

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第695號

原告 曹月娥

被告 曹銘倉 住○○市○○區○○街000巷0號

訴訟代理人 楊宜樞律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國113年10月25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、原告起訴主張：(一)緣坐落高雄市○○區○○段0000地號，權利範圍10000分之243土地及其上同段0000號建物(門牌號碼為高雄市○○區○○路000○0號0樓，以下稱系爭房地)，係原告於民國68年間購入，購買時因原告前夫蕭宏志在外素行不良且債務累累，其原告母親曹黃金枝擔憂倘系爭房地登記在原告名下，會受蕭宏志債務連累，遂堅持須將系爭房地登記在原告之弟即被告之父曹慶昇名下，經原告、曹慶昇表示同意成立借名登記關係，買賣價金部分，係原告自行出資新臺幣(下同)26萬元，再向曹黃金枝借貸30萬元，餘款不足的部分，則由曹慶昇以系爭房地貸款30萬元，最終以86萬元購入系爭房地，並於69年3月11日以買賣為由登記在曹慶昇名下，惟數月後，曹黃金枝不捨被銀行賺取高額利息，遂再行出借30萬元予原告清償該筆房貸，雖系爭房地之公證契約(下稱系爭公證契約)上記載買賣價金為36萬3016元(土地價金：11萬3016元、建物價金：25萬元)，然此乃為逃避稅金所致，買賣雙方當時是以私約約定房屋價金為86萬元，非以系爭公證契約上之價金成交。(二)系爭房地整修後，70年間先由原告之兄曹慶龍搬入使用，於80年6月2日原告即偕同3名

01 子女搬入居住迄今，期間，房屋稅、地價稅每年均由曹慶昇  
02 口頭告知應繳金額後，原告再交付現金，待108年起Line通  
03 訊軟體普及後，曹慶昇始改用Line通知，水電費則均由原告  
04 自行繳納，另86年間曹慶昇雖曾委由熟識的代書詢問過戶事  
05 宜，無奈土地增值稅過高，原告無力繳納而作罷。(三)多年  
06 來，系爭房地均由原告使用收益及管理，系爭房地於108年  
07 間因發生高雄氣爆案，也是原告請領高雄市政府之影響慰問  
08 金並匯入原告帳戶內，且111年3月曹慶龍過世時，曹慶昇也  
09 曾與原告討論過112年7月待原告外孫蕭睿群大學畢業後，即  
10 辦理過戶登記，詎料曹慶昇於111年8月23日過世後，系爭房  
11 地旋即於同年10月12日以分割繼承為由移轉登記至被告名  
12 下，112年起，被告未通知原告繳納房屋稅，原告認有異而  
13 去函請求返還系爭房地，被告竟完全否認上開借名登記契約  
14 存在，原告始提起本件訴訟。(四)被告固提出系爭房地之所有  
15 權狀及買賣契據等正本文件(下稱系爭文件)，惟實情是系爭  
16 文件自購入起均由曹黃金枝保管中，被告於曹慶昇過世後均  
17 遍尋無著，先於110年10月5日向地政事務所以遺失為由簽立  
18 切結書後辦理繼承登記，爾後始在曹慶昇遺物中尋著，而此  
19 應是曹慶昇於104年、105年間，至曹黃金枝居住○○○街00  
20 0號處照顧時自行取走的，非如被告所述系爭文件均由曹慶  
21 昇持有中，另曹慶昇多年來對於原告居住使用系爭房地均無  
22 異議，倘非因原告實為真正所有權人，豈會毫不作聲，是系  
23 爭房地之真正所有權人應為原告，曹慶昇僅為系爭房地之形  
24 式所有權人，是曹慶昇既已死亡，系爭房地之借名登記契約  
25 也因而消滅，原告自得類推適用民法550條、541條第2項委  
26 任及繼承相關之法律規定，請求被告將系爭房地所有權移轉  
27 登記予原告等語。並聲明：被告應將系爭房地所有權全部移  
28 轉登記予原告。

