

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1773號

原告 張東賢
訴訟代理人 連一鴻律師
被告 張儷寶

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，經本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○里區○○段0000地號土地（應有部分1774/100000）及其上同段1042建號門號碼新北市○里區○○路0段00號建物（應有部分2301/100000；含共用部分新北市○里區○○段0000○號應有部分1/100000）、同段1097建號門號碼新北市○里區○○路0段00號建物（權利範圍1/1；含共用部分新北市○里區○○段0000○號應有部分420/100000）、同段1109建號門號碼新北市○里區○○路0段0號建物（權利範圍1/1；含共用部分新北市○里區○○段0000○號應有部分304/100000）移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實理由

一、原告主張：

（一）坐落新北市○里區○○段0000地號土地（應有部分1774/100000）及其上同段1042建號門號碼新北市○里區○○路0段00號建物（下稱18號建物，應有部分2301/100000；含共用部分新北市○里區○○段0000○號應有部分1/100000）、同段1097建號門號碼新北市○里區○○路0段00號建物（下稱20號建物，權利範圍1/1；含共用部分新北市○里區○○段0000○號應有部分420/100000）、同段1109建號門號碼新北市○里區○○路0段0號建物（下稱6號建物，權利範圍1/1；含共用部分新北市○里區○○段0000○號應有部分304/100000）（下合稱系爭不動產）係原告於民國00年0月間出資向訴

01 外人駿緯建設股份有限公司（下稱駿緯公司）購買，因原告
02 名下已有多筆不動產，為分散登記，遂借用甫21歲長子（即
03 被告，67年生）名義，而於88年7月8日登記為被告所有。即
04 系爭不動產為原告所有，僅因兩造間借名登記契約關係（下
05 稱系爭借名契約關係），故登記為被告所有。原告前於103
06 年間以口頭向被告終止系爭借名契約關係，並請被告將系爭
07 不動產移轉登記返還原告。詎被告竟因此離開住居所不知去
08 向。為免爭議，原告再以起訴狀繕本送達被告為終止系爭借
09 名契約意思表示，並類推適用民法第541條第2項規定請求被
10 告將系爭不動產返還原告。

11 (二)承前，系爭不動產除是由原告出資購買外，相關稅賦（房屋
12 稅、地價稅等）亦由原告繳納。且除所有權狀是由原告保管
13 外，20號建物、6號建物（18號建物為社區交誼廳，故僅有
14 應有部分2301/100000）亦由原告出租他人使用，足認系爭
15 不動產自購入後即由原告管理、使用，被告並未曾占有使
16 用。20號建物、6號建物交屋後，原告曾開過金歡喜日式燒
17 肉無煙燒肉店（未與被告一同經營），並將該店交被告管
18 理，因此給付薪水給被告。然因被告經常曠職，致該店難經
19 營，故收掉該店。另系爭不動產購買時，原告固併借用被告
20 名義以系爭不動產為擔保為有限責任淡水第一信用合作社
21 （下稱淡水一信）設定393萬元、380萬元最高限額抵押權，
22 但原告於斯時既有流動資金充足，故是以現金購買系爭不動
23 產（即設定抵押權後，買受人實際並未向淡水一信借貸以為
24 買賣價金給付來源。）。詎被告利用前開抵押權設定，在原
25 告不知情狀況下，憑已有抵押權設定多次向淡水一信借款
26 （95年12月15日借款200萬元、96年7月31日借款70萬元、10
27 3年3月14日借款50萬元），由於被告未按時繳款經銀行催
28 繳，原告始獲悉前開情事。為恐原告所有系爭不動產因被告
29 未清償借款遭拍賣，原告乃通知淡水一信如借款未清償，請
30 通知原告。另原告也曾於102年7月31日、103年12月11日、1
31 05年3月28日各為被告清償28萬817元、10萬748元、44萬550

01 3元，或存款至被告貸款扣款帳戶。前述3筆貸款，均因原告
02 協助分別於104年4月17日、105年3月28日、105年9月30日還
03 清。倘原告並非系爭不動產實質所有權人，應無為被告清償
04 貸款及轉知淡水一信將貸款遲付催繳通知寄至原告居住新北
05 市八里區地址，且持有被告供貸款使用存摺之必要。

