

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第422號

原告 丁儀馨
訴訟代理人 方勝新律師
被告 王鳳蓁

兼上一人訴
訟代理人 丁建太
被告 丁韋捷
丁宛熏

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年10月8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

壹、程序事項：

一、訴之變更

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明：「被告應連帶將如附表所示之不動產（下稱系爭房地）所有權移轉登記予原告。」，嗣後追加被告就系爭房地應辦理繼承登記（見審訴卷第313頁），惟系爭房地已於言詞辯論終結前辦理繼承登記，原告遂撤回上開追加部分（見訴卷第158頁）。核其所為訴之變更，均基於返還借名登記物之同一基礎事實，與上開規定相符，爰予准許。

二、被告丁韋捷、丁宛熏經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：原告於民國97年5、6月間欲購買房屋自住，然因
02 自己有債務問題，無法辦理貸款，遂與原告父即訴外人丁正
03 雄商討後，決定以「購買房屋後先將房屋登記於丁正雄名
04 下，而房屋貸款由原告繳納」之方式購買房屋，兩造間成立
05 借名登記契約（下稱系爭借名登記契約）。嗣原告於97年6
06 月間以丁正雄名義向興總建設股份有限公司（下稱興總公
07 司）購買系爭房地，由原告出資新臺幣（下同）10萬元，另
08 向丁正雄借款25萬元，再以丁正雄名義向合作金庫商業銀行
09 有限公司（下稱合作金庫）貸款300萬元給付價金後，將系
10 爭房地所有權於97年6月13日移轉登記至丁正雄名下。惟系
11 爭房地之所有權狀為原告持有，並由原告居住使用，且合作
12 金庫貸款、管理費、水費、電費等費用均由原告支付。後原
13 告於112年3月21日將系爭房地出租，將租金22,000元用以償
14 還貸款，租約雖由丁正雄簽署，但亦由原告保管。丁正雄於
15 112年6月7日過世，系爭借名登記契約消滅，詎被告即丁正
16 雄之其他繼承人竟拒不返還系爭房地。爰依借名登記關係、
17 民法第549條第1項、第179條規定提起本訴，請求擇一為原
18 告有利之判決，並聲明：被告應連帶將系爭房地所有權移轉
19 登記予原告。

20 二、被告則以：

21 (一)被告王鳳蓁、丁建太：

22 系爭房地為丁正雄出資購買，原告與丁正雄間並無系爭借名
23 登記契約關係存在。系爭房地之貸款伊兄弟等均有幫忙繳
24 納，原告並未繳納每一期貸款，不能僅因系爭房地所有權狀
25 由原告收執，即認係原告所有。至系爭房地之租金，乃因原
26 告無收入始由丁正雄及伊等默許其收受，並非因系爭房地為
27 原告所有，且其餘被告並不知情。倘系爭房地確屬借名登
28 記，原告本可以自己管理處分，不須凡事都請丁正雄協助等
29 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 (二)被告丁韋捷、丁宛熏未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
31 作何聲明或陳述。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭房地於97年6月13日以買賣為原因登記於丁正雄名下，
03 由原告一人入住定居，保管系爭房地之所有權狀，112年3月
04 21日起系爭房地出租第三人。丁正雄於112年6月7日死亡，
05 兩造為丁正雄之繼承人，原告為丁正雄之女，系爭房地已於
06 113年9月26日由原告辦理繼承登記，現由兩造共同共有。

07 (二)系爭房地購入時頭期款35萬元，以丁正雄名義貸款300萬
08 元，原告未提供擔保品、做連帶保證人或共同借款人。

09 四、本件爭點如下：

10 (一)原告與丁正雄間就系爭房地有無系爭借名登記契約關係存
11 在？

12 (二)原告類推適用民法第549條第1項及同法第179條規定，擇一
13 請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由？

14 五、本院得心證之理由：

15 (一)原告與丁正雄間就系爭房地有無借名登記關係存在？

16 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，
17 民事訴訟法第277條前段亦定有明文。又民事訴訟如係由原告
18 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
19 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
20 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
21 (最高法院17年上字第917號判決要旨參照)。又當事人所
22 負之舉證責任，必須達於使法院得有確信之程度，始得謂已
23 盡其舉證責任，故如未達於使法院得有確信之程度，其不利
24 益應由負舉證責任之人負擔。另按稱借名登記者，謂當事人
25 約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、
26 使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人
27 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
28 記契約。再按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有
29 此權利，民法第759條之1第1項定有明文。關於土地登記，
30 係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性
31 之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂

