臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第165號

原　　告　久旭實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾武雄

訴訟代理人　林俊峰律師

訴訟代理人　駱鵬年律師

被　　告　曾國松

000000000000000000

訴訟代理人　莊欣婷律師

上列當事人間請求回復所有權登記事件，經本院於民國110年11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、原告主張：

1原告之法定代理人曾武雄為被告之父，於民國94年10月26日之前（又改稱係93年8月10日之前），原告經由曾武雄徵得被告同意後，借用被告名義購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）暨其上門牌號碼新北市○○區○○街000○0號、000之1號2樓及其附屬建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於94年12月15日借名登記在被告名下，買賣所需之訂金、分期應交付之款項、房屋稅等均由原告繳納。原告曾於102年7月18日，起訴請求被告返還系爭房地，以訴狀繕本送達作為終止借名登記之意思表示，嗣曾武雄念及父子之情，撤回起訴。詎料，被告仍拒不將系爭房地移轉登記至原告名下，原告僅得提起本件訴訟，以恢復系爭房地之真實權利狀態，爰類推適用民法第549條第1項規定，以本件起訴狀繕本之送達，再向被告為終止借

名登記之意思表示，並依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，請求鈞院擇一判命被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。

２兩造就系爭房地確實存在借名登記之情事，理由如下：

⑴借名登記契約之成立，實務上有以「至遲於」某時前成立而為表示。兩造至遲於93年8月10日，在原告實際營業處所即新北市○○區○○路000巷00號成立借名登記契約。原告以被告名義於93年8月10日簽立原證2房屋預定買賣契約書及原證3土地預定買賣契約書，而買賣契約之「曾國松」均為曾武雄所書寫，斯時被告並未在場，買賣相關事宜，包括交易接洽、條件商定、簽約及價金之籌措交付等，均由曾武雄處理，賣方則由訴外人林錦沛銷售系爭房地，由其親自與曾武雄議價並見證付款方式，林錦沛亦知悉原告借用被告名義購買系爭房地，足認上開借名登記契約，確屬存在。

⑵系爭房地自交屋時起均由原告管理、使用、收益：系爭房地自交屋後即由原告使用、收益迄今，訴外人莎昀百貨有限公司（下稱莎昀公司）承租系爭房屋一樓，租金由莎茵百貨有限公司（下稱莎茵公司）支付，莎茵公司所支付之租金於98年3月，已有匯款至原告帳戶之交易紀錄，至100年5月，亦有入帳至原告或曾武雄帳戶（見原證20），加諸被證6支票背面提示人存款帳號「00000000000000」號碼乃曾武雄書寫，益見莎茵公司租金係由原告收取。又曾武雄以被告名義與莎昀公司、統一公司簽立租賃契約（見原證31、32），出租人欄之「曾國松」皆係由曾武雄所書寫。與莎昀公司租約第1、3條約定：系爭房屋1樓管理費由莎昀公司負擔；與統一公司租約第1條、第7條第1項約定系爭房屋2樓管理費由統一公司負擔。系爭房屋1、2樓既由原告之法定代理人曾武雄所出租，則承租人因此繳納之管理費，當屬原告所繳納。莎昀公司因有違約情事，遭原告以被告名義終止租約，嗣於100年10月間原告改以曾武雄名義將系爭房屋1樓出租予訴外人甲○○，並簽有租賃契約（見原證33）；統一公司給付押租

金114000元予原告，嗣原告與統一公司合意終止租約，原告於96年1月10日開立支票79800元予統一公司返還押租金，其中差額34200元（000000-00000=34200），乃統一公司補償原告提前終止租約之損失（原證32）。原告於99年9月間改以曾武雄名義將系爭房屋2樓出租予訴外人乙○○（見原證34）。觀諸甲○○租約第1條、第20條第6項約定，系爭房屋1樓管理費由甲方即曾武雄負擔，而乙○○租約第1條、第20條第4項約定，系爭房屋2樓管理費由乙○○隨同租金支付予曾武雄。曾武雄再以該等租金至管委會繳納，並由總幹事林敏榮收取，此觀林敏榮曾於管委會帳戶存摺蓋章暨其上交易明細記載現金即明，可見系爭房屋由原告管理、使用、收益。

