

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第272號

原告 林麗雅
訴訟代理人 李翰承律師
被告 陳家偉
陳家榮

共同
訴訟代理人 蔡育欣律師
複代理人 孫暉琳律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年12月1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、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原請求：被告應將附表所示編號1、2之不動產應有部分，移轉所有權登記予原告；嗣於訴狀送達後，追加聲明為：被告應將其等名下如附表所示編號1至7之不動產應有部分，移轉所有權登記予原告（見本院卷第293頁、第423頁）。經核原告前、後聲明所據，均係基於兩造就附表所示之不動產有借名登記契約存在之同一事實，僅擴張其請求被告移轉之所有權範圍，當與上揭規定相符，爰予准許。
- 二、原告主張：如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），均係原告出資購入，並借用被告名義登記，兩造間就系爭不動產登記於被告名下之應有部分，有成立借名登記契約（下稱系爭借名契約）。現因原告已以起訴狀繕本之送達，終止系爭借名契約，遂本於所有權人、委任人之地位，請求被告將各

01 自登記之系爭不動產應有部分移轉所有權予原告，並依民法
02 第767條第1項前段、第541條第2項、第179條規定提起本訴
03 等語，聲明：被告應將其等名下之系爭不動產應有部分，移
04 轉所有權登記予原告。

05 三、被告則以：否認兩造間有系爭借名契約存在，原告對其主張
06 應負舉證之責，且系爭不動產購買當時，係由被告陳家榮擔
07 任借款人，原告、被告陳家偉擔任保證人向訴外人華南商業
08 銀行申辦房屋貸款，嗣亦由被告陳家榮擔任借款人，辦理增
09 貸事宜，倘被告僅係借名登記契約之出名人，焉有承擔房貸
10 債務人及保證人之風險。況且，系爭不動產最初房貸均由被
11 告繳納，於99年間始與原告另行約定貸款由原告負擔，被告
12 則另行負擔其他債務，是原告主張並無理由。更遑論，原告
13 就系爭不動產均有一同辦理所有權人登記，應有部分比例亦
14 與被告相同，其既能登記為所有權人，何來一部之應有部分
15 須借名登記於被告名下之理，爰請駁回原告之訴等詞置辯。
16 聲明：原告之訴駁回。

17 四、本院之判斷：

18 (一)、按稱「借名登記」者，乃當事人約定一方將自己之財產以他
19 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
20 產為出名登記之契約。又借名登記契約屬「非典型契約」之
21 一種，須當事人雙方就一方將自己之財產以他方名義登記，
22 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登
23 記，相互為合致之意思表示，其契約始屬成立。再當事人主
24 張有利於己之事實者，就該事實有舉證責任，民事訴訟法第
25 277條前段定有明文。而就不動產借名登記而言，因其直接
26 影響不動產登記之公示性及公信力，故認定當事人間是否成
27 立借名登記契約，顯應就兩造有無借名契約之意思表示合
28 致、不動產取得情形、資金給付方式及來源、實際使用、管
29 理等狀況予以綜合衡量，必以主張借名登記者可舉證證明上
30 開借名登記契約之要件，方能認屬借名登記而推翻不動產登
31 記之公信力，否則極易架空我國不動產之登記制度。

01 (二)、查原告主張兩造間就系爭不動產登記於被告名下之應有部
02 分，有成立系爭借名契約，其終止該契約後，可請求被告將
03 其等名下之應有部分移轉登記予原告等詞，無非以其從99年
04 負擔系爭不動產之房貸迄今、系爭不動產之地價稅、房屋稅
05 係、管理費由其負擔、如附表編號4之房屋係由原告居住、
06 管理、使用等為主要論據（見本院卷第295頁、第425頁）。
07 然查：

08 (1)、系爭不動產乃兩造在96年6月20日共同登記為所有權人，且
09 應有部分如附表所示，既有建物登記公務用謄本、土地建物
10 查詢資料可證（見本院卷第35至38頁、第405至417頁），則
11 在兩造就系爭不動產共同登記為所有權人之情況，原告主張
12 系爭不動產乃其出資購入後，借用被告名義所登記，已明顯
13 核與一般借名登記契約，僅有出名人會登記為所有權人之常
14 情不符，是原告主張是否可採，已非無疑。