06 (三)併為聲明：如主文所示。

07 二、被告抗辯：

08 (一)被告否認系爭不動產是原告所有僅借名登記予被告，也否認
09 原告曾於103年間以口頭向被告表示終止借名契約關係。以
10 原告之個性，根本不會向被告提此事，原告也不可能找不到
11 被告。系爭不動產與相鄰1樓店面當時是由被告與前女友合
12 資購買，被告與前女友分手後，就將打通之隔間恢復，故目
13 前登記於被告名下系不動產是由被告出資購買，為被告所
14 有。被告在87年至89年間帳戶內存款餘額常多達百萬至千
15 萬，故非無資力購買系爭不動產。關於系爭不動產所有權狀
16 由原告保管；房屋及地價稅由原告繳納；及以原告名義出租
17 他人使用並收取租金等情，被告不爭執。但系爭不動產房屋
18 稅與地價稅由原告繳納之原因，是因被告當時居住於原告名
19 下三重不動產，系爭不動產則由原告管理使用，故約定相關
20 稅賦由使用者負責繳納（即被告繳納原告所有三重不動產房
21 屋稅及地價稅，原告則繳納被告所有系爭不動產房屋稅及地
22 價稅。）。系爭不動產租金由原告收取之原因，是因為被告
23 的姑姑勸被告給原告生活費。至於系爭不動產所有權狀由原
24 告保管，被告曾要求原告返還，但原告不給被告。20號及6
25 號建物是打通使用，交屋後曾由兩造共同經營燒肉店，嗣後
26 因為原告不給被告薪水，被告就不做了。被告曾以系爭不動
27 產為擔保陸續向銀行貸款，其中貸款95年12月15日貸款200
28 萬元是交給原告經營藥膳雞使用；96年7月31日貸款70萬
29 元，是供被告姑姑使用；102年10月9日貸款100萬元是被告
30 自己使用；103年3月14日貸款50萬元則是供弟弟結婚使用，
31 貸款由何人使用即由何人繳納。

01 (二)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

02 三、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
03 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
04 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
05 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
06 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
07 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
08 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
09 法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號裁判意
10 旨參照）。次按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被
11 告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到
12 確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定
13 之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明
14 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
15 事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（同法第
16 282條規定參照）。此時原不負舉證責任之被告，可就與上
17 開事實不能併存之他項事實，為相當於本證（等同於同法第
18 281條所稱之「反證」）之舉證活動而予以推翻。即原告對
19 於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯
20 其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應
21 負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所
22 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之
23 證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法
24 院103年度台上字第1637號、99年度台上字第483號裁判意旨
25 參照）。

26 (一)原告主張：系爭不動產為原告出資購買，為原告所有，原告
27 是為個人資產配置，與被告（即原告長子）成立系爭借名契
28 約名義，故於88年4月8日將系爭不動產登記為被告所有等
29 情。為被告所否認，抗辯：系爭不動產是被告自行出資購
30 買，為被告所有，系爭借名契約關係不存在等語。

31 (二)經查：

01 (1)原告主張：系爭不動產所有權狀由原告保管；系爭不動產
02 之地價稅、房屋稅是由原告繳納；系爭不動產由原告擔任
03 出租人，出租予訴外人李啟賓等人，所得租金由原告收取
04 等情，業據提出與其所述相符租賃契約書（詳原證8）、
05 地價稅及房屋稅繳款書（詳原證9至12）為佐，且為被告
06 所未爭執，可信屬實。被告抗辯：系爭不動產房屋稅與地
07 價稅由原告繳納之原因，是因被告當時居住於原告名下三
08 重不動產，系爭不動產則由原告管理使用，故約定相關稅
09 賦由使用者負責繳納（即被告繳納原告所有三重不動產房
10 屋稅及地價稅，原告則繳納被告所有系爭不動產房屋稅及
11 地價稅。）。系爭不動產租金由原告收取之原因，則是因
12 為被告姑姑勸被告給原告生活費。至於系爭不動產所有權
13 狀由原告保管，被告曾要求原告返還，但原告不給被告等
14 語，為原告所否認，應由被告就前開利己抗辯負舉證之
15 責。關此部分，並未據被告提出任何證據以供本院審酌，
16 被告前開抗辯，自難採信。

17 (2)原告主張：系爭不動產買賣契約是由原告出面與駿緯公司
18 締結，買賣價金由原告與駿緯結算及支付，交屋手續也是
19 原告與駿緯公司辦理，辦理登記相關稅費亦由原告繳納等
20 情，業據提出交屋帳目結算表（詳原證6）、房地登記費
21 用明細表、登記規費徵收聯單、監證費繳納通知書、契約
22 繳款書及系爭不動產買賣所有權移轉契約書（公契）（以
23 上詳原證7）為佐。並核與本院依原告聲請傳訊證人蕭素
24 蘭到庭證稱：（證人在88年是否任職在駿緯公司？）是。
25 （在公司擔任何職？）擔任出納會計。（〈提示原證6〉
26 買這個房子之事情是否記得？）記得。這是我與原告結算
27 的。（買這個房子之過程？）來買房子的是原告，為何會
28 登記在被告之名下，我們是依照原告之指示登記在被告名
29 下，但實際上就是原告來買，他來看房子。（原告有無告
30 訴你為何要登記在被告名下？）沒有。（內部關係是否知
31 情？）不知道。（買賣契約是否跟原告簽署？）是。（買

