

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第606號

原告 宋采文

訴訟代理人 陳哲民律師

被告 宋美文

訴訟代理人 林契名律師

複代理人 呂承璋律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。
- 二、被告應給付原告新台幣（下同）2,729,036元，及自民國110年9月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔四之三，餘由原告負擔。
- 五、本判決第二項於原告以910,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前以2,729,036元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意，或請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第7款分別定有明文。查原告於本案起訴請求所有權移轉登記及損害賠償，嗣追加備位之訴，依消費借貸之法律關係請求被告返還借款，被告表明不同意原告之追加。惟本院查，原告起訴事實所憑之主要證據為原告匯款給被告之金流三千餘萬元，此金流復為被告所不爭執。是以，原告主張上述金流係用以支付借名登記之房屋貸款（先位聲明）、如先位聲明不

01 成立時，則主張係被告應返還原告之借款（追加之備位聲
02 明），堪認其基礎事實同一，且被告亦係針對同一金流之事
03 實為答辯，亦不甚礙其防禦及訴訟之終結。是原告所為上述
04 訴之追加，應予准許，合先敘明。

05 二、原告起訴聲明：

06 (一)先位聲明：

- 07 1.被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。
- 08 2.被告應給付原告7,500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 10 3.願供擔保請准宣告假執行。

11 (二)備位聲明：

- 12 1.被告應給付原告12,691,513元，及自起訴狀繕本送達翌日
13 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 14 2.願供擔保請准宣告假執行。

15 並主張略以：

16 (一)被告為原告之妹，原告與配偶李克儉長年住居於金門縣經營
17 金門高粱酒及金門名產之買賣。民國89年間原告搬到金門長
18 住前，住在新北市○○區○○街附近，對該區域相當熟悉，
19 當時廣冠建設股份有限公司（下稱廣冠公司）銷售「廣冠大
20 砌」建案，原告恰認識廣冠公司之負責人及地主，故出資一
21 次購買前開建案二戶房屋，即新北市○○區○○路○段000
22 號7樓（土地坐落：新北市○○區○○段○○地號；下稱「系
23 爭○○0樓房屋」）及000號0樓之0房屋（土地坐落：新北市
24 ○○區○○段○○地號；下稱「系爭○○0樓之0房屋」）。
25 原告因自身長年在金門經商又有節稅等種種考量，將前開二
26 房屋借名登記在被告名下，惟仍由原告管理、使用及處分，
27 購屋款亦均由原告支付。前開二房屋最初均出租與第三人，
28 相關租金收益均匯入原告或配偶李克儉之帳戶。嗣99年間，
29 原告為盡孝道、奉養年邁母親，安排母親入住系爭○○0樓
30 之0房屋；102年間，系爭○○0樓房屋因租約到期，原告即
31 將該房屋出售，售出價金約2,360餘萬元則全數匯入原告或
32 配偶李克儉之帳戶。

01 (二)嗣於97年間，原告出資頭期款購買新北市○○區○○路000
02 號2樓房屋(土地坐落：新北市○○區○○段000地號；下稱
03 「系爭○○000號0樓房屋」)，再度借名登記給被告，貸款
04 均由原告支付。同時，原告之姊宋霞文亦出資頭期款購買新
05 北市○○區○○路000號2樓房屋(土地坐落：新北市○○區
06 ○○段000地號；下稱「系爭○○000號0樓房屋」；並合稱
07 「系爭○○二戶房屋」)。98年7、8月間，原告出資向宋霞
08 文買下系爭○○000號0樓房屋，亦借名登記給被告，相關貸
09 款亦由原告支付。且因被告向原告表示想要創業經營補習
10 班，原告即將前開二戶○○房屋暫供被告作為經營補習班之
11 用，甚至補習班所有裝修費用、品牌加盟費、投影機、課桌
12 椅等生財用品費用，皆由原告或配偶李克儉支付。

13 (三)100年1月間，原告為經銷金門高粱酒及名產，常到新北市板
14 橋新板特區之商場、百貨公司參加商展，在新板特區逛街時
15 看到建商正在銷售「橋峰」建案，原告認為新板特區未來發
16 展可期、房價應有極大之增值空間，即向建商下定該建案一
17 戶，坐落新北市○○區○○路○段00000號00樓(土地坐落：
18 新北市○○區○○段○○段00地號；下簡稱「系爭○○房
19 屋」)，亦借名登記在被告名下，相關購屋款及貸款亦均由
20 原告支付。

