

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第250號

原告 許碧蘭
訴訟代理人 呂文正律師
被告 關淳中
關淳元

上二人共同

訴訟代理人 吳志勇律師
蔡佳蓁律師

上列當事人間不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬陸仟貳佰肆拾伍元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告許碧蘭與訴外人關百翔為男女朋友，而被告關淳中、關淳元分別為關百翔之長子、次子。原告前於民國107年11月間經仲介居間，以總價新臺幣（下同）255萬元購入如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），然因關百翔工作收入較原告為豐厚，可取得較佳的貸款成數與利率，遂與關百翔協議，借用關百翔之名義與賣方簽訂不動產買賣契約書。系爭不動產之頭期款55萬元、簽約款22萬元及買賣所需繳納之各項規費、稅賦、代書費用均由原告以現金交付仲介人員存入履約保證帳戶，餘款178萬元則由原告以關百翔名義辦理房屋貸款後一併存入履約保證專戶，續由原告繳納每月分期之貸款本息。且系爭不動產之房屋稅、地價稅、大樓管理費及水電、瓦斯費等費用均係由原告繳納，原告亦實際居住於系爭不動產並持有系爭不動產之買賣契約書、價金信託履約保證文件、所有權狀及各項繳款單據，甚且系爭不動產嗣因漏水，曾搭建鐵皮屋並進行防水修繕，亦由原告尋找修繕廠商

01 並支付修繕費用，可知系爭不動產確為原告所有，而借名登
02 記於關百翔名下。

03 (二)原告與關百翔就系爭不動產之借名登記契約並無特別約定，
04 且非屬委任事物性質不能消滅，嗣因出名人關百翔於112年4
05 月21日死亡而消滅。關百翔未立有遺囑，而被告關淳中、關
06 淳元為關百翔之繼承人，原告自得依繼承及借名登記契約消
07 滅後之法律關係，類推適用民法第550條、第541條第2項、
08 第1148條第1項、第759條規定，提起本訴。

09 (三)退而言之，倘認借名登記法律關係尚未終止，被告關淳中、
10 關淳元為關百翔之繼承人，已如前述，且原告並無再以被告
11 關淳中、關淳元為出名人之意願，是原告乃以本件起訴狀繕
12 本之送達為終止系爭不動產借名登記之意思表示，兩造間就
13 系爭不動產之借名登記契約既業經終止，被告自應將系爭不
14 動產之所有權移轉登記予原告。為此，依借名登記終止之法
15 律關係，即民法第767條第1項、類推適用民法第549條、第5
16 41條第2項、第179條、第1148條第1項、第759條規定，本於
17 物上請求權、類推委任關係及不當得利等法律關係，擇一連
18 同繼承法律關係一併請求。併聲明：被告應就被繼承人關百
19 翔所遺之系爭不動產辦理繼承登記，並將系爭不動產之所有
20 權移轉登記予原告。

21 二、被告均求為判決：原告之訴駁回。其答辯意旨略以：

22 (一)按最高法院110年度台上字第511號判決意旨，借名登記契約
23 之成立，須有當事人約定一方所有財產以他方之名義登記，
24 然仍由自己管理、使用，則主張借名登記關係存在之人，應
25 就其要件事實負有舉證之責，或就借名財產之權利及義務向
26 由借名人享受及負擔之間接事實為相當之證明。訴外人關百
27 翔係為投資而購入系爭不動產，此觀諸系爭不動產之買賣契
28 約、房屋貸款均係由關百翔簽訂、繳納，並於107年11月27
29 日登記為系爭不動產之所有權人，關百翔即為系爭不動產之
30 所有權人。原告雖主張系爭不動產為其所有，僅係借名登記
31 予關百翔，然並未提出任何原告與關百翔就系爭不動產有借

01 名登記合意存在之事證，且關百翔於購入系爭不動產時，名
02 下已有其他不動產，而無法適用首購優惠，難認以關百翔為
03 出名人得獲有較佳之貸款成數與利率，依民事訴訟法第277
04 條之規定，此變態之事實自應由原告負舉證責任。

