

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第639號

原告 王綉雯
訴訟代理人 李鴻維律師
被告 王麒彰

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國111年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將新北市○○區○○段000000000地號土地(權利範圍31/10000，含地下四層編號62號汽車停車位)及其上門牌號碼新北市○○區○○○街00號12樓建物(權利範圍全部)均移轉登記予原告所有。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

- 一、原告於民國94年12月19日向訴外人張高祥、蔣雲玉(土地)、精業建設股份有限公司(建物)約定以新臺幣(下同)318萬元、171萬元，合計總價489萬元，購買坐落新北市○○區○○段000000000地號土地(權利範圍31/10000，含地下四層編號62號汽車停車位)及其上門牌號碼新北市○○區○○○街00號12樓建物(下稱系爭房地)。原告先支付頭期款40萬元(其後更正為20萬元)，再以被告名義向合作金庫商業銀行(下稱合作金庫)貸款469萬元支付價金。兩造為姊弟關係，因當時原告對外擔任他人保證人而有負債，原告遂與被告約定將系爭房地先登記於被告名下，所有買賣款項皆由原告出資，待貸款繳清後被告應無條件過戶予原告，所有權狀亦由原告保管，每年之地價稅、房屋稅等稅捐，亦係由原告負責繳納，系爭房地自購入後亦係由原告作為住家、公司等使用。
- 二、系爭房地之貸款由原告於110年9月14日繳清餘款102萬0,287元後已全數清償完畢，是兩造簽立之不動產所有權聲明書約

01 定條件已成就，原告自得依兩造簽立之不動產所有權聲明書
02 約定，請求被告將本件房地移轉登記為原告所有。又按當事
03 人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名
04 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條
05 第1項、第541條第2項分別定有明文。是本人自得隨時終
06 止借名契約關係，且於借名契約終止時，出名者自應將其因
07 借名契約所取得之權利移轉交還與本人。本件原告除已依不
08 動產所有權聲明書完成清償貸款之義務，併以此狀為終止借
09 名登記契約之意思表示。為此，依不動產所有權聲明書或借
10 名登記類推適用民法第541條第2項規定，及追加民法第179
11 條不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求擇一為原告有
12 利之判決。並聲明：被告應將新北市○○區○○段00000000
13 0地號土地（權利範圍31/10000，含地下四層編號62號汽車
14 停車位）及其上門牌號碼新北市○○區○○街00號12樓建
15 物(權利範圍全部)均移轉登記予原告所有。

16 貳、被告方面：

17 一、原告支付40萬元頭期款與事實不符，給付建商簽約金3萬
18 元、開工款10萬元、訂金3萬元、簽約金4萬元，另收暫收款
19 10萬元，總共30萬元，並非原告所述頭期款共40萬元。原告
20 第一筆10萬元刷卡金額與本身經濟能力有落差，原告刷10萬
21 元信用卡的當時，已經在繳最低應繳金額。事實上，被告當
22 天臨時要給付建商10萬元，身上又沒多帶錢，本身信用卡額
23 度也不足10萬元，加上建商強力促銷之下，擔心可能買不到
24 高樓層，恰巧原告當場表示她有三張信用卡可用，又可以累
25 積紅利點數，所以才借用原告的信用卡刷卡10萬元。

26 二、原告經慶豐銀行匯給被告的30萬元有以下的疑點，該匯款單
27 之匯款人為天悅國際百貨有限公司(下稱天悅公司)，而該公
28 司當時負責人是被告母親王鄭金對，並非原告，可見這筆錢
29 是天悅公司的匯款，並不是原告的匯款。匯款單上並未標註
30 用途，無法證明是給建商的款項，故此筆30萬元匯款與系爭
31 房地無關。事實上，被告母親用天悅公司帳戶匯給被告30萬