賣之價金是由何人支付？）由原告。（後來交屋是交給何人？）原告。（當初去五股區不只原告一人去？）都是原告跟我談，我對被告沒有印象。（當時我們去時還有原告之同居人曾淑娟，跟我的房子連在一起的共買了四間？）原告買了很多間，但是否是四間，時間太久我已經忘了等語相符。被告雖以：由證人蕭素蘭之證詞僅能證明是由原告出面去買系爭不動產，但不能證明系爭不動產為原告所有，也不能證明買賣價金全部都是由原告支付。購屋時被告也有相當資力可以購買等語為辯，並提出交易明細表（詳本院卷第89頁）為佐。然查，本件兩造對於系爭不動產是以現款購買（即非以提供系爭不動產為擔保向銀行貸款為價金支付來源。）等情，既未有爭執。參酌系爭不動產買賣價金是由原告交付給駿緯公司一節，又據證人蕭素蘭證述屬實，足認原告已就系爭不動產為其出資購買一事舉證屬實。此部分應由被告就：原告交付駿緯公司之買賣價金是由被告提供之利己抗辯，提出反證證明屬實。關此部分雖據被告提出交易明細為佐，然前開明細表僅能證明被告於87年至89年間有相當資力購屋，尚不足證明系爭不動產買賣價金是由被告交付原告，再由原告給付給駿緯公司等情屬實。被告就系爭不動產為其自行出資購買一事，未再提出其餘證據以供本審酌，其前述抗辯，自無可採。

- (3)原告主張：系爭不動產移轉登記予被告同時（即88年4月8日）設定最高限額抵押權393萬元、380萬元予淡水一信，實際並未於設定同時向淡水一信借款，乃延至95年12月15日、96年7月31日、103年3月14日才由被告逕行向淡水一信借款200萬元、70萬元、50萬元。期間原告曾於102年7月31日、103年12月11日、105年3月28日代償貸款本息28萬817元、10萬748元、44萬5503元。被告則因未依約繳付貸款本息經淡水一信以存證信函催繳（催繳存證信函寄送原告新北市八里區住址）。併前開3筆借款已經原告協助分別於104年4月17日、105年3月28日、105年9月30日還

01 清等情，業據提出系爭不動產登記謄本（詳原證1至4）、
02 存證信函及信封（詳原證13）、放款利息收據（詳原證1
03 4）、被告淡水一信存摺（詳原證15）為佐，且為被告所
04 未爭執，可信屬實。被告雖以：前述3筆借款，其中200萬
05 元是原告使用，70萬元是被告姑姑使用，50萬元是被告弟
06 弟使用，故是由實際使用者負責清償。被告於102年借款1
07 00萬元是由被告自己使用，故由被告負責清償等語為辯。
08 然為原告所否認，被告又未就：前述200萬元、70萬元、5
09 0萬元貸款非供己使用，是為原告、被告姑姑、被告弟弟
10 所使用；及70萬元、50萬元貸款為被告姑姑、被告弟弟清
11 償等情，提出任何證據以供本院審酌，被告前開抗辯，自
12 難信屬實。

13 (三)基上，由系爭不動產為原告出資向駿緯公司購買，買賣契
14 約、相關規稅費由原告繳納；20號建物及6號建物由駿緯公
15 司交付給原告後，即由原告管理、收益使用（包含出租他人
16 收取租金），相關房屋稅、地價稅均由原告繳納；系爭不動
17 產所有權狀由原告保管；被告以系爭不動產為擔保向淡水一
18 信借貸200萬元、70萬元、50萬元，是由原告協助清償等
19 情，足認原告主張：系爭不動產於88年間是原告出資購買，
20 為原告所有，並由原告管理、使用、收益，僅借名登記於被
21 告名下等情屬實。被告抗辯：系爭不動產為其自行出資購
22 買，被告才是所有權人云云，並無可採。

23 四、按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己
24 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第54
25 9條第1項、第541條第2項分別定有明文。原告主張：原告曾
26 於103年間以口頭通知被告終止系爭借名契約一節，為被告
27 所否認，原告也未就前開利己事實提出證明，自無可採。然
28 原告既另以起訴狀繕本送達被告為終止系爭借名契約意思表
29 示（詳調字卷第13頁），依民法第549條第1項規定系爭借名
30 契約關係，應於112年6月15日（即起訴狀繕本送達之日，詳
31 調字卷第133頁）經原告合法終止。系爭借名契約關係既已

01 經原告合法終止，從而，原告本於民法第541條第2項規定提
02 起本訴請求被告應將系爭不動產移轉登記予原告，自為有理
03 由，應予准許。

04 五、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
05 逐一論列說明。

06 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

08 民事第六庭 法 官 黃信滿

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

13 書記官 吳佳玲