05 (二)原告主張其為系爭不動產之實質所有權人，雖提出系爭不動
06 產之買賣契約書、價金信託履約保證文件、所有權狀及房屋
07 稅、地價稅、大樓管理費、水電費、瓦斯費等各項繳款單據
08 為證，惟如原告所自承，原告與關百翔為男女朋友，且交往
09 有相當期間，原告自得自由進出系爭不動產或與關百翔共同
10 居住於系爭不動產之可能，是原告於關百翔死亡後，取得前
11 揭文件及繳款單據並非難事，尚難單憑原告提出之前揭文件
12 及繳款單據，逕認買賣價金及前開費用均係由原告所支出而
13 為系爭不動產之實質所有權人。另觀諸原告提出其所有之台
14 新銀行復興分行綜合活期儲蓄存款存摺節本（下稱原告台新
15 銀行帳戶），其上僅有領出現金之紀錄，無從證明原告係用
16 以支付系爭不動產之頭期款、簽約金，且原告提領之金額亦
17 與頭期款、簽約金之金額不符。

18 (三)另觀諸原告與關百翔間之對話紀錄，原告曾傳訊與關百翔
19 「信義大街地址傳給我」「今天劉小姐拿了不動產說明書和
20 房屋現況說明書給我，要不要明天我去下斡旋金？還是等到
21 下週三你來再下？」「你考慮的是多少？我想二百五還是二
22 百八？」「剛才拿到斡旋金存根聯了，但有加註賣方不負擔
23 房屋漏水擔保責任」「但浴室天花板漏水和房屋天花板壁癌
24 要自己處理，還有你貸款銀行要找哪一個？」「你好像不想
25 要買了，口氣完全不同，不然週三取消簽約，五萬六就送劉
26 小姐吧」等語，可知關百翔應係欲購置系爭不動產做為與原
27 告共同居住或雙方見面之處所，而與原告討論買賣、修繕漏
28 水、購置家具等相關事宜，且就系爭不動產之價格、貸款銀
29 行、是否購入系爭不動產等買賣重要事項均係由關百翔自行
30 決定，原告與關百翔就系爭不動產所為之相關討論，亦無借
31 名登記之合意。

01 (四)原告雖提出戶口名簿主張其為系爭不動產之實際管理使用人
02 並居住於系爭不動產，然觀諸戶口名簿之「戶長變更及全戶
03 動態記事」欄項下，記載「原住○○市○○區○○里000鄰
04 ○○路00○0號 民國112年5月1日遷入」等語，可知原告係
05 在關百翔112年4月21日死亡後始將戶籍遷入。倘原告為系爭
06 不動產之實質所有權人以及系爭不動產之相關文件均由其保
07 管等節為真，原告於107年間以關百翔名義購入系爭不動產
08 時即可將戶籍遷入系爭不動產，惟原告自107年11月起至112
09 年4月間，約4年半之期間內均未將戶籍遷入，直至關百翔死
10 亡後立即遷入，並於遷入一週後提起本件訴訟，是原告主張
11 其為系爭不動產之所有權人，僅借名登記於關百翔名下，實
12 非無疑。

13 三、本院之判斷：

14 原告主張其為系爭不動產之真正買受人及所有權人，因被告
15 之被繼承人關百翔之工作收入較原告為豐厚，得獲有較佳的
16 貸款成數與利率，遂與關百翔協議，借用關百翔之名義與賣
17 方簽訂不動產買賣契約書，以255萬元購入系爭不動產，並
18 將系爭不動產借名登記於關百翔名下。再由原告依不動產買
19 賣契約書之約定，陸續給付頭期款55萬元、簽約款22萬元及
20 買賣所需繳納之各項規費、稅賦、代書費用，餘款178萬元
21 則由原告以關百翔名義辦理房屋貸款，續由原告繳納每月分
22 期之貸款本息，原告亦實際居住於系爭不動產，並持有系爭
23 不動產之買賣契約書、價金信託履約保證文件、所有權狀及
24 各項繳款單據等情，惟被告關淳中、關淳元否認原告與被告
25 之被繼承人關百翔間就系爭不動產有借名登記契約存在，並
26 以上開情詞置辯，是本件爭點僅為：原告與被告之被繼承人
27 關百翔間就系爭不動產是否確有借名登記契約存在？茲析述
28 如下：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「借名登記」者，
31 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。房地登記名義人即為房地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非房地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記者，除應證明雖登記為出名者所有，但並無使出名者取得該特定財產所有權之意思外，自應就何時、何地、與何人、以何方式、有無為借名之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件，以及該特定財產係由借名者自己為管理、使用及處分等事實，負舉證責任。本件原告主張其係系爭不動產之真正所有權人，然暫借名登記在被告之被繼承人關百翔名下等情，業據提出系爭不動產之土地及建物登記第一類謄本等件為證，然被告既否認原告與被告之被繼承人關百翔間就系爭不動產有借名登記契約關係存在一節，原告自應就其所主張有利於己之系爭不動產係借名登記於被告之被繼承人關百翔名下之事實，負舉證之責任。