01 表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證
02 明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經
03 驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號號裁判意旨
04 可參）。蓋不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借
05 名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。在借名登記
06 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
07 證明，雖非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之
08 客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事
09 實存在，即謂當然存有借名登記關係。法院為判決時，仍應
10 本於其取捨證據、認定事實職權行使，斟酌全辯論意旨及調
11 查各相關證據之結果以為判斷，且須合於論理、經驗及證據
12 法則（最高法院111年度台上字第1273號、111年度台上字第
13 383號判決意旨參照）。系爭房地於97年6月13日以買賣為原
14 因登記於丁正雄名下。丁正雄於112年6月7日死亡，兩造為
15 丁正雄之繼承人，原告為丁正雄之女，系爭房地已於113年9
16 月26日由原告辦理繼承登記，現由兩造共同共有，為兩造所
17 不爭執，並有系爭房地公務登記謄本在卷可佐（訴卷第195-
18 205頁），原告主張系爭房地為其以丁正雄名義借名登記，
19 經被告所否認，則原告即應就有借名登記契約存在之事實負
20 舉證之責，合先敘明。

21 2.原告主張係因債務問題，不能辦理貸款，故將系爭房地登記
22 於丁正雄名下等語，經被告丁建太否認後，原告並未就系爭
23 借名登記關係提出書面契約，且就其當時之債務總金額、有
24 無遭追討或強制執行及不能辦理貸款等情並未舉證，已難盡
25 信其言。且丁正雄死亡後，不足半年，原告即將所負債務全
26 部清償，有原告提出之清償證明在卷可參（訴卷第99-105
27 頁），足徵原告雖有債務，但並非無能力清償。又如原告因
28 債務而不能辦理貸款一節為真，原告是否仍有資力購買系爭
29 房地，即有疑慮。查系爭房地購入時頭期款35萬元，以丁正
30 雄名義貸款300萬元，原告未提供擔保品、做連帶保證人或
31 共同借款人，為兩造所不爭執，並有系爭房地交屋資料收執

表在卷可稽（審訴卷第13頁）。原告雖就購買系爭房地資金來源主張：頭期款部分自行出資10萬元，另向丁正雄借款25萬元，貸款300萬元。每月貸款金額沒有很大，依其當時的工作支付沒有問題等語（審訴卷第8頁、訴卷第73頁），但為被告丁建太所否認（訴卷第74頁），然原告並未舉證系爭10萬元為自己出資，25萬元為向丁正雄所借，原告主張頭期款35萬元由其出資一節，已難信為真實。又丁正雄既為名義上貸款人，法律上需對放貸人負300萬元貸款之清償義務，原告卻無須負擔任何清償義務，如丁正雄僅為系爭房地之出名人，所負擔之法律義務未免過重，與借名登記契約出名人多僅出借名義之常態不符。

3.原告固又主張系爭貸款每月均由原告所繳納等語，然原告既主張係因債務問題而有系爭借名登記契約，則原告是否有資力繳納每月貸款已有疑慮，原告雖提出每月繳納貸款之存款憑條影本（下稱系爭存款憑條，訴卷第21-61頁）及整理表（訴卷第15-20頁），系爭存款憑條亦多有記載存款人為原告，然被告丁建太否認原告為實際存款人（訴卷第72頁），原告就此並未舉證，已難信原告每月有繳納貸款。且依系爭整理表，系爭房地每月貸款約13,000元左右，而97年間購入系爭房地時，原告自承月收入僅為28,000元（訴卷第140頁），每月應繳貸款已占原告收入近半，洵難採信原告確有資力繳納每月貸款。

4.又是否為借名登記應以購入系爭房地時判斷之，丁正雄係以自己之意思購入後登記為所有權人抑或僅以出名人之地位提供名義登記而已。繳納每月貸款原因多端，非必然是因借名登記關係，且據被告丁建太、王鳳蓁所辯丁正雄購買系爭房地係因原告無自己之固定住所，欲供原告居住之用等語（訴卷第162頁），此核與證人洪雅新證述「因為丁儀馨一個人沒有保障，所以丁正雄跟丁儀馨說他們兩個人來標會，有頭期款買房子，以後可以有房子住。」之語相符（訴卷第162頁），足證丁正雄或有將來將系爭房地以贈與、買賣或以遺

01 產方式由原告取得所有權，但購入之初，應係基於自己為所
02 有權人之意，非原告之出名人。基此，原告縱有繳納貸款，
03 亦不能排除係丁正雄欲讓原告取得系爭房地所有權所要求之
04 附帶條件而已，非必然係因有系爭借名登記契約關係存在所
05 致。系爭房地購入後由原告所居住被告亦不爭執，故而居住
06 期間之水電、稅費由原告繳納亦屬合理之舉，原告與丁正雄
07 既為父女關係，系爭房地又實際供原告所居住，則丁正雄將
08 系爭房地所有權狀交由原告，亦符常情，尚不能以此反推2
09 人間系爭借名登記契約關係存在。

