

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第89號

原告 蕭士進

訴訟代理人 陳文卿律師

被告 蕭敏男

訴訟代理人 林怡君律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年6月2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：兩造為父子關係，原告於民國94年1月28日向訴外人仰德建設股份有限公司購買坐落於高雄市○○區○○段000000地號土地（面積為73.30平方公尺，權利範圍為全部）及其上同段397建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路0000號，面積為142.21平方公尺，權利範圍全部，下合稱系爭房地），惟因當時原告有債務問題，故經原告妻舅即訴外人A O 1之同意，借用其名義登記為所有權人，待原告長子即被告退伍後，再於97年9月30日改借用被告之名義登記為系爭房地之所有權人，故原告方為系爭房地之實際所有權人，兩造間就系爭房地有借名登記契約存在（下稱系爭借名登記契約）。系爭房地之購買價金為新臺幣（下同）4,250,000元，由原告給付頭期款650,000元後，其餘3,600,000元則由A O 1向臺灣土地銀行辦理貸款，原告配偶即訴外人甲○○並自94年2月起至97年9月為止，均有按月匯入貸款約21,000元至24,000元不等之金額（利息係採浮動利率計算）至A O 1繳納房貸之帳戶內。而自97年9月8日起，因系爭房地已移轉所有權至被告名下，後續貸款由被告改向遠東國際商業銀行（下稱遠東銀行）申貸，其貸款本金及利息，亦均

01 由原告負責給付，再由甲○○及原告次子即訴外人A 0 2將
02 款項匯入被告設於遠東銀行帳號為000000000000000號之帳戶
03 內（下稱系爭遠東銀行帳戶）。系爭房地之所有權狀、系爭
04 遠東銀行帳戶存摺，均係由原告保管，現亦由原告居住於系
05 爭房地內，堪認兩造間有系爭借名登記契約存在。因近日聽
06 聞被告有意處分系爭房地，為保障原告權益，爰以本件起訴
07 狀繕本送達之日作為終止系爭借名登記契約之意思表示，並
08 依民法第179條後段規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告
09 應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

10 二、被告則以：系爭房地係由甲○○在世時決定購置，並由甲○
11 ○出面請其弟弟即A 0 1出名擔任所有權人，並告知被告因
12 其係家中長子，系爭房地先登記在舅舅名下，待被告成年可
13 以申辦貸款之後，就將系爭房地贈與被告，至97年間即由甲
14 ○○主導將系爭房地自A 0 1名下移轉至被告名下，並由被
15 告向遠東銀行申辦貸款，同時清償A 0 1原向臺灣土地銀行
16 申辦之貸款，被告申辦之系爭遠東銀行帳戶存摺則交由甲○
17 ○保管。而系爭遠東銀行帳戶為被告跑船入薪之帳戶，故自
18 系爭房地登記於被告名下以來，被告均有以系爭遠東銀行帳
19 戶內之薪資定期繳納房貸，期間亦曾數次主動匯入大筆金錢
20 或以臨櫃還款之方式償還房貸，迄今共計5,273,409元，可
21 見被告實際出資之金額，已超出系爭房地之原始價值甚多，
22 是被告方為系爭房地之實際所有權人，甚為明確。至系爭房
23 地過戶至被告名下前，甲○○固有自94年2月起至97年9月為
24 止，按月給付貸款，惟該等款項應認係甲○○對被告之贈
25 與。又A 0 2雖於109年間曾短暫代繳部分房貸，然此係因
26 A 0 2居住於系爭房地內，基於使用者付費原則，願意分擔
27 部分支出作為居住使用之對價，被告方同意出借系爭遠東帳
28 戶存摺予A 0 2，並由A 0 2償還部分房貸。再被告自97年
29 後10餘年間均有實際居住於系爭房地內，迄至111年11月結
30 婚後仍續住其中，故系爭房地仍保有被告房間，被告基於信
31 任而將系爭房地所有權狀、系爭遠東銀行帳戶存摺放於房間

內，並非代表該等文件均係交由原告所保管等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項

(一)高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段397建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路0000號，即系爭房地）於94年1月28日由仰德建設股份有限公司移轉予A O 1所有，A O 1於97年9月30日將所有權移轉予被告迄今。

