年間起，除支付房貸外，每月又固定給予熊家富生活費，並允熊家富擔任原告出資購買位在高雄市○○區○○路00號15樓之4房地之出租人，可收取租金用於生活所需乙情，為原告陳述在卷，復有臺灣高雄地方法院所屬民間公證人三民聯合事務所111年度雄院民公霖字第1439號公證書、房屋租賃契約書、承租人華瀚保險經紀人有限公司票據簽收單、原告之元大銀行帳號00000000000000000000號帳戶交易明細、存款憑條可考（見重訴卷第59至89、168頁），可見原告亦長期提供被告生活所需費用。

3.原告又屢贈與名牌包給陳葦汎，與於102年1月25日贈與奧迪廠牌之汽車，及於陳葦汎某年生日時，贈與現金250萬元作為生日禮物乙情，為原告、陳葦汎陳述屬實（見重訴卷第175、299頁），可見原告基於愛護子女之心，時常贈與陳葦汎貴重物品。此等贈與事實並於家族聊天時向親屬提及，為陳葦汎之阿姨即證人熊明華證述屬實（見重訴卷第232至233頁）。惟汽車是否為嫁妝之一，不影響原告有贈與之事實，原告執此否認熊明華證詞之真實性云云（見重訴卷第299頁），不足採為有利於原告之論據。

4.原告雖為購置系爭房地之實際出資人，後續並提供資金予陳葦汎作為管理、維持系爭房地所需費用來源，然因陳葦汎係原告、熊家富夫妻之子女，原告基於愛護、協助子女心意，為其出資之事實與常情相符，此即為原告出資之動機，揆諸前揭最高法院見解之說明，自難謂有何借名登記之意思。原告主張僅係借名登記，否認係贈與陳葦汎云云（見重訴卷第

297頁），委無可採。

5.原告雖持有權狀，然因購置系爭房地之資金，包括相關代書費用與辦理登記所需費用均由原告支出，則原告因此取得權狀；又因陳葦汎於婚前住在臺北舊家，則權狀放在該處由原告持有迄今，於常理並無相悖，是不能因原告保管權狀而認有何借名登記關係。原告主張係事實上所有權人，才會保管權狀云云（見重訴卷第44頁），難以憑採。

6.本件係就系爭房地是否存在借名登記法律關係為判斷，原告提出熊家富之離職證明書、勞工保險資料、帳戶存摺，與主張新北市萬里區之房地係原告贈與陳葦汎等語（見重訴卷第305至389、441頁）；及被告聲請調查證人吳亞娟、陳有為，以證明原告名下股票為熊家富購買等語（見重訴卷第211至212頁），及其餘關於原告與熊家富間20餘年來存摺與金錢支用等陳述，均與本件判斷無關，並無調查或審酌必要。

(三)原告請求均無理由：

1.接受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第549條第1項固有明文。惟原告不能證明與陳葦汎間有何借名登記契約，被告抗辯並無此合意，洵屬有據（見重訴卷第487頁）。原告於112年4月11日委託訴訟代理人以臺北古亭376號存證信函與被告2人，表示終止與陳葦汎間借名契約云云（見補卷第143頁），不生效力。原告提起本件訴訟，請求移轉所有權登記，洵屬無據。

2.末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；及無法律上之原因而受利益致他人受損害者，應返還其利益，民法第767條第1項前段、第179條前段固有明文。惟原告並非系爭房地之所有權人，原告請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並自112年6月1日起至返還房屋之日止，各按月給付原告30,000元，亦屬無據。

七、綜上所述，被告陳葦汎於101年3月20日，以買賣為原因，登記取得坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地及其上

01 同區段2068建號建物所有權（含共同使用部分同區段2127建
02 號建物，即京悅大樓，門牌號碼為高雄市○○區○○路00
03 0號21樓之1），並非基於與原告間有何借名登記法律關係，
04 被告亦無受有何不當利益。原告依民法第549條第1項、第54
05 1條第2項、第767條第1項規定，請求被告陳葦汎將所有權移
06 轉登記予原告，及依民法第767條第1項、第179條規定，請
07 求被告陳葦汎、被告熊家富應將房屋騰空返還予原告，並自
08 112年6月1日起，按月返還相當於租金之不當得利，均無理
09 由，不應准許。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與判決結果
11 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

12 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
15 民事第三庭 法 官 李俊霖

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
20 書記官 黃莉君