29 二、被告則以：(一)系爭房地係由曹慶昇於68年12月11日向訴外人  
30 楊芬霖購入並簽訂系爭公證契約，該屋所有資金均是由曹慶  
31 昇支付，而彼時曹慶昇任職於台灣電力公司，具有相當資

01 力，而原告並無收入，且對於系爭房地之各項出資如何交  
02 付，貸款如何清償等均無法具體說明且乏實據可佐，是原告  
03 主張其出資購買系爭房地顯非事實，又原告主張曹慶昇86年  
04 間曾與代書討論系爭房地過戶所需之土地增值稅，亦或是於  
05 111年3月間曾與之討論要將系爭房地過戶至蕭睿群名下等  
06 情，均僅有原告片面之詞，難證真實。(二)系爭房地由曹慶昇  
07 購入後，為盡孝道而讓父母遷入，原告當初係以照顧父母為  
08 由自行遷入，曹慶昇體恤原告離婚而基於姊弟情誼，未將原  
09 告趕出，而系爭房地之房屋稅、地價稅長年來均由曹慶昇支  
10 付，有歷年繳款證明可佐，原告雖有7張繳款證明且持曹慶  
11 昇與其間之Line對話紀錄，惟該Line對話紀錄僅自108年  
12 起，繳款證明也只有7張，不能證明系爭房地稅金20年來均  
13 由原告繳納，而原告既為系爭房地使用人，曹慶昇基於情  
14 誼，或有可能讓其負擔地價稅、房屋稅等稅金以代租金，況  
15 原告縱曾繳納稅金，也無法當然推定系爭房地為其所有。此  
16 外，系爭文件均是由曹慶昇保管持有中，原告從未持有過，  
17 況縱依原告所述係由曹黃金枝持有中，其大可於107年間曹黃  
18 金枝過世時取回正本並要求當時還在世之曹慶昇辦理過戶，  
19 惟原告捨此不為，亦見其非所有權人甚明。(三)系爭房地於10  
20 8年間曾遭逢高雄市石化氣爆案，然此均是由曹慶昇提供房  
21 地受災情形並與高雄市政府簽立賠償請求權讓與契約書，後  
22 續亦由曹慶昇修繕，足見原告僅是借居該處，而非所有權  
23 人，另原告雖提出證人曹育祺及蕭睿群為證，然渠等均屬晚  
24 輩，出生時系爭房地早已過戶完成，渠等所證均是聽聞而  
25 來，難證原告有何出資事實，或與曹慶昇間就系爭房地有何  
26 借名登記等情，實則系爭房地係由曹慶昇出資且購入，被告  
27 因分割繼承而取得系爭房地所有權等語資為抗辯。並聲明：  
28 原告之訴駁回。

29 三、(一)本件不爭執事項：

30 (1)系爭房地於69年2月19日以買賣為原因登記予被告之父曹  
31 慶昇名下，曹慶昇過世後，經被告於111年10月12日以分

01 割繼承為原因就系爭房地辦理所有權移轉登記完畢。

02 (2)曹慶昇曾以系爭房地向銀行抵押貸款30萬元。

03 (3)系爭房地購入並登記在曹慶昇名下後，原告於80年6月2  
04 日始搬入系爭房地，現仍居住使用中。

05 (4)曹慶昇與原告間109年5月28日至111年6月29日之Line  
06 對話紀錄為真正。

07 (5)系爭房地於103年7月31日因發生石化氣爆災害，係由曹  
08 慶昇於104年2月11日簽署賠償請求權讓與契約書。

09 (二)本件爭點如下：

10 (1)原告與曹慶昇就系爭房地是否有成立借名登記契約？

11 (2)原告主張借名登記契約因曹慶昇死亡而消滅，依民法第54  
12 1條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予  
13 原告，有無理由？

