臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第484號

原　　告　張巽傑
　　張巽閎
共　　同
訴訟代理人　王明宏律師
被　　告　陳德崑
訴訟代理人　湯光民律師
　　陳亭方律師

上列當事人間因請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將嘉義市○區○○段00地號土地、面積769.73平方公尺（權利範圍10000分之301）及坐落其上同段62建號建物（權利範圍全部），移轉登記予原告張巽傑、張巽閎公同共有。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件原告起訴時之訴之聲明一、三分別為「被告應將嘉義市○○里○○路○段000號房屋及土地移轉登記返還予原告甘秋鳳、張巽傑、張巽閎。」、「原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於民國115年6月4日具狀撤回原告甘秋鳳之起訴，及於115年6月22日以言詞撤回假執行之聲請，均經被告當庭同意撤回（本院卷二95頁、112頁），依前揭說明，已經撤回效力。另原告經歷次更正聲明後，於115年6月22日最終聲明為「被告應將嘉義市○區○○段00地號

土地、面積769.73平方公尺（權利範圍10000分之301）及坐落其上同段62建號建物（權利範圍全部）（下稱系爭房地），移轉登記予原告張巽傑、張巽閎公同共有。」（本院卷二112頁），核屬補充或更正事實上之陳述，依前開規定，並無不合。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告張巽傑、張巽閎為訴外人張元寶之子，張元寶與被告係多年朋友而曾一同投資房地產生意。於106年8月間，因張元寶欲向訴外人陳錦文購買系爭房地，雙方約定價金為新臺幣（下同）326萬元，然因張元寶手頭上未有足夠現金，故兩人約定將各自之汽車互易，其中之差價50萬元由陳錦文以現金交付，張元寶將其中24萬元保留作其生活費，26萬元以現金交付予陳錦文作為購買系爭房地的部分款項，其餘300萬元部分經陳錦文同意經以系爭房地辦妥抵押貸款後，先將陳錦文在系爭房地之舊貸款還清，以所貸得款項之餘額作為支付陳錦文之款項，且因當時為貸得較高貸款及稅賦等原因，所以實價登錄登記買賣價金為500萬元。惟張元寶與訴外人即同居人甘秋鳳因個人有債信問題，不能以其本人名義辦理不動產移轉登記，經徵得被告同意後，以被告名義登記為系爭房地所有權人，並以被告名義以系爭房地向訴外人嘉義縣番路鄉農會（下稱番路鄉農會）申辦抵押貸款200萬元、及申辦信用貸款100萬元，其中之286萬元即用以支付向陳錦文買受系爭房地之部分價款，故張元寶與被告間就系爭房地實為一借名登記關係。

㈡又被告為取信張元寶，將其所新設之番路鄉農會存摺、印鑑章，交由張元寶及甘秋鳳保管，並授權得使用該存摺及印鑑章，事後系爭房地貸款所應支付之本金及利息，實際上均係由張元寶所支付，足證張元寶與被告間存有借名登記關係。惟因自110年施行房地合一稅制後，兼以張元寶身體健康因素，故遲未回復移轉登記所有權予張元寶。詎張元寶於113

年9月8日逝世，被告竟拒絕回復系爭房地之所有權登記予張元寶之繼承人。因原告為張元寶之繼承人，依法終止該借名登記契約，並以起訴狀繕本之送達作為終止契約之意思表示，復依委任契約法律關係，請求被告將系爭房地移轉登記為原告公同共有。

㈢並聲明：如主文所示。

二、被告之答辯：

㈠被告與張元寶間並不存在借名登記關係：

被告與張元寶間未有簽立借名登記之書面契約，於「不動產買賣契約書」上也均無張元寶之簽名、用印或任何載有張元寶實為系爭房地真正買受人之文字，且張元寶逝世前亦無留下任何遺囑或書面文件載明其尚有財產借名登記在被告名下，何以張元寶過世前長達近7年之期間均無任何追討、確認借名登記之意思？其次，系爭房地之買賣價金確是由被告以「個人」名義向番路鄉農會所貸得（其中100萬元信貸，另以被告兒子作為連帶保證人），倘被告僅單純為借名登記之出名人，何以甘冒如此大之風險以自己之名義申請貸款並讓兒子也身陷貸款未清償之風險，實難想像被告在無任何利益且需負貸款風險之前提下，有何動機和當時已債信不佳之張元寶間就系爭房地成立借名登記之合意。

