

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第150號

原告 蔡素珠

訴訟代理人 嚴嘉豪律師

複代理人 江岳陽律師

被告 邱鈺珊

訴訟代理人 葛彥麟律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，經本院於113年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告應給付原告新臺幣307萬544元及自112年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

□訴訟費用由被告負擔。

□本判決第一項於原告以新臺幣102萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣307萬544元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、4款定有明文。查原告原本於終止借名登記契約法律關係，起訴請求：(一)確認原告與被告間就坐落門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號2樓房屋暨其所在基地之不動產（下稱系爭不動產）之借名登記關係存在；(二)被告應將系爭不動產移轉登記於原告（見本院111年度重司調第360號卷〈下稱司調卷〉第9頁）。嗣於本件進行訴訟中因被告將系爭不動產以買賣為原因，移轉所有權登記予訴外人粘安琪，原告乃於民國112年4月10日具狀改依民法第226條第1項規定向被告求償，並變更聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）475萬5,700元，及自變更聲明狀送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算

之利息（見本院卷一第141頁），其後復因兩造就系爭不動產之價值合意為720萬元，故原告減縮聲明如下述（見本院卷三第99頁），經核原告上開所為，均合於上開法條規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：（一）原告於94年間買受系爭不動產時，因考量其信用無法貸款，而將系爭不動產借名登記於原告胞妹即訴外人蔡素嬌名下，並以蔡素嬌名義用系爭不動產向金融機構辦理抵押貸款。嗣於104年間蔡素嬌欲買新房，擔心新房無法貸款或貸款數低及稅金加重等問題，故請原告另覓他人借名登記，原告遂與被告就系爭不動產達成借名登記之合意，先由蔡素嬌於104年6月22日將系爭不動產移轉登記於被告名下，再委請被告以其名義用系爭不動產向華南商業銀行辦理抵押貸款430萬元，其中270萬934元用以清償前開貸款餘額，159萬9,066元則交予原告使用，原告並繼續居住在系爭房屋，及支付系爭房屋稅金、水電等費用。而上開抵押貸款本息亦由原告負責清償，或由原告以蔡素嬌所有華南銀行帳戶匯款至被告所有之貸款清償帳戶（原為被告所有華南銀行第00000000000000000000號帳戶，後所餘貸款於106年間轉貸至新光銀行，故貸款清償帳戶變更為被告所有新光銀行第00000000000000000000號帳戶）、或由原告交付現金予原告兒子、蔡素嬌、姐姐蔡素蘭等人再由其等轉帳至上開貸款清償帳戶、或由原告持原告保管被告所有新光銀行第00000000000000000000號帳戶之提款卡將現金存入該清償帳戶等方式繳納。另原告於系爭不動產借名登記在被告名下後，曾要求被告配合將系爭不動產設定第二順位抵押權予第三人向該第三人借款50萬元，並按月由原告支付利息。（二）詎被告於000年00月間竟違反原告意思，欲將系爭不動產出售他人，原告即提起本件訴訟主張終止雙方間借名登記法律關係，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，惟於訴訟進行中，被告仍以買賣為原因，將系爭不動產所有權移轉登記予第三人，顯係可歸責於被告之事

01 由，致給付不能，依民法第226條第1項規定，原告自得請求
02 被告賠償307萬544元（計算式：兩造合意系爭不動產價值72
03 0萬元－第一順位抵押貸款餘額362萬9,456元＋第二順位抵
04 押貸款50萬元＝307萬544元）等語。其聲明為：被告應給付
05 原告307萬544元及自變更聲明狀送達被告之翌日起至清償日
06 止按年息5%計算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告辯稱：(一)否認兩造就系爭不動產有借名登記關係存在，
09 被告大哥為邱耀燦，原告為邱輝燦之配偶，兩造為姻親關
10 係，惟邱耀燦已逝世30年，合先敘明。104年間原告突至被
11 告家中作客，哭訴原告母子2人在外負債累累，因此想向被
12 告周轉現金，經被告拒絕，原告即改稱願將系爭不動產以
13 「剩下貸款金額270餘萬元＋原告積欠借款43萬元」賣給被
14 告，另請被告再以系爭不動產增貸，將增貸金額借予原告，
15 該增貸本息由原告繳納，被告因念及邱耀燦，於是應允，是
16 原告係與被告約定以原告積欠被告之43萬元及被告為其清償
17 系爭不動產剩餘之抵押貸款餘額270萬934元為買賣價金（合
18 計313萬934元）將系爭不動產出售予被告，系爭不動產所有
19 權移轉登記予被告後，系爭不動產之所有權狀即由被告持
20 有。而被告為給付前開270萬934元之買賣價金，向華南商業
21 銀行以系爭不動產辦理抵押貸款430萬元，其中270萬934元
22 即用以清償系爭不動產原抵押貸款餘額，剩下 159萬9,066
23 元則出借予原告，且念及兩造為姻親關係，同意原告繼續居
24 住於系爭房屋，並由原告自行負擔居住期間之水電費及稅
25 金，其後原告又央求被告以系爭不動產向第三人為抵押貸款
26 後借款50萬元予其，因其表示每月利息由其負擔，被告心
27 軟而答應。嗣被告因有調整資產管理之需求，遂於於000年0
28 0月間將系爭不動產以693萬元出賣第三人，並清償系爭房屋
29 第一順位抵押權之貸款362萬9,456元、第二位順位抵押權之
30 貸款50萬元。(二)原告雖以系爭不動產抵押貸款均由其繳付本
31 息為由，主張系爭不動產兩造間有借名關係存在，然依被告

