臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第155號

原　　告　柯富月

訴訟代理人　孫嘉佑律師

被　　告　蔡汶紋

訴訟代理人　馬在勤律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示房屋及土地(下合稱系爭房地)為原告於民國93年間出資所購買之預售屋，並約定借用被告之名義登記為系爭房地所有權人。嗣原告認兩造已無信賴可言，有終止借名登記契約之必要，爰類推適用民法第549條第1項、第541條第2項，以起訴狀繕本之送達為終止借名登記契約之意思表示，被告自應將系爭房地所有權移轉登記予原告。為此，爰依上開規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：系爭房地之購屋款乃被告之祖父蔡新登為嘉許被告通過初等考試人事行政類科而為之贈與，再由被告委任原告處理購屋一切事宜，非由原告所出資。被告於買受系爭房地前即居住於原告名下位於高雄市三民區自立一路之房屋（下稱自立一路房屋），於系爭房地交屋後，因懶得搬家而與原告約定交換房屋居住，嗣因被告係與男友同居共財，原告擔心被告之男友侵吞被告財產，遂要求被告將系爭房地所有權狀等相關證明文件交由其保管。又被告與胞妹蔡禹黎、蔡一宏公同共有位於高雄市新興區玉竹二街之房屋(下稱玉竹二街房屋)，係由原告代被告與胞妹出租及收取租金，兩造亦於93年間約定由原告代被告以玉竹二街房屋之租金繳納

系爭房地之房屋稅及地價稅，故系爭房地之房屋稅及地價稅亦非原告以自有資金繳納，而係以被告名下之玉竹二街房屋租金繳納。再系爭房地自購入後均為原告居住使用，房屋稅及地價稅之稅單均郵寄至系爭房地之地址，原告因而執有上開稅單。退步言之，縱認系爭房地係由原告出資購買，然兩造間並無借名登記之動機與合意，故系爭房地應屬原告贈與被告之財產，無理由再予索回等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造為母女關係。

㈡系爭房地於93年4月27日以買賣為原因登記為被告所有。

㈢系爭房地為預售屋，於93年3月26日由原告以被告名義簽訂土地及房屋預訂買賣合約書，買賣總價款為850萬元。

㈣系爭房地以被告名義向大眾商業銀行股份有限公司（下稱大眾銀行）貸款200萬元。

㈤原告執有系爭房地所有權狀正本、自93年起迄今歷年房屋稅及地價稅繳款書(113年度之房屋稅繳款書除外)、買賣契約書、房屋使用執照、交屋繳款明細通知單、價款統一發票、大眾銀行帳號000000000000號帳戶即系爭房地貸款繳款帳戶資料等文件。

㈥原告於交屋繳款明細通知單之「領取人」欄位簽名（通知交屋日期為93年5月17日）。

㈦被告於93年間年僅35歲，且甫參加初等考試及格不久，工作資歷尚短，尚無能力短期內提出如審重訴卷第105至113頁（即原證6）所示合計672萬元現款以購買系爭房地。

㈧被告以原告自93年起以居住於系爭房地方式為侵占，對原告提出侵占等罪之刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署認被告所提侵占罪嫌已罹於6個月之告訴期間，且認兩造間就系爭房地應存有借名登記法律關係，以114年度偵字第11188號為不起訴處分確定。

㈨系爭房地自93年起即由原告居住使用迄今。

四、本件爭點：

㈠兩造間就系爭房地有無借名登記法律關係存在?

㈡原告主張終止兩造間借名登記契約，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由?

五、本院之判斷：

㈠兩造間就系爭房地有借名登記契約存在：

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，民事訴訟法第277條前段定有明文。而「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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。次按借名登記契約固非法定要式契約，惟若當事人間並未訂立書面契約以保留證據，則借名人僅得就客觀事實舉證，例如何人出資、何人使用收益系爭財產並繳納稅捐及費用，何人執有該財產之證明文件如所有權狀等，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。且登記名義人就其僅享所有權之登記，卻任令他人無償用益該財產，並由該他人持有財產證明文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說明者，則依民事訴訟法第282條規定，即應推定雙方之間有借名登記之合意。查被告為系爭房地登記之所有權人，原告主張登記於被告名下之系爭房地為其所借名，因兩造間就上開事項是否成立借名登記契約一節，屬有利於原告之事實，依前揭規定，自應由原告舉證證明就系爭房地與被告有借名登記契約存在之事實。

2.經查，系爭房地為原告於93年3月26日以被告名義與訴外人雄鹿建設股份有限公司、蔡秋月分別簽訂房屋及土地預訂買賣合約書，約定以總價850萬元購買，被告簽約前不曾看屋，亦未參與議約、簽約等締約過程，悉由原告決定買賣標

