

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第241號

原告 蔡美琇

訴訟代理人 林銘龍律師

被告 蔡國全

訴訟代理人 周紫涵律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：兩造為兄妹關係。原告於民國84年間出資購買如附表所示之房地（下稱系爭房地），因前於81年間受友人請託擔任保證人並以名下所有不動產設定抵押權，擔心日後自己財產受損，故央請被告同意借用其名義購買系爭房地，並約定原告終止借名登記時，被告須將系爭房地移轉登記予原告（下稱系爭借名登記契約）。系爭房地係由原告與建設公司（即新聯暘建設股份有限公司，下稱新聯暘建設公司）洽談，被告完全沒有參與，並由原告一人出面與建設公司簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告僅提供其印鑑及印鑑證明，買賣契約上之被告簽名乃建設公司人員所填寫及用印。系爭房地之頭期款、登記費用、地政規費、稅捐、房屋貸款及歷年房屋稅、地價稅、水電瓦斯費均由原告支付，所有權狀亦由原告保管，並由原告居住使用至今。被告分別於105、106年間向原告借用房地所有權狀辦理轉貸、增貸後即歸還，其於109年12月30日以辦理戶籍遷入為由再次借用時，原告即不疑有他將房地所有權狀借予被告，詎被告竟藉口各種理由拒不返還，經原告委託律師寄發110年3月

01 2日律師函催請被告於函到5日內歸還，被告仍置之不理，原
02 告為保障自身權益，爰以本件起訴狀送達作為終止系爭借名
03 登記契約之意思表示，依類推適用民法第541條及民法第179
04 條、第767條第1項前段規定提起本件訴訟，請求擇一有理由
05 為判決。並聲明：1. 被告應將系爭房地移轉登記予原告。2.
06 原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告抗辯略以：

08 (一)原告因無固定收入向被告借款，因被告薪資均用於家庭日常
09 生活開銷，故哀求配偶潘美錦於77至86年間，自其南港郵局
10 帳戶陸續提領新臺幣(下同)2,710,700元現金借予原告，並
11 約定利息為年息18%。原告為清償上開借款，提議由其支付
12 頭期款1,201,000元購買系爭房地，並承諾由其支付貸款及
13 利息，且要求被告讓其入住，因被告另有房屋居住而應允，
14 惟約定由原告繳納房屋稅及地價稅以抵償租金。原告支付系
15 爭房地頭期款後，未依承諾支付貸款，更陸續於86至106年
16 間向被告借款合計5,144,300元，扣除系爭房地頭期款，原
17 告尚積欠被告6,654,000元(計算式：2,710,700+5,144,300
18 -1,201,000=6,654,000)。

19 (二)既然原告提議支付購屋頭期款以清償欠款，自然會主動尋找
20 物件及參與買屋細節，無法以此證明有借名登記存在。原告
21 於81年4月17日係以不動產為第三人設定抵押權，僅負物之
22 擔保責任，而其彰化銀行帳戶係於90年11月6日至93年3月11
23 日遭扣押，無法證明其於系爭房地84年5月30日購入前已擔
24 任保證人，該等主張均無法作為借名登記之動機。又原告居
25 住於系爭房地，由其繳納房屋稅、地價稅、水電瓦斯等各項
26 費用，尚稱允當，亦不能證明借名登記存在。被告將戶籍遷
27 入系爭房地係為變更成自用住宅，以降低房屋稅率。

28 (三)原告帳戶既於90年11月6日至93年3月11日遭扣押，應無資力
29 繳納系爭房地貸款。因原告欠款高達6,654,000元，且系爭
30 房地尚有4,949,000元貸款未清償，故被告以系爭房地陸續
31 向新光銀行增貸8次，向國泰人壽轉貸4次及增貸2次，其中

於101年11月12日增貸150萬元，匯入被告之子蔡宗翰帳戶內，足證系爭房地為被告所有，由被告自由轉、增貸並處分該等款項，被告因怕遭配偶責罵增貸，而將系爭房地所有權狀放在原告處。

(四)系爭房地買賣價款(含頭期款及貸款)共10,863,844元，原告僅繳付5,413,799元，其餘5,450,045元均由被告繳付，原告自承尚積欠被告100餘萬元，且擔任系爭房地增貸之連帶保證人，足證原告係以繳付系爭房地價款以代清償欠款(計算式：6,654,000元 - 5,413,799元 = 1,240,201元)等情資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