(二)原告就此固提出系爭不動產買賣契約書、原告台新銀行帳戶、關百翔所有之永豐銀行基隆分行一般活期儲蓄存摺節本（下稱關百翔永豐銀行帳戶）為證，欲證明系爭不動產固以關百翔為出名人，但系爭不動產之頭期款55萬元、簽約款22萬元及嗣後每月繳納之貸款本息均係由原告所支付。本院觀諸107年11月7日系爭不動產買賣契約書第3條約定，需於簽約時、稅單核發後5日內、移轉登記完成5日內分別給付第一期款（簽約款）55萬元、第三期款（完稅款）22萬元及第四期款（尾款）178萬元（以上3筆合計255萬元即為系爭不動產之價款），而比對原告台新銀行帳戶內頁節本、關百翔永豐銀行帳戶內頁節本，原告係於107年11月5日、同月20日分別提領現金60萬元、30萬元，此與系爭不動產買賣契約書所記載之第一期款（簽約款）、第三期款（完稅款）之金額並不相符，且原告提領現金60萬元、30萬元後，其流向為何？是否確交付仲介人員存入履約保證帳戶？均無法由原告提出之原告台新銀行帳戶內頁節本之記載予以釐清，且55萬元、22萬元並非小數，衡諸常情，基於保管安全及證據留存之考

量，一般均會以匯款方式為之，尤其針對並非親朋好友之仲介人員，更應如此，原告竟選擇最原始、最不安全且不易舉證之方式來交付系爭不動產之部分價款，亦顯悖離常情，此外，原告復未能舉證證明系爭不動產之部分價款係由原告台新銀行帳戶提領後交付仲介人員，單憑原告提出之原告台新銀行帳戶內頁節本，尚難認原告就此已盡其舉證責任。又觀諸原告提出之關百翔永豐銀行帳戶，系爭不動產第四期款（尾款）178萬元已於107年11月29日經放貸轉撥存入關百翔永豐銀行帳戶內，並於同日轉帳1,785,000元以付清系爭不動產之尾款，然尚不足證明系爭不動產嗣後之分期貸款本息均係由原告所支付，原告乃聲請本院調閱關百翔永豐銀行帳戶自107年11月1日起至110年9月30日臨櫃存入現款之交易傳票，關百翔永豐銀行帳戶分別於107年11月21日、108年2月14日、108年4月2日、108年12月9日、110年1月6日存入8,000元、30,000元、60,000元、108,000元、100,000元，其中僅107年11月21日之帳戶存入交易憑單之存款人簽名欄為關百翔，其餘之存款人均為原告，此有永豐商業銀行作心詢字第1120705102號函附明細暨帳戶存入交易憑單5紙在卷可稽，由此可知關百翔永豐銀行帳戶之存款人有原告及關百翔，僅原告之次數較關百翔為多，且臨櫃存款之人未必即為存款之真正所有人，亦難排除關百翔仍以台北市為生活重心，或因事忙，而委由關係密切之原告代為至永豐銀行基隆分行臨櫃存款之可能性，原告就此復未能舉證以實其說，尚難單憑帳戶存入交易憑單上之原告簽名，遽認存入之款項即屬原告所有。故原告主張系爭不動產之價款均係由原告所支付之情，尚難採信。況且，購買系爭不動產之出資來源為何，與當事人間是否合意成立借名登記契約，兩者並無絕對關聯性。

（三）復觀諸被告提出之關百翔與原告間之即時通訊軟體對話紀錄，其內載：原告於107年11月1日傳訊：「信義大街地址傳給我」，關百翔於同月2日回覆：「咦？昨天下午不是傳給美眉（指原告）了？再傳一次，東光路205巷13號5樓」，原

