

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第217號

原告 蕭秀菁

訴訟代理人 方道樞律師

黃意森律師

被告 吳詠婕

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國114年10月2日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表之土地及建物之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告於民國（下同）110年3月9日與訴外人理銘開發股份有限公司（下稱理銘公司）簽訂房屋預定買賣契約書，約定原告預定向理銘公司購買坐落新竹縣○○市○○段000○000地號基地內「馥邸」編號F戶4樓房屋一戶及地下第四層編號第96號停車位；原告於同日亦與訴外人林為森、黃淑珠、鍾東錦及蘇盛泉簽訂土地預定買賣契約書，約定原告向上開四人購買「馥邸」編號F戶4樓房屋及所坐落之新竹縣○○市○○段000○000地號土地，應有權利範圍1296/100000。原告於111年2月15日與被告簽訂借名登記契約書，約定原告所全額出資購買之上開系爭房地及停車位（下合稱系爭不動產），被告同意原告借用被告名義辦理登記，由原告全額出資購買系爭不動產，辦理登記在被告名下，期間每月房貸、房屋稅、地價稅、房屋產險費及其他應納費用均由原告負擔，原告並同意支付共新台幣（下同）9萬元（於新借名登記契約中修改為共12萬元）予被告作為報酬；嗣雙方即於111年2月

01 18日就系爭不動產與訴外人理銘公司及林為森、黃淑珠、鍾
02 東錦及蘇盛泉四人進行換約，系爭房屋建造完成後，系爭不
03 動產即登記至被告名下。兩造後又於112年1月1日針對系爭
04 不動產之借名登記事宜另議新約（下稱新借名登記契約），
05 內容與先前簽訂之借名登記契約大致相同，新借名登記契約
06 雙方新增約定兩造間借名登記關係於114年6月30日終止。爰
07 依民法第179條規定起訴。

08 (二)、訴之聲明：

09 1.被告應將新竹縣○○市○○段000○○00地號土地應有部分各
10 100000分之1296，及其上1008號建物即門牌號碼新竹縣○○
11 市○○○路00○○號四樓之房屋，及其上1019號建物應有部
12 分10000分之134，及其上1020號建物應有部分100000分之11
13 14，及地下第四層編號第96號停車位之所有權，移轉登記予
14 原告。

15 2.訴訟費用由被告負擔。

16 二、被告答辯：

17 原告經由訴外人陳彤瑀的名義認識被告，以被告名字借名登
18 記，114年6月30日以前被告已告知原告趕快把房屋過走，因
19 為被告台中的房子要辦貸款，原告說會在合約之前把房屋過
20 走，但後來原告又跟被告說被告可以去跟銀行去簽切結，但
21 合約當初並沒有提到這一塊，被告並沒有不履行合約。當時
22 輕信原告所說，借名讓原告登記，期限已經到期、被告也已
23 經通知原告。利息部分是因為已經過了合約。被告用友誼價
24 半年3萬元跟原告訂立契約，房屋相關的稅金等都是原告出
25 的。被告可以把原告之前支付的金額給原告，被告收了借名
26 登記的3萬4次共12萬元、房屋的稅金、貸款被告都可以還原
27 告，利息由法院決定，被告可以直接把這個房屋買下來。

28 三、本院之判斷：

29 (一)、原告主張兩造間就系爭不動產存有借名登記法律關係，且於
30 114年6月30日終止之事實，提出房屋預定買賣契約書、土地
31 預定買賣契約書、借名登記契約書、兩造LINE對話截圖、系

01 爭不動產實價登錄查詢畫面等件為證，被告不爭執，惟以前
02 詞置辯，是以本件爭點為：原告主張已終止兩造間系爭不動
03 產借名登記契約，依民法第179條規定起訴請求被告將系爭
04 不動產所有權移轉登記予原告，有無理由？

05 (二)、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
06 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
07 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
08 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
09 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
10 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
11 予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定
12 （最高法院99年度台上字第1662號民事判決意旨參照）。次
13 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法17
15 9條定有明文。又借名登記契約終止後，借名人給付之目的
16 即歸於消滅，出名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬不
17 當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上
18 原因所受利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態
19 （最高法院99年台上字第1422號民事判決意旨參照）。

20 (三)、經查，兩造間就系爭不動產存有借名登記法律關係，且於11
21 4年6月30日終止之事實，兩造均不爭執。被告亦稱：我們的
22 合約到114年6月30日。114年6月30日以前我就已經告知原告
23 趕快把房屋過走，我收了借名登記的3萬4次共12萬元等語
24 （本院卷第123-124頁）。兩造簽訂之借名登記契約書第2條
25 後段約定：甲方（即原告）得隨時單方面終止本契約（本院
26 卷第41、49頁）。是以兩造間系爭借名登記契約終止後，借
27 名人給付之目的即歸於消滅，出名人即被告仍保有登記財產
28 之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名
29 人即原告，被告辯稱其可以直接把這個房屋買下來等語，尚
30 不足憑。從而，原告起訴主張依民法第179條規定，請求被
31 告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，自屬有據。

(四)、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應將系爭不動產所有權（如附表之土地及建物）移轉登記予原告，自屬正當，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 5 日

民事第一庭法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

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，並應繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 6 日

書記官 高嘉彤

附表：

一、土地

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	新竹縣	竹北市	中興段	421	896.36	100000分之1296
2	新竹縣	竹北市	中興段	422	899.43	100000分之1296

二、建物

編號	建號	門牌號碼	樓層面積 (平方公尺)	附屬建物 (平方公尺)	權利 範圍	備註
1	新竹縣○○市○○段0000號	新竹縣○○市○○路0000號四樓	87.42	陽台5.18 (新竹縣○○市○○段0000號)	全部 (1/1)	共有部分新竹縣○○市○○段0000號(權利範圍10000分之134) 新竹縣○○市○○段0000號(權利範圍100000分之1114)

(續上頁)

01

						(含停車位編號B4-96，權利範圍100000分之799)(詳如土地及建物謄本記載)
--	--	--	--	--	--	--