⑶系爭房地由原告出資購買，且系爭房地之貸款、房屋稅、地價稅、管理費亦由原告繳納，茲就原告支付之款項明細，說明如下：

①以支票支付系爭房地價金：

系爭建物買賣價金為1020萬元，系爭土地含新北市○○區○○段○000○000○000地號三筆土地之買賣價金為2380萬元。依房屋預定買賣契約書之「付款辦法表」所示，於93年8月至94年11月，除向銀行之貸款外，原告共開立10紙、合計金額為1034萬7200元之支票，用以支付購買系爭房地之款項（見原證10）。

②以貸款支付系爭房地價金：

原告以被告名下彰化銀行三峽分行帳戶繳納系爭房地貸款，此有彰化銀行放款利息收據可佐（見原證12）。前揭帳戶交易明細，亦載明自原告轉帳至帳戶繳納貸款之紀錄（見原證13），系爭房地之貸款由原告繳納，洵堪認定。

③系爭房地房屋稅、地價稅：

系爭房地之買賣契約封面記載「通訊地址：三峽中山路000巷00號、電話：00000000」，即為原告實際營業處所，該電話號碼迄今仍為原告之連絡電話。系爭房地之房屋稅、地價

稅本即由原告負責繳納，並由原告負責保管稅單（見原證14），嗣被告未經原告同意變更該等稅單投遞地址，致原告無法繼續繳納，被告雖持有103年度後之稅單，卻無法溯及推論系爭房地之借名登記契約不存在。

④系爭房地管理費：

系爭房地之管理費由原告支出，此有原告支付管理費之交易明細可稽（見原證16）。又系爭房屋之驗收、點交，均係由曾武雄處理，此有交屋證明單、交屋證明書為憑（見原證17）。又交屋證明書上載明系爭房地所有權狀，係由曾武雄領取，至今仍由原告保管。曾武雄曾擔任社區監察委員，並參與社區公設之驗收、點交，亦有社區會議簽到冊、會議記錄、會議通知等為憑（見原證18、35、36、37、38）。在被告違反兩造借名契約約定，而宣稱系爭房地由伊使用、收益，並擅自參與區分所有權人會議之前，均係由原告參與區分所有權人會議，此有原證18所載紀錄人員林敏榮（曾任社區總幹事）可證。被告僅能提出109年度之管理費支付明細，在此之前之管理費皆由原告支出（見原證16）。

⑷系爭房地之買賣契約書、原證31至33之租約正本，皆由原告保管，以上足以推定兩造間有借名登記契約存在。

3請求傳訊林敏榮證明系爭房屋含公設，均係由曾武雄與林敏榮點交，由原告繳納歷年管理費，由曾武雄出席區分所有權人會議。請求發函台灣之星電信股份有限公司，查詢該公司使用系爭房屋1樓之依據為何？

4並聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

1被告經商，長期頻繁前往大陸及國外，此有被告於93年6月底至12月31日間即出境8次可證。被告與訴外人鄧春艷（大陸人士）於93年7月在大陸結婚，鄧春艷懷孕，預產期為93年12月，計畫在台灣生產，被告見三峽公路局總站地點將拆除建屋，有意購買，已數次前往詢價及查看施工進度，並特別於買賣契約簽約前1日即93年8月9日自大陸返台，欲親自

簽約及辦理臺灣結婚登記以及妻鄧春艷入境臺灣事宜。93年8月10日簽約前，因被告急於辦理鄧春艷入境相關事宜，且被告父親曾武雄向被告表示可代為簽約，故被告將個人印鑑章交給曾武雄，授權曾武雄於買賣契約上簽名，曾武雄於買賣契約用印後，將印鑑章交還被告，並將買賣契約交給被告收執，曾武雄表示會協助被告支付交屋前期款，因被告經營原告公司多年獲利甚豐之紅利及獲利，其餘購屋款被告則向銀行申請貸款。因彰化銀行為被告往來數年之銀行，被告乃向彰化銀行申請貸款2374萬元。系爭房地所有權狀及買賣契約自始為被告所保管，由被告置放於三峽老家，亦為原告實際營業處所中。

