

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第391號

原告 陳啓禎
被告 陳惠真
陳郁惠

共同

訴訟代理人 文聞律師
陳曉雯律師

追加 被告 陳如萍

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國113年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告係門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓及68號車位
(即新北市○○區○○段○○段00000○號)暨其坐落同段3
0地號土地(下合稱系爭房地)之所有權人，系爭房地為原
告於民國101年3月31日向濟弘建設股份有限公司(下稱濟弘
建設)定購，以供兒子即訴外人陳奕琄未來居住使用。原告
曾於100年9月24日介紹濟弘建設購買福益實業位於土城之土
地，濟弘建設無法以現金給付原告仲介費即佣金新臺幣(下
同)1,380萬元，故與原告約定選購系爭房地(房屋銷售時
之樣品房)，買賣價金為1,752萬元，作為抵付上開佣金1,3
80萬元。

(二)原告於101年底交屋時，因兒子陳奕琄年幼等無法貸款問題
向被告陳郁惠(二姊，與陳惠真、陳如萍合稱被告，分則逕
稱其名)，陳郁惠找了陳惠真(二妹)討論先將系爭房地借

01 名登記於陳惠真名下，再以陳惠真名下之系爭房地向華南銀
02 行辦理房屋貸款500萬元（扣除濟弘建設應給付原告之佣金
03 1,380萬元，只需再給濟弘建設372萬元交屋款），並以系爭
04 房地設定抵押權於華南銀行，華南銀行立即將貸款之500萬
05 元匯入陳惠真申設之華南銀行帳戶內，兩造約定系爭房地雖
06 借名登記於陳惠真名下，但真正所有權仍屬於原告。

07 （三）然嗣後陳郁惠、陳惠真即拒絕交付系爭房地之鑰匙、權狀、
08 證件等，原告曾多次向其2人催討均未果。原告僅能找父母
09 勸說其2人返還系爭房地，表明終止與陳惠真間之借名登記
10 協議。然於111年6月19日原告母親因系爭房地抑鬱往生，同
11 年00月間陳郁惠、陳惠真竟將系爭房地逕自出售並獲得2,25
12 0萬元，並將濟弘建設抵付原告之佣金1,380萬元侵占。陳惠
13 真、陳郁惠未經原告同意而任意出售系爭房地，獲得相當於
14 損害財產權之利益，即佣金1,380萬元及炒房獲利498萬元
15 （按：售得2,250萬元－濟弘建設就系爭房地約定之價金1,7
16 25萬元＝498萬元炒房獲利），共計獲利1,878萬元（計算
17 式：1,380萬＋498萬＝1,878萬），應依民法第184條第1項
18 前段、第179條規定，賠償原告相當於財產權之損害。

19 （四）又陳郁惠、陳惠真於112年10月24日在臺灣臺北地方檢察署
20 當庭稱其2人將出售房屋價款之所得交予陳如萍保管，尚未
21 分配金錢，被告既然一再主張是姊妹數人共同出資購買系爭
22 房地、土地及車位，被告3人理應共同負責歸還原告請求之
23 房屋價金，將之返予原告。

24 （五）爰依民法第184條第1項前段、第179條規定，提起本訴，並
25 聲明：

26 1. 被告應給付原告1,878萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

28 2. 願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告答辯則以：

30 （一）陳惠真、陳郁惠部分：

31 系爭房地之價金，部分係原告以其對第三人之債權抵銷並用

01 以清償對被告姊妹們之債務，至於系爭房地剩餘價金則為陳
02 惠真自行支付，並無原告所稱借名登記之事：

- 03 1. 兩造雖為手足，然因原告多年來不思正道、行為不良，被告
04 與姊妹們均不時應父母請託資借原告金錢，因不忍違背父
05 母，被告及姊妹們多年來均順應長輩指示替原告到處清償借
06 款，累積金額已達逾千萬元之譜。
- 07 2. 於101年間，陳惠真突接獲母親通知，告知原告現可一次清
08 償多年積欠陳家姊妹的累積債務，清償方式係以原告對濟弘
09 建設之債權抵銷系爭房地部分價金，其餘價金由陳惠真向銀
10 行貸款支付後，系爭房地所有權則歸屬陳惠真所有。惟陳惠
11 真初始並不知悉原告用來償還姊妹欠款之金錢來源，陳惠真
12 基於信任母親，遂與濟弘建設就系爭房地簽立土地預定買賣
13 契約書、房屋預定買賣契約書，約定系爭房地總價金為1,75
14 2萬元，嗣102年1月15日再以陳惠真名義貸款後，給付500萬
15 元予濟弘建設並辦理過戶，後續貸款由陳惠真繳付，自無原
16 告所稱借名登記之事。
- 17 3. 並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
18 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 (二)陳如萍部分：

20 原告聲稱有佣金卻沒有提供聲稱佣金正確金額之證據，原告
21 也未以其聲稱之1,380萬元買屋之證據，原告並未提出借名
22 登記之證據，其訴自無理由等語資為抗辯。並聲明：原告之
23 訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准
24 宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