21 (四)原告最初因手足親情之信任關係，將前開房屋借名登記在被
22 告名下，而被告對此知之甚詳。原告近年來為經銷金門高粱
23 酒及名產，頻繁往來金門、台灣及中國廈門辦商展，去年新
24 冠肺炎疫情開始蔓延，往返金門及中國須隔離合計近一個月
25 左右，造成原告長時間需滯留中國經商。詎，被告趁著原告
26 長期待在中國、無暇顧及台灣房產之際，約於110年3月間，
27 未經原告同意，擅將系爭○○000號0樓房屋出售予第三人，
28 並於售出後才通知原告，原告甚為驚愕，試圖與被告聯繫，
29 惟被告均避不見面。從而，原告與被告間顯已不存在任何信
30 賴關係，原告爰以本件起訴狀繕本送達作為終止與被告間借
31 名契約之意思表示。

32 (五)按「稱『借名登記』者，謂當事人約定一方將自己之財產以

01 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
02 財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
03 信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
04 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
05 力，並類推適用民法委任之相關規定。惟出名者違反借名登
06 記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借名者而
07 言，即屬無權處分，除相對人為善意之第三人，應受善意受
08 讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意時，自當依
09 民法第一百十八條無權處分之規定而定其效力，以兼顧借名
10 者之利益。」，此有最高法院98年度台上字第76號民事判決
11 可稽。查，借名契約特重雙方間之信賴關係，實務見解並認
12 應類推適用民法委任規定，按「當事人之任何一方，得隨時
13 終止委任契約。」民法第549條規定有明文。從而，原告自
14 得隨時終止與被告間就前開房屋間之借名契約。原告既已終
15 止與被告間就系爭房屋之借名契約，被告自應將借名登記其
16 名下之不動產移轉登記予原告，其中系爭○○0樓之0房屋及
17 系爭○○房屋，兩造已達成和解由被告為返還登記，惟就系
18 ○○○00號0樓房屋，被告仍拒絕返還。為此，爰請求如先位
19 訴之聲明第一項所示。

20 (六)次查，被告未經原告同意即擅自出售系爭○○000號0樓房
21 屋，顯屬無權處分，不法侵害原告之所有權，原告爰依民法
22 侵權行為、不當得利及債務不履行等規定，請求被告負損害
23 賠償之責。依鈞院函調被告台北富邦銀行貸款資料，可知系
24 爭000號0樓房屋，於103年間貸款餘額4,496,431元，嗣被告
25 於同年轉貸凱基銀行(即借新還舊貸款3筆970萬、330萬及73
26 萬)，致被告於110年出賣系爭000號0樓房屋時(出賣價額為
27 1350萬元)，貸款餘額為6,848,021元、2,329,715元及
28 364,191元，上開貸款餘額總計9,541,927元，因該貸款是包
29 括000號0樓及000號0樓，故各貸款餘額為4,770,964元。以
30 出售房價1350萬元扣除貸款餘額4,770,964元及相關稅費
31 後，原告就此部分爰請求被告賠償750萬元。請求如先位聲
32 明第二項所示。

01 (七)就備位聲明部分，說明如下：按「借用人應於約定期限內，
02 返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定返還期限
03 者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定一個月以上之相當期
04 限，催告返還。」民法第478條規定有明文。退萬步言之，
05 若鈞院認無法證明兩造間就系爭○○二棟房屋存在借名登記
06 關係(僅為假設語氣)，應可認被告係向原告借款用以清償該
07 二戶房屋之貸款(僅為假設語氣，蓋被告曾辯稱伊係向原告
08 借貸用以支付系爭○○二棟房屋之頭期款及貸款金額)，借
09 款金額達12,691,513元(計算式：原告匯至被告郵局帳戶之
10 10,302,000元扣除孝親費部分約160萬元，8,702,000元用來
11 繳○○房屋貸款，8,702,000元+815,000元【原證12號】
12 +2,600,000元【宋霞文證詞】+301,589元【原證13號】
13 +272,924元【原證13號】=12,691,513元)。兩造就此並未約
14 定清償期，應屬不定期限之借貸，原告自得請求被告返還。
15 爰請求如備位聲明等語。

16 三、被告答辯聲明：原告先、備位之訴均駁回。如受不利判決願
17 供擔保請准宣告免為假執行。並略以下列情詞置辯：

18 (一)系爭○○0樓之0房屋及系爭○○房屋係為原告所有，借名登
19 記在被告名下，被告從未有意見，也同意將此二戶房地移轉
20 登記給原告，可見被告不會胡亂主張。