㈡原告所繳納之貸款，實際上係作為居住之租金對價：

被告與張元寶為多年友人，係因張元寶無房屋居住，故被告於106年始將系爭房地長期出租供張元寶居住。又因被告於購買系爭房地時有以被告個人名義向番路鄉農會貸款300萬元，故約定由張元寶繳納前揭貸款每月應繳納之本金、利息作為租金，惟張元寶並未按月如期繳納，系爭房地之貸款本息非從頭至尾均僅有張元寶或甘秋鳳繳納，故難以張元寶或甘秋鳳有繳納系爭房地部分之貸款本息，即認系爭房地係張元寶借名登記在被告名下。

㈢再者，被告雖有將番路鄉農會之帳戶存摺及印鑑章交予張元寶保管使用（印鑑章因被告交付後認有所不妥，故早已更換

印鑑章），但此僅係方便張元寶繳納系爭房地之房貸本息作為租金所用，且交付存摺原本亦非代表從此斷絕被告得使用該帳戶存入款項或繳納系爭房地之貸款本息。另依張元寶或甘秋鳳之習性，倘為其二人現金存入或匯款，均會特別註記「張元寶」、「甘秋鳳」，原告倘主張其餘未載明「張元寶」、「甘秋鳳」之現金存入亦為該二人所為，自應由原告舉證證明。

㈣並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用原告負擔。

三、本件兩造不爭執事項如下（本院卷二120至121頁）：

㈠張元寶於113年9月8日死亡，原告張巽傑、張巽閎為張元寶之繼承人，甘秋鳳為原告2人之母，與張元寶則為同居關係。

㈡系爭房地原為陳錦文所有，於106年9月22日，以買賣為登記原因，移轉登記予被告名下；於同日設定240萬元、120萬元最高限額抵押權予番路鄉農會，名義債務人為被告。

㈢系爭房地移轉登記於被告後，即由張元寶、甘秋鳳、原告張巽傑、張巽閎一家居住使用，其等於107年1月24日將戶籍遷入系爭房屋。

㈣被告於106年7月17日向番路鄉農會申請300萬元貸款，於同年8月10日准予核貸並放款存入被告在該會申辦之00000000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）內，於同日以電匯方式匯出200萬元、以現金提領100萬元，該筆貸款於106年10月25日清償完畢，且為被告自身資金運用，與系爭房地無關。

㈤被告於106年8月30日以其名義向番路鄉農會申請房貸200萬元（下稱系爭房貸）、信貸100萬元（信貸部分尚有以被告之子為連帶保證人）（下稱系爭信貸），經核貸後，於106年9月29日放款120萬元、10月6日放款80萬元（房貸部分，還款帳號：00-000000000）、10月6日放款100萬元（信貸部分，還款帳號：00-000000000）；另於106年9月29日轉匯12

0萬元至陳錦文帳戶、同年10月6日匯款166萬元給陳錦文，作為系爭房地之買賣價款之一部。

㈥被告於106年10月間將系爭帳戶之存摺、印鑑章交給張元寶、甘秋鳳保管使用。

四、本件兩造爭執事項如下（本院卷二121頁）：

㈠系爭房地於106年9月22日移轉登記予被告時，是否係張元寶借名登記予被告？實際所有權人係張元寶或是被告？

㈡張元寶之繼承人即原告2人，主張借名登記契約已經終止，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告公同共有，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠系爭房地於106年9月22日移轉登記予被告時，係張元寶借名登記在被告名下：

1.按借名契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約。故在其內部關係上，借名人為該借名財產之所有人，出名人對之並無使用收益之權。又證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院112年度台上字第894號民事判決意旨參照）。而在借名登記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證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之（最高法院111年度台上字第1333號民事判決意旨參照）。另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。原告主張被繼承人張元寶與被告就系爭房地成立借名登記契約，為被告所否認，依上開說明，應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

