

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第311號

原告 張艷會
訴訟代理人 李惠暄律師
複代理人 王世品律師
被告 許富田
特別代理人 許李玉
訴訟代理人 李永然律師
陳淑芬律師
鄭元翔律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國113年8月20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、原告主張：兩造於民國92年間結識，為多年摯友關係，兩造並於104年約定共同出資，以被告名下股票帳戶操作投資股票，嗣於106年2月24日原告以投資獲利款項購買附表所示不動產持分即權利範圍（下合稱系爭房地，分稱系爭房屋、系爭土地），兩造並合意借名登記於被告名下（下稱系爭借名契約、系爭借名登記關係），此有被告於110年11月21日書立甲證2之承諾書（下稱甲證2文件）為證。嗣兩造約定於111年12月31日前終止系爭借名登記關係，將系爭房地所有權移轉登記回原告名下，被告並簽有甲證3之承諾書（下稱甲證3文件）為憑。退步言之，如認甲證3之文書尚難作為雙方約定終止借名登記契約之合意，原告則類推適用民法第549條第1項規定，以本件起訴狀繕本送達，向被告為終止系爭借名登記契約之意思表示，並依終止借名登記契約後之法律關係，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告等語。其

01 聲明為：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。並陳明
02 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告辯稱：(一)否認兩造就系爭房地有系爭借名登記關係存在
04 。於106年間，被告已高齡75歲，原告尚有訴外人母親何素
05 瑜、子女陳宜駿等至親，依經驗法則，原告自應優先借名於
06 最近親屬。原告未曾提出任何用以支付系爭房地買賣價金之
07 證明，而所提其與何素瑜間之匯款金流，無從作為其出資之
08 證明。又系爭房地所有權狀正本始終由被告所持有，乃原告
09 告所不爭，且依原告提出之系爭房地買賣契約書（甲證12，
10 下稱系爭買賣契約），系爭房地於買賣簽約時即由被告作為
11 買方，更於15條明定「買方指定登記何素瑜及許富田各一
12 半」，甚者依系爭買賣契約最末頁106年3月9日之「交屋明
13 細表」所載，買賣雙方互相結算後，同意由賣方補貼買方之
14 新臺幣（下同）166,406元，係於翌日即106年3月10日，由
15 訴外人僑馥建築經理股份有限公司如數匯入被告有臺灣銀
16 行，可見被告不僅是系爭買賣契約之買方，更係實際出資購
17 買之人，否則買賣找補金額自無匯入被告帳戶之理。另系
18 爭房屋暨其上增建部分於買受時即分隔成套房數間出租收
19 益，故被告自買受後即委託原告代收租金及管理，何況系爭
20 房地其餘二分之一產權係原告母親何素瑜所有，自不能僅憑
21 原告受託代收系爭房地租金及管理系爭房地事宜，逕認被告
22 為系爭房地之實際所有權人。(二)甲證2文書至多僅能說明被
23 告曾有將系爭房地贈與原告之意思，並不受甲證2文書上原
24 告所寫借名登記用語之拘束，被告既未將系爭房地所有權移
25 轉予原告，自得依民法第408條第1項規定，以113年8月16日
26 民事言詞辯論意旨狀之送達向原告為撤銷贈與之意思表示等
27 語。其聲明為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供
28 擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
31 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他

01 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
02 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
03 表示合致，始能成立借名登記關係。再按當事人主張有利於
04 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
05 前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
06 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
07 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
08 尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字
09 第415號判決意旨參照）。

10 (二)原告主張兩造於106年間就系爭房地成立系爭借名登記契約
11 乙節，既為被告否認，並以上開情詞置辯，依上開說明，應
12 由原告就兩造間有系爭借名登記關係存在乙情負舉證責任。
13 經查：

14 1.原告無非以被告有在其所書立甲證2文件【本院卷一第19
15 頁】之承諾約定人欄上簽名及用印（上開簽名及印文與被告
16 平日書寫筆跡筆劃特徵及印文相同，有法務部調查局鑑定報
17 告書在卷可稽）為據，而觀諸甲證2文件固然載有：「愛的
18 承諾 許富田希望張艷會不離不棄，特許下承諾。。。2.
19 暫時把中央南路13號5樓5樓張艷會的1/2產權借名登記在許
20 富田名下，到時再配合法令過戶回張艷會名下」等語，惟該
21 文件係110年11月21日所簽立，離系爭房地持分於106年2月2
22 4日以買賣為原因登記為被告所有已4年有餘，且依該文件記
23 載內容，被告既希冀原告不離不棄始許下上開愛的承諾，則
24 應是被告允諾給予原告若干好處才對，怎會是由被告承諾暫
25 時把系爭房屋之原告1/2產權借名登記在被告名下？並參酌
26 被告取得系爭房地所有權後，系爭房地所有權狀正本即由被
27 告持有迄今乙情，為原告所不爭，而土地暨建物所有權狀係
28 表彰土地建物所有權歸屬之重要證明文件，復為進行不動產
29 買賣、設定抵押等相關交易、處分所須檢附之文件，是依我
30 國民間一般習慣，房地產真正所有權人倘需將房地產所有權
31 借名登記予他人，縱未要求對造簽立借名登記書面契約，通

