

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第102號

原告 洪謝桂姬

訴訟代理人 吳宜財律師

被告 郭美芬

訴訟代理人 魏千峯律師兼任送達代收人

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年11月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及其上同段3962建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號），權利範圍各2分之1所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、被告前於民國103年2月間，以新臺幣（下同）61,550,000元之價格，購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及其上同段3962建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號，下合稱系爭房地），嗣於給付頭期款部分價金後，自度支付能力不足，乃邀請原告共同投資買受。由於原告於同意共同出資時，已高齡74歲，不利貸款，兩造遂約定由被告單獨出名擔任系爭房地之登記名義人，惟該等不動產實際係由兩造共有，伊等並將買賣所生應給付之各種項目、買賣價金總應付金額、銀行貸款、每月應付利息、每人（指兩造）每月均付利息及兩造已付金額等項予以詳列，待日後結算互為找補，而於103年3月3日簽署「協議書」（下稱系爭協議書）及計算書（下稱系爭計算書）。

二、而由系爭協議書載明兩造係「平均」出資購買乙情，可知系爭房地係屬兩造共有，原告僅係將自身1/2所有權借用被告名義為登記。再且，原告事後亦已依系爭計算書所載履行給付義務，即於103年3月3日支付與應負擔金額相近之頭期款

01 數額615萬元；復各自匯款至由訴外人洪志燁幫忙貸款之銀  
02 行帳戶以支付貸款本息，原告之支付金額為1,245,000元；  
03 另各自支付205萬元之裝潢費，互為找補其他規費及稅賦，  
04 益徵原告確實擁有系爭房地之一半所有權，兩造就系爭房地  
05 存有借名登記契約關係。嗣經結算後，因被告溢付，原告乃  
06 分別於103年3月14日、同年4月7日匯款15萬元及234,217元  
07 予被告，原告之支出金額6,534,217元（615萬元+15萬元+23  
08 4,217元），顯逾系爭計算書所載「每人均付自付額6,523,2  
09 50元」，可認原告確已履行出資買受系爭房地之出資自付額  
10 義務。

11 三、爰以起訴狀繕本之送達，向被告為終止兩造間借名登記契約  
12 之意思表示，則被告應將系爭房地應有部分1/2移轉登記予  
13 原告。依據民法第549、541條等規定，提起本件訴訟。並聲  
14 明：（一）被告系爭房地權利範圍各2分之1，移轉登記予原  
15 告。（二）訴訟費用由被告負擔。

16 貳、被告則以：

17 一、被告與原告之子即訴外人洪志燁為男女朋友關係，洪志燁曾  
18 於96年5月16日簽訂合約書，同意按月支付25,000元生活費  
19 予被告。嗣在洪志燁鼓勵下，伊於103年2月12日購買系爭房  
20 地，以出賣自己所有套房所得價金支付定金20萬元、簽約款  
21 660萬元，並由洪志燁向銀行貸款4,924萬元，被告於103年3  
22 月至同年12月間，再陸續匯入20萬元至90萬元不等之款項；  
23 迨至104年1月間，因應洪志燁之要求而至金門照顧洪馨怡，  
24 伊方不再支付，而由洪志燁代為支付各期貸款本息；系爭房  
25 地裝潢費410萬元，則由洪志燁經營之志菁公司員工代理被  
26 告匯款；被告並支付冷氣機、不動產仲介費、房屋稅及地價  
27 稅等費用。系爭房地初期供原告居住使用，原告有支付部分  
28 款項；嗣出租予他人，租金85,000元用於洪志燁與被告之生  
29 活基金、支付洪志燁與他人所生女兒洪馨怡之撫育費。

30 二、被告未曾看過及簽訂系爭協議書、系爭計算書，該等文件乃  
31 屬偽造，蓋103年3月3日當天中午，被告係與友人在台北相

01 聚，復於下午前往銀行臨櫃取款，故無同時出現在新竹與原  
02 告母女商討簽訂上開文件之可能。又證人洪君佩於洪志燁對  
03 被告提起之返還借款民事訴訟（本院112年度重訴字第211號  
04 清償借款等事件，下稱另案訴訟）中，其所為不利被告之證  
05 述，亦與事實不符，涉及偽證。再者，兩造絕非「平均」出  
06 資購買系爭房地，此由系爭計算書所載之兩造已付金額不  
07 同，即可得證；雖原告亦曾就系爭房地付款615萬元，惟與  
08 被告所付者已相差155萬元，是原告不得就系爭房地主張具  
09 有1/2權利。

10 三、系爭房地既係伊於103年2月12日向訴外人林欣怡購買，於同  
11 年3月28日完成所有權移轉登記，依據民法第758條第1項規  
12 定，自應由被告取得系爭房地所有權。為此聲明：（一）原  
13 告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