- 26 (一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
27 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
28 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
29 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
30 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
31 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關

01 係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號裁
02 判意旨參照）。又依民事訴訟法第277條但書規定：「當事
03 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，且按
04 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
05 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
06 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
07 駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨參
08 照）。

09 （二）系爭房地於102年1月11日因買賣而登記在陳惠真名下，陳惠
10 真於102年1月14日以系爭房地設定最高限額抵押權，擔保其
11 向華南銀行借貸之最高限額1,440萬元債務，此有系爭房地
12 第二類登記謄本可佐（見本院卷一第101-103頁）；又陳惠
13 真與濟弘建設於101年3月31日就系爭房地買賣簽署被證10、
14 11系爭房地買賣契約書，亦有被證10、11可佐（見本院卷一
15 第419-452頁）。陳惠真復於102年1月15日匯款500萬元給濟
16 弘建設，註明「支付房屋屋款」，有華南銀行匯款回條聯可
17 佐（見本院卷一第125頁）。原告主張陳惠真於111年00月間
18 以2,250萬元之買賣總價款，出售系爭房地等語，亦據提出
19 原證4系爭房地實價登錄資料為憑（見本院卷一第79-83
20 頁），亦為被告所不否認（見本院卷一第112頁），是上開
21 事實堪以認定，合先敘明。

22 （三）原告請求被告應給付原告1,878萬元（即佣金1,380萬元及炒
23 房獲利498萬元），乃主張系爭房地為原告所有，借名登記
24 於陳惠真名下，然陳惠真竟未經實質所有權人即原告之同
25 意，任意出售系爭房地，復將出售系爭房地之獲利498萬元
26 及本應歸屬原告之1,380萬元佣金與陳郁惠、陳如萍共同侵
27 占入己，乃侵害原告對系爭房地之財產權，故依民法第184
28 條第1項前段、第179條規定，請求被告賠償1,878萬元之損
29 害。原告主張其與陳惠真間就系爭房地成立借名登記契約，
30 乃以口頭約定等語（見本院卷一第391頁），然為陳惠真所
31 否認（見本院卷一第395頁），自應由原告就借名登記之事

01 實，負舉證責任。

02 (四)原告固提出原證1濟弘四期訂戶付款明細表、濟宏大廈訂戶
03 付款明細表（見本院卷一第43-53頁），據以主張此乃濟弘
04 建設因原告介紹土城土地允諾之1,380萬元佣金，雙方約定
05 以選購系爭房地（房屋銷售時之樣品房）之買賣價金1,752
06 萬元，作為抵付上開佣金1,380萬元，扣除該抵付佣金1,380
07 萬元後，只需再支付濟弘建設372萬元交屋款，而該交屋款
08 乃陳惠真以借名登記之系爭房地向華南銀行貸款500萬元繳
09 付等語（見本院卷一第29-31頁），然為被告所否認，辯稱
10 不知1,380萬元之佣金之事，原告亦未舉證等語（見本院卷
11 一第397-398頁）。經查：

- 12 1. 陳惠真主張其以系爭房地向華南銀行之貸款500萬元，乃由
13 其負責繳付，自其貸款帳戶按月扣繳等語（見本院卷二第99
14 頁），並提出被證1-1華南銀行貸款契約書（見本院卷一第4
15 01-417頁）、被證14陳惠真華南銀行存摺影本為憑（見本院
16 卷二第107-177頁），足認陳惠真所辯確實有據。原告固主
17 張上開貸款乃從後續陳惠真未經原告同意非法增貸之700多
18 萬元用以繳納，證據即被告所提之被證14等語（見本院卷二
19 第402頁），然觀諸被證14之存摺紀錄，無從得知每月自帳
20 戶扣款之金錢來源為何，原告就其上開主張復未舉證以實其
21 說，自無從為有利原告之認定。況依原告所述，系爭房地之
22 買賣價金為1,752萬元，扣除抵付土城土地佣金1,380萬元，
23 只需再給濟弘建設372萬元交屋款即可（計算式：1,752—1,
24 380=372），則原告自應再出資372萬元，始得謂系爭房地
25 之1,752萬元總價金均由原告給付，原告始為真正所有權
26 人，然原告從未主張、亦未舉證其有繳付系爭房地之交屋款
27 372萬元之事實，僅憑此節即可謂原告主張其乃系爭房地之
28 真正所有權人實屬無稽。
- 29 2. 陳惠真主張系爭房地之歷年地價稅（詳被證2）、房屋稅
30 （詳被證3）、公寓大廈管理費（詳被證4）、水電費（詳被
31 證5）、區分所有權人即陳惠真允諾繳納外牆修繕費（詳被

