臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第523號

原　　告　吳桂英
訴訟代理人　初泓陞律師
複　代理人　林萱旻律師
被　　告　張志傑（兼張芷睿、張皓惟之承當訴訟人）
訴訟代理人　王仕為律師
複　代理人　鄭林在

上列當事人間移轉所有權登記事件，本院於民國110年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1 、2 項定有明文。查原告長女丁巧筠於民國109年7月26日死亡，其名下所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（應有部分10000分之108）及其上同區段000建號即門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號5樓房屋（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），由其夫張志傑及其子女張芷睿、張皓惟共同繼承，原告以張志傑、張芷睿、張皓惟為被告提起本件訴訟後，張志傑、張芷睿、張皓惟於109年12月11日以分割繼承為原因，將系爭房地登記為張志傑一人所有，此有丁巧筠戶籍謄本、民事起訴狀、系爭房地登記第一類謄本可證【見本院109年度士司調字第6號卷（下稱士調卷）第58頁、第8至21頁、第66至69頁，本院卷第158至161頁】，並據張志傑聲請承當訴訟，且原告於審理時表示沒

有意見（見本院卷第176頁），揆諸前揭規定，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。本件原告起訴時聲明「被告張志傑、張芷睿、張皓惟應就被繼承人丁巧筠所有之系爭房地辦理繼承登記後，將系爭房地所有權移轉登記予原告。」，嗣於110年10月12日具狀變更其聲明為：「被告張志傑應將系爭房地辦理所有權移轉登記予原告」（見本院卷第203頁）。經核原告聲明之變更，係基於前已主張之同一基礎事實，以及張志傑、張芷睿、張皓惟已辦理分割繼承登記所致，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依前開說明，其訴之變更自應准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張略以：系爭房地原為訴外人馬樸卜所有，其委請訴外人黃金華處理系爭房地銷售事宜，當時黃金華之弟黃金龍與原告共同居住於新北市三重區某工廠樓上，每月租金新臺幣（下同）12,000元且居住環境不佳，黃金華遂建議原告及黃金龍購買系爭房地，雙方討論後決定由原告購買。惟原告早年積欠銀行信用卡債務而有債信問題，無法申辦貸款及以個人名義置產，經與甫自五專畢業且無購屋資力之長女丁巧筠商議後，決定由原告借用丁巧筠名義購買系爭房地，購屋頭期款及後續貸款均由原告自行負責，並由原告實際使用管理系爭房地，原告與丁巧筠間成立借名登記契約（下稱系爭借名登記契約）。原告於94年6月28日將丁巧筠印鑑及現金20萬元交給黃金華，委請黃金華擔任丁巧筠之代理人與馬樸卜簽訂不動產買賣契約書，其中10萬元作為購屋頭期款，另10萬元作為支付代書等購屋費用，且有關系爭房地之買賣契約書、買賣所有權移轉契約書及所有權狀等文件（下稱系爭房地重要文件，見士調卷第60至65頁、第106頁及其反面）均由原告自行保管。原告復於94年7月22日以丁巧筠名義向彰化銀行蘆洲分行申辦消費性貸款20萬元、房屋貸款

180萬元（下合稱系爭彰銀貸款），並由原告按月給付上開貸款。嗣原告基於貸款利率及繳款便性等考量，於96年11月間將系爭彰銀貸款餘額1,944,878元，移轉至距系爭房地步行僅3分鐘之八里區農會埤頭辦事處，此後原告按月以臨櫃現金存入丁巧筠農會帳戶扣繳每期房貸約1萬餘元。原告購入系爭房地後，即攜同么女丁珮雯遷入居住，系爭房地之契稅、房屋稅、地價稅、住宅火災及地震保險費、社區管理費、水電瓦斯費等均由原告負擔，該等單據亦由原告保管。系爭借名登記契約存在，為被告及其家族成員所知悉，詎被告不滿原告為丁巧筠之保險受益人，於要求原告給付保險金未果後，竟拒絕返還系爭房地，依最高法院歷來判決意旨，借名登記契約雖屬無名契約，然其性質與委任契約相同，得類推適用民法委任章節之規定，是依類推適用民法第550條規定，系爭借名登記契約因丁巧筠死亡而消滅，縱認未消滅則原告以民事起訴狀及民事準備（一）狀為終止系爭借名登記契約之意思表示，故丁巧筠所負移轉登記系爭房地予原告之義務由被告繼承。又被告雖以分割繼承登記取得系爭房地，然其取得系爭房地無法律上原因，致原告受有損害，爰依類推適用民法第541條第2項規定或依民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房地辦理所有權移轉登記予原告。

