

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第317號

原告 童冠融

被告 胡采橙

訴訟代理人 蔡金保律師

上列當事人間請求終止借名契約事件，本院於民國111年9月20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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款、第2項定有明文。查原告起訴時訴之聲明係請求被告應於原告給付新台幣（下同）330,000元同時，協同原告向羅德建設事業有限公司（下稱羅德公司），將羅德一禾建案編號特二房屋及其基地之買賣人更名為原告。嗣於民國111年8月16日具狀變更為請求被告應將羅德一禾建案編號特二房屋及其基地之買受人更名為原告（見本院卷第122頁）。被告就此無異議，而為本案之言詞辯論，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）於109年10月間，原告向羅德公司訂購「羅德一禾」建案編號特二之房屋及土地（下稱系爭房地），價金11,680,000

元，其中房屋面積55.6坪，基地係坐落嘉義縣○○鄉○○段00○0地號、面積105.63坪土地，因當時原告積欠稅金及銀行債務，信用尚未回復，乃借被告之名義簽約為買受人，原告並已給付簽約金700,000元、開工款700,000元及基礎完成110,000元，合計1,510,000元，另被告已先給付訂金100,000元。嗣被告與原告分手後，竟聲稱系爭房地係伊購買，並趁羅德公司因原告非契約買受人而拒絕原告繳納期款之機會，自向羅德公司繳納3期各110,000元，且在網路上刊登出售系爭房地之訊息，經原告聲請嘉義市西區調解委員會調解不成，原告不得已，始終止借名登記關係，爰依借名登記終止後之法律關係，請求如訴之聲明所示。

(二)並聲明：

1.被告應將羅德一禾建案編號特二房屋及其基地之買受人更名為原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：

(一)兩造前為多年之男女朋友關係，共同向羅德公司購買羅德一禾（編號特二房屋）及弘源建設有限公司（下稱弘源公司）弘源覓境房屋，並協議由原告取得弘源覓境房屋，被告已將權利移轉給原告，目前原告也已經將權利出賣予他人，羅德一禾（編號特二房屋）則歸被告所有，由被告繳納分期款，包含訂金100,000元，被告迄目前為止已支付901,000元。兩造間並未存有借名登記之事實。又原告代付部分購屋款事實上為贈與之法律關係，兩造並未書立借名登記契約或任何借據，本件自難僅以原告之主張，逕認兩造間有借名登記契約或消費借貸關係存在，故原告之請求顯無理由，應予駁回。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)被告於109年10月6日以被告名義與羅德公司訂立房屋土地預

01 定買賣合約書，購買羅德一禾建案編號特二之系爭房地，價
02 金11,680,000元，被告支付訂金100,000元，及最少3期期款
03 共330,000元之事實，有房屋土地預定買賣合約書附卷可稽
04 （見本院卷第92至110頁），且為兩造所不爭執，應可認為
05 真實。

06 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文；又借名登記係契約行
08 為，原告主張借名登記關係存在，應就借名登記契約確已成
09 立之事實，負舉證責任，若其先不能舉證，則被告就其抗辯
10 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
11 之請求（最高法院87年度台上字第562號判決同此意旨參
12 照）。再者，稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財
13 產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允
14 就該財產為出名登記之契約。因此，需借名者與出名者之
15 間，於登記之初有借名之意思合致，而將屬於借名者現在或
16 將來之財產，登記在出名者名義下，並由借名者自己管理、
17 使用、處分方屬之。原告主張兩造間就系爭房地之買受人名
18 義成立借名登記契約，然為被告所否認，依照上開說明，應
19 由原告就其主張兩造間就系爭房地之買受人名義有借名登記
20 契約存在之有利事實負舉證責任。經查：

21 1.原告自承：就系爭房地之買賣其僅支付簽約金700,000
22 元、開工款700,000元、基礎完成110,000元，合計1,510,
23 000元等語（見本院卷第9、67頁），對照被告提出之買賣
24 合約書付款明細表所載，被告最少就系爭房地之買賣有支
25 付訂金100,000元、一樓RC完成110,000元、二樓RC完成11
26 0,000元、結構體完成110,000元、外飾完成110,000元、
27 內部粉刷110,000元，合計650,000元，被告就系爭房地之
28 買賣亦有支付價金，且被告亦能提出系爭房地之買賣合約
29 書。準此，被告就系爭房地之買賣尚有行使買受人相關之
30 權利義務，自保有買受人之相關權能，則原告主張其與被
31 告間就系爭房地之買受人名義有借名登記契約存在，已難

