

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第276號

原告 楊炎勳 住○○市○○區○○街00號

訴訟代理人 陳樹村律師

吳妮靜律師

被告 陳慧蓉

訴訟代理人 方勝新律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於中華民國111年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段○○○段0000○00地號土地（權利範圍全部）及其上同小段1953建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號建物（權利範圍全部）之所有權，移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國74年間出資購買坐落高雄市○○區○○○段○○○段0000○00地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上同小段1953建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號建物（權利範圍全部，下稱系爭房屋，以下與系爭土地合稱系爭房地）。嗣因原告向訴外人臺灣中小企業銀行（下稱臺灣中小企銀）之貸款將屆期不得再延長，欲以系爭房地向其他銀行貸款以清償臺灣中小企銀之貸款，考量原告之子即訴外人丙○○信用有瑕疵，貸款條件較差，經與丙○○當時之配偶即被告討論後，雙方合意將系爭房地借名登記於被告名下，並於101年1月19日以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被告，兩造成立借名登記契約。原告已於110年7月13日以110法丞字第00133號律師函送達被告，為終止兩造間借名登記契約之意思表示，並通知被告出面洽談相關事宜，然未獲被告置理，為此，爰類推適用民法第541條第2項規定

01 及依民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明如主文
02 第一項所示。

03 二、被告則以：原告本有諸多債務問題，於101年1月間因債務無
04 法清償，欲出售系爭房地清償債務，但考量其配偶即訴外人
05 乙○○居住在系爭房地，出售後將無處可住，遂詢問被告是
06 否願意購買系爭房地，經被告同意後，兩造於101年1月19日
07 成立買賣契約，約定被告以新臺幣（下同）250萬元購買系
08 爭房地，被告亦於101年2月9日匯款250萬元買賣價金予原
09 告，故兩造間不存在借名登記關係。退步言，縱認被告未向
10 原告買受系爭房地，然被告自100年8月23日起至102年3月1
11 日止陸續匯款給原告共3,317,370元，兩造間應存在借貸契
12 約，原告因積欠被告鉅額債務，其將系爭房地所有權移轉予
13 被告亦屬讓與擔保，原告於清償所有債務前自不得請求返還
14 系爭房地所有權等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)原告於74年間出資購買系爭房地，原為系爭房地之所有權
17 人。

18 (二)原告於101年1月19日以買賣為登記原因，將系爭房地所有權
19 移轉登記予其子丙○○當時之配偶即被告。

20 (三)被告於101年2月7日以系爭房地向高雄市鳳山區農會（下稱
21 鳳山區農會）借款250萬元（下稱系爭A貸款），並設定第一
22 順位最高限額抵押權予鳳山區農會，約定擔保債權總金額30
23 0萬元，並於同年2月10日匯款250萬元予原告。

24 (四)被告於101年2月10日匯款250萬元予原告後，原告於同日將
25 該筆250萬元匯入其擔任負責人之佳美塑膠有限公司開設在
26 臺灣中小企業銀行帳戶，該行並於同年2月20日以該存款抵銷
27 佳美塑膠公司之貸款債務。

28 (五)原告本身因有諸多債務問題，常有債務無法按期清償之情
29 形，於買受系爭房地後，分別於91年9月18日、97年11月7日
30 遭他人查封系爭房地。

31 (六)被告於102年6月間以系爭房地所有權狀遺失為由，向鳳山地

01 政事務所申請補發。

02 (七)被告另於103年間以系爭房地為擔保向鳳山區農會借款100萬
03 元（下稱系爭B貸款），並於同年8月20日設定第二順位最高
04 限額抵押權予鳳山區農會，約定擔保債權總金額120萬元。

05 (八)系爭A、B貸款，每期均自被告開設之鳳山區農會0000000000
06 0000號、戶名甲○○之帳戶（下稱系爭帳戶）扣款繳納。其
07 中，原告或原告之子曾將被告民事答辯狀附表二（下稱附表
08 二，見本院卷一第207-1頁）所示金額共530,061元匯入系爭
09 帳戶，供繳納上開貸款之用。

10 (九)被告民事答辯狀附表一（下稱附表一，見本院卷一第207
11 頁）所示日期及金額，是自被告所有華南商業銀行南高雄分
12 行000000000000號帳戶（下稱被告華南銀行帳戶）匯款予原
13 告。