二、被告抗辯略以：原告於94年5、6月間向丁巧筠提及馬樸卜欲以2,000,000元價格出售系爭房地，並表示願支付100,000元協助丁巧筠購買系爭房地。丁巧筠考量原告年事已高且工作收入不穩定，長期在外租屋負擔龐大，決定購買系爭房地供原告居住。丁巧筠係基於自己所有意思購買系爭房地，與原告間無系爭借名登記契約存在，系爭房地既登記為丁巧筠所有，原告就借名登記之利己事實應負舉證責任。又丁巧筠自90年起至死亡時止，持續有勞工保險局勞保投保紀錄（見本院卷第78、80頁），非無購屋資力之人，且系爭房地之貸款及相關稅費、保險費自94年7月起至109年7月止均由丁巧筠

負擔，系爭房地重要文件亦由丁巧筠保管，丁巧筠並於103年4月25日、104年11月13日以系爭房地為標的向八里區農會各增貸300,000元，無須經原告同意，足認原告對系爭房地無實際管理處分權限。丁巧筠購入系爭房地後，因其工作地點位在臺北市中山區，故仍與其父丁庚辛及胞妹3人繼續居住在新北市三重區，系爭房屋則由原告、丁珮雯、黃金龍居住，以節省在外租屋之開支，基於使用者付費原則，系爭房屋之管理費、水電費、瓦斯費由其等共同繳納，合於常情。丁巧筠於張芷睿出生後搬至系爭房屋居住，被告與丁巧筠達成共識，自104年9月起按月付原告1萬元作為其生活及照顧張芷睿之費用，原告因與丁巧筠共同居住於系爭房屋內，於丁巧筠死亡後始將系爭房地重要文件占為己有。又原告因積欠債務僅能從事現金交付工作，其在卡拉OK小吃店打零工，每月賺取1萬元生活費，顯無購屋資力，更無餘力負擔房屋貸款，系爭房地買賣價金係由系爭彰銀貸款支付，原告支付10萬元係用於支付契稅、印花稅、代書費及規費，然此係原告基於親情相互關照之常情，不得僅以原告支出此部分費用推論系爭借名登記契約存在等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

（一）原告主張：系爭房地原所有權人為訴外人馬樸卜，於94年6月28日由黃金華以丁巧筠之代理人名義簽訂系爭買賣契約，並於同年7月20日移轉所有權登記予丁巧筠名下，而丁巧筠已於109年7月26日死亡，其全體繼承人為被告張志傑、張芷睿、張皓惟，系爭房屋嗣經分割繼承登記為被告張志傑所有等情，有原告提出之不動產買賣契約書影本、系爭不動產建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物買賣所有權移轉契約書、戶籍謄本、建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本等在卷可按（以上均影本，見109年度士司調字第6號卷（下稱士調卷）第60至73、58頁、本院卷第158至161

頁），且為原告所不爭執，是上開事實均堪信為之真實。

（二）本件原告主張伊係借用丁巧筠名義向訴外人馬樸卜購買系爭不動產，並將系爭房地所有權以借名方式登記於丁巧筠名下等情，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，是本件爭點在於在於1.原告與丁巧筠生前是否就系爭房地成立借名登記契約？2.原告得否以借名登記契約消滅或終止為由，類推適用民法第541條第2項規定或適用民法第179條規定請求丁巧筠之繼承人即被告移轉所有權登記？茲判斷論述如下。