01 採信。

02 2.原告主張：因買賣系爭房地當時原告積欠稅金及銀行債
03 務，信用尚未回復，乃借被告之名義簽約為買受人云云，
04 並提出俊得土木包工有限公司廢止資料、玉山銀行償還證
05 明書、鉅源營造開發有限公司綜合營造業登記證書、設立
06 登記表、經濟部函為證（見本院卷第75至85頁），並聲請
07 訊問證人即羅德公司經理溫政祥。證人溫政祥於本院言詞
08 辯論時證稱：「（問：何人購買上開房屋？）兩造一起來
09 看房子，以被告名義簽約。」、「（問：兩造一起看房
10 子，為何以被告名義簽約？）當時我們認為他們是夫妻，
11 但不便求證。」、「（問：原告有無說先用被告名義簽
12 約，以後會變更為公司名義省稅金？）記不起來，但原告
13 有問我可否用公司名義登記，我說可以，他們回去討論後
14 之後就來以被告名義登記。」、「（問：原告為何問能否
15 以公司名義登記？）我們做這些案件時，這是客戶會問的
16 其中一個問題，也有客戶會問能否以小孩名義登記。」、「
17 「（問：原告為何要問能否以公司名義登記？）原告本身
18 經營營造場，他有提到營造場的問題，我印象中原告沒有
19 說以後要用公司名義登記。」、「（問：原告當初有無說
20 他信用不好？）沒有。」、「（問：原告當初有無說公司
21 有積欠債務？）當時沒有，後來由同行那邊聽到。」、「
22 「（問：原告當初有無說登記公司要減稅？）原告只說能
23 否登記公司，能否以公司名義報銷當費用，我回答他可以
24 以，但金流要處理好，要再轉讓個人就如同買賣，還是要
25 繳稅。」、「（問：我（原告）當初是否有問你權狀登記
26 時以公司名義可以抵稅5%大約50、60萬？）沒有印象，我
27 當時有跟原告說這個費用可以當作公司的支出。」、「
28 「（問：當初兩造一起看房、簽立契約時有無明白表示要
29 先借用被告名義為買受人？）沒有。」等語（見本院卷第
30 117至119頁）。依證人溫政祥證言，原告於簽訂系爭買賣
31 合約書時，並未說其信用不好及公司有積欠債務，也沒有

說以後要用公司名義登記，也沒有明白表示要先借用被告名義為買受人，已無法證明當時原告積欠稅金及銀行債務，信用尚未回復，借被告之名義簽約為買受人之事實。依原告提出之俊得土木包工有限公司廢止資料、玉山銀行償還證明書、鉅源營造開發有限公司綜合營造業登記證書、設立登記表、經濟部函，亦無法證明當時原告積欠稅金及銀行債務，信用尚未回復，借被告之名義簽約為買受人之事實，是原告上開主張，並無可採。

3.此外，原告並未提出確切證據證明兩造間就系爭房地之買受人名義有借名登記契約存在之事實，既無證據證明，原告主張兩造間就系爭房地之買受人名義有借名登記契約存在，即無可採。

四、綜上所述，原告主張兩造間就系爭房地之買受人名義有借名登記契約存在，然為被告所否認，而原告無法舉證證明兩造間就系爭房地之買受人名義有借名登記契約存在，既無證據證明，原告主張兩造間就系爭房地之買受人名義有借名登記契約存在，即無可採。本件兩造間既無借名登記契約存在，原告即無終止借名登記契約之權利。從而，原告依據借名登記契約終止後之法律關係，請求被告應將羅德一禾建案編號特二房屋及其基地之買受人更名為原告，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 4 日
民一庭法 官 黃茂宏

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 111 年 10 月 4 日
書記官 官佳慧