2.系爭房地自106年9月22日移轉登記在被告名下後，即由張元寶、甘秋鳳、原告一家居住使用，其等並於107年1月24日將

戶籍遷入系爭房屋（見前揭不爭執事項㈢），由此可見，系爭房地長期均係由張元寶一家四口使用收益，則被告是否有使用收益權利，已非無疑。

3.依被告所提出來之106年8月14日不動產買賣契約書，形式上陳錦文當時係以500萬元之價格出賣系爭房地（本院卷一117至123頁），然依該契約書第2條之記載「㈠本約簽訂時，甲方（按：即被告）應付給乙方（按：即陳錦文）新台幣柒拾陸萬元正（含訂金）…㈢增值稅、契稅稅單核下後由代書通知甲、乙雙方於三日內至代書處各自完稅，同時甲方支付乙方新台幣柒拾肆萬元正。…㈣尾款為新台幣參佰伍拾萬元正。…」由上可知，若依契約書之約定，該500萬元買賣價金係分3階段付款，即於106年8月14日給付76萬元、完稅後給付74萬元（按：增值稅於106年9月19日繳納、契稅於106年9月18日繳納，見本院卷一281頁、284頁之繳款書）、尾款350萬元。而被告雖辯稱上開500萬元皆由其所支付，並稱係於106年7月31日、8月11日、8月30日、9月15日、9月18日、10月16日分別以現金給付41萬元、50萬元、59萬元、5萬元、「9萬元、30萬元（9月18日有2筆）」、20萬元，另以向番路鄉農會貸得之300萬元中，分別於106年9月29日、10月6日匯款120萬元、166萬元給陳錦文（本院卷一115至116頁、本院卷二84頁、116頁）。由上可知，被告所稱之付款方式，顯然與契約所約定各期應給付之日期、款項不同，且所稱以現金給付之部分，僅能提出其名下金融帳戶之交易明細表（本院卷一127至134頁），並無任何陳錦文簽收之文件予以佐證，則上開提領之金額，是否確與系爭房地買賣有關，以及契約約定之支付方式、款項，是否與實際情形相符，均非無疑。是以，原告主張系爭房地買賣之實際價額為326萬元，只是為了要提高貸款額度及稅賦等原因，才形式上約定買賣價金為500萬元等語（本院卷二97頁），即非顯不可信。

4.兩造均不爭執以被告名義向番路鄉農會貸款之300萬元，其

中有286萬元，係用來支付向陳錦文購買系爭房地之價金（見前揭不爭執事項㈤），則不論系爭房地之實際買賣價額究係326萬元或500萬元，因兩造就除286萬元外之價款餘額係由何人支付，均無法提出客觀證據證明，但本院認在判斷實際買受人時，尚非不能藉由該筆已超過買賣總價金半數以上之貸款，是由誰負責償還本金、利息乙節，來加以推論。經查：

⑴由原告於本件訴訟中能提出系爭房貸（109年1月29日至114年4月29日）、系爭信貸（109年2月6日至113年10月6日）之放款利息清單（客戶收執聯）（本院卷一219至253頁），可知原告既持有當繳款人在繳納本息後，才會取得作為憑證之放款利息清單，則原告主張於上開期間繳納系爭房貸、系爭信貸本息之人為其等父母張元寶或甘秋鳳乙節，應屬實在。又上開期間張元寶或甘秋鳳所繳之貸款本息，依上開放款利息清單所載之繳款金額，分別係系爭房貸共111萬3,722元、系爭信貸共66萬9,972元，且系爭信貸已於113年11月1日清償完畢。另依系爭帳戶之交易明細表（本院卷一309至313頁），在上開期日前之106年9月起至109年1月間，亦有5次明確註記係以張元寶或甘秋鳳名義匯入現金至系爭帳戶共計18萬4,000元（於同日或數日後扣款金額相近之本息）。由上可知，系爭房貸、信貸自106年9月、10月起開始償還起，至償還到114年4月份本息的這7年多期間，至少超過5年半、將近200萬元的貸款本息，有客觀證據顯示確係張元寶或甘秋鳳所繳納。此外，被告於106年10月間，已將與系爭房貸、系爭信貸息息相關之系爭帳戶存摺、印鑑章交給張元寶、甘秋鳳保管使用（見前揭不爭執事項㈥），顯然實質控制系爭帳戶之人為張元寶、甘秋鳳，由此足證實際負責繳納貸款之人應係張元寶、甘秋鳳。

⑵被告雖不否認有部分貸款本息是由張元寶或甘秋鳳所繳納，但辯稱其係將系爭房地出租予張元寶，供張元寶一家四口居住使用，並約定由張元寶繳納向番路鄉農會的房貸本息充作

租金等語（本院卷一85頁）。然而，依被告所提出來之借據2紙可知，系爭房貸有約定1年寬限期（第1年僅繳利息）、系爭信貸則無（本院卷一301頁、305頁），再參照系爭房貸、系爭信貸之還款帳號交易明細，系爭房貸第1年每月應繳付之利息為3,917元，之後每月應繳本息為2萬564元；系爭信貸每月則應償還本息1萬3,403元。因此，第1年應繳付之房貸數額為1萬7,320元，寬限期過後，則係3萬3,967元，於113年11月將系爭信貸清償完畢後，則僅需繳系爭房貸本息2萬564元。是以，倘依被告之抗辯，其與張元寶（於113年9月8日死亡後，由原告繼承）間就每月租金之約定，竟有1萬7,320元、3萬3,967元、2萬564元等不同之數額（還不算如果有遲繳時應付之違約金、遲延利息），且第1年到第2年的租金漲幅高達96%，於113年11月後，租金跌幅亦高達近40%，如此之租金約定，顯與常情相違，難以採信為真。此外，被告亦未能提出其他足以證明其與張元寶有成立租賃契約之客觀證據以實其說。況且，若被告只是單純要原告繳納貸款以充作租金，只要告知原告繳款帳號，即可達到目的，根本無須將系爭帳戶之存摺、印鑑章均交給張元寶、甘秋鳳保管使用，其卻將上開資料交出，更足以證明被告辯稱係與張元寶成立租賃契約云云，不足採信。