(一)原告與被告為兄妹關係，而系爭房地係以被告名義與訴外人即賣方新聯暘建設公司於84年5月8日簽訂系爭買賣契約，並於同年5月30日移轉登記予被告名下等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之買賣契約、系爭房地所有權狀、土地登記第二類謄本等在卷可按(見本院內湖簡易庭110年度湖司調字第55號卷(下稱湖司調卷)第15至32頁)，及法院依職權所調取系爭房地土地建物查詢資料在卷可按(見湖司調卷第107至108、113、124頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己保有管理、使用、處分之權限，他方允就該財產為出名登記之契約。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，即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，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人。而不動產之借名契約關係如已終止，權利人基於終止借名登記契約後之不當得利返還請求權，自得請求他方將不動產所有權移轉登記。又主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證

明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要。則原告自應就其主張兩造間如附表所示不動產成立借名登記之法律關係，負舉證證明責任，經查：

1. 原告主張系爭房地係由原告與新聯暘建設公司洽談，被告完全沒有參與，並由原告一人出面與新聯暘建設公司簽訂系爭買賣契約，被告僅提供其印鑑及印鑑證明，系爭買賣契約上之被告簽名乃建設公司人員所填寫及用印等情，為被告所不爭執，勘信為真實。是以系爭房地買受過程而言，被告並未出面洽商參與簽約，與一般自己購買房屋之常情不同，則被告是否確實有買受系爭房地之意，顯然有疑，是原告主張兩造間針對系爭房地成立借名登記契約，顯非無據。
2. 又原告主張系爭房地之頭期款、登記費用、地政規費、稅捐及歷年房屋稅、地價稅、水電瓦斯費均由原告支付等情，並經原告提出服務收費明細表、臺灣臺北地方法院士林分院自行繳納款項統一收據、臺北市地政規費收據、蕭英毅代書事務所房地產登記費用明細表、臺北市地政規費及其他收入收據、新聯暘建設公司開立之統一發票、臺北市稅捐稽徵處86、87、89至108年度房屋稅單等在卷可按（見湖司調卷第33至95頁），而被告雖爭執系爭房地頭期款金額僅為12,101,000元，與原告所主張185萬元有所出入，但被告並不爭執，購買系爭房地頭期款為原告所支出，並非由被告支出，且系爭房地自購買後歷年之房屋稅、地價稅及水電瓦斯費用，均由原告支出等情，亦堪信為真實。另原告主張系爭房地購買後，均由原告，及嗣後與原告姪子黃鴻昌、黃彬彬同住等情，亦為被告所不否認，並經證人黃鴻昌、黃彬彬到庭證述明確（見本院卷二第162至164、160頁），亦堪信為真實。是系爭房屋是由原告出面購買，並支付頭期款、相關稅捐、規費，完成交

01 易後，歷年之地價稅、房屋稅等稅捐費用，均由原告支
02 付，系爭房地購買後並由原告占有使用迄今，並由原告支
03 付相關水電瓦斯費用，原告主張其就系爭房地與被告成立
04 借名登記契約明顯有據。

05 3. 原告主張系爭房地所有權狀本由原告保管，而被告分別於
06 105、106年間向原告借用房地所有權狀辦理轉貸、增貸後
07 即歸還，被告於109年12月30日以辦理戶籍遷入為由再次
08 借用時，原告將房地所有權狀借予被告，被告即未返還等
09 情形，而就被告先前2度以系爭房地向銀行借款以及被告
10 為辦理戶籍登記而向原告取得系爭房地所有權狀等情，亦
11 經證人黃彬彬、黃鴻昌於本院證述明確（見本院卷二第15
12 6至160、164至165頁）。是系爭房地之所有權狀，在109
13 年12月30日以前，係由原告長時間保管，而所有權狀係表
14 彰系爭房地所有權之證明文件，如系爭房地確實為被告買
15 受所有，則當由被告自始占有，始符合常情。反之，亦足
16 以認定原告主張其就系爭房地與被告成立借名登記契約等
17 情為真實。