的等相關事宜，並依分期付款表給付各期款項，前後共計672萬元，建築完成後亦由原告辦理貸款、過戶、交屋手續，且實際居住使用系爭房屋，並由原告陸續存款至大眾銀行帳號000000000000號帳戶用以清償各期房貸，且自93年起歷年地價稅、房屋稅亦由原告繳納（僅113年度之房屋稅係由被告繳納）等情，業據原告提出系爭房地所有權狀、房屋稅及地價稅繳款書、土地及房屋預訂買賣合約書、系爭房屋使用執照、交屋繳款明細通知單、價金統一發票、大眾銀行房屋貸款繳款帳戶資料及收據等件為憑（審重訴卷第15至115頁）；又被告為58年次，於93年間年僅35歲，且甫參加初等考試及格不久，工作資歷尚淺，無能力於短期內提出672萬元現款購買系爭房地，為兩造所不爭執，是由系爭房地係原告出資、使用收益並繳納稅捐及費用，且執有系爭房地所有權狀等證明文件，被告則僅登記為所有權人，合於借名登記契約之出名人僅享有登記名義而無管理使用權限之要件。被告雖辯稱原告購買系爭房地時，名下已有位於高雄市仁武區名山五街及前述自立一路房地等二筆不動產（嗣於111年12月間將自立一路房地贈與被告胞妹即原告次女蔡禹黎）而無與被告成立借名登記之動機及合意，然衡以原告於93年間簽約購買系爭房地時已年近60歲，被告則年歲尚輕，且甫考取公職，有穩定之薪資收入，為取得較佳之貸款條件而以被告名義買受，實務上亦非罕見，是原告主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約，應堪採信。

3.被告另辯以系爭房地購屋款（含簽約款、期款與貸款）均係蔡新登為嘉許被告考取與蔡新登同為「人事行政」類科之公職而為之贈與，再由被告委託原告處理購屋一切事宜，惟被告無法具體說明其受贈金額，衡以被告斯時年僅30餘歲，倘因考取公職而受祖父贈與足以購買房產之款項，衡情數額非微，應係印象深刻、銘記在心，然其連受贈金額若干均稱不清楚等語（重訴卷第129頁），且倘蔡新登為獎勵被告而贈與其購屋款，被告對於即將擁有屬於自己之房產理應投入相

當心力，事前偕同原告或蔡新登一同看樣品屋、參與議價、簽約、交屋等過程，並依自身喜好裝潢新居自住使用，然被告全然置身事外，長達20餘年來未曾聞問，難認其所辯購屋款之資金來源為蔡新登贈與被告之款項為可採。被告再辯以其於系爭房地購入前，即居住使用原告名下之自立一路房屋，交屋後係因懶得搬家，故與原告約定換屋居住使用，且系爭房地所有權狀原由被告持有，係因原告擔心與被告同居共財之男友會侵吞被告財產而交由原告保管，惟上情為原告所否認，被告就兩造間有約定換屋使用一情亦未舉證證明，且由系爭房地過戶、交屋悉由原告辦理等情，系爭房地所有權狀理應為原告所持有，況被告既辯稱其委由原告處理購買系爭房地「一切事宜」，顯然被告並無先取得系爭房地所有權狀後再交付予原告之可能，其此部分所辯，亦無足採。被告另以原告係以代收其與胞妹等3人共有之玉竹二街房屋租金繳納系爭房地之房屋稅、地價稅，故實際上係由被告繳納，並提出被告胞妹即原告三女蔡一宏於114年2月24日書寫予被告之信件記載「老媽會將『租金-地價稅』的1/3轉帳給妳，記得提供妳的帳戶喔！」等語（重訴卷第45頁）為憑。惟由其表示原告會將租金扣除地價稅後的1/3轉帳予被告，核與玉竹二街房地係被告與其胞妹等3人公同共有而依潛在應有部分比例計算其可得之租金收益相符，難認蔡一宏書信所指「租金-地價稅」係指原告持玉竹二街房屋租金繳納系爭房地之地價稅。至被告抗辯原告交付爭房地113年度之房屋稅繳款書要求其自行繳納而得推認原告亦認被告方為實質權利人一節，兩造就原告究係「刻意交付」或「無意夾帶」致為被告取得該年度房屋稅繳款書進而自行繳納固有爭執，惟尚無從以此否定原告20餘年來實際使用收益系爭房地、被告則僅登記為所有權人之事實，亦無從以單一年度地價稅之繳納逕認被告方為系爭房地真正所有權人。被告末抗辯縱認系爭房地為原告出資，亦為原告之贈與，惟其未就兩造間有何贈與合意舉證以實其說，亦無法合理說明何以系爭房地所

有權狀為原告持有，其所辯自無可採。

㈡原告依借名登記契約終止後之法律關係，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由：

按借名登記契約，其性質與委任契約類同，應類推適用委任關係終止、消滅之規定。又委任關係，當事人之任何一方得隨時終止契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉權利於委任人，民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。查原告業以本件起訴狀繕本之送達，向被告為終止系爭房地借名登記契約之意思表示，於114年8月22日送達於被告，有本院送達證書在卷可稽（審重訴卷第137頁），堪認系爭房地借名登記契約已為終止，原告自得類推適用前揭委任關係終止後之規定，請求被告移轉系爭房地所有權於己。

六、綜上所述，原告依借名登記契約終止後之法律關係，訴請被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　6　　日

民事第三庭　　法　官　楊捷羽

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　　115　　年　　2　　月　　6　　日

書記官　許雅如

附表：

編號	不動產範圍						
1	土地標示						
	土　　地　　坐　　落					面　積	權利範圍
	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方	

						公尺	
	高雄市	左營區	新庄段	十二	1210-4	108.00	1分之1
	建物標示						
	建號	基地座落 -------- 門牌號碼	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計		附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
	5358	高雄市○○區○○段○○○段 000000地號 ------- 高雄市○○區○○街00號	5層樓鋼筋混凝土造	一層：55.11 二層：48.38 三層：48.92 四層：48.92 五層：18.73 合計：220.06		陽台：27.71	1分之1