14 (十)系爭房地之水電費由原告或其配偶繳納。

15 四、得心證之理由：

16 原告主張兩造就系爭房地存在借名登記關係，惟被告否認之
17 並以前詞置辯，是本件爭點應為：(一)兩造是否成立借名登記
18 契約？(二)原告請求被告移轉系爭房地所有權予原告，有無理
19 由？茲將本院判斷說明如下：

20 (一)兩造是否成立借名登記契約？

21 1.按借名登記契約係當事人約定一方將自己之財產以他方名義
22 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方則允為該財產之
23 出名登記。借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間
24 之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
25 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任
26 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定及公序良俗者，當賦
27 予無名契約之法律效力，並依民法第529條規定，適用民法
28 委任之相關規定(最高法院99年度台上字第1662號判決意旨
29 參照)。主張借名登記者，於被告未自認下，自應就借名登
30 記之事實負舉證責任，且就此項利己事實證明至使法院就其
31 存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條

前段規定之舉證責任(最高法院101年度台上字第1775號判決意旨參照)。原告主張兩造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.原告主張系爭房地移轉登記予被告後，仍由原告繼續占有使用迄今，系爭房屋之水電費、房屋稅均由原告繳納，系爭房地原所有權亦由原告保管，被告於102年間未經原告同意，擅自以所有權狀遺失為由向地政機關申請補發，並持補發之所有權狀再向鳳山區農會貸款100萬元花用，系爭A、B貸款各期本息亦均由原告繳納，可證原告對系爭房地有管理、使用及收益之權，仍為系爭房地之實際所有權人等語。被告則辯稱：伊買受系爭房地後即與丙○○遷入系爭房地居住，然因系爭房地過於老舊且室內房間過小無空間予2名未成年子女居住，被告一家始再遷出，被告向鳳山區農會貸款之債務均由被告自行清償，系爭房地之火災保險由被告繳納，原告另因積欠債務持續向被告借款如附表一所示共817,370元，為清償借款而匯款如附表二所示金額至被告帳戶，並非替被告繳納貸款等語。

3.經查：

(1)系爭A、B貸款是由原告繳納：

①系爭A、B貸款，每期均自被告之系爭帳戶扣款繳納，其中，原告或原告之子曾將附表二所示金額共530,061元匯入系爭帳戶，供繳納上開貸款之用一情，為兩造所不爭執，堪信為真。另除附表二所示款項外，原告或其子即訴外人楊士賢曾以臨櫃存款至系爭帳戶之方式，於103年6月9日存款14,000元、105年9月9日存款60,000元、某年6月30日存款15,000元、105年8月17日存款15,000元、105年7月某日存款14,000元、105年某月6日存款8,000元、106年2月9日存款20,000元、106年3月某日存款18,000元、106年9月28日存款10,000元、106年11月10日存款20,000元、107年1月8日存款9,000元、107年2月13日存款20,000元、107年3月6日存款8,000

元、同年4月9日存款12,000元、107年5月9日存款10,000元、同年5月30日存款20,000元、同年6月20日存款9,000元、同年9月21日存款9,000元、107年11月9日存款12,650元、108年5月15日臨櫃存款24,000元、108年6月5日臨櫃存款24,000元、108年12月20日存款10,000元、109年5月29日存款17,000元、109年12月2日存款20,000元、109年11月2日存款22,000元、110年2月1日存款24,000元、110年7月5日存款22,000元等情，有原告提出之系爭帳戶活期存款收入傳票可稽（見審訴卷第41-58頁、本院卷一第287-289頁），是原告主張系爭A、B貸款本息由其繳納，尚堪採信。

②被告雖辯稱原告係因積欠債務持續向被告借款，由被告於附表一所時間匯款予原告共817,370元，原告為清償借款而匯款如附表二所示金額至系爭帳戶等語，並提出被告華南銀行帳戶存摺影本為證（見本院卷一第199-206頁）。原告對自被告華南銀行帳戶匯款如附表一所示金額予原告乙節固不爭執（見不爭執事項(十)），但否認兩造存在借款之合意，依民事訴訟法第277條本文規定，應由被告就兩造間存在消費借貸之合意負舉證責任，但被告僅以上開匯款紀錄作為證據方法（見本院卷一第237頁），衡諸交付金錢之原因多端，不足因金錢交付即可推斷借款之合意，被告對借款之合意並未提出其他舉證以實其說，故其此部分所辯尚難採信。被告另辯稱系爭A、B貸款均由其自行清償，但參諸系爭帳戶101年1月1日至103年12月31日間之歷史交易明細表（見本院卷一第459-465頁），僅可見鳳山區農會每期自系爭帳戶扣繳系爭A貸款之前，會有一筆約10,000元至13,000元之現金存入系爭帳戶供鳳山區農會扣款，無從知悉各筆現金由誰存入及其資金來源，被告對於存入系爭帳戶之各筆現金資金來源係由其提供乙節並未提出相關證明，以推翻原告之前揭舉證，是被告此部分抗辯，亦難採信。