提出之被告所有系爭不動產抵押貸款清償帳戶即被告所有華南銀行第000000000000號帳戶明細，可知被告亦曾多次存入金錢供扣款清償本息，是尚難以原告有繳納系爭不動產抵押貸款乙事即認定兩造間就系爭不動產有借名登記關係存在，是原告請求並無理由等語。其聲明為：原告之訴駁回。

三、查系爭不動產所有權原登記於訴外人蔡素嬌在名下，於104年6月25日前該不動產在新北市泰山區農會有抵押貸款餘額270萬094元，嗣於104年6月22日蔡素嬌以買賣為原因將系爭不動產所有權移轉登記予被告後，被告即以系爭不動產向華南商業銀行貸款430萬元，其中270萬934元用以清償前開新北市泰山區農會抵押貸款，159萬9,066元則交付予原告。其後於000年00月間，被告將前開華南商業銀行抵押貸款餘額向新光銀行為轉貸（即由新光銀行代償原向華南銀行之貸款餘額），並於000年0月間將系爭不動產所有權移轉登記予第三人等事實，有華南銀行貸款契約、匯款申請書、系爭不動產地籍異動索引（見本院卷一第101至113頁、卷二第119至133頁）在卷可稽，並為兩造所不爭，堪以認定。惟原告主張其為系爭不動產實際所有權人，兩造就系爭不動產有借名登記關係存在，被告於原告終止雙方間借名登記契約後本應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，詎被告竟以買賣為原因，將系爭不動產所有權移轉登記予第三人，顯係可歸責於被告之事由，致給付不能，依民法第226條第1項規定，被告應賠償307萬544元乙節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

四、本院之判斷：

（一）按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約。出名者與借名者間有借名登記之意思表示合致，即成立借名登記契約。復按不動產借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之不動產借用他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約。

01 至該不動產之管理、使用、收益若何，悉依當事人之約定，
02 非必一定由借名人為之。而證明借名登記契約成立之證據資
03 料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明
04 在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接
05 事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登
06 記契約（最高法院110年度台上字第1323號民事判決意旨參
07 照）。經查：

- 08 1.依原告所傳證人即原告之妹蔡素嬌到庭證稱：94年因為原告
09 有信用上問題無法貸款，所以原告買了系爭不動產後就登記
10 在伊名下，再借伊的名字去貸款，由原告負責繳納貸款本
11 息，偶爾由伊代其繳納，自94年以來原告皆居住於系爭不動
12 產內，嗣於104年時因伊要買房子有貸款額度問題，無法再
13 借用伊名字給原告，所以有跟原告說請她把系爭不動產及貸
14 款移轉回去，後來原告說找到她小姑可以借名登記，就約伊
15 一起到代書處處理移轉登記事宜，辦理系爭不動產所有權移
16 轉當天，伊及兩造有在場，伊當場有聽到原告說系爭不動產
17 過戶給被告的原因是原告無法以其名義去貸款，所以才要將
18 不動產登記在被告名義去貸款，她們二人有在討論這件事，
19 伊要將系爭不動產所有權移轉前，系爭不動產還有抵押權貸
20 款未清償，當時伊有聽到他們2人在談過戶後要增貸的事，
21 因原告身上沒有錢，所以請被告幫忙以系爭不動產再增貸一
22 筆錢給原告等語（見本院卷一第244頁至第245頁、248
23 頁），核與原告主張其將系爭不動產移轉至被告名下之原因
24 相符。
- 25 2.再原告主張系爭不動產移轉至被告名下後，系爭不動產之抵
26 押貸款本息仍由原告負責清償，或由原告以蔡素嬌所有華南
27 銀行帳戶匯款至被告所有之貸款清償帳戶（原為被告所有華
28 南銀行第000000000000號帳戶，後所餘貸款於106年間轉貸
29 至新光銀行，故貸款清償帳戶變更為被告所有新光銀行第00
30 000000000000號帳戶）、或由原告交付現金予原告兒子、蔡
31 素嬌、姐姐蔡素蘭等人再由其等轉帳至上開貸款清償帳戶、