(二)系爭房地於94年1月28日購得時之價金為4,250,000元，其中頭期款為650,000元，剩餘3,600,000元則由A O 1向臺灣土地銀行申請貸款，並自94年2月起按月給付約21,000元至24,000元之金額，甲○○自94年2月起至97年9月間，均有按月匯入上開房貸至A O 1土地銀行之帳戶內。A O 1於97年9月30日將系爭房地移轉予被告後，雙方有簽立不動產買賣契約書（院卷第43頁至第49頁），系爭房地塗銷臺灣土地銀行之抵押權設定登記後，被告改向遠東銀行借貸3,600,000元並設定抵押權。

四、本件之爭點

(一)兩造間就系爭房地是否有成立系爭借名登記契約？

(二)如有，原告請求類推適用民法第549條第1項終止系爭借名登記契約後，再依民法第179條後段規定，請求被告返還系爭房地，有無理由？

五、本院得心證之理由

(一)按「借名登記」契約云者，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。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就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，相互為合致之意思表示，

其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。次按主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院101年度台上字第1775號、103年度台上字第1637號判決要旨參照）。再按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號判決意旨可參）。

(二)經查，系爭房地於94年1月28日由仰德建設股份有限公司移轉予A 0 1所有，A 0 1於97年9月30日將所有權移轉予被告迄今等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(一)所示），堪認被告為系爭房地之所有權人，原告主張兩造間就系爭房地有系爭借名登記契約存在，既為被告所否認，揆諸前揭舉證責任分配原則，自應由原告就該借名登記事實存在負舉證責任，且該舉證須達使法院確信之程度，始能推翻民法第759條之1第1項推定之效力，先予敘明。

(三)原告雖主張A 0 1知悉兩造間成立系爭借名登記契約之緣由云云，惟依證人A 0 1於審理中證稱：當時原告及甲○○跟我說要用我的名字購買系爭房地，我大概知道他們有信用問題不好申辦貸款，所以我就答應借用我的名字讓他們購買系爭房地，但我不知道是原告還是甲○○哪一個人要買系爭房地，因為是原告跟甲○○一起來找我的。我當時申辦房貸的帳戶是交給原告及甲○○使用，我幫忙原告及甲○○簽立系爭房地買賣契約等相關文件後，就沒有過問後續的事情，我只有定時去刷簿子確認原告及甲○○都有定時繳納房貸。頭

01 期款是原告及甲○○去支付的。原告跟甲○○說等被告退伍
02 後，要把系爭房地移轉到被告名下，但我沒有過問原因，我
03 自己覺得系爭房地登記到被告名下，也比我這個外人安全，
04 我畢竟只是出名的人，我想說把系爭房地移轉給被告也好，
05 我也沒有那麼多壓力。系爭房地移轉給被告後，由何人繳納
06 房貸，我不知道，我也不知道原告及甲○○是想把系爭房地
07 送給被告，還是只是借用被告的名字去登記等語（院卷第12
08 0頁至第123頁），足見A 0 1對於系爭房地係由原告一人單
09 獨購買、或由甲○○單獨購買、或係由原告與甲○○共同購
10 買等情，均不知悉，亦不知曉系爭房地登記於被告名下之緣
11 由究竟為贈與或借名登記，是其證述內容，至多僅能證明原
12 告與甲○○有給付頭期款購買系爭房地，尚難進一步推認兩
13 造間有系爭借名登記契約存在。

14 (四)又系爭房地移轉登記予被告後，由被告向遠東銀行申辦貸款
15 等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(二)所示），且兩造亦
16 不否認系爭遠東銀行帳戶存摺自申辦之初，即均交由甲○○
17 保管，被告縱有系爭遠東銀行帳戶之所有權，仍無自由提
18 領、使用帳戶內金錢之權限，而被告自98年12月起至109年
19 間，均有請其跑船之雇主（即備註欄顯示「○○漁業股
20 份」、「○○○」、「○○○（○○）」、「○○」、「○
21 ○漁業」等人）將薪資直接匯入系爭遠東銀行帳戶內等情，
22 有系爭遠東銀行帳戶活期存款往來明細表可稽（院卷第79頁
23 至第104頁）；佐以被告於108年9月18日曾轉入429,408元至
24 系爭遠東銀行帳戶內以清償房貸300,000元；復於108年9月2
25 3日提前清償房貸80,000元；再於114年9月12日以臨櫃存入
26 現金200,246元、於114年9月23日委請被告配偶即訴外人乙
27 ○○臨櫃存入現金315,478元之方式，提前清償房貸等情，
28 為原告所不爭執（院卷第116頁），並有被告提出之現金存
29 入客戶收執聯可證（院卷第105頁），足見被告除有定期匯
30 入薪資至系爭遠東銀行帳戶以供房貸扣繳外，更主動以大筆
31 金錢多次償還房貸高達1,615,724元【計算式：300,000元＋

