

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第1016號

原告 蔡姿慧

訴訟代理人 黃順天律師

被告 王伍順

訴訟代理人 陳建誌律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範圍：全部）及其上同段438建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路000巷00弄0號，權利範圍：全部）之所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告設立環宙實業行並經營水電工程等業務，其因業務上有倉庫及員工宿舍之需求，遂於民國112年5月11日與訴外人光祐地產事業有限公司（下稱光祐公司）簽立不動產買賣意願書，擬向訴外人曾順得承購其所有之高雄市○○區○○段0000地號土地及其上同段438建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路000巷00弄0號，下合稱系爭房地），並同時支付新臺幣（下同）5萬元作為斡旋金。嗣原告於112年5月15日與曾順得簽立系爭房地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價為1,050萬元，簽約款為105萬元，完稅款為105萬元，尾款為840萬元。惟因原告名下已有一房地，其貸款資格不足給付尾款，遂委請其男友即訴外人王建文之子即被告擔任系爭房地之登記名義人、貸款債務人，原告並於系爭買賣契約上記載「本人蔡姿慧確為同意將本買賣標的物產權登記在王伍順之名義」等語（下稱系爭借名登記契約）。後被告於112年6月17日於臺灣銀行大昌分行開立帳號為000000000000號帳戶（下稱被告臺

灣銀行帳戶），系爭房地並於112年6月21日登記於被告名下，再以被告名義向臺灣銀行貸款840萬元（下稱系爭貸款），並為臺灣銀行設定最高限額抵押權。系爭房地買賣價金之簽約款105萬元及完稅款105萬元，經扣除原告已給付之斡旋金5萬元後，剩餘205萬元係由王建文委請其弟弟即訴外人王建龍存入被告帳戶後，再由被告轉入系爭買賣契約之履約保證帳戶內，剩餘尾款840萬元部分，則由被告辦理系爭貸款給付，其後原告均有於每月27日前將3萬2,000元匯入被告臺灣銀行帳戶內，用以支付系爭貸款之本金及利息，且系爭房地買賣過戶之所有稅捐、規費、代書費用等俱由原告支付。又原告不但執有系爭買賣契約之價金履約明細暨點交證明書、系爭房地之使用執照、所有權狀，於系爭房地登記於被告名下開始，系爭房地亦均由原告使用、管理，供環宙實業行作為倉庫及員工宿舍使用，是原告方為系爭房地之實際所有權人，兩造間就系爭房地應有成立系爭借名登記契約。然被告於113年3月26日以存證信函要求原告自系爭房地遷出，更對原告提起遷讓房屋事件訴訟（即本院113年度橋簡字第725號事件，下稱另案），兩造之信任關係已破裂，原告為此終止系爭借名登記契約，並以起訴狀繕本之送達通知被告，再依民法第179條、第767條規定，及類推適用民法委任契約之規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：系爭房地係被告父親王建文購買並贈與給被告，因王建文無力給付頭期款，才商請其弟弟王建龍幫忙出錢，王建龍才會分別於112年5月17日、同年6月17日以現金存入100萬元、116萬2,188元至被告中華郵政橋頭郵局帳戶內，被告再分別於112年5月18日、同年6月17日各匯款100萬元、116萬2,188元至系爭買賣契約之履約保證帳戶內，用以給付系爭買賣契約之價金。原告為王建文之女朋友，王建文購買系爭房地贈與被告後，即商議將系爭房地提供予原告放置材料及作為員工宿舍使用，再由原告按月給付被告系爭貸款作為

租賃之對價，故原告主張兩造就系爭房地有成立系爭借名登記契約，顯與事實不符。又因系爭房地之買賣過程均係由王建文出面處理，被告並未親自出面，被告自不知悉系爭買賣契約係以何人名義作為買受人，亦不知曉系爭買賣契約上有記載「本人蔡姿慧確為同意將本買賣標的物產權登記在王伍順之名義」等語，且系爭房地過戶完畢後，王建文說要保管系爭房地之所有權狀，被告不疑有他，即將該等文件均交由王建文保管等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項