(2)兩造存在借名登記之合意：

①依證人丙○○（原名楊清堯）證稱：伊與被告離婚前，是在

01 佳美塑膠公司擔任業務及司機工作，被告當時在遠傳電信公
02 司工作，沒有處理公司事務，佳美塑膠公司於101年至107年
03 間由伊負責實際經營，上開期間公司之財務狀況正常，原告
04 與佳美塑膠公司的財務有時候會混用，伊會拿公司的錢支付
05 原告生活費，也有用公司的錢支付原告的個人債務，原告於
06 103年間與伊討論借用被告的名字去辦理貸款，因為被告的
07 條件比較好，原告請伊去問被告可否借用被告的名字去貸款
08 來清償臺灣中小企銀的債務，被告同意，因為要用被告名義
09 貸款，銀行要求房地要是被告的名字才可以貸款，所以就將
10 系爭房地過戶給被告去貸款，整個過程是由伊與被告談，當
11 時有說好貸款由我們這邊支付，之後被告另外以系爭房地抵
12 押貸款100萬元是用來支付103年6月購買文雅街房地的頭期
13 款，被告去申請補發系爭房地所有權狀也係因要購買文雅街
14 房地，兩筆貸款每月大概需清償2萬元至24,000元，都是由
15 伊拿現金給被告去臨櫃繳款，資金來源是佳美塑膠公司的
16 錢，伊與被告離婚後，貸款則由原告去臨櫃繳款，系爭房地
17 之稅金是由伊繳納等語（見本院卷一第263-273頁）。

18 ②被告雖稱證人丙○○於103年起即擔任房屋仲介，未負責經
19 營佳美塑膠公司，且系爭房地所有權狀補發日期為102年6月
20 18日，購買文雅街房子日期為103年10月19日，二者相差一
21 年有餘，被告不可能於買屋前1年多與丙○○討論買文雅街
22 房屋事宜，另丙○○與被告離婚時曾向被告稱「離婚條件：
23 文雅街過你的名字，南昌街（即系爭房地）過我的名
24 字。」、「南昌街過我的名字是家裡長輩的意思」，可知系
25 爭房地是否需返還予原告與證人有直接之利害關係，原告取
26 得系爭房地後極可能將系爭房地移轉與丙○○，丙○○也一
27 再向被告索要系爭房地，且丙○○於101年、102年間積欠大
28 量債務皆係由被告代為付錢清償，丙○○不可能支付貸款，
29 故丙○○所述不實等語，並提出丙○○在永慶不動產高雄文
30 山文濱加盟店擔任副理之名片（見本院卷二第31頁）、文雅
31 街房地之異動索引（見本院卷二第33-36頁）、被告與丙○