2 原告為家族企業，實際辦公處所為被告老家1樓之1個房間，被告老家原地址為新北市○○區○○路000巷00號，整編後地址為新北市○○區○○路000巷0號，亦為曾武雄居住地。被告、王端（即被告母親）均為原告之股東，公司人員僅有3到5人。曾武雄與王端於56年結婚，育有被告、訴外人曾寶樂（原名曾寶琳）及曾寶慧，被告全家居住於老家，嗣後為就學搬至板橋，曾武雄隨即外遇、生子、離家，並與外遇對象吳金霞育有非婚生子曾家葳。因被告之祖母仍住於老家1樓，祖先牌位於老家3樓，被告於老家2樓仍有房間，被告妹妹房間則位於3樓，故被告及家人仍經常回老家，過年過節亦於老家團聚。被告自84、85年起至99年間，經營原告公司15年，工作過晚就住於老家2樓，該時被告生活重心均於老家，信件多以老家為收受地址，重要文件物品（如不動產權狀及個人存摺）亦置放於此。被告前妻於97年間外遇生子，被告僅生育女兒並無子嗣，曾武雄開始對被告不滿，認為「曾家無後」，逼迫被告離婚，並要被告清空資產，避免被前妻分配財產，遭被告拒絕，曾武雄乃要求被告虛偽出具被證18不動產委託書，內容記載被告向原告借款，將不動產（包括系爭房地）委託原告管理云云，表示此可避免離婚過程中被前妻分配財產，被告本有疑慮，曾武雄表示被告二妹

曾寶慧也有出具，被告離婚後就會銷毀該等文件，被告誤信乃虛偽書立被證18不動產委託書，此有吳桂枝、曾寶慧證詞足資佐證（見被證19、20）。曾武雄試圖將家人名下資產盡數移轉予吳金霞及曾家葳，曾武雄先於97年及100年間偽造王端、被告、曾寶慧署押，將上開家人持有原告之股權盡數移轉予吳金霞，其後又於101年、105年、107年間先後偽造曾寶樂及曾寶慧之署押及股東同意書，將其股份移轉予吳金霞及曾家葳，嗣後因97年及100年曾武雄偽造文書刑案確定，王端及被告之股權於108年12月回復，曾武雄隨即再度偽造原告公司股東同意書辦理增資，將股權盡數移轉予吳金霞及曾家葳，並以原告名義不斷對家人提起各種民刑事訴訟、檢舉、黑函，並主張所有家人名下資產均為原告借名登記，達到將資產移轉予吳金霞及曾家葳之目的。此乃家庭紛爭導致，實非被告所樂見，畢竟父親曾武雄曾協助被告支付交屋前期款，惟系爭房地確實為被告所購買，由被告向往來多年之彰化銀行洽談借款條件，且被告迄今仍持續清償貸款中，被告參與點交房屋，房屋稅、水電費、管理費由被告給付，被告亦有管理使用收益系爭房屋之事實，原告主張兩造間有借名登記契約，顯屬無據。

3 原告公司設立後因經營不善，屢傳負債，並曾歇業，因被告精通外語，且有國外客戶及處理業務能力，故被告入股，自85年起經營原告公司國內外業務，內部帳務會計則由曾武雄負責。因曾武雄帳戶公款、私款混淆，帳務不清，與被告理念差異甚大，被告於99年即離開原告公司，曾武雄無經營公司能力，業績下滑，曾武雄對被告更為不滿。被告自離開原告公司後，多年遍尋不到個人放置於老家之不動產權狀，曾四處詢問親友員工（見被證20、23），均無所獲。被告本已懷疑不動產權狀為曾武雄取走，另案109年度訴字第825號民事案件於108年10月18日開庭時，曾武雄當庭提出權狀正本，被告更確認為曾武雄私下將不動產權狀取走，已寄出存證信函向曾武雄索取（見被證24）。曾武雄與被告反目後，

即禁止被告回家拿取個人物品，甚至被告於108年間陪同大妹曾寶樂、二妹曾寶慧回老家取物時，胞妹遭曾武雄毆打辱罵，曾武雄並對被告、胞妹等人提起侵入住居、強制罪、竊盜罪，獲不起訴處分後，再對被告、胞妹等人提起誣告、偽證罪告發，亦獲不起訴處分，曾武雄並謊稱被告之彰化銀行帳戶為原告公司使用，對被告提起背信告訴，亦經臺灣新北地方檢察署為不起訴處分。