⑶被告另辯稱系爭帳戶交易明細表未註記張元寶或甘秋鳳存入現金之部分，其中有21筆共75萬2,000元是被告自己存入用來繳納貸款之款項（有1筆是註記被告姓名）云云（本院卷90頁、95至97頁、393至394頁）。然而，其中於109年7月8日以現金存入之6萬8,000元，於交易明細表雖備註被告姓名，但同日以該筆款項扣繳系爭房貸4萬1,403元、系爭信貸2萬7,375元共計6萬8,778元本息後，所交給繳款人之放款利息清單（客戶收執聯），卻係在原告手上，並經原告提出影本附卷（本院卷一221頁、241頁），則原告主張該筆款項是張元寶拿現金交由ＡＯ４代為存入等語，應可採信（本院卷一359頁）。另於109年8月7日、12月31日以現金存入之13萬7,

000元、3萬5,000元，交易明細表上雖沒有註明由誰匯款，但於各日分別以上開款項扣繳系爭房貸、系爭信貸合計13萬5,978元、3萬4,128元本息後，所交給繳款人之放款利息清單（客戶收執聯），亦由原告所留存（本院卷一221至223頁、241至243頁）；再者，於107年10月4日、108年11月29日以現金存入款項後（未備註何人繳款），番路鄉農會所留存之活期性存款收入傳票背面是註記張元寶的姓名（本院卷二23至25頁、61至63頁），顯見該2次應係張元寶所繳納。由此可知，實無從以交易明細表上未特別備註是張元寶或甘秋鳳存入，即認為此部分之款項均是由被告繳納，故被告辯稱其亦有自己繳納75萬2,000元貸款本息，尚難憑採。

⑷原告於114年4月21日向本院具狀起訴後迄今，系爭房貸之本息雖改由被告自行繳納（見本院卷一211頁、本院卷二91頁之放款利息清單3紙），此或係兩造因系爭房地之所有權歸屬發生爭議，原告即拒絕繼續繳納，然不論原告動機、目的為何，亦不能據此推翻自106年9月、10月起至114年4月間此長達7年多的期間，實際負責繳納貸款本息之人為張元寶一方之認定。

⑸基上，被告雖以其名義向番路鄉農會貸得200萬元房貸、100萬元信貸，並以上開貸款中之286萬元，用以支付購買系爭房地之價款，然本院綜合卷內相關證據資料，認為在購買系爭房地時，依被告之認知，實際負責繳納上開貸款之人，應係張元寶一方。而超過買賣價金至少一半的貸款金額，既係由張元寶一方負擔，則原告主張當年系爭房地之實際買受人為張元寶，實與常情相符，應可採信為真。

5.綜上所述，系爭房地雖於106年9月22日移轉登記在被告名下，但實際使用收益者為張元寶一家，且從負責實際繳納系爭房貸、系爭信貸者，亦係張元寶一方，而可推知當年實際向陳錦文購買系爭房地之人為張元寶，則原告主張系爭房地之實際所有權人為張元寶，張元寶與被告成立借名登記契約，由被告擔任出名人等語，應可認定。

㈡系爭房地之借名登記契約已消滅，被告應將系爭房地移轉登記予原告公同共有：

1.按借名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質與委任關係類似，應類推適用民法第550條規定，除契約另有訂定或因契約事務之性質不能消滅者，因當事人一方死亡而消滅。此際借名者或其繼承人自可依借名契約消滅後之借名標的物返還請求權請求出名者或其繼承人返還該標的物（最高法院104年度台上字第1399號民事判決意旨參照）。

2.經查，張元寶生前與被告就系爭房地成立借名登記契約，已如前所述，而依前揭說明，其等間之法律關係，應與委任契約同視，適用民法委任之相關規定。而張元寶於113年9月8日死亡後，依民法第550條規定，該借名登記契約即已消滅，又張元寶之繼承人為原告（見前揭不爭執事項㈠，並經本院調閱113年度繼字第1710號拋棄繼承卷宗核閱無誤），則原告依借名契約消滅後之借名標的物返還請求權請求出名人即被告將系爭房地移轉登記予原告公同共有，即屬有據。

六、綜合上述，原告類推適用民法委任之規定，於借名登記契約消滅後，請求被告將系爭房地移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第一庭法　官　張佐榕

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　　7　　月　　24　　日

書記官　張宇安