告傳訊：「我剛才問過我弟了，屋頂烤漆浪板一坪約四千多，若是白鐵的大約六千多，若要叫吊車則另外加錢」、「今天劉小姐拿了不動產說明書和房屋現況說明書給我，要不要明天我去下幹旋金？還是等到下週三你來再下？」關百翔傳訊：「好啊，美眉明天先下幹旋金，可是房價要跟她開多少呢？」原告傳訊：「你考慮的是多少？我想二百五還是二五八？」關百翔傳訊：「2百5」，原告傳訊：「知道了」。原告於同月3日傳訊：「剛才拿到幹旋金存根聯了，但有加註賣方不負房屋漏水擔保責任」，關百翔傳訊：「沒關係，鐵皮屋頂和防水可以在15萬以內搞定，我問了台北的鐵工，烤漆鋼板一坪3,800、白鐵一坪4,800，但不含包邊，吊車另計。我們可以自己找人做，給妳弟也可以」，原告傳訊：「但浴室天花板漏水和房屋天花板壁癌要自己處理。還有你貸款銀行要找哪一個？」關百翔傳訊：「那些金額不高，天花板幾千塊錢，壁癌較難估算，如果屋頂漏水解決了，乾了以後只要重新批土就好了，銀行可能要看利率再說，看看合庫吧！」原告於同月4日傳訊：「簽約時間為週三10點公司見，要帶支付簽約金500,000元、關先生的身分證印章，代書紙筆費1,000元及服務費51,000元」、「把拔（指關百翔）要先瞭解簽約用印的流程與要注意的事項喔，不要跟美眉一樣腦袋空空的就去簽約了」、「還有你要先準備薪資轉帳存摺影本和所得稅扣繳影本，當天帶來備用貸款申請，這個房仲都沒提」，關百翔傳訊：「OK」，……，原告傳訊：「你好像不想要買了，口氣完全不同，不然週三取消簽約，五萬六就送劉小姐吧」、「可是西定路上的鬼屋都要兩百多了。還是買吧」，……，「我還打算買二手的家電和（平）家俱呢」、「不要啦還是買新的好了。我看到眼前的電視，覺得還是要買新的」、「床也要新的」、「（隨即貼上家具之品名）先買這三樣就好」，……，「把拔電視可以訂了」、「玄關桌1600+置物櫃2890+實木立鏡2100+萬向置物櫃5600」，關百翔傳訊：「也是生活工廠的嗎？」原

告傳訊：「嗯。再加一張化妝桌2800。總計大約一萬五」等語，可知原告與關百翔就系爭不動產之斡旋、買賣、修繕漏水、購置家具等相關事宜為討論，其中關於不動產說明書、房屋現況說明書、斡旋日期、簽約日期及應注意事項，雖均係由原告通知關百翔，然以對話紀錄之前後文可知原告應係二人對房屋仲介之聯絡窗口，故前開事項乃經由仲介之提醒或轉知，再由原告通知關百翔；惟就系爭不動產是否進入斡旋階段，後續是否購入系爭不動產及其買賣價金、貸款銀行等買賣重要事項均係由關百翔自行決定，甚至小至系爭不動產室內之傢俱豐儉與否，亦均由關百翔決定，原告乃依關百翔之決定而代關百翔辦理購買系爭不動產及傢俱等事宜，益徵原告主張系爭不動產之真正所有人且價金均係由其支付一節，確非真實。復衡以原告與關百翔於購買系爭不動產當時係屬男女朋友，關百翔購買系爭不動產以作為兩造共同生活住所兼用以投資，乃符常情，故被告抗辯關百翔購入系爭不動產係為投資之用，或作為與原告共同居住或雙方見面之處所，而非代他人所購置或僅係系爭不動產之出名人之情，自屬言而有據，自堪採信。

(四)原告雖又以原告始終持有、保管系爭不動產之所有權狀一節，作為原告與被告之被繼承人關百翔間就系爭不動產確存有借名登記關係之證明。惟本院衡以原告與被告之被繼承人關百翔係屬男女朋友且彼此關係親密，系爭不動產之所有權狀原則上置於系爭不動產之某一房間，實難謂系爭不動產之所有權狀必係始終由原告保有，且保管系爭不動產之所有權狀與有無借名登記亦非絕對相關，被告之被繼承人關百翔將系爭不動產之所有權狀交由原告保管，以示對於系爭不動產非得原告許可，不會任意處分系爭不動產之意，以安原告之心，亦有其可能性。故原告以其始終持有、保管系爭不動產之所有權狀，以證明原告與被告之被繼承人關百翔間就系爭不動產確存有借名登記契約之關係，在無其他證據補強之情形下，尚非可採。