4被告於92年間即已開立彰化銀行帳戶，於93年間投資購買系爭房地，並於94年10月向彰化銀行申請貸款，並以該帳戶還款，嗣後再購買位於中華路00號及00-1號預售屋，於97年8月間向彰化銀行申請貸款，亦以該帳戶還款，被告並以該帳戶作為存款、理財、清償房貸、繳納稅款、支付保險費等使用，從未借予他人，亦非為購買系爭房地而特地開立。自被證43、44之內容可證，該帳戶為被告使用控管，說明如下：自被證43及44可知，被告歷年來均以該帳戶收取租金、利息、股息，清償貸款本息，並支付水費、電費、保險費，家人如急需資金，被告亦會轉帳給家人或原告。存摺96年7月26日匯出款10萬元，旁邊即註記「借公司」，亦即「借款10萬元給久旭公司」，倘系爭帳戶借給原告使用，則不會有此註記，可證系爭帳戶確為被告使用控管。96年2月27日，胞妹曾寶慧有資金需求，被告乃匯款10萬元予曾寶慧。98年1月7日、101年8月27日、102年8月21日、103年8月26日，乃被告投資民視公司，收到之股利支票，存入兌現。被告共有兩筆房貸，系爭房地為94年申辦之第1筆房貸，新北市○○○○路00號及00-1號則為97年間申辦之第2筆房貸，每月從彰化帳戶中自動扣款繳付本息，迄今被告仍持續繳付本息中（見被證4）。原告稱曾匯款至該帳戶，該帳戶為其控管等語，被告否認之，蓋被告確實曾收到原告於99年11月1日匯款10萬元、100年1月12日匯款20萬元、100年12月12日匯款7萬元、102年3月8日匯款15萬元，但匯款之原因眾多，有支付薪資、紅利、借款、還款及其他各種原因，並非原告有匯

款至該帳戶即等同該帳戶供原告使用，況該帳戶內資金尚包括被告之存款、利息、租金、股息等多項個人收入。再者，參照臺灣高等法院109年度重上字第158號民事判決意旨，個人之銀行帳戶是否借他人使用，以該人「得否自由提領帳戶內存款」為判斷要件。多年來被告自行持有保管該帳戶之存摺印鑑，且使用該帳戶繳納房貸，支付水電費、保險費、稅款，個人投資收益亦存入該帳戶，被告並得自行決定是否匯款予親友及他人，與借用帳戶之本質顯然不符，否認原告所稱該帳戶係其控管等語。

5被告對系爭房地之管理、使用及收益情形：

⑴被告曾擔任系爭房屋大樓管委會之監察委員，目前並擔任管委會之安全委員，有101年、103年、110年之系爭房屋大樓區分所有權人會議紀錄如被證11、47可稽，又系爭房屋之門禁卡、鑰匙卡自始為被告所保管。

⑵系爭房屋租賃情形：

①被告取得系爭房屋所有權後，由曾武雄代理被告將房屋1樓出租予莎昀公司。該公司負責人為王志成，當時同時擔任莎茵公司及莎昀公司負責人，與被告簽約時，雖以莎昀公司名義簽約，然租金係由莎茵公司支付，經營之商店名稱為「莎媚」，並有莎茵公司所得扣繳暨免繳憑單為憑（見被證7），系爭租賃契約置存於被告之老家。

②被告取得系爭房屋所有權後，由曾武雄代理被告將2樓出租予統一公司，並有統一公司之所得扣繳暨免繳憑單為憑（見被證8）。目前被告將系爭房屋2樓出租他人，有租約可證（見被證50）。

③系爭房屋租金本均由被告收取，98年間被告與曾武雄已生嫌隙，曾武雄自行取走租金，被告該時顧及親情倫理，不願父子自此決裂，乃有所忍讓，直到107年再無可忍，始寄發存證信函主張權利。

④原告擅將系爭房屋出租予台灣之星公司，被告於107年8月23日寄發存證信函予原告公司及曾武雄，告知其無代理被告出

租房屋之權利（見被證21），並於107年9月5日寄發存證信函予台灣之星公司（見被證22），告知其無權占有，被告再於108年11月21日以三峽存證號碼000609號存證信函通知台灣之星公司（見被證51）。

6系爭房屋之管理費：系爭房屋於管委會之編號為1樓「C-1F」、2樓「C-2F」。95年6月至10月間之管理費，由承租戶自行繳付（被證57）。109年7月至110年12月之管理費，由被告繳納（被證48、59、60）。原告稱管理費由其繳納並非事實等語置辯。

7並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

1系爭房地所有權於94年12月15日以買賣為原因登記在被告名下，系爭房地之買賣契約書關於「買方曾國松」之簽名係由曾武雄所書寫。

2系爭房屋買賣價金為1020萬元，系爭土地含新北市○○區○○段○000○000○000地號三筆土地之買賣價金為2380萬元。原告共開立10紙、合計金額為00000000元之支票，用以支付購買系爭房地前期款。貸款則係以被告名下彰化銀行三峽分行帳號00000000000000之帳戶繳納。