800,000元+200,246元+315,478元=1,615,724元】，該大筆還款數額已達當初申辦貸款3,600,000元之近乎五成（尚未計入被告每月定期扣繳之房貸數額），則衡諸常情，不動產借用他人名義為登記者，因借名人始為實質所有權人，理當負責繳納不動產申辦房貸等費用，出名人既僅負責出名，當無需擔負繳納房貸之義務，然系爭房地移轉登記至被告名下後，係由被告負責出資繳納房貸，且多次以大筆款項進行還款，此情已與前開判決意旨所稱借名登記契約由借名人實際管理、使用、處分之要件並不相符，是原告主張兩造間有系爭借名登記契約存在云云，難認可採。

(五)原告雖主張被告上開匯入系爭遠東銀行之薪資，除部分用於給付系爭房地房貸外，剩餘款項均係用來給付分擔家計之安親費或委由原告、甲○○代為繳納保德信人壽（自110年更名為台灣人壽保險股份有限公司〔下稱台灣人壽〕）保險費、遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽）購買美金之費用，是被告實際上對系爭房地之支出並未高達5,273,409元云云，惟原告既不否認被告上開薪資部分有用以支付房貸，則除繳納房貸外，剩餘款項係供原告、甲○○作何用途，均與本案無關。況經本院函詢台灣人壽、遠雄人壽、遠東銀行，確認系爭遠東銀行帳戶內之款項是否有用來繳納被告投保之保險、購買美金費用，經函覆：被告向台灣人壽投保保險契約（保單號碼：0000000000）之繳費方式為自被告上海銀行東高雄分行帳號0000000000000000號帳戶扣款；被告向遠雄人壽投保之5份保單，均係自被告第一銀行博愛分行帳號000000000000號帳戶、兆豐銀行楠梓分行帳號000000000000號帳戶扣款，而系爭遠東銀行帳戶除作為自動扣繳房貸帳戶外，並未設定其他自動扣繳項目等情，有台灣人壽、遠雄人壽、遠東銀行回函可參（院卷第173頁至第177頁、院卷第183頁至第255頁），可見原告主張被告匯入系爭遠東銀行帳戶之款項，部分有用來給付台灣人壽之保險費及向遠雄人壽購買美金等費用云云，均與事實不符，不足憑採。

01 (六)原告雖再執A 0 2、其女即訴外人A 0 3之證詞認兩造間有
02 系爭借名登記契約存在云云，惟依證人A 0 2於審理中證
03 稱：甲○○說系爭房地是原告買的，頭期款是原告付的，當
04 初有借名登記在A 0 1名下，後續貸款是原告、甲○○一起
05 支付的。直到我104年當兵及出來工作後，我就有幫忙支付
06 房貸，我是直接把薪轉帳戶交給甲○○使用，甲○○每個月
07 會給我零用錢，剩下的錢就給甲○○貼補家用，就我所知，
08 甲○○會拿我薪水中的10,000元繳納房貸，10,000元用來貼
09 補家用，甲○○過世後，我就用我自己的帳戶固定每個月匯
10 款10,000元到系爭遠東銀行帳戶，後續甲○○就叫我保管系
11 爭遠東銀行帳戶之存摺、提款卡、印章，直到114年11、12
12 月間，被告跟我說他已經付完了，叫我不要再付了，並把系
13 爭遠東銀行帳戶存摺掛遺失。甲○○說之所以將系爭房地移
14 轉到被告名下，是因為被告符合法定貸款年齡，但沒有說系
15 爭房地以後歸何人所有，也沒有說要送給被告，我們沒有開
16 過家庭會議討論過這件事，我主觀上認為系爭房地應該是原
17 告的。被告有購買保險跟美金，也都是用系爭遠東銀行帳戶
18 內的款項支付，因為被告在跑船，所以都是委託甲○○代為
19 支付等語（院卷第127頁至第131頁）；證人A 0 3於審理中
20 則證稱：我聽原告說系爭房地是原告出頭期款的，因為原告
21 與甲○○信用不好，才會登記在A 0 1名下，後續房貸是原
22 告交給甲○○後，由甲○○去給付，系爭房地於97年間移轉
23 到被告名下，當時被告剛退伍，我已經在擔任美髮師，算是
24 有穩定收入，但尚未成年，我不知道原告、甲○○為何沒有
25 將系爭房地移轉到我名下。系爭房地之房貸在弟弟（即A 0
26 2）當兵後，就由A 0 2負責支付，至於為什麼由A 0 2負
27 責支付，我不清楚，我只知道這是原告及甲○○的決定，可
28 能是因為我後來出嫁了，他們才決定由A 0 2給付後續房
29 貸。被告因為想加快還清房貸的速度，有自願匯一大筆款項
30 去還款，但被告總共還了多少房貸，我不清楚。系爭遠東銀
31 行帳戶存摺、印章、提款卡一直是甲○○保管，後來變成弟