元之原因，乃79年間王家祖先墳墓合併共20萬元，被告與堂兄各出10萬元；又81年間三重中央北路老家增建廚房20萬元，被告與哥各出10萬元，79年間大姊跟母親的互助會，結果被隔壁鄰居眼鏡行倒會，被告負擔5萬元，73年間父親跟大姊借5萬元供被告讀書，後來被告負擔5萬元，母親常說會找機會還給被告，94年被告母親中六合彩累計彩金150萬元，除幫父親還清債款，也還被告此30萬元，及還給兄長10萬元。

三、原告未出示第二筆20萬元給付金流證明，94年12月20日給付建商3萬元簽約金、訂金3萬元、簽約金4萬元，共10萬元，全部由原告所刷卡。但94年12月22日給付建商開工款10萬元，另收暫收款10萬元，共20萬元，原告並無任何給付金流證明。原告在第一次就刷卡10萬元，無疑是處心積慮利用刷卡行為以製造給付金流證明，為何才隔兩天，第二筆20萬元卻不用刷卡產生給付金流證明，而選擇使用現金給付，似乎有違原告的習慣與邏輯。

四、原告聲稱所有買賣款項皆由原告出資，每年之地價稅、房屋稅等稅捐，亦係由原告負責繳納，本件房地自購入後亦由原告作為住家、公司等使用，其實不然。原告三筆刷卡總計10萬元係被告臨時沒現金，而借原告的信用卡付費，惟被告沒留償還借款證據。匯款30萬元是被告母親償還被告之前代墊家用的款項。原告每個月匯款是給付被告房租，其中95年3月7日存摺明細是原告沒錢繳房租，由被告匯入銀行帳號，並備註被告姓名，此筆費用至今原告尚未償還。從95年到110年共16年，原告只提供房屋稅單11件，地價稅單10件，其他未提供，原因無他，因房屋稅單的投遞地址是臺中清水中華路101巷8之3號，稅單寄到臺中清水，除非被告將稅單拿給原告，否則原告也無法繳納房屋稅單。總計原告繳納房屋稅單總金額68%，被告繳納32%，原告繳納土地稅單總金額62.5%，被告繳納37.5%，另外原告所提110年房地房屋稅單，是原告假冒被告名義申請補發，將房屋稅單寄至被告公司，

並且原告拆開被告信件，此舉已涉及妨礙秘密罪之嫌。另被告有107至109年3年產物火險保險費用繳費收據，及109、110年2年土地稅繳費證明。原告承租本件房地，自然有系爭房地之管理權與使用權。原告對系爭房地並無處分權與收益權，因為原告非法轉租系爭房地予原告所屬公司，並偽造被告出租同意書予天悅公司與紅秀國際公司。原告偽造不動產所有權聲明書，該聲明書的簽名非被告所簽署，原告已涉及偽造文書刑責。

五、不動產所有權聲明書與事實不符，原告從82年至95年都是負債累累，此段時間有許多討債公司至三重老家撒冥紙，噴紅漆。被告之補習班位於新莊市中和街，距系爭房地路程約10分鐘，如果讓原告的討債集團知道系爭房地是借被告名義登記，討債集團可能以恐嚇威脅的方式催討債務，如此被告之補習班可能就要歇業，此為被告最不可能借名登記給原告置產的最大原因。

六、貸款專用銀行存摺明細疑雲重重，檢視合作金庫000000000000號帳戶，95年3月7日存摺明細之3萬元為被告匯款。另存摺明細有42筆臨櫃存款，並沒有備註原告名字，是此42筆匯款不見得是原告所支付。原告經濟能力無法負擔20年房貸，原告當時已有卡債，並且因負債而信用瑕疵，每個月的薪資須扣1/3還債，很難有能力支付20年的房貸。銀行貸款條件與原告的經濟狀況不相符。依合作金庫的借據顯示，貸款469萬元，利率約2.3%，20年房貸，採取本金平均攤還，每個月貸款2萬8,350元。如採本息平均攤還，每個月貸款2萬4,398元。按原告的經濟狀況，應該會選擇本息平均攤還，甚至選擇2年寬限期或30年本息平均攤還，而不會選擇房貸壓力最大的本金平均攤還。原告沒必要多買一個平面車位增加經濟負擔，系爭平面車位價格140萬元，佔系爭房地總價349萬元的4成，當時原告無車代步，無須再購置車位增加房貸的壓力。系爭房地與原告無地緣關係，被告因地緣關係置產，為了往後可以便於就近管理。

