

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3148號

原告 田淳元

訴訟代理人 賴佩霞律師

被告 林雪娥

特別代理人 田文國

訴訟代理人 戴嘉志律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年6月18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所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為被告配偶即訴外人田文國之子，於民國107年10月3日向訴外人漢皇開發股份有限公司，以新臺幣（下同）17,500,000元購買新北永和區得林段4415建號建物及（即門牌號碼新北市○○區○○路○段00號2樓房屋，下稱系爭房屋）其坐落土地同區段746地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地），關於系爭房地之交易過程，均由原告單獨與仲介進行交涉，被告均未參與，然原告顧及被告與田文國擔憂晚年居所不定，是兩造遂同意將原告所有系爭房屋權利範圍1/2、系爭土地權利範圍54/10000以借名登記方式登記於被告名下。又系爭房地之價金，除田文國基於親情無償贊助原告3,500,000元支付頭期款以表祝賀外，系爭房地剩餘價金均由原告一人負擔，並自行逐期繳納房屋貸款，且被告居住於系爭房屋期間所生費用，均由原告單獨支付，兩造間並無實際由被告取得系爭房地所有權之真意。為此，爰類推適用委任相關規定，以起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，復依民法第179條規定，提起本件訴訟等情。並聲明：被告應將系爭房地之所有權移

01 轉登記予原告。

02 二、被告則以：系爭不動產本來就是原告的，對於原告主張之借
03 名登記事實不爭執等語。

04 三、經查，原告主張之上開事實，業據其提出與其所述相符之系
05 爭房地之登記謄本、建物改良物所有權買賣移轉契約書、土
06 地所有權買賣移轉契約書、新北市政府稅捐稽徵處中和分處
07 107年10月印花稅大額憑證應納稅額繳款書、購屋貸款契約
08 原告之臺灣土地銀行活期儲蓄存款存摺封面暨內頁、相關繳
09 款憑證為憑（見本院卷第19至48頁）。且為被告所不爭執
10 （見本院卷第94頁），自堪認原告之主張為真實。

11 四、按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應
12 交付於委任人；受任人以自己之名義，為委任人取得之權
13 利，應移轉於委任人。當事人之任何一方，得隨時終止委任
14 契約。民法第541條第1、2項、第549條第1項分別定有明
15 文。次按借名登記契約，其性質與委任契約類同，應類推適
16 用委任關係終止、消滅之規定。借名登記關係終止後，借名
17 者類推適用民法第541條規定，請求返還借名登記之不動
18 產，即屬合法（最高法院106年度台上字第2678號判決意旨
19 參照）。查兩造間有借名登記契約關係，業如前述，而原告
20 基於借名登記契約、類推適用上開委任相關規定，以起訴狀
21 繕本送達被告通知終止借名登記之委任關係，並依民法第17
22 9條規定，請求被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原
23 告，洵屬正當。

24 五、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第385條
25 第1項前段、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

27 民事第四庭 法 官 胡修辰

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
30 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 4 日

01

書記官 林品秀

02

附表：

03

編號	不動產標示	權利範圍
1	新北市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼：新北市○○區○○路○段00號2樓）	1/2
2	新北市○○區○○段000地號土地	54/10000