證6)等皆係由陳惠真繳納，足見並無借名登記之事等語（見本院卷一第397頁），業據提出與所述相符之被證2至6繳款憑證為佐（見本院卷一第127-369頁），可認陳惠真確有繳納上開費用之事實；反之，原告從未主張、亦未舉證其有繳付上開款項之事實，況原告自陳：陳惠真沒有真正居住在系爭房屋，沒有實際居住使用等語（見本院卷一第391頁），則倘若陳惠真僅為借名登記之出名人，復未實際居住，更不應由陳惠真負擔繳納上開款項之責，應由實際所有權人即原告負擔終局繳付之義務，然原告從未曾主張上開費用理應由原告繳納、上開繳款僅係出名人陳惠真先行墊付且原告願意返還，益徵原告主張其乃系爭房地之真正所有權人實屬無稽。

3. 原告固主張：證物八陳惠真匯款158萬元給我之緣由，應該是陳惠真就系爭房地之500萬元貸款，華南銀行直接撥給濟弘建設後，扣掉我實際應該要支付給建商的372萬元的餘款匯回給我，由此足證系爭房地是我的等語（見本院卷一第392頁），並有被告所提證物八陳郁惠、陳惠真各匯款108萬元、50萬元，共計158萬元給原告之存款憑條聯2紙在卷可憑（見本院卷一第377-379頁），然為被告所否認，辯稱這158萬元是兩造母親在世時即000年0月間房子過戶完，母親將原告欠全家人款項先行結算，將158萬元餘款請被告匯款給原告，且500萬元扣除372萬元之差額是128萬元，與匯款之158萬元不合等語（見本院卷一第392-393頁），而500萬元扣除372萬元之差額確實為128萬元，原告對於差額30萬元稱：是否濟弘建設願意多退30萬元佣金？（見本院卷二第11頁），然原告既然主張對於濟弘建設有佣金債權，豈能不知其佣金究竟可獲得多少金額、如何給付？足徵原告主張158萬元乃扣除交屋款372萬元後濟弘建設退款給原告、系爭房地為原告所有等語，自難遽採。而被告辯稱上開158萬元乃就原告對全家人欠款之結算，被告及姊妹代替原告繳納欠款共計至少有1,094萬8,243元之譜，其方式或有被告及姊妹直接幫原

告繳納債務，或有匯款給父母親由其等為原告清償等語（見本院卷二第99-101頁），業據提出被證12、被證15至19被告及姊妹陳惠玲、父親陳憲章之匯款單據、代替繳納原告信用卡費之收據為憑（見本院卷一第453頁；卷二第107-375頁），其中被證12陳惠真於匯款申請書上註明「代還原告欠爸的錢」（見本院卷一第453頁），益徵被告上開所辯確實有據。原告固否認上情，然亦自陳：我欠全家人信用卡債約80、90萬元及被證13欠款100萬元，共約100多萬元，由我父親出售一家房屋所得價金幫我清償，所以我是欠我父親的錢（見本院卷一第391頁）；被證16陳惠玲代償我信用卡費部分，我的確有欠他信用卡費等語（見本院卷二第400頁），益徵被告辯稱全家人有幫原告還債高達千萬元以上，故當時原告係以系爭房地作為對全家人欠款之抵銷，經母親結算後，將158萬元匯回給原告等語，並非無據。

4. 綜上，原告主張其向濟弘建設以1,752萬元買受系爭房地，其中1,380萬元係以濟弘建設承諾給予之佣金債權抵付，所餘372萬元交屋款則由陳惠真以銀行貸款繳付，故其乃系爭房地之實質所有權人，至於陳惠真僅為登記名義人，雙方有口頭之借名登記契約等語，然原告並未舉證證明其與陳惠真間有借名登記契約之事實，亦未舉證其有何給付372萬元交屋款之事實，已與借名登記之要件不合，原告主張已無足採。反之，被告辯稱原告係以系爭房地抵償其對全家人之欠款，且系爭房地之各項稅務、水電費、管理費、修繕費均由陳惠真繳納，顯與借名登記通常係由實際管理、處分系爭房地之實質所有權人即原告繳納之情況不合等語，已提出與所述相符之上開證據為憑，被告所辯確實有據，由此益徵原告主張借名登記，實屬無稽，並無足採。

5. 從而，原告既然無法證明其對系爭房地之所有權，則陳惠真將系爭房地出售他人，自非侵害原告之所有權及財產權，要與民法第184條第1項前段侵權行為之要件不合。而被告主張：當初以陳惠真名義貸款，所以全家人才合意登記在其名

01 下，其餘家人欠款是用系爭房屋出售價金進行分配，目前還
02 在計算尚未分配等語（見本院卷一第392頁），依前揭說
03 明，並非無據，則被告對於出售系爭房地所得價金之分配，
04 即非無法律上之原因，原告亦未證明其因此受有何等損害以
05 及其間之因果關係，亦與民法第179條規定「無法律上之原
06 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益」之要件不
07 合。是原告本件主張均於法無據。

08 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第179條規定，
09 請求被告應給付原告1,878萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並無理由，應
11 予駁回。原告既受敗訴部判決，其假執行之聲請即失所附
12 麗，應併予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
14 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
15 響，爰不另一一論述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
18 民事第五庭 法 官 劉容好

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
23 書記官 吳佩玉