21 (二)系爭○○000號0樓房屋及系爭○○000號0樓房屋，實際上為
22 被告所有，並非原告借名登記在被告名下，兩造間並無借名
23 登記契約存在。按不動產物權依法完成登記者，依土地法第
24 43條規定，有絕對之效力。對不動產物權經登記者，推定登
25 記權利人適法有此權利，亦為民法第759條之1第1項所明
26 文。觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其「直
27 接前手」之「真正權利人」外，得對其他任何人主張之，因
28 不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本
29 應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力
30 (最高法院99年台上字第592號判決意旨參照)。因此，否
31 認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由
32 於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用。當事

01 人如主張上開登記內容隱藏有他項法律行為者，自應就此利
02 己之事實，負舉證責任（最高法院85年台上字第2114號、
03 100年台上字第387號等判決意旨參照）。再稱「借名登
04 記」者，係謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
05 記，借名登記為契約之一種，故借名登記之出名人與借名者
06 間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，
07 由於不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名
08 登記者，自應就該借名登記之意思表示合致之事實負舉證責
09 任（最高法院101年台上字第1775號、102年台上字第1233
10 號、106年台上字第2526號等判決要旨參照）。是以，本件
11 原告起訴主張其委任被告，與被告間存有借名登記契約云
12 云，並非事實，被告否認之，原告自應舉證證明兩造間存有
13 借名登記契約。然原告完全沒有任何證據證明兩造間有委任
14 之借名登記契約存在，其主張實無理由。

15 (三)本件原告提出兩造間Line對話紀錄，指稱被告有承認借名登
16 記云云，多屬斷章取義。事實上，原告確實有借名登記兩間
17 房子在被告名下，已如前述，故兩造間的對話內容就算提及
18 類似借名登記的事情，也是上述兩間房子的事情，與原告請
19 求系爭○○二戶房屋無關。事實上，被告有經營補習班之收
20 入，又與九十多歲的母親同住並奉養照顧，是由被告負擔上
21 開○○房屋的貸款，被告持有兩戶房屋的所有權狀，並由被
22 告自行出租管理，可見並非原告借名登記。至於原告有匯款
23 給被告一事固屬事實，然原告匯款的原因是孝親費，以及被
24 告幫原告照顧兩個兒子的費用，與系爭○○二戶房屋的借名
25 登記無關。苟被告有侵占原告財產之心，何以不將價值最高
26 的系爭○○房屋出售？而只出售系爭○○000號0樓房屋？此
27 實係因被告為奉養母親，經濟困難，只好出售所有房屋一
28 戶，用以清償另一戶的貸款，並以餘款維持生活。被告售屋
29 之事親族均知，原告指被告偷偷賣房子，顯非實情，而證人
30 即兩造之大姐宋霞文所為證言，更係顛倒黑白，不足採信。

31 (四)退萬步言之，縱使(假設)原告所稱100年迄至110年間之匯款
32 給被告之金額與系爭○○二戶房屋之貸款有關，然原告出資

01 繳納房屋貸款購屋之原因實有多端，自難憑此即可謂兩造間
02 就系爭○○二戶房屋有成立借名登記契約。如原告稱於97年
03 4月28日匯款815,000元至被告郵局帳戶，作為購置系爭
04 ○○○號0樓及000號0樓房屋之資金云云，惟該筆資金之匯
05 款人是李克儉，並非原告，則該815,000元為何與系爭○○
06 房屋購屋款有關，未見原告說明。且原告配偶李克儉為被告
07 宋美文之前夫，被告還幫忙照顧其二名子女。從而，原告與
08 李克儉匯款予被告之原因，亦有支付子女扶養費與分擔母親
09 扶養費、酬謝被告等等原因，根本無法證明原告之匯款就是
10 為支付系爭○○二戶房屋之房貸。

11 (五)被告不同意原告追加備位聲明。本件自原告起訴迄今近3
12 年，原告遲至訴訟尾聲始提出追加訴之聲明，顯然是延滯訴
13 訟。若鈞院認原告追加備位聲明程序上合法，就原告備位請
14 求被告返還借款12,691,513元，被告亦否認之。按稱消費
15 借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他
16 方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約，
17 民法第474條第1項定有明文。而消費借貸，為要物契約，須
18 以金錢或其他代替物之交付為構成要件，如對於交付之事實
19 有爭執，自應由主張已交付之貸與人負舉證責任，此觀民法
20 第474條之規定自明。本件原告並未舉證證明兩造有借貸
21 12,691,513元之意思表示合致及交付之事實存在，難認兩造
22 有借貸2,691,513元之契約存在，是原告請求實無所憑。原
23 告今所主張者，所憑僅為其與配偶李克儉與被告間之金流，
24 此一金流至多僅能證明兩造間有金錢往來之情，無從認定兩
25 造間有原告主張之消費借貸契約。且原告有給付被告孝親費
26 以及借名登記○○與○○房地貸款等關係，需在被告名下給
27 付，可見原告轉帳、匯款至被告名下帳戶之原因關係多端，
28 無從遽認其等間之資金往來係基於原告與被告間之消費借貸
29 契約，灼然至明。