01 弟繳納房貸時就由弟弟保管，兩造間就系爭房地有成立系爭
02 借名登記契約，因為原告沒有想把系爭房地贈與被告，房貸
03 我們全家人也有分擔，被告也沒有反對弟弟繳納房貸。被告
04 有在繳納保險、美金，這些都是由系爭遠東帳戶銀行內之款
05 項支出，被告將薪水給甲○○後，甲○○會去處理哪些要用
06 來繳房貸、哪些要用來繳美金等語（院卷第140頁至第144
07 頁），可知A02、A03均係自原告、甲○○處聽聞系爭
08 房地係由原告所購買，並由原告支付頭期款，從而認定系爭
09 房地屬原告所有，兩造間就系爭房地有成立系爭借名登記契
10 約。然何人購買或給付系爭房地之頭期款，並無法直接推認
11 該人即為系爭房地之所有權人，蓋依一般社會現況，父母購
12 買房地後贈送予子女居住、使用之情況均所在多有，自難僅
13 憑原告、甲○○有給付系爭房地之頭期款，即率認原告方為
14 系爭房地之實際所有權人。況A02、A03均為原告之子女，
15 倘系爭房地認定為原告所有，其等自得享有繼承之利
16 益，與本案具有利害關係，故其等證詞難認無偏頗原告之可
17 能，難以盡信為真。至A02自109年迄114年為止，曾繳納
18 系爭房地之房貸等情，固有系爭遠東銀行帳戶存摺內頁、A
19 02合作金庫銀行帳戶之歷史交易查詢結果可參（院卷第51
20 頁至第65頁），然依其證述內容，其均僅係聽從甲○○之指
21 示協助繳納房貸，而甲○○對於系爭房地日後要留給何人所
22 有乙節，並未明確告知，自難認A02繳納房貸之行為，係
23 代替原告繳納，或僅為共同居住於系爭房地之家庭生活費用
24 之分攤。況系爭遠東銀行帳戶存摺斯時均係交由甲○○保
25 管，就其中資金之運用，自全權交由甲○○掌握，則A02
26 按月匯入之房貸10,000元，是否確實用於房貸扣繳，或由甲
27 ○○提領作為家用，均不得而知，故A02繳納房貸之行
28 為，無從作為兩造間就系爭房地有成立系爭借名登記契約意
29 思表示合致之積極證據。

30 (七)另原告雖主張系爭房地之所有權狀均由其保管，故其方為系
31 爭房地之所有權人云云，惟被告雖長年於國外跑船，然其於

01 系爭房地中仍保有房間等情，業經A02、A03證述在卷
02 （院卷第129頁、第143頁），則被告將系爭房地之所有權狀
03 置放於其房間內，交由家人看管，亦與常情無悖，且參諸臺
04 灣社會之現況，因父母為家中長輩，子輩所有之不動產基於
05 孝道、倫理、親情而由父母使用、管理，甚至保管不動產權
06 狀之情形，均所在多有，且原因多端，自不能僅因原告持有
07 系爭房地之所有權狀，即逕認兩造間就系爭房地有系爭借名
08 登記契約存在。

09 (八)據上，原告所為之舉證，尚不足使本院達確信兩造間就系爭
10 房地有系爭借名登記契約存在之程度，從而，原告依民法第
11 179條後段規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予
12 原告，於法無據。

13 六、綜上所述，原告依民法第179條後段規定，請求被告將系爭
14 房地之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

15 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
16 判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

19 民事第三庭 法 官 楊凱婷

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

24 書記官 楊芷心