18 4. 原告主張系爭房地買受後，以被告名義向慶豐銀行辦理貸
19 款，共計繳納貸款金額2,248,336元，並提出原證5號蔡國
20 全慶豐銀行活期儲蓄存款存摺為據（見本院卷一第214至2
21 21頁），而被告則抗辯慶豐銀行繳納貸款之金額為2,166,
22 184元。其中有434,184元為被告繳付，其餘1,732,000元
23 為原告繳納，雖依上揭原證5號存摺影本記載可見其中
24 有多筆繳納貸款係以原告名義匯款轉存，但其中仍有數筆記
25 載以轉帳方式繳納，但未記載係以何方式或何帳戶轉帳，
26 並無法以此推斷由何人所繳納，但即使以上揭被告所抗辯
27 之金額，原告仍然給付超過8成貸款金額，且原告並持有
28 被告名義開立之上揭慶豐銀行帳戶存摺之情形，可見繳納
29 貸款此事應由原告負責，否則若是要由被告繳納貸款，上
30 揭被告名義開立之慶豐銀行帳戶存摺何需交付原告，而被
31 告所提出被證11，僅為被告單方面製作整理表格及金額，

亦無法據以認定被告抗辯所繳納金額為真實。是依上揭證據調查結果，原告主張以系爭房地向慶豐銀行辦理貸款全為原告所繳納等情，應值採信。益徵原告主張其就系爭房地與被告成立借名登記契約等情為真實。

5. 原告主張系爭房地稍後以被告名義轉向誠泰銀行（合併後更名為新光銀行）辦理貸款，原告主張其自89年7月至94年4月共繳納1,785,373元、94年5月至101年10月間（不含95年4月至98年1月間），共繳納1,590,988元；95年4月至98年1月間，原告至少繳納1,017,900元。並提出原證6號、原證18號誠泰銀行綜合理財存摺、原證19號存摺資料等為據（見本院卷一第222至231、348至394頁）。而被告則以自89年7月至94年4月繳納1,785,373元中，被告繳納1,040,373元；94年5月至101年10月間繳納1,590,988元，其中被告繳納1,320,988元等情置辯，雖以原告所舉存摺資料中記載自動轉存、票據交換、跨行轉帳等摘要原因並無法認定上揭以被告名義向誠泰銀行（新光銀行）繳納貸款金錢確為原告所繳納，但以被告所抗辯情形，被告至少對於原告有繳納其中至少1,015,000元情形，並不爭執，且以原告本身持有上揭被告名義之誠泰銀行存摺之情形，可見繳納貸款此事應由原告負責，否則若是要由被告繳納貸款，上揭被告名義開立之誠泰銀行帳戶存摺何需交付原告，是在被告未提出其他證據證明該等貸款金額為其所繳納情形下，尚無法僅因存摺尚未記載存入現金者之姓名或是轉帳來源，亦無法推認該等金錢為被告所繳納。是依上揭證據調查結果，原告主張以系爭房地向誠泰銀行辦理貸款全為原告所繳納等情，應值採信。則原告主張就系爭房地向誠泰銀行貸款，至少已經繳納共4,394,261元等情，即非無據。益徵原告主張其就系爭房地與被告成立借名登記契約等情為真實。

6. 原告主張自101年11月至104年4月間，繳納系爭房地向新光銀行貸款金額合計427,000元；自104年5月至105年7月

間，繳納系爭房地向新光銀行貸款金額合計180,000元等情，並提出原證7號新光銀行理財存摺影本、原證7-1號新光銀行存入憑條影本、原證20新光銀行帳戶存摺及存款憑單等為據（見本院卷一第232至235、314至328、396至413頁）。而被告雖就自104年5月至105年7月間，原告繳納系爭房地向新光銀行貸款金額合計180,000元等情不爭執，但就自101年11月至104年4月間，繳納系爭房地向新光銀行貸款金額合計427,000元部分，抗辯其中132,000元由被告繳納等情，雖依據原告所提出之上揭存摺、存款單據加總金額未及427,000元，但僅差132,000元，且被告亦未提出證據證明該等金額確實為被告所繳納，是尚難以此為被告有利之認定。

7. 被告以系爭房地陸續向新光銀行增貸8次，向國泰人壽轉貸4次及增貸2次，而若原告主張轉貸、增貸須經原告同意，應由原告負舉證責任，惟即使系爭房地有轉貸、增貸情形，而轉貸增貸之金錢有由被告取得使用，但就轉貸增貸之款項，原告主張為被告向其之借款，而就此部分，兩造均未提出其他證據以實其說，而依上揭調查結果，依證據優勢情形，在無法排除原告係為自己貸款之情形下，尚難以此為被告有利之認定。至於被告主張其有支付系爭房地火災保險費，並提出相關單據5紙為據，惟即使被告曾經繳納系爭房地火災保險費用，以上揭調查結果，亦難僅憑此事實為被告有利之認定。