14 參、得心證之理由：

15 一、原告主張兩造就系爭房地成立借名登記契約，且經原告終止  
16 在案，被告應交還系爭房地1/2所有權等情，業據其提出建  
17 物及土地登記謄本、協議書暨計算書、匯款證明等件為證，  
18 惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點應為：

19 （一）兩造就系爭房地是否存在借名登記契約？（二）如  
20 有，原告主張終止借名登記契約，並請求被告返還系爭房地  
21 應有部分各1/2，有無理由？茲論述如下。

22 二、兩造就系爭房地是否存在借名登記契約？

23 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
24 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事  
25 訴訟法第277條定有明文。次按，原告對於自己主張之事實  
26 已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對  
27 之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為  
28 舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事  
29 實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲  
30 否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19年度上字第23  
31 45號判例、99年度台上字第483號判決要旨參照）。另按，

01 借名契約，顧名思義，係指當事人約定，一方（借名者）經  
02 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以  
03 他方之名義，登記為所有人或其他權利人，但無使他方取得  
04 實質所有權或其他權利之意思。而在現行法制下，借名契約  
05 乃無名契約，依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立  
06 借名契約，如未違反強制規定或公序良俗，當非法所不許。  
07 查原告主張其與被告共同出資購買系爭房地，並借用被告之  
08 名義登記為不動產所有人等情，既為被告所否認，且以系爭  
09 房地係其購買云云置辯，揆諸前開說明，即應由原告就其有  
10 與被告成立借名契約關係乙節，負舉證之責。

11 (二)經查，原告有就系爭房地與被告達成借用被告名義登記之借  
12 名登記合意：

13 1. 細觀原告所提出、由兩造於103年3月3日簽署之系爭協議書  
14 所示，其上記載：「洪謝桂姬女士與郭美芬小姐平均出資購  
15 買總價新台幣陸仟貳佰貳拾捌萬陸仟伍佰元正，坐落於台北  
16 市○○區○○街000巷00號的建物與土地，經雙方協議由郭  
17 美芬小姐單獨具名登記為本筆土地與建物之所有權人。」等  
18 語（見卷第27頁），已清楚載明兩造各自出資1/2以購買系  
19 爭房地，且約定以被告名義登記為該等不動產之所有權人等  
20 意旨，核其文義即係原告將其出資取得之1/2持分借名登記  
21 在被告名下，則原告主張其有就系爭房地與被告達成借名登  
22 記契約乙節，應非虛妄。

23 2. 再者，證人洪君佩曾於另案訴訟中，到庭證稱：系爭協議書  
24 係因伊母親即原告要與被告合買系爭房地，故請伊繕打一份  
25 協議書，以作為其等一起購買不動產之證明，其上有兩造當  
26 場之簽名及用印等語明確（見另案訴訟卷二第54-60頁）。  
27 除核與原告於另案訴訟中，就兩造簽署系爭協議書緣由所為  
28 之證言：伊有出資與被告共同買受系爭房地，因考量被告較  
29 年輕，貸款較容易，遂以被告名義登記為不動產所有權人，  
30 惟伊不放心，遂請被告簽署文件，以證明兩造合股事實，系  
31 爭協議書之內容係兩造合意約定等語（見另案訴訟卷二第28

01 -37頁)相符外；並經洪君佩於臺灣新竹地方檢察署113年度  
02 他字第3144號偽造文書案件中，庭呈其於103年3月2日繕打  
03 製作系爭協議書初稿之日期(見該卷101頁)，應堪認證人  
04 洪君佩上開證言屬實。加以被告之友人即證人戴潔音，亦曾  
05 於另案訴訟中證述：被告有向伊提及購買了一棟房子，係與  
06 訴外人洪志燁母親即原告一起合夥買的等語詳實(見另案訴  
07 訟卷二第47-50頁)，則原告有於103年3月間與被告合資購  
08 買系爭房地，原告並就其取得之1/2持分部分與被告成立借  
09 名登記契約等節，應屬真實。