01 常亦親自保管土地暨建物所有權狀，以保障其所有權，原告
02 就此雖陳稱：其將權狀正本交付被告保管，係為令被告安心
03 及展現會陪伴被告到老之心意云云【見本院卷第285頁】，
04 然原告此舉無異放棄自己對系爭房地處分權，實與借名登記
05 之意旨相去甚遠，是原告前開所述系爭房地所有權狀由被告
06 持有之原因，難以採信。基此，尚難依甲證2文件遽認原告
07 就系爭房地與被告成立系爭借名登記契約，其上所載「暫時
08 把中央南路13號5樓5樓張艷會的1/2產權借名登記在許富田
09 名下，到時再配合法令過戶回張艷會名下」之內容，恐另有
10 隱藏之法律關係存在。

11 2.原告復提出其於112年5月8日臺北聯合醫院所拍攝被告自述
12 之影片（下稱系爭影片），據以主張被告業已自承兩造間就
13 系爭房地有系爭借名關係存在云云，而系爭影片經本院於11
14 2年10月6日當庭勘驗結果，影片中被告固於錄影鏡頭前陳
15 稱：「我許富田 在中央南路的房子 是張艷會借我的名字登
16 記 要還給張艷會」等語，然細觀影片中被告說話時並未直
17 視鏡頭，眼神空洞，語氣單調【見本院卷一第247頁】，衡
18 以臺北市立聯合醫院112年6月16日北市醫興字第1123037763
19 號函覆本院：「三、次查許君依病歷紀載112年1年1日不慎
20 跌倒後，被人發現至新光醫院就診，於112年3月21日再轉送
21 至本院中興院區就診且住院治療迄今。四、另查許君目前意
22 識評估為E3V3M5（昏迷指數），意識好時能做單詞溝通，至
23 於複雜語句的理解或邏輯陳述之能力現階段所有不足；偶有
24 嗜睡不回應之情況，應是受腦部疾患與感染所致」等語【見
25 本院卷一第39頁】，則系爭影片中被告之認知能力是否充
26 足，顯有可疑，是系爭影片內容實無從使本院為有利原告主
27 張之認定。

28 3.原告再以系爭房地係由其使用收益為由，主張其為系爭房地
29 之真正所有權人，並提出一份其為出租人之系爭房屋租賃
30 契約一份為證【見本院卷二第165至171頁】，惟依證人許美
31 智到庭證稱：「（問：你是否知道你父親在新北市三重區

01 有買房子？) 我知道有兩間。一間在新北市○○區○○○路
02 00號5樓，另一間就是本案即新北市○○區○○○路00號5
03 樓」、「(問：你為何知道?) 我父親有拿過這兩間的所有
04 權狀給我看過」、「(問：你是否知道你剛才證述關於中央
05 南路13號5樓，你父親有無跟你說是做何用途?) 我父親說
06 出租」、「(問：你父親有無跟你說過，系爭房屋租金如何
07 收取?) 就我知道，是委託別人收租，在110年左右我父親
08 有一次叫我到我家二樓辦公桌處跟我說，叫我去跟原告要房
09 租，那時我父親也有拿這間房屋的所有權狀給我看」、「
10 「(問：你有無依你父親指示跟原告要房租?) 有，我還沒有
11 當里長前，是當我父親的特助，我父親交代的事情，我有
12 去做，所以我有依父親指示打電話跟原告要房租。我打電話
13 給原告時，原告本人接電話，原告跟我說該房租她會親自交
14 給我父親，她說完就掛電話了」等語【見本院卷二第12至1
15 4頁】，並佐以證人段元敞即系爭房屋承租人之一所提106年
16 至107年租賃契約書所載出租人係由陳萬福變更為被告及何
17 素瑜【見本院卷二第85至91頁】乙情，實難以系爭房地之
18 租金收取及管理係由原告處理乙事，遽認原告係系爭房地
19 實際所有權人。況原告始終未能提出系爭房地之出資證明，
20 且其主張：系爭房地係以兩造合資之股票獲利款中取出支
21 應，被告將此部分股票獲利款350萬元贈與原告，由原告以
22 該金額買受系爭房地云云【見本院卷一第222頁】，亦未能
23 提出事證以實其說，空言主張自無足取。

24 4. 依上查證，原告所舉事證無法證明兩造間就系爭房地有系爭
25 借名登記關係存在，其自無從本於終止借名登記後之法律關
26 係，請求被告移轉系爭房地之所有權登記。

27 四、從而，原告依終止借名登記契約後之返還請求權，請求被告
28 將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。
29 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，併駁回
30 之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

04 民事第四庭 法官 古秋菊

05 以上正本係照原本作成

06 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。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

08 書記官 劉馥瑄

09 附表

10

編號	不動產名稱	權利範圍
1	新北市○○區○○段000○號建物即門牌號碼為新 北市○○區○○○路00號5樓房屋	2分之1
2	新北市○○區○○段000地號土地	10分之1