30 (六)綜上，原告先、備位之訴均為無理由，應予全部駁回等語。

31 四、兩造不爭執之事實：

32 (一)原告為被告之二姐，證人宋霞文為兩造之大姐。原告之夫為

01 李克儉，原告與李克儉育有兩子李立新（85年生）、
02 李立愷（88年生）。惟李克儉曾與被告為結婚登記，李立
03 愷、李立新於戶籍登記上之母為被告。

04 (二)兩造之母係與被告同住，受被告之照顧。

05 (三)原告及李克儉曾購買系爭○○○樓、○樓之○房屋、系爭○○
06 房屋，並借名登記在被告名下。嗣兩造於111年10月27日成
07 立訴訟上和解，確認上述借名登記事實，並由被告將系爭
08 ○○○樓之○房屋、系爭○○房屋回復登記予原告。

09 (四)依土地、建物登記資料，系爭○○○○號○樓及○○○號○樓房
10 屋，係於97年6月9日以買賣為原因（原因發生日為97年5月
11 30日），登記為被告及宋霞文所有，持分各為二分之一。嗣
12 於98年9月21日以買賣為原因（原因發生日為98年8月3
13 日），登記為被告全部所有。

14 (五)被告於110年間出賣系爭○○○○號○樓房屋於第三人，依實
15 價登錄資料出售價格為1,350萬元。

16 (六)系爭○○○○號○樓及○○○號○樓房屋有辦理房屋貸款，借款名
17 義人為被告，貸款銀行原為富邦商業銀行，後轉貸於凱基商
18 業銀行，被告出售系爭○○○○號○樓房屋時，二戶之房貸餘
19 額為9,541,927元。

20 (七)兩造對原告有匯款至被告金融帳戶之金流紀錄均不爭執。

21 五、本件爭點及本院之判斷：

22 (一)本件原告主張系爭○○○○號○樓及○○○號○樓房屋係借名登記
23 於被告名下一節，主要係以證人宋霞文之證言、兩造間之對
24 話紀錄及相關金流匯款紀錄為佐證；被告則否認兩造間有借
25 名登記之合意，並辯稱證人宋霞文所言不實、對話紀錄斷章
26 取義且金流紀錄不能證明借名登記等語。關於此一爭點，本
27 院判斷如下：

28 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
29 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
30 該財產為出名登記之契約，倘其內容不違反強制禁止規定
31 或公序良俗者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認
32 借名人為真正所有權人（最高法院99年台上字第2448號民

01 事判決意旨參照)。又按當事人之任何一方，得隨時終止
02 委任契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，
03 應移轉於委任人，民法第549條第1項及541條第2項定有明
04 文。再按，稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己
05 之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，
06 他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者
07 與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘
08 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名
09 契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最
10 高法院106年台上字第2678號判決意旨參照）。

- 11 2. 查證人宋霞文於本院證稱略以：我是兩造的大姐。系爭
12 ○○○號0樓、○○○號0樓這兩間房屋買賣的相關事情我最
13 瞭解，這兩棟原來是我在97年花了248萬元買下的，一戶
14 是我的名字，一戶是宋美文的名字，我的名字那戶比較
15 大，兩間房子都是給宋美文開補習班用的。後來98年時，
16 原告有錢，而我退休了，因為我自己另有房貸，這兩棟的
17 房貸我付不出來，所以我把兩戶房子賣給原告，總共是
18 260萬元。當時原告為了節稅或貸款問題，就用了被告的
19 名字登記，但是這260萬元是由金門匯給我的，我不知道
20 匯錢給我的是原告或她先生。248萬元、260萬元是指自備
21 款的部分，98年之後我賣給原告，之後貸款就我所知應該
22 是原告付的。在97年買房我只付頭期款，貸款是被告自己
23 說要負擔。我沒有付過貸款，貸款應當是原告付的，就我
24 了解，被告沒有錢付貸款，被告之前應該也有跟我說過貸
25 款是原告出的，這是10幾年的事情了，原告是做生意的，
26 才有錢。原告沒有說過要借錢給被告買房，而是原告要買
27 房但要登記在被告名下，為了要節稅跟貸款。被告沒有上
28 班，沒有錢交貸款。我們兩個姊姊對被告很好。被告的日
29 常費用我沒有付，因為我是公務員沒有資力，都是原告付
30 的。原告有幫被告買過三部車、胃開刀、去溫哥華三次、
31 去青島、夏威夷、印尼，都是原告或她先生付的。原告早
32 期有說過要借我的名字登記房屋，但我先生說我是公務