- (一)原告在高雄市○○區○○路000巷0號設立環宙實業行，經營水電工程等業務。
- (二)原告於112年5月11日與光祐公司簽立不動產買賣意願書（審訴卷第19頁），委託光祐公司居間仲介，擬承購系爭房地，並同時支付5萬元作為斡旋金。
- (三)原告於112年5月15日與系爭房地之出賣人曾順得簽立系爭買賣契約書（審訴卷第21頁至第31頁），約定買賣總價為1,050萬元，簽約款為105萬元，完稅款為105萬元，尾款為840萬元，簽立系爭買賣契約書後，又再其上記載「本人蔡姿慧確為同意將本買賣標的物產權登記在王伍順之名義」，被告並擔任系爭房地之貸款債務人。
- (四)被告於112年6月17日開設被告臺灣銀行帳戶，系爭房地於112年6月21日登記於被告名下，以被告名義向臺灣銀行貸款840萬元，並為臺灣銀行設定最高限額抵押權。被告申辦上開貸款後，原告均有於每月27日前將3萬2,000元匯入被告臺灣銀行帳戶，用以支付貸款之本金及利息。
- (五)王建文為原告男友、被告父親，王建龍為王建文之弟弟、被告叔叔。
- (六)王建龍分別於112年5月17日、同年6月17日以現金存入100萬元、116萬2,188元至被告中華郵政橋頭郵局帳戶內，被告再分別於112年5月18日、同年6月17日各匯款100萬元、116萬2,188元至台新銀行受託信託財產專戶（即系爭買賣契約之

履約保證帳戶)。

(七)系爭房地自登記於被告名下以來，使用人均為原告，原告均作為其經營之環宙實業行之倉庫及員工宿舍使用。

(八)系爭房地之使用執照、所有權狀(審訴卷第57頁至第63頁)均係由原告持有。

(九)被告於113年3月26日以高雄地方法院郵局存證號碼442號存證信函(審訴卷第65頁至第66頁)請原告經營之環宙實業行於函到1個月，自系爭房地遷出，原告於113年3月27日收受前開存證信函。

(十)被告對原告提起遷讓房屋事件訴訟，經本院以113年度橋簡字第725號(即另案)判決認原告辯稱兩造就系爭房地為借名登記關係之事，並非全然無稽，且即使認定兩造間並無借名登記關係存在，被告主張終止兩造間無約定期限之租賃關係，不合於土地法第100條第3款、民法第440條第1項規定，而駁回被告之訴，目前被告已經提起上訴。

四、本件之爭點

(一)兩造就系爭房地是否有系爭借名登記契約存在？

(二)原告類推適用民法委任契約之規定、民法第179條、第767條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由？

五、本院得心證之理由

(一)按稱借名登記者，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。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而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(最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833號判決參照)。蓋不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任(最高法院110

01 年度台上字第511號判決參照)。惟證明借名登記契約成立
02 之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由
03 一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有
04 權能並負擔義務者，或出面洽談買賣契約、買賣價金之出
05 資、繳納稅捐、繳納貸款、出租、保管所有權狀或實際管領
06 使用之人為何人者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等
07 間存有借名登記契約（最高法院98年度台上字第1048號、11
08 2年度台上字第2160號判決參照）。本件原告主張兩造間就
09 系爭房地存在系爭借名登記契約，既為被告所否認，自應由
10 原告就兩造間有借名登記意思表示合致之事實，負舉證之
11 責，先予敘明。

12 (二)經查，原告係以其名義與光祐公司簽立不動產買賣意願書
13 (審訴卷第19頁)，並與曾順得簽立系爭買賣契約(審訴卷
14 第21頁至第31頁)，原告並於價金履約專戶明細暨點交證明
15 書之買方簽章欄位簽名等情，有該點交證明書可證(審訴卷
16 第43頁)；佐以證人即系爭買賣契約之房仲林慧玲於另案審
17 理中證稱：一開始是原告及其先生即王大哥(指王建文)來
18 找我談要買房子，說公司要放工具及當宿舍用，我手邊剛好
19 有系爭房地，就介紹給原告。簽立系爭買賣契約時，原告及
20 其先生都有來，但都是原告簽名、下斡旋金，本來說要登記
21 在原告夫妻名下，我有說若名下有房屋，貸款成數會比較
22 少，故原告夫妻有討論要登記給誰，因為王建文不只一個兒
23 子，後來好像是要登記給被告，只有被告可以貸款到8成。
24 從頭到尾我只知道是原告夫妻要買的，我沒有看過被告，交
25 鑰匙、結案最後簽名都是原告簽的。系爭買賣契約上所載
26 「本人蔡姿慧確為同意將本買賣標的物產權登記在王伍順之
27 名義」等語，是於112年5月15日簽約之後加載的，因為原告
28 說他們要更改系爭房地之登記名義人，後來我有約被告到我們
29 公司簽名。系爭房屋點交的時候，我有把所有權狀交給原告，
30 並向原告收取代書費，被告並未到場，就我所知，系爭
31 房地是借名登記在被告名下，因為都是原告夫妻做主要登記