#### 14 四、得心證之理由

15 (一)曹慶昇於68年12月11日與楊芬霖就系爭房地簽定買賣所有  
16 權移轉契約，契約上記載買賣價金為36萬3016元(土地價  
17 金:11萬3016元、建物價金:25萬元)，該契約經公證後，  
18 系爭房地於69年3月11日以買賣為由登記在曹慶昇名下，  
19 曹慶昇並持之向銀行辦理抵押貸款30萬元，曹慶昇過世  
20 後，被告曾以所有權狀遺失為由，先行於111年10月5日辦  
21 理繼承登記，後於111年10月12日以分割繼承為原因，就  
22 系爭房地辦理所有權移轉登記完畢，又原告於80年6月2日  
23 搬入系爭房地居住迄今，期間曹慶昇曾以Line通知原告需  
24 繳納房屋稅等稅金，惟多數之房屋稅、地價稅等稅單均為  
25 曹慶昇持有，再系爭房地於108年間遭逢高雄市石化氣爆  
26 案，係由曹慶昇提供房地受災情形，並與高雄市政府簽立  
27 賠償請求讓與契約書，惟原告曾向高雄市政府聲請影響補  
28 助金並由高市府匯入6000元影響慰助金至其帳戶等情，有  
29 買賣所有權移轉契約書、公證書、土地所有權狀、土地及  
30 建物謄本、稅單、原告與曹慶昇間之Line對話紀錄、賠償  
31 請求讓與書、原告玉山銀行帳戶(帳號：0000000-00000

01 0) 交易明細表等在卷可參(見卷一第29頁、卷一第45頁至  
02 第46頁、卷二第17頁至第25頁、卷二第27頁至第90頁、第  
03 119頁至第131頁、第141頁至第147頁、卷三第105頁至第1  
04 11頁、第153頁至第155頁), 應堪認定。

05 (二)原告與曹慶昇就系爭房地是否有成立借名登記契約?

06 (1)按當事人主張有利於己之事實者, 就其事實有舉證之責  
07 任, 民事訴訟法第277 條前段定有明文。民事訴訟如係由  
08 原告主張權利者, 應先由原告負舉證之責, 若原告先不能  
09 舉證, 以證實自己主張之事實為真實, 則被告就其抗辯事  
10 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。又稱借名登記者, 謂當事人約定一方將自己之財  
12 產以他方名義登記, 而仍由自己管理、使用、處分, 他方  
13 允就該財產為出名登記之契約。所謂借名登記契約, 乃當  
14 事人約定, 一方(借名者)經他方(出名者)同意, 而就  
15 屬於一方現在或將來之財產, 以他方之名義, 登記為所有  
16 人或其他權利人之契約, 是出名人與借名者間應有借名登  
17 記之意思表示合致, 始能成立借名登記契約。而不動產登  
18 記當事人名義之原因原屬多端, 主張借名登記者, 應就該  
19 借名登記之事實負舉證責任(最高法院105年度台上字第1  
20 897號、102年度台上字第1833號判決參照)。原告既主張  
21 系爭土地與曹慶昇成立借名登記契約, 自應由其就借名登  
22 記契約存在之事實, 負舉證之責。

23 (2)原告主張與曹慶昇間成立借名登記契約, 無非係以85年  
24 度、100年度至106年度房屋稅繳款書、原告與曹慶昇於10  
25 8年、109、110、111年間討論繳納房屋稅之Line對話紀  
26 錄、原告與被告之母蘇鈺婷於111年9月間之Line對話紀  
27 錄、證人曹育祺、蕭睿群證詞及高雄市政府於103年9月1  
28 日匯入氣爆影響慰問金等情(見卷一第15頁至第21頁、卷  
29 二第141頁至147頁、卷三第83頁至第87卷頁、第155頁)  
30 , 惟查:

31 ①原告固於言詞辯論時主張: 我出資26萬元, 曹黃金枝借

01 我30萬元，曹慶昇再拿系爭房地向銀行借貸30萬元，但  
02 我不知道是向哪間銀行貸款的，後來因為銀行利息太  
03 高，曹黃金枝就向銀行清償抵押貸款本息，這30萬元也  
04 是曹黃金枝借我的，又系爭公證契約上雖記載系爭房地  
05 價金共為36萬3016元且註明「未另訂私契」，但那是為  
06 了省稅金，實際上雙方是有私契，但我沒辦法提供，當  
07 初要購買系爭房地時，我有前往現場看，是出售人楊芬  
08 霖的先生王先生跟我接觸的，但後來辦理買賣及過戶都  
09 是曹黃金枝及曹慶昇處理，楊芬霖是否知悉，我不清  
10 楚，我沒有見過楊芬霖云云（見卷三第24頁至第27頁、  
11 第98頁），則就出資部分，原告雖自陳以自有資金26萬  
12 元及向曹黃金枝借貸共60萬元（原先30萬元加計嗣後向  
13 銀行清償30萬元）方式支付系爭房地價金，惟此部分除  
14 原告供述外，其他如26萬自有資金係如何支付賣家、相  
15 關匯款單、或原告如何清償曹黃金枝借款等證據均付之  
16 闕如，復系爭房地買受時為69年間，60萬元借貸對原告  
17 或曹黃金枝而言均難謂少，縱為母女，既已定性上開款  
18 項為借貸，應能就其與曹黃金枝間關於共分幾期清償？  
19 清償方式為何？是否有再約定利息等細節部分為陳述，  
20 然原告於審理中均隻字未提，又系爭房地初始曾向銀行  
21 貸款30萬元，原告既已自陳當時銀行利息極高，顯然該  
22 數額負擔非小，自應能陳明該貸款之利息及本金本預計  
23 該如何償還，惟原告依舊未能表述，反於言詞辯論中多  
24 稱：因為曹黃金枝覺得銀行利息太高了，是曹黃金枝清  
25 償貸款本息的，甚而連當初向哪間銀行貸款均不知道  
26 （見卷三第26頁），彷彿事不關己，僅屬旁觀，顯與一  
27 般實際出資之人與借名登記人間，需協商己身應如何實  
28 際支付銀行本息，或是對第三人之借貸該如何償還之小  
29 心謹慎並保留相關單據之態度迥然不同，況被告再行主  
30 張系爭房地實際成交價金與系爭公證契約上所載有異，  
31 又自承無法提出私契書面文件在卷（見卷三第98頁），

01 則按常情，買賣房地事關重大，何況私契與系爭公證契  
02 約間價額不同，恐影響雙方是否能順利完成交易等後續  
03 事宜，然原告就私契有無存在？如有是否收藏在何處等  
04 情均無法證明，僅空言指稱另有私約存在，又自承後續  
05 買賣過戶事宜均是由曹黃金枝及曹慶昇處理，從未見過  
06 出售人楊芬霖等情，實與一般買賣房屋當事人事必躬親  
07 情形有違，是原告主張系爭房地係由其出資購買且為真  
08 正買受人乙情，顯難信為真實。

09 ②原告復提出房屋稅繳款書、其與曹慶昇於108、109、11  
10 0、111年間討論繳納房屋稅之Line對話紀錄等，以證系  
11 爭房地之稅金由其支付等，然就上開Line對話紀錄以  
12 觀，曹慶昇僅告知原告房屋稅及地價稅金額及日期，並  
13 未再提及其他渠等間關於借名登記契約約定細節，是縱  
14 認原告有繳納系爭房地之相關稅金為真，然系爭房地長  
15 期以來迄今均由原告居住使用乙情，為兩造所不爭執

16 （見卷三第164頁），則曹慶昇與原告約定由其負擔系  
17 爭房地相關稅款費用，亦符常理，雖原告主張：以房屋  
18 稅抵用租金過於低廉，且在曹慶昇過世前長達30餘年間  
19 均未對原告使用系爭房地有索討之意云云，惟原告與曹  
20 慶昇既為手足，曹慶昇基於照顧之情而多年來讓原告無  
21 償使用該屋，亦認有何悖於常情之處，況系爭房地於70  
22 年間先由曹慶龍搬入使用乙情，為原告自承在卷，益證  
23 曹慶昇本即有基於情誼讓兄姊使用系爭房地之慣例，自  
24 不能據此反推原告與曹慶昇間存有借名登記契約關係甚  
25 明。