01 員，不要做這種事。系爭○○二戶房屋，被告應當要還給
02 原告。系爭○○二戶房屋的頭期款我付了248萬元，總價
03 我不知道。原告是在98年，房子過戶前，就是在欣欣百貨
04 公司設櫃時，找我去欣欣百貨地下室設櫃的地方，說房子
05 要登記給被告，因為原告非常強勢，她直接說房貸我付不
06 起，所以我非常生氣，有段時間不理她，原告硬要跟我
07 買，所以我不高興，但如今我覺得還好賣掉了。當時被告
08 也在現場，現場除了兩造和我弟弟宋鴻文，應該沒有其他
09 人。98年時，兩戶房子買賣契約是我跟被告簽的，但260
10 萬元是原告從金門寄給我的。系爭○○兩戶房子，當初是
11 被告遊說我去買，她說她可以付房貸，我們都很相信被
12 告，就像原告相信被告，還用她的名字買房子。據我了
13 解，應該就只是借被告的名字買房子。我知道原告配偶的
14 老大登記生母為被告，老二我不清楚，原告生小孩的時候
15 跟前夫還沒有離婚，所以才把小孩登記成被告的名字。這
16 點是被告有幫原告。但這件事情與○○兩間房子沒有關
17 係，房子是之後的事情。我覺得原告對被告的付出已經有
18 超過了等語（見本院卷一第235-241頁）。本院查，證人
19 宋霞文為兩造之大姐，與兩造均屬手足至親，其願於本院
20 具結作證，承擔受偽證罪處罰之風險，應無故意說謊之
21 理。況本件兩造間之房產爭執，於證人並無利害關係可
22 言，被告遽指證人宋霞文之證言有所偏私，所言不實云
23 云，難認有據。惟證人宋霞文證稱其購買系爭○○二戶房
24 屋，係登記其本人與被告一人一間部分，核與地政登記資
25 料不符，依○○地政事務所之建物登記謄本所示（見本院
26 卷二第97-103頁），該二戶房屋於證人證述之時點，係登
27 記為證人與被告各取得二分之一之所有權並維持共有，並
28 非一人登記一間。然此當係年深日久，證人已記憶模糊所
29 致。惟嗣後被告於98年間登記為系爭○○二戶房屋之唯一
30 所有權人一事，被告並不否認其本人係向證人宋霞文所購
31 買，是宋霞文身為系爭○○二戶房屋二分之一持分之出賣
32 人，究竟是把房子賣給誰，向誰收的錢，自然係以出賣人

01 宋霞文最為清楚。是以，今據證人前揭所述，其本人原本
02 係繳納系爭○○二戶房屋的頭期款248萬元，為了要給被
03 告開補習班，後來以260萬元之價格賣給原告，但是係與
04 被告簽訂買賣契約，由原告指示登記在被告名下，260萬
05 元則由原告自金門匯給其本人等情，與原告主張系爭○○
06 兩戶房屋係原告借被告之名登記等語為相符；與被告抗辯
07 系爭○○兩戶房屋都是由被告自己出錢買的等情不符。