01 (五)原告固復提出戶口名簿、系爭不動產所有權狀、房屋稅、地
02 價稅、大樓管理費、水電費、瓦斯費等各項費用單據，以證
03 明其為系爭不動產之真正所有人，實際管領使用並居住於系
04 爭不動產。然觀諸戶口名簿之「戶長變更及全戶動態記事」
05 欄項下，記載「原住○○市○○區○○里000鄰○○路00○○
06 號民國112年5月1日遷入」等語，可知原告係在關百翔112年
07 4月21日死亡後始將戶籍遷入，其動機已有可議，且觀諸卷
08 附之臺灣電力公司繳費通知單、臺灣自來水股份有限公司繳
09 費通知單、天然氣費繳費通知單所載之用戶姓名均為關百
10 翔，另原告提出關於系爭不動產修繕之雲達企業有限公司估
11 價單暨服務分派單暨送貨單、名曜工程行估價單、城市搬家
12 搬運估價單、基隆市環保局資源回收再生家具紀錄表、中嘉
13 寬頻股份有限公司派工單、吉隆有線電視股份有限公司CATV
14 有線電視/DTV數位電視增值服務申請書、生活工廠宅配訂購
15 單等單據，其上記載聯絡人縱為原告，惟系爭不動產位於基
16 隆市，主要以原告為管領使用人，此為被告所不爭，則基於
17 修繕聯絡及施工之方便及便利，而以原告為聯絡人，亦符事
18 理之常，且費用之繳納與何人為系爭不動產實際所有權人，
19 本無必然因果關係，更不足以此證明原告係實際出資繳納費
20 用之人，尚難單憑原告持有之上開費用單據，逕推論原告即
21 為系爭不動產之真正所有權人，遑論以此推論原告與關百翔
22 間就系爭不動產有借名登記契約之存在。

23 (六)原告聲請本院通知證人汪佳誼即原告之弟媳到庭作證。惟證
24 人係原告之弟媳，其證言已難免偏頗，且證人係系爭不動產
25 修繕時之工程行會計，而會計屬內勤工作，是否至工地現場
26 亦堪質疑？且原告與關百翔之間有某種特殊之男女朋友情
27 誼，一般而言，在親友面前，大多是彼此心知肚明、心照不
28 宣而不會在檯面上談論此事，更遑論在屬姻親之證人面前談
29 論系爭不動產之所有權歸，此亦悖離常情，故原告聲請證人
30 到庭作證，核無必要，附此敘明。

31 (七)綜上，原告未能舉證證明系爭不動產之買賣價款及其後之稅

01 捐、水電費等費用均由其繳付，亦未能舉證原告與被告之被
02 繼承人關百翔於何時、何地以何等方式，就借名登記契約為
03 要約、承諾及意思表示合致，況且，關百翔於生前對系爭不
04 動產亦有占有使用之事實，均如前述，原告雖主張原告與被
05 告之被繼承人關百翔就系爭不動產約定有借名登記契約一
06 節，然綜合前開事證，尚無法使本院獲致對其有利之心證，
07 則原告主張關百翔已於112年4月21日死亡而據此終止借名登
08 記契約，並請求被告就系爭不動產辦理繼承登記及移轉登記
09 系爭不動產予原告，自不可採。

10 四、綜上所述，原告依民法第541條第2項、第179條等規定，請
11 求被告辦理系爭不動產之繼承登記，並將系爭不動產所有權
12 移轉登記予原告，均為無理由，應予駁回。

13 五、本件訴訟費用即第一審裁判費26,245元由原告負擔。

14 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第87
15 條第1項，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 9 月 19 日
17 民事庭法 官 徐世禎

18 以上正本係照原本作成

19 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 9 月 19 日
22 書 記 官 林煜庭

23 附表：112年度訴字第250號

編 號	地 坐 落					地 目	面 積	權利範圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地 號		平方公尺	
1	基隆市	信義區	光明段		0000-0000		12,683.00	10000分之24
2	基隆市	信義區	光明段		0000-0000		11.00	10000分之24
3	基隆市	信義區	光明段		0000-0000		70.00	10000分之24
4	基隆市	信義區	光明段		0000-0000		15.00	10000分之24
5	基隆市	信義區	光明段		0000-0000		32.00	10000分之24
6	基隆市	信義區	光明段		0000-0000		17.00	10000分之24

24

編 號	建 號	基地坐落 -----	建築式 樣主要	建物面積（平方公尺）		權利
				樓 層 面 積	附屬建物主要建築	

(續上頁)

01

號		建物門牌	建築材料及房屋層數	合 計	材料及用途	範圍
1	00000-000	基隆市○○區○ ○ 000000000 地 號 ----- 基隆市○○區○ ○路000巷00號5 樓	5 層 鋼筋混 凝土造	第5層：79.30	陽台：9.68	全部
備 考		共有部分：光明段00000-000建號，11,432.21平方公尺，權利範圍10000分之10				
		所有權人：關百翔				