26 ③原告又稱系爭房地曾因高雄氣爆案而由其請領影響慰助  
27 金云云，惟系爭房地於108年間是由其使用乙情，已如  
28 上所述，且原告於審理中亦自承：當時是由住戶申請  
29 的，帳戶是我提供的等語在卷（見卷三第164頁），足  
30 證該慰助金性質僅係災害發生時，高雄市政府所發放予  
31 當時實際居住者救助金甚明，況後續賠償程序仍由曹慶

01 昇處理等情，有賠償請求權讓與契約書及所附各災損照  
02 片、賠償請求權讓與意願書收件收據等在卷可參（見卷  
03 三第105頁至第111頁），自難據此對原告為有利認定，  
04 甚而推斷原告為系爭房地之實質所有權人。

05 ④原告雖再提出證人蕭睿群及曹育祺證述為據，惟查：據  
06 證人曹育祺於審理中證稱：我是由曹黃金枝撫養長大，  
07 一直到她於107年過世前，我都是跟她住在一起，曹黃  
08 金枝會跟我說系爭房地是姑姑（即原告）的，因為稅金  
09 問題無法過戶等語。因為曹慶昇突然過世，原告擔心房  
10 子會被被告出售，她會沒地方可以住，所以就算要借錢  
11 也要來付稅金，關於這個房子的事情都是曹黃金枝跟我  
12 說的，她說這個房子是阿嬤買的，但因為原告前夫有一  
13 些壞習慣，所以才會借名登記在曹慶昇名下，又曹慶昇  
14 在曹黃金枝過世時，有跟我說等蕭睿群畢業時打算過戶  
15 等語（見卷三第166頁至第167頁），復證人蕭睿群於審  
16 理中證稱：我有聽曹黃金枝還有曹慶昇說，等我畢業後  
17 也就是低收入戶身分結束後，要把房子過戶給我等語  
18 （見卷三第168頁），然買受系爭房地時，證人均尚未  
19 出生，顯然無法親歷親聞當初事實發展經過，定必是聽  
20 從他人傳述而來，他人傳述內容是否真實，證人顯然未  
21 曾有任何查證行為，而曹黃金枝、曹慶昇現均已過世，  
22 亦未就系爭房地誰屬乙節留下隻字片語，證人與兩造又  
23 有情誼糾葛甚至直接財產利益，所為證詞是否可採，足  
24 可生疑，況且證人曹育祺更證稱：曹黃金枝說系爭房地  
25 是她買的，因為原告前夫有一些壞習慣，所以要登記在  
26 曹慶昇名下等語，與原告所稱是其出資購買之陳述已有  
27 出入，而若真為曹黃金枝所購買，且擔憂原告前夫狀  
28 況，為何不直接登記自己名下即可？顯然其證詞仍有不  
29 合情理之處，益見證人之證詞不能逕予採信。此外，原  
30 告未再提出其他具體證據，以證其與曹慶昇間究係如何  
31 成立借名登記契約及其具體內容，自難認原告就此部分

01 已盡舉證責任，不能認其主張為真。

02 (3)從而，依原告提出之事證，尚無法證明原告與曹慶昇間就  
03 系爭房地有成立借名登記契約，是原告類推適用民法550  
04 條、541條第2項委任及繼承相關之法律規定，請求被告移  
05 轉登記系爭房地所有權，非屬有據。

06 五、據上所述，原告主張被告其與曹慶昇間之系爭借名登記契約  
07 已消滅，被告為曹慶昇繼承人，對原告附有返還義務，請求  
08 被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予  
09 駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘主張、陳述、攻擊防禦及  
11 舉證，經本院審酌後，認與本件判決結果不生影響，爰不逐  
12 一論列，附此敘明。

13 七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
14 文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

16 民事第二庭 法官 楊景婷

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

21 書記官 黃雅慧