（三）按「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財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任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦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（最高法院98年度台上字第990號民事裁判參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文規定甚明。準此，原告與丁巧筠生前就系爭房地成立借名登記契約之有利於原告之事實，自應由原告負客觀舉證責任。經查：

1.原告主張其交付現金10萬元用以支付購買系爭房地所需款項等情，為被告所不否認，堪信為真實。又原告主張其另亦交付現金10萬元作為購屋代書等費用支出等情，亦經證人黃金華於本院審理時證述明確（見本院卷第180頁），堪信為真實。惟原告與丁巧筠為母女至親關係，則原告當時交付現金共200,000元用以支付購買系爭房地頭期款，並無法排除是被告所抗辯之協助丁巧筠購買系爭房地支付下，尚難僅憑此情節，遽認原告所主張系爭借名登記契約存在。

2.系爭彰銀貸款包含消費性貸款20萬元、房屋貸款180萬元係以丁巧筠名義向彰化銀行蘆洲分行申辦，並於96年11月

間將系爭彰銀貸款餘額1,944,878元，移轉至八里區農會等情，業經原告提出彰化銀行貸放資料查詢、八里鄉農會匯款申請書、抵押權塗銷同意書、土地建築改良物抵押權設定契約書等在卷可按（見本院卷第76至85頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。而原告雖主張各期應負貸款均由其或其當時同居人即證人黃金華之弟黃金龍臨櫃存款云云，並舉證人黃金華於本院審理時證述：（問：是否知悉每月貸款是由誰繳納？是否是到彰銀或農會臨櫃繳納？這個貸款都是原告每個月拿1萬元給我弟弟去繳納的，因為我弟弟住在5樓，來找我聊天的時候跟我說的。（問：你稱你弟弟說原告會給他1萬元繳貸款，是何時聽到的？）從我弟弟搬到八里來住的時候，就開始跟我有這個情形，是我弟弟去繳納的，我弟弟只要去銀行繳錢他就會跟我說去銀行繳錢，如果他沒有去繳納我會唸他等情為據，惟依證人黃金華所證內容，其並未親自當場見聞原告交付1萬元予黃金龍臨櫃繳納貸款，僅係事後聽聞黃金龍所述，則其是否與事實相符已有可疑，且依證人黃金華所證，系爭房地並非其弟黃金龍所購買，則黃金龍何須每次繳款後均向其提及且若未繳納貸款，證人黃金華何須叨念黃金龍？是證人黃金華上揭所述亦與常情未合，尚難採對原告有利之認定。又原告主張因為繳納貸款之便利性而將原貸款由原彰化銀行蘆洲分行轉貸至八里區農會埤頭辦事處云云，惟無論八里區農會埤頭辦事處距離系爭房地之實際距離為何？並無法以轉貸金融機構距離原告所居住之系爭房地近，即可推認系爭房地之貸款為原告所支付。

3. 再者，依被告所提出丁巧筠之勞工保險投保資料（見本院卷第78至80頁）顯示丁巧筠自90年間至109年間均有投保紀錄，可見丁巧筠於購買系爭房地之94年間，應該已有相當之經濟能力，且依被告所舉丁巧筠生前所有凱基銀行帳戶於100年間、102年至108年間（詳細日期見本院卷第72至74頁，被告答辯狀附表一所示），均分別有在系爭房屋

貸款扣款日前或當日匯款1萬至2萬元間不等金錢至系爭八里區農會貸款扣款帳戶，以供房貸扣款等情，亦有系爭八里區農會貸款扣款帳戶明細及丁巧筠凱基銀行松江分行存摺影本在卷可按（見本院卷第90至128、130頁），且參以證人即丁巧筠生前於96年間任職旅行社之同事石詠涵於本院審理時證稱略以：丁巧筠曾於96年間，伊要離職時，在加班時伊向有提過她可以到其他旅行社上班，且伊向丁巧筠說她於1個月或半個月內可以找到工作，但丁巧筠表示房貸及保險費用就要2萬元，所以不能承受 沒有工作收入情形。丁巧筠提到她繳納房貸的房子在八里，且該房是她母親跟她最小妹妹在住等情（見本院卷第183至184頁），是被告抗辯系爭房地之貸款均由丁巧筠繳納等情，顯非無據。又原告主張：系爭貸款後期則由5名女兒協議分擔房屋貸款，由丁巧筠向其他姊妹收取現金後存入帳戶扣款云云，為被告否認，而原告雖提出甲證19號之圖1至圖8之LINE對話內容之翻拍照片，為依該等對話內容均為片段內容，並無前後文，且語意不完全，並無法以之認定原告所主張為真實。