3原證31、32租約書關於「出租人曾國松」之簽名係由曾武雄所書寫。

四、按稱「借名登記」者，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。是借名登記為契約之一種，須當事人互相表示意思一致，始能成立。當事人主張借名登記契約者，應就該借名登記之事實負舉證責任。本件原告主張登記在被告名下之系爭房地，實際上係原告之財產，借用被告之名義登記，此為被告所否認，依前揭說明，自應由原告負舉證責任。原告提出之證據為：系爭房地之買賣契約書關於「買方曾國松」之簽名係由曾武雄所書寫，斯時被告並未在場（原證2、3），買賣相關事宜，包括交易接洽、條件商

定、簽約及價金之籌措交付等，均由曾武雄處理，賣方則由訴外人林錦沛銷售系爭房地，由其親自與曾武雄議價並見證付款方式，林錦沛亦知悉原告借用被告名義購買系爭房地，有證人林錦沛為證。系爭房屋之驗收、點交，均係由曾武雄處理，此有交屋證明單、交屋證明書為憑（見原證17）。系爭房地所有權狀，係由曾武雄領取，至今仍由原告保管。曾武雄曾擔任社區監察委員，並參與社區公設之驗收、點交，亦有社區會議簽到冊、會議記錄、會議通知等為憑（見原證18、35、36、37、38）。系爭房地由曾武雄與訴外人林敏榮交屋，自交屋時起均由原告管理、使用、收益（原證31、32、33），系爭房地之前期款、貸款、房屋稅、地價稅、管理費亦由原告繳納，系爭房地之買賣契約書、原證31至33之租約正本，皆由原告保管。經查：原告雖舉證人林錦沛欲證明兩造間有借名登記契約之合意，惟據證人林錦沛證稱：（問：你有認識曾國松嗎？）我不認識。（問：是否認識曾武雄？）認識。（問：是在銷售房屋之前就已經認識曾武雄嗎？）不是，是我們銷售這個房子，曾武雄打電話給我說要看房子，我就全程接待他，跟他介紹我們的產品。（問：曾武雄的兒子有沒有打電話給你過？）我沒有這個印象，我印象中都是曾武雄跟我聯繫的。（問：除了曾武雄以外，還有其他曾武雄的家人來看房子嗎？）印象中我沒有看過曾武雄的家人，應該主要來接洽買屋的都是曾武雄。我有曾經去收過斡旋金、帶看，都是曾武雄。（問：價金是如何磋商？）一般我們都有價目表，看過價目表之後會出價。因為我們是代銷，曾武雄跟我們出價，我記得曾武雄出價太低，我記得我有問過建設公司看可不可以接受，有加價、拉價的過程。（問：磋商的過程，都只有曾武雄出面？）對。（問：簽約有誰出面？）一般簽約我們是做好拆款表，合約書建設公司要審查用印。我的對象還是曾武雄。（問：既然對象是曾武雄，為什麼買賣契約書的買受人是曾國松？）我記不起來為什麼，因為十幾年前，我們不管買房子登記誰我們不會在

乎，是現在法規規定比較嚴格。以前不會過問。（問：買房子的契約當事人跟登記給誰是兩件事，來參與買賣過程的人你說是曾武雄，但是簽約的時候買賣契約書上面寫的買受人是曾國松，你不會去問曾武雄說你不是曾國松、為什麼是你來簽名？）我可能有問過、可能沒有問過，這點我想不起來。（問：這麼重要的事情為什麼想不起來，賣給誰跟價金的支付有關，你們簽立買賣契約不會去對身分證嗎？）因為簽約一定要付身分證，因為要登記。（問：你到底知不知道跟你接洽的人叫做曾武雄？）知道，他有給我他的名片。（問：那為什麼簽約的時候簽的是曾國松的名字，你沒有問嗎？）我想不起來。（問：簽約時你有在場？）印象中我有在場。（問：現在在庭之人曾國松是否有看過？）簽約當時沒有看過他在場。（問：交屋的過程，你是否有參與？）沒有，我們簽完約，就不管交屋的事。（問：你的意思是說，簽約的時候，你不會去核對簽名人的身分？）應該有核對，但我想不起來為什麼曾武雄變成曾國松等語（110年11月2日言詞辯論筆錄），依上開證言，證人林錦沛稱其想不起來為何來買房子的曾武雄會簽被告之姓名，更遑論證人知悉原告所主張兩造間有借名契約存在之事實。原告未能明確指出其究係於何時，以何種方式，與被告達成借名登記之意思合致，實難令人信其所言為真，而曾武雄係被告之父親，由被告授權曾武雄請其代理被告出面購屋洽談價金、在系爭房地之買賣契約書上簽名，亦屬合乎常情，自難僅憑曾武雄在買賣契約書上簽被告之姓名，即謂兩造間有借名契約之意思合致。原告雖又主張：由原告簽發面額共00000000元支票10紙，用以支付系爭房地之買賣價金等語，惟查系爭房地之買賣總價3400萬元，原告簽發之支票金額僅占總價金約百分之30。原告雖又稱其於99年11月1日匯款10萬元、100年1月12日匯款20萬元、100年12月12日匯款7萬元、102年3月8日匯款15萬元至被告名下之彰化銀行三峽分行帳戶等語（見原證13），然此加上支票金額，亦僅占總價金約百分之32，自難