10 3. 至被告雖否認系爭協議書上關於被告之簽名及印文真正。惟  
11 經本院將被告於本院審理中所書寫「郭美芬」字樣，與系爭  
12 協議書上「郭美芬」簽名筆跡(見卷第27頁、證物袋)，以肉  
13 眼互核比對，其中「郭」字之左半部「享」，均係以連筆方  
14 式書寫而成，並常與右半部「卩」之第一筆劃相連，「美」  
15 字之最後一筆劃末尾均微微勾起，「芬」之上半部書寫完成  
16 後均係直接往左下連接下半部「分」之第一筆劃，均與系爭  
17 協議書上之簽名寫法相近，是協議書上「郭美芬」簽名，無  
18 論字體、字型、筆觸、轉折、運筆法、筆順、勾勒、連筆方  
19 式及字跡全貌、神韻等重要特徵，均與被告於本院審理中所  
20 書寫「郭美芬」字樣，以及被告不否認由其親簽之其他文件  
21 上之簽名字跡(見卷第205、207、209、211、213、215頁)  
22 幾近相同。另系爭協議書上「郭美芬」印文為圓形陽刻，右  
23 側單刻姓氏「郭」、左側則以上下排版型式刻名「美芬」，  
24 字體特殊，具獨特性，與被告在公證書蓋用之印章(見卷第  
25 213-215頁)亦極度相似，復經被告於本院審理時承認系爭  
26 協議書上之印文很像係自己的(見卷第222頁)。此外，被  
27 告亦未舉證其所有之印章係經他人盜蓋，徒空言為上揭主  
28 張，本院自無從信實。

29 4. 是以，原告有與被告合資，並合意借用被告之名義登記為系  
30 爭房地所有權人之事實，堪予認定。

31 (三)次查，系爭房地之頭期款、房貸本息、裝潢費、其他規費及

01 稅賦等費用，係由原告出資、給付各一半：

02 原告主張其曾於103年3月3日支付與應負擔金額相近之頭期  
03 款數額615萬元，且有按月償還45,000元至75,000元金額不  
04 等之貸款債務，復因裝潢而支付205萬元工程款，及就其他  
05 規費及稅賦與被告互為找補等節，業據其提出系爭計算書、  
06 匯款證明、室內設計工程承攬合約書等件為證（見卷第頁29  
07 頁、231-257頁、263-275頁、281-293頁）。本院審酌系爭  
08 計算書係與系爭協議書共同蓋用騎縫章，顯係同一時間所簽  
09 訂，而計算書上清楚載明原告已於103年3月3日斯時為系爭  
10 房地支付615萬元，被告對此亦不爭執（見卷第431頁），甚  
11 於另案訴訟時主張系爭房地為兩造共同出資，原告有支付各  
12 期貸款債務等語明確（見卷第51-52頁）；佐以證人洪君佩  
13 係於另案訴訟時證稱：系爭計算書內容均係被告告訴原告，  
14 伊再受原告委託繕打製作，經兩造當場簽名、用印；另每月  
15 貸款都係伊幫原告匯款等語詳實（見另案訴訟卷二第P54-60  
16 頁），應堪認原告確有為系爭房地出資1/2款項之事實存  
17 在。

18 (四)是以，依據原告所提出之上開事證、證人所為證詞等情，足  
19 認原告主張其有出資一半之金錢，與被告共同購買系爭房  
20 地，並將合購應取得之1/2持分借用被告名義登記等事實，  
21 應堪信為真實。被告抗辯系爭房地為其單獨所有云云，則屬  
22 無據。從而，兩造就系爭房地係存在借名登記契約之事實，  
23 洵堪認定。

24 三、如有，原告主張終止借名登記契約，並請求被告返還系爭房  
25 地應有部分各1/2，有無理由？

26 (一)按借名登記契約側重於權利人與該他人間之信任關係，苟其  
27 內容不違反強行規定或公序良俗者，借名登記契約之無名契  
28 約，性質上應與委任契約相當，除契約內容另有約定外，可  
29 類推適用民法有關委任契約之相關規定（最高法院94年度台  
30 上字第953號判決意旨參照）。次按，受任人以自己之名  
31 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之任何

01 一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第549條  
02 第1項分別定有明文。又契約終止時，當事人雙方亦負有回  
03 復原狀之義務，而應返還由他方所受領之給付物，復為同法  
04 第263條、第259條所明定，亦即借名登記契約一經終止，出  
05 名者即負有返還受領物之義務。

06 (二)經查，原告與被告間有就系爭房地1/2持分，成立借名契約  
07 關係之事實，業經本院審認如前，揆諸前揭說明，原告自得  
08 隨時終止其與被告間之借名契約關係。又原告已以起訴狀繕  
09 本之送達向被告為終止借名契約之意思表示，該份訴狀業已  
10 送達予被告，有本院送達證書在卷可佐（見卷第75頁），則  
11 原告與被告就系爭房地所成立之借名契約關係即應消滅，被  
12 告負有返還受領物之義務。從而，原告本於借名契約終止後  
13 之法律關係，請求被告移轉系爭房地所有權各1/2，於法即  
14 屬有據，應予准許。

15 四、綜上，原告依據借名契約終止後之所有物返還請求權，提起  
16 本件訴訟，請求被告應將系爭房地權利範圍各1/2，移轉登  
17 記予原告，為有理由，應予准許。

18 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉  
19 證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此  
20 敘明。

21 肆、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，  
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
24 民事第一庭 法 官 林南薰

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
29 書記官 陳麗麗