08 3. 本件原告主張其本人有匯款給被告之金流逾3340萬元，足
09 以證明系爭○○二戶房屋係由原告出資購買，貸款均為原
10 告所繳納等語。被告則辯稱金流只能證明原告有將錢匯給
11 被告，並不能證明匯入款項係用以支付系爭○○二戶房屋
12 之價金或房屋貸款等語。本院認為：上述金流之存在，可
13 以證明原告有將款項匯入被告帳戶，原告主張上開款項係
14 為支付系爭○○二戶房屋之貸款一節，固應由原告負舉證
15 責任，然被告既不否認其確有收受原告前開鉅額匯款，自
16 應釋明其收受款項之原因為何，並就其本人有支付系爭
17 ○○二戶房屋之價金或清償房屋貸款一事，提出合理之說
18 明，並輔以適當之佐證，始符事理之平。經查，本件原告
19 主張其自元大商業銀行金門分行帳戶匯款至被告郵局帳戶
20 之金額，經統計至少達10,302,000元；匯款至被告台新銀
21 行北台中分行帳戶之金額，經統計至少達7,637,836元；
22 匯款至被告台新銀行景平分行帳戶之金額，經統計至少達
23 16,050,000元(統計附表一、二、三，見本院卷二第325-
24 335頁)，此均為被告所不爭執。而本院查上開金流之匯
25 款時間係自100年間起至110年間止。換言之，原告於此十
26 年之間，匯款予被告之金額逾3340萬元，即每年逾334萬
27 元，核此金額，衡諸我國社會於100年至110年間之一般生
28 活消費常情，顯然超過扶養兩造母親所需之合理費用。被
29 告雖辯稱其本人尚有照顧原告二名子女，故原告給付之金
30 額亦包含二名子女之扶養費用云云，惟此為原告所否認。
31 經本院調取李立新、李立愷自幼稚園起至大專畢業之學籍
32 資料，渠二人自幼就讀之學校均位於金門縣及宜蘭縣一

01 節，已據金門縣立金城幼兒園、金門縣金城鎮中正國民小
02 學、金門縣立金城國民中學、金門高級農工職業學校、宜
03 蘭縣私立慧燈高級中學函覆本院甚明（見本院卷二第443-
04 469頁），足見李立新、李立愷自幼就讀之學校均不在新
05 北市，自難認曾長期與被告同住而需經被告之手支出扶養
06 費用。是以，被告辯稱原告匯給伊之款項，也是為了支出
07 其本人為原告照顧二名兒子的費用云云，顯難遽予採信。

08 4.再查，兩造所不爭執原告借被告之名登記之系爭○○○樓
09 房屋、系爭○○○房屋，係以被告之名義向台新商業銀行辦
10 理房屋貸款700萬元、2170萬元，借還款期限分別為97年
11 至117年、100年至115年，此有台新商業銀行函覆資料在
12 卷可按（見本院卷二第295-315頁）；而系爭○○○二戶房
13 屋係以被告名義向富邦銀行辦理之房屋貸款各為700萬
14 元，借還款期限係自98年至118年，亦有富邦銀行函覆資
15 料附卷可查（見本院卷二第155-176頁），而被告於110年
16 間將系爭○○○000號0樓房屋出售時，當時該○○○二戶房屋
17 之房貸餘額經轉貸凱基銀行（富邦銀行已結清）後尚餘
18 900多萬元一節，有凱基銀行函覆資料在卷可考（見本院
19 卷二第31-66頁），復為兩造所不爭執。由是可知，依上
20 開四戶房屋之房屋貸款金額及還款年限以觀，於100年至
21 110年間所需繳納之房貸費用總計應尚差3340萬元甚遠。
22 是以，被告辯稱原告之匯款應係用於繳納兩造所不爭執的
23 系爭○○○樓之0房屋、系爭○○○房屋之貸款，而未用於繳
24 納系爭○○○二戶房屋之貸款云云，顯與常情不符，尚難遽
25 信。

26 5.復查，經本院諭知被告應就其本人有繳納系爭○○○二戶房
27 屋之價金及貸款一事提出相關事證加以說明，被告僅泛稱
28 其本人經營補習班有賺錢，還有房屋出租的租金，是用補
29 習班賺的錢去付貸款，貸款都是由被告的帳戶支付，原告
30 匯給被告的金額，是其他的花費及兩造母親跟原告兩個小
31 孩的生活費用等語，惟本件若如被告所言其本人確有實際
32 收入可用於購置房產並繳納房屋貸款，則提出相關有規律

01 之收入或稅務證明，應無何困難之處，惟被告於訴訟中始
02 終並未提出實際之收入資料，用以初步釋明其本人確有支
03 付系爭○○二戶房屋貸款之工作收入或資力，僅一再辯稱
04 借名登記一事需由原告負全部之舉證責任云云，自難認可
05 採。