01 七、原告拼湊物證與事實不符，原告盜用公款業務侵占被告母親
02 天悅公司匯款30萬元、冒用被告名義取得110年系爭房屋稅
03 單、拆開被告信件取得110年系爭房屋稅單。若原告都是非
04 法取得物證，被告相信其他的物證應該也沒有任何公信力。

05 八、被告購買系爭房地時，現場有被告父母兩人與建設公司方英
06 淇小姐為人證，銀行對保時也有合作金庫迴龍分行行員當場
07 詢問被告還款能力。87年被告購買新莊區中和街房地，93年
08 被告購買新莊區中信街房地，也是先請被告父母看過。系爭
09 房地為被告出資購買，因為被告答應母親系爭房地不能賣，
10 要把房子便宜租給原告，讓原告住到老，原告要繳納房租，
11 故把土地買賣合約書、房屋預定買賣合約書、土地所有權
12 狀、建物所有權狀等文件放在原告那裡，被告就不能出賣該
13 房子。合作金庫存摺是為了方便原告繳納房租，以房租償還
14 房子貸款。房屋稅繳款書、地價稅繳款書，是因為被告將房
15 子便宜租給原告，房屋稅及地價稅平均每個月約500元，原
16 告說要繳，有三分之一是原告繳的，房屋稅、地價稅沒有包
17 括在房租裡面。系爭房地租給原告每月租金含停車位，每月
18 租金原本為2萬9,000元，後來利率下降減為每月2萬5,000
19 元，後來又降為2萬2,000元。

20 九、原告辯稱對外有擔任他人保證人而有負債，其實不然，真正
21 的原因是原告的公司惡性倒閉。原告另辯稱被告向原告借款
22 30萬元，原告於94年9月20日以天悅公司名義匯款30萬元予
23 被告，原告向被告提出本件系爭房地借名登記之請求，經被
24 告同意後方簽立不動產所有權聲明書，本件系爭房地乃原告
25 出資所購，包括房屋貸款之清償，全係由原告出資為之云
26 云，被告均否認之。並聲明：原告之訴駁回。

27 參、本院之判斷：

28 一、原告主張其於94年12月19日購買系爭房地，總價489萬元，
29 先支付頭期款20萬元，再以被告名義向合作金庫貸款469萬
30 元支付價金。兩造為姊弟關係，因當時原告對外擔任他人保
31 證人而有負債，原告遂與被告約定將上開房地借名登記被告

01 名下，惟所有買賣價金皆由原告出資，兩造約定待貸款繳清
02 後被告應無條件過戶予原告，系爭房地之貸款原告已於110
03 年9月14日繳清餘款102萬0,287元後已全數清償完畢，是兩
04 造簽立之不動產所有權聲明書約定條件已成就；又當事人之
05 任何一方，得隨時終止委任契約，原告並以此訴狀為終止借
06 名登記契約之意思表示，為此，依不動產所有權聲明書或借
07 名登記類推適用民法第541條第2項及第179條不當得利之法
08 律關係，請求鈞院擇一為有利原告之判決，將系爭房地(含
09 地下四層編號62號之汽車停車位)移轉登記予原告所有。惟
10 為被告所否認，並以前開情詞置辯。本院查：

11 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
12 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
13 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
14 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
15 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
16 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
17 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
18 法委任之相關規定(最高法院99年度台上字第1662號判決意
19 旨參照)。次按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直
20 接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登
21 記在他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務
22 者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記
23 契約(最高法院109年度台上字第222號判決意旨參照)。

24 (二)原告主張系爭房地為其出資購買，借名登記被告名下，其先
25 支付頭期款20萬元，再以被告名義向合作金庫貸款469萬元
26 支付價金，貸款均由原告繳納等情，業據原告提出土地買賣
27 合約書、房屋預定買賣合約書、不動產所有權聲明書、土地
28 所有權狀、建物所有權狀、中國國際商業銀行信用卡、復華
29 銀行信用卡、華僑銀行信用卡94年12月對帳單、合作金庫00
30 00000000000號帳戶自95年2月8日至110年8月9日交易明細
31 表、三信商業銀行110年9月14日匯款回條等影本各1件、房