給誰等語（另案卷第180頁至第187頁）；證人即系爭買賣契約之代書宋淑芬則於另案審理中證稱：我記得是原告來簽系爭買賣契約，後來因為原告（名下）有二屋，為了房貸成數考量，被告父親說要登記小孩的名字，我說買方可以在合約上指定登記名義人，故我們請原告填寫登記名義人是誰，登記名義人那行字是事後補的，因為簽約當下原告並沒有說，只有說買房子是為了放工具跟給員工住，我從頭到尾只有在銀行對保的時候見過被告而以等語（另案卷第250頁至第254頁）。由上可知，系爭買賣契約自始至終均係由原告、王建文出面與仲介、代書及賣方接洽，且原告均稱購入系爭房地之原因係為了供環宙實業行作為倉庫及員工宿舍使用，被告並未介入或參與購買系爭房地之過程，顯見系爭房地之購入與否均係由原告、王建文所主導，係其等考量貸款成數之問題，才會於簽立系爭買賣契約之後，方指定登記名義人為被告。況系爭房地之點交、權狀交付，均係由原告出面完成，此情已與一般實際出資購買者，通常會參與締約、交屋過程相互違背，又系爭房地登記於被告名下後，雖以被告名義申辦貸款，然實際使用系爭房屋、持有所有權狀並繳納貸款者，均為原告乙情，亦為兩造所不爭執（院卷第38頁至第40頁），益徵原告主張系爭房地係借名登記於被告名下之事實，應屬有據。

(三)證人及被告叔叔王建龍固於另案審理中證稱：被告父親跟我說要買一間房子給被告，頭期款我出，後面貸款被告要貸，並說好要給原告當作員工宿舍使用。我是因為被告是我的姪子，才願意幫他出頭期款，否則原告跟我又沒關係，不需要我出錢，後來不知道為何又變成是原告在繳納貸款，我認為不合理，系爭房地應該一開始就是要給被告，沒有借名登記的事情等語（另案卷第188頁至第196頁），然依證人林慧玲、宋淑芬之前揭證述，原告與王建文出面締結系爭買賣契約時，始終均稱購入系爭房地係要提供給環宙實業行使用，均未提及係王建文購入後要贈與給被告乙事，是王建龍前開

證詞，已與林慧玲、宋淑芬之證詞不符。縱王建文委請王建龍給付系爭房地之頭期款時，有向王建龍稱系爭房地係要贈與給被告，此亦僅為王建文對王建龍之單方說詞，而無法排除是王建文為了遊說王建龍出資所杜撰之說法，王建龍既未親自參與購入系爭房地之過程，自無法單以其證詞或主觀想法，即率認系爭房地之實際購入者即為被告。從而，原告主張兩造就系爭房地應有系爭借名登記契約存在等情，應屬可採。

(四)再按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。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，為民法第549條第1項、第541條第2項所明定。當事人之一方借用他方名義辦理不動產之所有權登記，且未違反法律之強制規定或公序良俗者，性質上屬於借名登記之無名契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他種類之勞務給付契約之性質，依民法第529條規定，應適用民法委任之相關規定，得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關係既已終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得請求他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台上字第1148號判決參照）。準此，借名人得隨時終止借名登記契約，並於借名登記契約終止後，請求出名人將借名取得之權利移轉於己。經查，兩造間就系爭房地有系爭借名登記契約存在乙節，業經本院認定如前，原告以起訴狀繕本送達向被告為終止系爭借名登記契約之意思表示，被告並就原告之主張為上揭答辯，應認系爭借名登記契約已合法終止，則原告類推適用民法第541條第2項、民法第179條規定，請求被告移轉登記系爭房地之所有權，洵屬有據。又原告依民法第541條第2項、民法第179條規定請求既有理由，其基於選擇合併依民法第767條第1項規定併為請求部分，本院即無庸再予審究。

六、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項、第179條規

01 定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理
02 由，應予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核與
04 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併予敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

07 民事第二庭 法 官 楊凱婷

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

12 書記官 林孟嫻