○之Line對話紀錄（見本院卷二第37-39頁）、丙○○債務之清償證明（見本院卷二第41-55頁）為其論據。

③而依證人即原告之配偶乙○○證述：伊的小兒子丙○○在103年起從事房屋仲介工作，沒有在佳美塑膠公司，換大兒子經營等語（見本院卷第17頁），與被告所述相符，堪信丙○○自103年起已未在佳美塑膠公司任職，是丙○○證述迄107年止實際經營佳美塑膠公司，應非屬實，但縱使丙○○自103年起未實際經營佳美公司，不可能由其自行領取公司資金交付被告繳交貸款，但原告或原告之子確實持續以現金存款或匯款至系爭帳戶用以清償各期系爭A、B貸款，業經本院認定如前，是證人丙○○稱與被告談妥系爭A、B貸款「由我們這邊支付」，應屬真實。另被告在丙○○到庭作證時曾詢問：「（問：是否記得剛剛陳述和我討論由我出名貸款的過程？）丙○○答：詳細內容不記得，但是記得有跟被告說借用他的名字去貸款。（問：當時是否有告訴我，原告本來是要找哥哥的太太，但是她不要，所以才跟我說房子賣給我由我貸款？）丙○○答：時間太久了，我沒有印象，我只記得當時有說借用被告的名字去貸款清償中小企銀的貸款。」等語（見本院卷一第272頁），可見將系爭房地過戶至被告名下前，確由丙○○出面與被告洽談系爭房地過戶及以被告名義貸款之相關事由。至於被告於102年申請補發系爭房地所有權狀之原因究竟為何，核與兩造在101年間是否達成借名登記之合意無涉，證人丙○○所述是否真實要與本件無關。審酌證人丙○○關於103年以後所發生事件之上開證詞雖與實情略有出入，但其關於借用被告名義貸款並由原告家人負責清償貸款之證詞要無瑕疵，其關於此部分證述應堪採信。

④再者，被告係於107年7月10日與丙○○協議離婚，有被告之個人戶籍資料查詢結果可參（置於審訴卷第109頁資料袋內）。但被告與丙○○離婚後，原告仍持續存款至系爭帳戶繳交系爭A、B貸款，業經本院認定如前，且被告與丙○○離婚後，系爭房屋之房屋稅繳款書仍寄到系爭房屋且由原告持

之繳款，有原告提出之110年房屋稅繳款書可參（見審訴卷第35頁），顯示系爭A、B貸款及系爭房地之稅捐始終由原告負責繳納，未因被告與丙○○離婚而有變動。又系爭房地持續由原告之配偶乙○○居住使用迄今，業經證人乙○○證述明確（見本院卷二第14頁），且系爭房屋之水電費均由原告或其配偶繳納，此為兩造所不爭，而系爭房屋之自來水錶申請名義人始終是乙○○，電錶申請名義人則均為原告本人，則有原告提出之臺灣自來水股份有限公司水費通知單及臺灣電力公司電費通知及收據為憑（見本院卷二第291-441頁），可見系爭房地移轉登記予被告後，仍由原告或其配偶實際居住使用系爭房地，未因登記名義人變更或被告與丙○○離婚而更改水電用戶姓名，系爭房地仍由原告家人實質使用。另系爭房地於101年移轉登記予被告後，仍由原告保管系爭房地之所有權狀，亦有原告所提出101年1月19日發狀之所有權狀影本可證（見審訴卷第37-39頁），顯示原告在系爭房地移轉登記後，仍保有系爭房地之處分權。

⑤綜合上開客觀情狀以觀，原告管理、使用及處分系爭房地之狀態，核與借名登記契約仍由借名人自己管理、使用及處分之常態相符，是原告主張與被告就系爭房地達成借名登記之合意，應堪採信。

(二)原告請求被告移轉系爭房地所有權予原告，有無理由？

1. 按借名登記契約之成立，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，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第549條第1項、第179條分別定有明文。原告於100年7月13日以法丞律師事務所110法丞字第133號函通知被告終止系爭房地之借名登記契約，該律師函已於110年7月14日送達被告，有上開律師函及送達回執可憑（見審訴卷第31-33頁），自應認兩

01 造間之借名登記契約已於110年7月14日發生終止效力。而被
02 告迄今登記為系爭房地所有權人，已無法律上之原因，並致
03 原告受有損害，即屬不當得利，故原告依上開規定請求上訴
04 人將系爭房地所有權移轉登記予原告，自屬有據。

05 2. 被告雖抗辯：縱認被告未向原告買受系爭房地，然被告自10
06 0年8月23日起至102年3月1日止陸續匯款給原告共3,317,370
07 元，兩造間應存在借貸契約，原告因積欠被告鉅額債務，其
08 將系爭房地所有權移轉予被告亦屬讓與擔保，原告於清償所
09 有債務前自不得請求返還系爭房地所有權等語。惟被告未證
10 明兩造間存在借款合同合意，已如前述，無從認定兩造存在消費
11 借貸契約。在兩造不存在消費借貸契約之情況下，原告自無
12 讓與系爭房地予被告以擔保借款之必要及可能，被告此部分
13 所辯，難認有理。

14 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告將系爭房地
15 所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
17 果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

18 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 1 月 6 日
20 民事第四庭 法 官 徐彩芳

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 1 月 6 日
25 書記官 吳綵蓁