01 屋稅繳款書影本15件、地價稅繳款書影本9件、收據影本1件
02 等為證(見本院110年度重司調字第238號卷第15至149頁，下
03 稱調解卷)。綜合上開證據，足以證明系爭房地之頭期款係
04 原告出資，貸款為原告所繳納，被告同意以其名義購屋及貸
05 款，但系爭房地所有權歸屬原告所有，購屋之全部費用原告
06 應準時繳款不得拖延，如有危害被告權益及信用原告應全面
07 負責；又系爭房地由原告出資取得登記在被告名下後，原告
08 仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務，則揆諸首揭說明，
09 足認彼等間存有借名登記契約。是原告主張系爭房地為
10 其出資購買，借名登記被告名下，洵堪採信。

11 (三)被告辯稱系爭房地為其所購買，由其出租給原告，原告每月
12 支付房貸之金額係給付房租，每月租金原為2萬9,000元，後
13 來利率下降減為每月2萬5,000元，其後又減為2萬2,000元云
14 云。惟為原告所否認，被告就其所主張之系爭房地為其所購
15 買及出租給原告之事實，均未能提出證據以實其說，已難信
16 為真實。況觀之合作金庫帳戶交易明細所載，自95年2間
17 起，原告每月存入之金額，時多時少，並非固定之金額，95
18 年3、4月每月各存入3萬元、96年3月存入3萬3,000元、96年
19 11月存入2萬9,900元，而96年12月至98年4月間，存入金額
20 均為3萬元至3萬3,000元之間，並非2萬9,000元，迨至98年5
21 月以後至110年8月間，存入金額更無規律，或2萬5,000元或
22 2萬6,000元、2萬元、2萬7,000元、1萬元不等(見本院調解
23 卷第94至116頁)，與被告所稱之租金數額2萬5,000元、2萬
24 2,000元不符。再者，原告除繳納貸款金額外，復繳納系爭
25 房地之房屋稅、地價稅及火險費，此均為所有權人應負擔之
26 稅費，如原告僅係承租人，又何須繳納該等費用。是被告辯
27 稱系爭房地為其所購買，出租予原告，原告每月支付房貸之
28 金額係給付房租云云，與事實不符，難以採信。

29 (四)被告否認不動產所有權聲明書之真正，並辯稱不動產所有權
30 聲明書為原告所偽造，該聲明書的簽名非被告所簽署云云。
31 惟觀之被告不爭執為其親自簽名之97年3月9日和解協議書上

之簽名(見本院卷第199頁原證12)，與不動產所有權聲明書上之簽名，其中被告簽名之「王」、「麒」字中「其」、「彰」之右側字體，二者筆壓、筆順、轉折極為相似。再觀之該不動產所有權聲明書之內容，除被告同意原告使用其名義購屋及貸款外，其上並載明：「所有購屋發生之全部費用甲方(即原告)應準時繳款不得拖延如有危害乙方(即被告)權益及信用甲方得全面負責」等語，以資釐清責任兼保障被告權益，符合原告借用被告名義購屋貸款、原告應負責繳納貸款之法律關係，是原告主張系爭不動產所有權聲明書為被告親自簽名，應堪採信。

二、綜上所述，原告主張類推適用民法第549條、541條第2項規定終止兩造間就系爭房地之借名登記契約，暨依終止借名登記契約後之返還請求權及民法第179條不當得利之法律關係，請求被告移轉登記如主文所示系爭房地(含地下四層編號62號汽車停車位)之所有權，為有理由，應予准許。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經審酌後認於本院上開判斷無涉或無違，爰不一一論述，附此敘明。

四、結論：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
民事第一庭 法 官 毛崑山

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 111 年 7 月 14 日
書記官 童淑敏