

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第195號

原告 郭晴育  
訴訟代理人 黃傑琳律師  
被告 楊淑惠

0000000000000000  
訴訟代理人 王展星律師  
複代理人 陳建廷律師

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5月22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移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣參佰肆拾貳萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟零貳拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國97年8月29日向建商購入附表所示房地（下稱系爭房地），並將其中1/2應有部分借名登記於訴外人林恭正（下逕稱其名）名下。原告復於100年12月28日同意將系爭房地之全部所有權，以買賣為原因，借名登記於林恭正之胞姊即訴外人林儷蓉（下逕稱其名）名下。原告再於108年3月6日同意將系爭房地之全部所有權，以買賣為原因，借名登記於被告（即林恭正之大嫂）名下。系爭房地之貸款均由原告繳納，且原告始終居住其內，故原告始為實質所有權人。詎料，被告竟於112年初向原告稱欲出售系爭房地，兩造信賴基礎已經喪失，故以起訴狀繕本之送達，為終止借名登記意思表示之送達。

(二)爰類推適用民法第541條第2項規定、第179條不當得利之法律關係（二者為選擇合併），提起本件訴訟，並聲明：如主

01 文第1項所示。願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)否認兩造間有何借名登記關係，原告就此並未舉證。系爭房  
04 地乃被告於000年0月間，出於未來退休返台等供己使用之因  
05 素，基於買受之真意，向林儷蓉買受系爭房地，並以自己信  
06 用向永豐銀行貸款資金以支付系爭房地之買賣價金。而原告  
07 得與林恭正繼續居住於系爭房地，係因渠等與被告成立租賃  
08 契約，約定由渠等繳納系爭房地之相關費用包含地價稅、管  
09 理費、水電費、房貸利息等以充作租金。

10 (二)被告係受原告、林恭正、林儷蓉、訴外人即被告配偶林育成  
11 (下逕稱其名)說服，透過給付林儷蓉購買系爭房地之價  
12 金，再由林儷蓉以此等金錢支借給原告及林恭正，協助其解  
13 決龐大的金錢債務，且此等買賣價金確實均流入原告與林恭  
14 正之帳戶，益徵被告向林儷蓉就系爭房地之買賣確屬真實。

15 (三)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利  
16 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張系爭房地於97年8月29日登記所有權人為原告及林  
18 恭正，應有部分各1/2；嗣於100年12月18日以買賣為原因，  
19 將系爭房地全部所有權，移轉登記於林儷蓉名下；再於108  
20 年3月6日以買賣為原因，將系爭房地全部所有權，移轉登記  
21 於被告名下等情，被告未予爭執，並有系爭房地之土地、建  
22 物登記第一類謄本、異動索引（見本院卷一第131-145  
23 頁）、97年8月29日97年重登字第218880號、100年12月28日  
24 100年重登字第257300號土地登記申請書之全卷資料（見本  
25 院卷一第533-563頁）可佐，是上開事實堪以認定。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名  
28 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
29 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表  
30 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買  
31 財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契

01 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登  
02 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之  
03 一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，  
04 並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要  
05 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存  
06 在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實  
07 為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，  
08 否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號裁  
09 判意旨參照）。

10 (二)關於兩造有借名登記之意思表示合致乙節，有下列通訊軟體  
11 對話紀錄可佐：

- 12 1. 原證15訴外人即林恭正之胞兄林育成（下逕稱其名，Skype  
13 帳號暱稱為Eric-Lumeco）於111年9月8日向原告表示：「我  
14 們是希望左岸（即系爭房地）盡快能夠換到別人的名字或賣  
15 掉，當初你們要求大嫂（即被告）掛名，是跟她講幫忙3個  
16 月而已，結果現在已經四年了！」、「你媽媽現在是不是在  
17 做金流，要把左岸改名字給你媽媽了？什麼時候可以完成做  
18 好改名？」等語（見本院卷二第81頁）。
- 19 2. 原證19林育成於112年初向原告表示：「左岸（即系爭房  
20 地）不是我們逼你們，而是你們逼我們必須要出來處理，放  
21 在那裡搞大嫂（即被告）4年了，夠長了！也是你們唯一還可  
22 以幫助自己和大家的事情，你們已經忙到失去做最正確基本  
23 的判斷能力了，現在大家都缺錢缺的非常的緊，所以我們只  
24 能被逼替你們做出該做也是很困難的決定，做最正確的判  
25 斷，我會趕快把左岸賣掉，我也會向你父母解釋苦衷，也讓  
26 大家全部人都緩解一下，對大家都有利」等語（見本院卷二  
27 第89頁）。
- 28 3. 由上開原證15林育成表示「當初你們要求大嫂（即被告）掛  
29 名，是跟她講幫忙3個月而已」，並要求原告盡快將系爭房  
30 地之登記名義人改為他人或出售，可見原告主張系爭房地係  
31 借名登記被告名下，此借名登記契約係經兩造合意，確屬有