8. 又被告以原告於77至86年間，向被告配偶潘美錦陸續借款，並約定利息為年息18%，由被告配偶潘美錦自其南港郵局帳戶陸續提領現金共2,710,700元借予原告，而原告為清償上開借款，提議由其支付頭期款1,201,000元，購買系爭房地，並承諾由其支付貸款及利息，且要求被告讓其入住，經被告應允，並約定由原告繳納房屋稅及地價稅以抵償租金。原告支付系爭房地頭期款後，未依承諾支付貸款，更陸續於86至106年間向被告借款合計5,144,300

元，扣除系爭房地頭期款，原告尚積欠被告6,654,000元（計算式：2,710,700 + 5,144,300 - 1,201,000 = 6,654,000）等情置辯，惟被告所指借款情形，雖提出證人潘美錦南港郵局77年至86年間帳戶明細、證人潘美錦自86年起記帳之日記簿、潘美錦華南銀行南港分行、華僑銀行、被告富邦商業銀行南港分行等帳戶明細為據（見本院卷一第76至91、94至130頁），惟上揭證人潘美錦自86年起記帳之日記簿，為其單方面所製作之紀錄，而該等郵局、銀行之提款紀錄並不同借據，即使其中96年12月25日60萬元款項曾經匯至原告之男友帳戶，亦難僅憑此認定被告所辯上揭款項全數存在。再者依據證人潘美錦於本院審理時證述該等借款係透過被告向其借款，借款係經由被告告知而來，其亦未曾當面見到被告將借款金錢交付原告；而被證4號記帳之日記簿內容，其未曾與原告確認過，是被告告知後，其加以記錄等情（見本院卷二第275至277、280頁），足見尚難僅以證人潘美錦單一之陳述與記錄，即行認定被告所辯上揭借款金額確實全數存在。再者，即使在原告出面購買系爭房地前，原告有向證人潘美錦借款，何以原告不直接將借款返還即可，何需如被告所辯：原告提議由其支付頭期款1,201,000元，購買系爭房地，並承諾由其支付貸款及利息之約定，是亦無法單由此被告所辯借貸情節，而推認有上揭被告所辯約定事實之存在。

9. 綜上前開證據調查結果可知，系爭不動產為原告出資購買，且系爭不動產買受後迄今均為原告使用，足見均係由原告管理、使用及收益，況且，依一般社會常情，足以表彰權利之所有權狀，係由真正權利人保管，益徵原告所主張其為系爭不動產之實際所有人，而借用被告名義登記等情，應屬可採。

（三）按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記契約

在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依前開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，並請求受任人將所取得之權利移轉予委任人。查系爭不動產為原告所買受，其中如附表所示系爭不動產部分借用被告名義登記為所有權人，已如前述。則原告主張以本件起訴狀向被告表明終止借名登記關係（見湖司調卷第12頁），並經被告於110年4月8日收受，有本院送達證書可佐（見湖司調卷第177頁），則兩造間之借名登記契約已告終止，殆無疑義，故原告主張終止借名登記契約後之法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告，自屬有據；至於原告另請求依照民法第179條、第767條規定為上開請求，此部分係選擇合併之訴，而原告上開請求既屬有據，本院無庸就其餘部分再予審酌，併此敘明。

五、綜上所述，兩造間就如附表所示不動產為借名登記之法律關係，經原告終止前開借名登記契約後，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、又按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。強制執行法第130條第1項定有明文。則本件判決命被告將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告，係屬命被告為一定意思表示之判決，將來本件判決如有確定時，始視為被告已為意思表示，且將來執行法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開始強制执行程序之必要，而得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，依前揭說明，本件關於准許命被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告之請求部分，既無開始強制執行之必要，按其性質即不適於假執行，自不得為假執行之宣告。是原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，於法不合，亦應予駁回，附此指明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 19 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 111 年 7 月 19 日
書記官 周彥儒

附表

一、土地部分

土地坐落						地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號			
1	臺北市	南港區	南港段	一	1133		2314	10000分之37

二、建物部分

編號	建號	基地坐落	主要建材及 房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
		建物門牌			
1	臺北市○○區○○段○○段0000○號	臺北市○○區○○段○○段0000地號	鋼筋混凝土 造、17層	6層：61.11 陽臺：6.11 花台：2.12 合計：69.34	1分之1
		臺北市○○區○○路00巷0號6樓			
		共有部分： 臺北市○○區○○段○○段0000○號，面積3016.16平方公尺，權利範圍10000分之41 臺北市○○區○○段○○段0000○號，面積270.26平方公尺，權利範圍10000分之30			