4.證人黃金華於本院審理時雖證稱略以：原告是與伊弟弟黃金龍同居之人，伊認識原告有2、30年。系爭房地原是訴外人馬樸卜所有，伊住在系爭房屋樓下41號3樓，因訴外人馬樸卜將系爭房地出售予原告，因為原告說她有欠卡債沒法出名，黃金龍希望伊幫他處理，所以伊擔任買賣契約代理人，並不是丁巧筠委任。簽署買賣契約當天伊與代書及賣方出席，丁巧筠並沒有出席。伊直到彰化銀行辦理貸款才見到丁巧筠。銀行說丁巧筠剛畢業沒有收入，必須要伊擔任保證人才可貸款。伊無向丁巧筠確認原告是借用丁巧筠的名義購買系爭房屋，除了到彰化銀行辦理系爭房屋貸款見過一面外，沒有跟她見過面。伊不知道原告與丁巧筠間就系爭房屋簽立借名登記契約等情（見本院卷第178至181頁）。惟證人黃金華所證，雖其知悉系爭房地即將

出售而告知其弟黃金龍，之後由原告委託以丁巧筠代理人名義購買系爭房地簽訂買賣契約，並介紹辦理貸款，但簽約前並未見過丁巧筠，且未曾見聞知悉兩造間是否就系爭房地成立借名登記契約，尚無法僅憑證人黃金華證述內容，認定原告係為自己購買系爭房地而與丁巧筠就系爭房地成立借名登記契約。

5.又原告主張購買系爭房地後即搬入系爭房屋居住迄今，為被告所不否認，且經證人黃金華證述明確（見本院卷第180頁），惟原告與丁巧筠本為母女，則亦無法僅憑原告居住使用系爭房地，即行推認原告與丁巧筠就系爭房地成立借名登記契約。而原告既然居住在系爭房地內，則原告負擔繳納系爭房地所生之水電瓦斯及管理費，甚至代為繳納稅捐或地震火災險等保費，尚與常情無違，是尚難僅以原告持有部分房屋稅繳款單、地價稅繳款書、地震火災險保單及保險費收據，即行推認原告所主張其與丁巧筠就系爭房地成立借名登記契約一事為真實。再者，丁巧筠自104年8月間即搬回系爭房地與原告共同居住至其過世等情，為兩造所不爭執，則關於系爭房地之所有權狀及相關繳稅、繳費證明，衡情極有可能一併存放在系爭房屋內，是亦難僅憑原告目前持有系爭房地所有權狀或其他稅捐、繳費證明，即行認定原告所主張為真實。

6.綜上調查結果，並無法認定原告所主張其與丁巧筠間就系爭房地成立借名登記契約。

（四）既然無法認定原告所主張其與丁巧筠間就系爭房地成立借名登記契約為真實，則原告主張以丁巧筠死亡，借名登記契約消滅或經原告終止為由，類推適用民法第541條第2項規定或適用民法第179條規定請求丁巧筠之繼承人即被告移轉所有權登記，即為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，依上揭調查結果，並無法認定原告所主張其與被告之被繼承人丁巧筠間就系爭房地成立借名登記契約為真實。從而，原告主張以丁巧筠死亡，借名登記契約消滅或經

原告終止為由，類推適用民法第541條第2項規定或適用民法第179條規定請求丁巧筠之繼承人即被告移轉所有權登記，即為無理由，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　陳紀元