06 6. 又查，依原告所提出，被告不爭執其形式真正之LINE對話
07 紀錄，被告有訊息內容如下：「...我如果貪心，我就不
08 會好心告訴你，讓你不用再每個月付錢，就不會告訴你讓
09 你保險不用取消，我根本不需要管你不是嗎？你自己好好
10 想想。見面也沒有意義，第一房子還沒處理好，第二結果
11 不會改變。你不應該出嗎？我房子首購優惠貸款是誰用掉
12 的？誰用我名字買房子，自己去算一下稅金差多少？我沒
13 付過。你們都只想自己付出了多少，有沒有想過人家為你
14 付出了多少。」（見本院卷一第111-113頁）原告主張上
15 開訊息內容足以證明被告已承認房屋貸款係由原告所支
16 付；被告則辯稱上開訊息內容指的是其他的房子，與系爭
17 ○○二戶房屋無關，原告斷章取義不足採信等語。本院認
18 為：依上開訊息之脈絡以觀，應係兩造間因本件被告出售
19 系爭○○000號0樓房屋，致生糾紛後所產生之對話。被告
20 訊息中稱「首購優惠被用掉」等情，應係指原告於89年間
21 使用被告名義購買系爭○○0樓、0樓之0房屋之事。但由
22 被告訊息中稱：「我好心告訴你讓你不用每個月付錢」、
23 「你不應該出嗎？」、「你們都只想自己付出了多少，有
24 沒有想過人家為你付出多少？」等語觀之，應可推知被告
25 係向原告表示：其本人有告知出售系爭○○000號0樓房屋
26 並已清償房屋貸款之事，讓原告不必再每個月付錢，已屬
27 好心提醒原告；並指責原告本來就應該要出錢（繳貸
28 款），卻不思感恩被告為其所做的付出等意思。故本院認
29 為，依上開對話紀錄內容，應足徵本件繳納系爭○○二戶
30 房屋貸款之資金來源，應係原告所提供，而非被告以自有
31 資金支付，較符事實。

32 7. 被告另辯稱：原告匯款給伊，還有其他的原因，就算還房

01 貸的錢有用到原告的匯款，也不能認定就是借名登記，原
02 告可以用先生、小孩的名字去買房子，何必都借用被告名
03 義登記，顯不合理，故本件難認兩造間有借名登記之合意
04 等語。本院依調查證據之結果，認兩造係親姐妹，原本關
05 係至為緊密，於本案中兩造均不否認系爭○○○樓房屋、
06 系爭○○○房屋就是原告借被告之名登記，可見原告借被告
07 名義登記不動產實為兩姐妹間之慣行。更有甚者，原告與
08 配偶李克儉之親生兒子李立愷、李立新，因當時發生特殊
09 之困難情事，竟由李克儉與被告登記結婚，致使於戶籍登
10 記上，李立愷、李立新之母仍登記為被告，而非原告。由
11 是可知，兩造間原本之信任關係，實已超乎一般兄弟姐妹
12 間之情誼。而被告以未嫁之身，為解決原告之困難，竟願
13 與李克儉登記結婚並使自己名下記有子女二名，對其本人
14 將來人生規畫之影響甚大，被告為原告所為之犧牲不可謂
15 不鉅。復以，兩造高齡老母係與被告同住，受被告之照
16 顧，亦屬減輕並分擔原告扶養母親之心力。凡此種種，原
17 告因而對被告有特別之支出或照顧，亦屬其自願性或道德
18 性之給付，此觀諸原告於本院始終陳稱：被告是家人，我
19 照顧她沒有怨言等語（見本院卷二第488頁），即可得
20 知。惟不動產畢竟係屬價格不菲之財產，原告出資購置
21 後，供被告居住、營業（經營補習班）、收取租金，固可
22 認係原告基於上述原因之付出，惟尚難僅依上情，即認定
23 原告有提供資金為被告購置房產並將財產權、所有權均歸
24 屬被告所有之意思。被告或認原告應感念自己為原告所付
25 出之人生，不應再計較系爭○○○二戶房屋之歸屬爭議，而
26 認系爭○○○二戶房屋即屬被告所有。而本院衡量全部卷證
27 資料，認被告此部分所辯尚難遽予採認，而應以原告之主
28 張較為可信。

29 8. 綜上，本件原告主張就系爭○○○二戶房屋係借名登記於被
30 告名下一節，應較可信。又此一借名登記之約定並未違反
31 法律強制、禁止規定或悖於公序良俗，自屬合法有效之契
32 約。原告主張類推適用民法第549條第1項規定，以本起訴

01 狀繕本之送達，作為原告終止與被告間借名登記法律關係
02 之意思表示，亦於法無違。是本件系爭借名契約既經原告
03 合法終止，被告自應將原借名登記於其名下之系爭
04 ○○○00號0樓房屋移轉登記予原告。