稱系爭房地為原告出資購買。原告又主張其以被告名下彰化銀行三峽分行帳戶繳納系爭房地貸款，並提出原證12之彰化銀行放款利息收據可佐，原證13之交易明細亦載明自原告轉帳至帳戶繳納貸款之紀錄，惟查，原證12之放款利息收據，只有96年度2至5月、97年度1、6月、98年度6、8、10月、99年度2月、100年度2月、102年度3月，自難證明房屋貸款均由原告繳納。而原證13只有一筆102年3月8日交易明細記載，自原告轉帳15萬元支付銀行貸款，難認系爭房地之貸款均由原告繳納。原告又稱：系爭房地之管理費由原告支出等語，並提出原告支付管理費之交易明細可稽（見原證16）。惟查，原證16第一筆自94年11月25日開始繳納87200元，日期在被告取得系爭房地所有權之前，第二筆係95年11月金額則變成24030元，第三筆係96年1月25日28560元，且是支票支付，核與被證59所載C-1F、C-2F半年管理費各為6235元、4135元，及被證58記載管理費95年7月至11月係現金入帳等節不符，難以認定原證16係用以繳納系爭房屋之管理費。原告又稱：系爭房地之房屋稅、地價稅本即由原告負責繳納，並由原告負責保管稅單等語（見原證14），惟查，原證14係95年度至103年度之房屋稅、地價稅繳款書，僅能證明原告持有上開年度之繳款書，但從原證13被告名下彰化銀行三峽分行00000000000000號存摺明細（99年3月17日起至102年10月17日止），可見99年6月1日、101年6月、102年6月有以該帳戶繳納房屋稅之記載，99年12月1日、100年12月1日、101年12月3日有以該帳戶繳納地價稅之記載，原告未能證明該帳戶係由其管理使用，而據被告稱房屋稅、地價稅繳款書於104年度之前，係寄至被告之老家即原告實際營業所，原告因此取得稅單，是原告僅憑其持有稅單，並不足以證明係由其繳納房屋稅及地價稅。原告又稱：系爭房屋之驗收、點交，均係由曾武雄處理，此有交屋證明單、交屋證明書為憑（見原證17）。系爭房地所有權狀，係由曾武雄領取，至今仍由原告保管。曾武雄曾擔任社區監察委員，並參與社區公

設之驗收、點交，亦有社區會議簽到冊、會議記錄、會議通知等為憑（見原證18、35、36、37、38）。系爭房地由曾武雄與訴外人林敏榮交屋，自交屋時起均由原告管理、使用、收益（原證31、32、33），系爭房地之買賣契約書、原證31至33之租約正本，皆由原告保管等語，惟查，曾武雄為被告之父，亦有可能受被告之授權購屋、簽訂買賣契約、租賃契約，則由曾武雄代理被告參與房屋之驗收、點交、取得系爭房地買賣契約書、所有權狀、租約正本、代理被告收取租金、代理被告擔任社區監察委員，並參與社區公設之驗收點交，亦屬合理，故曾武雄有上開行為，不當然可以作為兩造間有借名登記合意之證據。

五、綜上，原告所舉證據不能證明兩造間有借名登記契約存在，原告本於終止借名登記契約，請求被告移轉系爭房地所有權，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，原告請求傳喚證人林敏榮及向台灣之星函詢，認無必要，附此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第七庭法　官　陳映如

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　　110　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　黃頌棻