10 5.112年3月21日起系爭房地以丁正雄名義出租第三人，為兩造
11 所不爭執，並有房屋租賃契約在卷可參（訴卷第113-128
12 頁），如丁正雄僅為出名人，何以出租系爭房屋時又以丁正
13 雄名義為之，並由丁正雄收取系爭房地之租金，有證人洪雅
14 新在本院證述及租賃契約上之簽收記錄在卷可參（訴卷第11
15 4、160頁），證人洪雅新固又稱係方便承租人匯款等語（訴
16 卷第160頁），但原告另稱丁正雄死亡後，承租人之租金匯
17 款至原告母親王鳳蓁提供原告使用之合庫銀行金融帳戶（下
18 稱系爭合庫帳戶）等語（訴卷第139-140頁），則原告如為
19 實際所有權人，於系爭租約簽訂時，自始即可以系爭合庫帳
20 戶供承租人匯款，何以待丁正雄死亡後始為之，足徵丁正雄
21 係以系爭房地所有權人地位出租系爭房地並收取租金，加以
22 系爭房地頭期款其中25萬元源自丁正雄為原告所不爭執，丁
23 正雄就系爭房地之購入，不僅出資且事後又出租系爭房屋及
24 收取資金，有實際管理系爭房地之實，顯非出名人而已。

25 6.證人洪雅新固證稱「丁正雄跟我說丁儀馨當初有負債沒有辦
26 法有銀行戶頭，怕被強制執行，名下不宜有財產，所以找父
27 親來登記。」、「丁正雄有提到他還有另外一個房子是在重
28 上街是他女兒的。」（訴卷第159頁），但證人洪雅新同時
29 亦證稱「我跟丁儀馨會認識是因為她是我姐姐專科的同學」
30 （訴卷第159頁），證人洪雅新顯然與原告熟識，難免偏
31 頗，上開證述已難盡信。又丁正雄已死亡，已無從查證，丁

01 正雄是否確有向證人陳述上開等語或丁正雄之真意為何。且
02 原告前述借名登記之原因為無法貸款（訴卷第73頁），與證
03 人洪雅新所述係為避免遭強制執行，已有不合。又證人洪雅
04 新另證稱：「所以丁儀馨就介紹給我爸爸說他們要賣文自路
05 的房子，但丁正雄不想賣文自路的房子，他另外提到說重上
06 街的房子是空屋，他認為一直閒置很浪費，所以我跟他說重
07 上街市價賣掉不夠再去仁武買房子，所以我才建議他出
08 租。」之語（訴卷第159頁），顯然丁正雄認為系爭房地為
09 其所有，證人洪雅新既明知出賣系爭房地不夠讓丁正雄去他
10 處買房，顯知系爭房地為丁正雄所有，否則賣屋之價款何以
11 可供丁正雄使用。又丁正雄何以可以決定是否出賣或出租系
12 爭房地，故而證人黃雅新雖證述丁正雄曾告知伊原告為實際
13 所有權人等語，此部分證述尚難採信。

14 7.從而，原告主張與丁正雄間就系爭房地存有借名登記契約關
15 係，洵難信為真實。

16 (二)原告類推適用民法第549條第1項及同法第179條規定，擇一
17 請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由？

18 原告所提事證無法證明所系爭借名登記契約關係存在，業如
19 前述，即無從類推適用民法之委任契約關係，不因丁正雄死
20 亡而生委任終止之效力，被告當亦無不當得利可言，原告之
21 請求均無理由。

22 六、綜上所述，原告依終止借名登記契約之法律關係，以民法第
23 549條第1項、第179條規定，擇一請求被告將系爭房地移轉
24 登記予原告，均難認有據，應予駁回。

25 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
26 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
29 民事第一庭 法 官 簡祥紋

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
03 書記官 陳儀庭

04 附表：
05

| 編號 | 不動產名稱 | 權利範圍 |
|----|---------------------|-----------|
| 0 | 高雄市○○區○○段○○段000地號土地 | 00000分之58 |
| 0 | 高雄市○○區○○段○○段00地號土地 | 00000分之58 |
| 0 | 高雄市○○區○○段○○段000○號建物 | 1分之1 |
| 0 | 高雄市○○區○○段○○段00○號建物 | 00000分之41 |