05 (二)本件原告請求被告賠償750萬元部分，係主張被告擅將借名
06 登記於其名下之系爭○○000號0樓房屋出售，得款1350萬元
07 未交還予原告，茲扣除該戶房屋之貸款餘額4,770,964元及
08 相關仲介稅費等，請求被告應賠償750萬元等語。被告則否
09 認系爭○○000號0樓房屋為借名登記，辯稱其出售自己的房
10 子並未侵害原告之權利，且售屋所得均用以清償房屋貸款及
11 相關費用，並無剩餘等語。本院就此一爭點認定如下：

12 1.系爭○○000號0樓房屋係原告借名登記於被告名下一節，
13 業經本院認定如前。是以，原告方為系爭○○000號0樓房屋之
14 實際所有人，被告未得原告之同意即擅自將之出售，且未
15 將價金交付予原告，已然侵害原告之權利無疑，原告請求
16 被告為損害賠償為可採，被告辯稱其無庸負損害賠償責任
17 云云，則非可信，首堪認定。

18 2.兩造均不爭執系爭○○000號0樓房屋係以1350萬元出售，
19 當時系爭○○二戶房屋尚有凱基銀行之貸款餘額
20 9,541,927元，嗣已清償完畢等情。原告雖主張上開貸款
21 餘額9,541,927元是系爭○○二戶房屋的貸款，故系爭
22 ○○○00號0樓房屋的貸款餘額僅能以二分之一即
23 4,770,964元加以計算扣除云云。惟依原告於本案之主
24 張，係指系爭○○二戶房屋均為其本人所有，僅係借被告
25 之名登記，房屋價金及房屋貸款均係由其本人繳納等語。
26 是以，原告既認系爭○○二戶房屋均以其本人為實際所有
27 人，則系爭○○二戶房屋之貸款，最終應負責繳納之人亦
28 為原告無疑。故本件被告將上開售屋款項先行清償二戶房
29 屋貸款，不論該貸款餘額係歸屬系爭○○000號0樓房屋或
30 000號0樓房屋，均屬終局消滅原告對其所有房屋貸款之負
31 擔，對原告有利。從而，原告主張售屋款項僅得扣除上開
32 貸款餘額之一半及相關費用，而以750萬元計算云云，尚

01 非全屬可採。應將全部之貸款餘額均予扣除，始為合理。

02 3.被告雖辯稱其出售系爭○○000號0樓房屋後，所得扣除房
03 貸及相關費用後，已無剩餘云云，並未提出任何證據以實
04 其說，本院自難遽予採信。

05 4.從而，本件原告所得請求被告為損害賠償之金額，應以其
06 請求之750萬元，再扣除原告未計入之房貸餘額半數即
07 4,770,964元，而以2,729,036元為可採（計算式：
08 7,500,000-4,770,964=2,729,036）。又按給付無確定期
09 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
10 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達
11 訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為
12 者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標
13 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利
14 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
15 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
16 定有明文。本件原告請求被告給付損害賠償2,729,036
17 元，係以支付金錢為標的，被告對原告所負之上開給付義
18 務，未經兩造特約而無確定清償期限或特定利率，是原告
19 請求被告就上開金額應併給付自起訴狀繕本送達翌日即
20 110年9月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語，
21 自屬於法有據。

22 六、綜上所述，本件原告依借名登記之法律關係請求被告將系爭
23 ○○000號0樓房屋（即如附表所示之不動產）移轉登記予原
24 告，暨依侵權行為之法律關係請求應給付損害賠償
25 2,729,036元及自110年9月4日起至清償日止，按年息5%計算
26 之利息部分，為有理由，應予准許。逾上開部分之請求，則
27 為無理由，應予駁回。本院就原告先位之訴既已為部分勝訴
28 之判決，就法律上不相容之備位之訴，即不再論駁，併此敘
29 明。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，於原
30 告勝訴部分，除如主文第一項部分不適用於假執行，不應准許
31 外，其餘核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。
32 至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

01 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
02 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
05 民事第六庭 法 官 許映鈞

06 以上正本係照原本作成

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
10 書記官 陳逸軒

11 附表：

12 附表
13

土地	地 坐 落				面積	權利範圍
	市	區	段	地號	平方公尺	
	新北市	中和	民利	904	1596.57	10000分之194
建物	建號	建物門牌		房屋層次及面積		權利範圍
	2739	新北市中和區員山路 189號2樓		二層 114.05		全部
備註	含附屬建物：陽台(7.52 m ²) 共有部分：民利段 2780 建號(1419.52 m ² ；10000分之194)					