15 (2)、其次，兩造間倘有系爭借名契約存在，審諸借名登記契約乃
16 借名人將自己之財產以他方名義進行登記之要件，出資購買
17 借名登記之資產者，當係借名者，而非出名者，始符常態；
18 然系爭不動產係於96年間向第三人購入，且斯時係以被告陳
19 家榮之名義申辦房屋貸款、信用貸款，再由原告、被告陳家
20 偉擔任貸款保證人一節，除經兩造陳述在卷外（見本院卷第
21 424頁），並有華南商業銀行貸款契約存卷可查（見本院卷
22 第97至109頁），是被告陳家榮既以借款人名義親自申辦房
23 屋貸款並用以繳納系爭不動產之買賣價金，此當與借名登記
24 契約之出名者，不負責出資購買登記財產之常情未合，而難
25 使本院得對原告有利之判斷。

26 (3)、再者，原告雖稱其從99年負擔系爭不動產之房貸迄今云云。
27 但系爭不動產之房屋貸款係以被告陳家榮名義申辦，已如前
28 述，且被告於96年申辦貸款後，亦有繳納房貸至99年6月，
29 同有被告提出之存摺存款對帳單、存摺內頁、封面可資為憑
30 （見本院卷第133至157頁），故以被告於房貸核撥後，亦有
31 實際還款情形觀察，系爭不動產之相關貸款清償，縱使99年

01 後均由原告進行，究係如原告主張乃其基於借名人之地位負
02 擔，或如被告抗辯乃兩造間就該貸款如何清償另達成協議，
03 同非無疑，此亦無足使本院遽為有利原告之評價。況且，被
04 告既同有清償系爭不動產之房貸，倘其等僅為出名人，焉有
05 額外再幫原告清償之理。

06 (4)、此外，原告固稱其負責繳納系爭不動產之地價稅、房屋稅、
07 管理費，且如附表編號4之房屋係由其居住、管理、使用等
08 詞，並提出系爭不動產113年房屋稅繳款書、112年地價稅繳
09 款書、存款往來明細表暨對帳單為證（見本院卷第309至401
10 頁、第403至404頁）。惟上開單一年份之稅款繳納憑證，可
11 能由原告繳納之原因，本非止一端，且原告為被告父親之現
12 任配偶，既有其個人戶籍資料可證（見本院彌封卷），則原
13 告繳納房屋稅、地價稅、管理費，暨居住管理使用房屋之原
14 因，同樣無法排除基於親屬情誼等諸多因素存在。況一般人
15 共有不動產之所有權，約定由實際居住者負擔稅款及規費，
16 如管理費等，本非少數，此並無從反推其他人之所有權不存
17 在。是以，本件原告舉證之內容，均無從使本院就兩造有成
18 立系爭借名契約，得其主張為真之蓋然心證。

19 (5)、因此，就系爭不動產貸款申辦情形、登記情況，暨搭配原告
20 舉證認其為借名登記人之內容綜合判斷，本院顯無從認定原
21 告主張之系爭借名契約存在為真，則原告既未能舉證系爭借
22 名契約之存在，引系爭不動產之登記公示性、公信力，自應
23 認兩造均為系爭不動產之所有人，且循此以論，原告以其已
24 終止系爭借名契約，並基於系爭不動產所有權人、委任人之
25 地位，依民法第767條第1項前段、第541條第2項、第179條
26 規定，請求被告將各自登記之系爭不動產應有部分，均移轉
27 所有權予原告，自無足取。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第541條第2項、
29 第179條規定，請求被告將各自登記之系爭不動產應有部分
30 移轉所有權予原告，並無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與

01 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

04 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

10 書記官 顏崇衛

11 附表：

12

編號	登記之不動產	登記名義人及應有部分
1	高雄市○○區○○段000地號土地	林麗雅（即原告）：1/831
		被告陳家偉：1/831
		被告陳家榮：1/831
2	高雄市○○區○○段000○號建物	林麗雅（即原告）：1/831
		被告陳家偉：1/831
		被告陳家榮：1/831
3	高雄市○○區○○段000地號土地	林麗雅（即原告）：1/3
		被告陳家偉：1/3
		被告陳家榮：1/3
4	高雄市○○區○○段000○號建物	林麗雅（即原告）：1/3
		被告陳家偉：1/3
		被告陳家榮：1/3
5	高雄市○○區○○段000地號土地	林麗雅（即原告）：1/831
		被告陳家偉：1/831
		被告陳家榮：1/831
6	高雄市○○區○○段000地號土地	林麗雅（即原告）：1/36
		被告陳家偉：1/36
		被告陳家榮：1/36

(續上頁)

01

7	高雄市○○區○○段000地號土地	林麗雅（即原告）：1/138
		被告陳家偉：1/138
		被告陳家榮：1/138