或由原告持原告保管被告所有新光銀行第00000000000000號帳戶之提款卡將現金存入該清償帳戶等方式繳納清償乙節，業據提出蔡素嬌華南銀行泰山分公司第00000000000000號帳戶匯款至被告所有華南銀行第00000000000000號帳戶及新光銀行第00000000000000號帳戶之明細表、原告以現金存入被告上開2帳戶之明細表（見本院卷三第110至113頁）為證，並有蔡素嬌華南銀行泰山分公司第00000000000000號帳戶往來明細、被告所有華南銀行第00000000000000號帳戶往來明細、新光銀行第00000000000000號帳戶往來明細可稽（見本院卷一第279至281頁、第293至302頁、本院卷二第35頁），參以被告曾多次將銀行催繳系爭不動產抵押貸款本息通知轉傳予原告，並曾傳訊予原告表示：「大嫂，新光銀行打兩次電話來了，為什麼到今天都還沒有繳貸款」、「阿明那裡也沒有做處理，房貸也都保持這樣」時，原告即回傳稱：「我在外面，有跟阿明說，等下去匯」、「阿明那天就說這兩天會轉，我這兩天休息會去處理」，有兩造通訊軟體對話紀錄截圖附卷可佐（見本院卷一第227頁至233頁），足徵原告主張系爭不動產移轉至被告名下後，系爭不動產之抵押貸款本息仍由其負責繳納清償乙節應屬可信。至被告雖稱：依其提出其所有系爭不動產抵押貸款清償帳戶即華南銀行第00000000000000號帳戶明細，可知其亦曾多次存入金錢供扣款清償本息云云，惟依被告上開傳訊予原告之訊息內容，堪認縱被告有清償部分系爭不動產抵押貸款本息乙事，無法排除係於原告遲付抵押貸款本息時，被告因怕影響其本身債信而為之墊付。

3. 又被告雖辯稱：其係以原告積欠被告之43萬元及為原告償還系爭不動產原所餘抵押貸款餘額270萬934元為買賣價金買受系爭不動產云云，惟原告否認曾積欠被告43萬元借款，被告就此亦始終未能提出事證證明，是難認原告有積欠被告43萬元借款乙事。復審諸系爭不動產原抵押貸款餘額270萬934元，係被告以系爭不動產向華南商業銀行辦理抵押貸款430

萬元後，以其中之270萬934元為清償，而該430萬元抵押貸款本息及其後向新光銀行轉貸之抵押貸款本息係均由原告負責支付乙情，業經本院認定如前，而倘兩造就系爭不動產果真有前開買賣價金之約定，何以會由原告負責系爭不動產抵押貸款全部本息？此無異形同被告未付任何價金即可取得系爭不動產所有權，實與常情有違。復佐以被告於111年間欲出售系爭不動產時，曾由被告女兒傳訊息原告稱：「今天已經簽委託給太平洋房屋，10/22(六)上午我會帶房仲去跟你認識唷～開價掛736萬」、「這週六晚上還是週日中午前，你哪個時段在家？我帶房仲去給你認識，太平洋房屋的店長」等語，有LINE通訊軟體對話紀錄為憑（見本院卷三第37頁至第43頁），可知被告在委託仲介處理系爭不動產出售事宜後，不僅傳訊告知原告欲出售價額，尚介紹房仲予原告認識，倘被告若係系爭不動產所有權人，何以如此作為？

4.本院審酌上開事證，認原告主張系爭不動產係其所有，因原借名人蔡素嬌不欲再擔任出名等因素，方借名登記在被告名下乙節應信為真實。

(二)復按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。而稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，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，其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，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年台上字第990號判決意旨參照）。又按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第226條第1項、第216條第1項分別定有明文。查，兩造就系爭不動產存在借名登記契約，業經認定如前，則依以前開說

明，兩造間之借名登記關係即應類推適用民法委任相關規定，而原告既以本件起訴狀繕本送達作為終止兩造借名登記契約之意思表示，是自起訴狀繕本送達被告之日之111年12月9日發生終止借名登記契約之效力（見本院重司調卷第25頁）。又本件兩造借名登記契約既已終止，被告本應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，惟被告於112年3月16日將系爭不動產所有權移轉登記予訴外人粘安琪，有系爭不動產地籍異動索引等件可佐（見本院卷二第111頁至第133頁），是被告對原告移轉系爭不動產所有權登記之給付義務已陷於給付不能，且此一給付不能事由應可歸責於被告，原告自得依民法第226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任。再查，系爭不動產之價值為720萬元，業經兩造合意在卷（見本院卷三第83頁），惟系爭不動產於112年3月16日遭被告移轉所有權登記予第三人前，其上尚有第一順位抵押權之抵押貸款餘額3,629,456元、及第二順位抵押權之抵押貸款餘額50萬元未為清償，乃兩造所不爭，是原告扣除上開應由其負擔之抵押款餘額後，主張其受有被告給付不能之損害共307萬544元（計算式：7,200,000－3,629,456－500,000＝3,070,544），請求被告賠償其307萬544元，核屬有據，應予准許。

五、從而，原告依終止借名登記法律關係及民法第226條第1項之規定，請求被告應給付原告307萬544元，及自變更聲明狀繕本送達翌日即112年4月12日（見本院卷二第16頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。末原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，於法核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，併依職權酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

01 以上正本係照原本作成
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
05 書記官 劉馥瑄