01 據；倘被告為系爭房地之實質所有權人，自然有權決定是否  
02 將系爭房地出售或改以他人名義登記，何須要求原告為之？  
03 遑論就系爭房地登記名義人之歷來變更而言，被告之直接前  
04 手為林儷蓉，何須向前前手且僅登記1/2應有部分之原告提  
05 出上開要求？又上開原證19林育成表示「所以我們只能被逼  
06 替你們做出該做也是很困難的決定，我會趕快把左岸賣  
07 掉」，足見林育成自承其與被告出售系爭房地乃處分他人  
08 （即原告）所有財產，方始以上開對話事先通知原告並尋求  
09 諒解，足見被告否認與原告間之借名登記關係並以前詞置  
10 辯，並非可採。

11 (三)至於被告並未否認由原告及林恭正繼續居住於系爭房地，亦  
12 未否認係由原告繳納系爭房地之相關費用包含地價稅、管理  
13 費、水電費、房貸利息等，然辯稱係因渠等與被告成立租賃  
14 契約，約定由渠等繳納上開費用以充作租金，故被告買受系  
15 爭房地係真實之買賣等語，然為原告所否認。而被告就其所  
16 辯，固提出被證42原告、林恭正、林育成於107年11月5日之  
17 對話紀錄為憑，然觀諸該對話內容，原告稱：「真買賣就必  
18 需大嫂（即被告）這要支付賣屋的金額」、「大哥，這樣就  
19 是要真實的買賣是嗎，然後，我們付租金，這樣嗎」等語  
20 （見本院卷二第215頁），可知原告係在詢問林育成是否願  
21 意支付買賣價金，以為真實之買賣，然依其後上開原證15林  
22 育成於111年9月8日與原告之對話記錄稱：「當初你們要求  
23 大嫂掛名，是跟她講幫忙3個月而已」等語（見本院卷二第8  
24 1頁），可見被證42之對話記錄僅係討論過戶之形式及雙方  
25 後續之具體權利義務，未見兩造有何真實買賣之意思表示合  
26 致，被告擷取此片段對話據以為上開所辯，當非可採。此  
27 外，被告並未舉證證明兩造間有成立租賃契約及上開租金繳  
28 納方式之合意，亦無足採。況依被告所辯，倘原告有居住需  
29 求，則初始即為系爭房地買受人並登記1/2應有部分之原  
30 告，何須大費周章將系爭房地先後出售予林儷蓉、被告後，  
31 再向被告承租並以代繳前揭本即屬於實質所有權人應繳納之

01 諸多費用以抵繳房租？如此多此一舉實悖於常理，益徵被告  
02 所辯無足憑採。

03 (四)另就被告辯稱其與前手林儷蓉間買賣契約為真實，買賣價金  
04 均已匯予林儷蓉，匯款情形及證據為：(1)被證15號「ANZ銀  
05 行及XE Money Transfer提供之轉帳交易紀錄表及匯款交易  
06 資料影本」所示匯款澳幣110,264元、(2)被證52之ANZ（澳  
07 紐）銀行提供之轉帳交易資料所示，被告曾另以Lumeco公司  
08 名義轉帳共計澳幣20,348元（以目前匯率計算，計約新臺幣  
09 418,353.24元）至林儷蓉於國泰世華銀行（Cathay Bank）  
10 洛杉磯分行帳戶，用以作為向前手林儷蓉購屋之自備款項  
11 （又這些款項，嗣後亦經林儷蓉轉匯借予原告及林恭正），  
12 故被告共已匯予林儷蓉澳幣130,612元（現合計約新臺幣2,6  
13 85,382.72元）等語（見本院卷二第256頁）。然金錢往來原  
14 因多端，況林育成與林儷蓉為手足關係，雙方有金錢往來實  
15 屬平常，且除前開金流外，未見被告提出任何其與林儷蓉間  
16 有真實買賣合意之證據，被告所辯已難為採。又觀諸被證52  
17 林育成之轉帳記錄均為107年6月至12月間（見本院卷二第26  
18 9-273頁），然系爭房地乃遲於108年3月6日始因買賣而登記  
19 於被告名下，其原因發生日期為108年1月17日，此有系爭房  
20 地之建物登記第一類謄本可佐（見本院卷一第135頁），難  
21 認匯款在前之上開金流即為被告買受系爭房地之對價。是被  
22 告所辯不足為有利於其之認定。

23 五、綜上所述，原告主張系爭房地乃原告所有，借名登記於被告  
24 名下，確屬有據，則其以起訴狀繕本之送達，為終止借名登  
25 記意思表示之送達，並類推適用民法第541條第2項規定，請  
26 求被告將系爭房地登記予原告，為有理由，應予准許。至於  
27 原告於單一聲明、同一目的，以選擇合併方式依其他法律關  
28 係或請求權基礎而為請求部分，即毋庸審酌，附此敘明。

29 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均  
30 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

01 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影  
02 響，爰不另一一論述，附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

05 民事第五庭 審判長法 官 高文淵

06 法 官 王婉如

07 法 官 劉容好

08 【附表】

編號	不動產標示
1	新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍20000分之272）
2	新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為新北市○○區○○街00號6樓，權利範圍1分之1，含共有部分：同區段2569建號，權利範圍10萬分之929；機車停車位編號70號）

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

14 書記官 李育真