

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第66號

原告 李國平

訴訟代理人 陳家慶律師

被告 陳安琪

訴訟代理人 羅健新律師

上列當事人間移轉所有權登記事件，本院於民國113年9月10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之如附表被告應有部分欄所示之應有部分移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告及其配偶即被告之妹陳安麟（下逕稱姓名）分別於民國81年、83年間移居加拿大多倫多市，嗣因陳安麟之母即訴外人張素櫻（下逕稱姓名）年邁且獨居，原告及陳安麟有意回臺購屋以利探視及居住，遂於102年2月返臺期間至新北市淡水區看屋，並於離臺前委託被告及其友人即訴外人蘇台芬（下逕稱姓名）協助尋找適合房屋。102年3月間，原告及陳安麟有意購買如附表所示房地（下合稱系爭房地，就土地稱系爭土地、就房屋稱系爭房屋），惟因無法即時返臺處理購屋事宜，遂委託被告及蘇台芬代為處理，並先後於102年5月3日、同年7月10日以電子郵件傳送原告及陳安麟之加拿大護照、駕照、公民證予被告，且於102年4月16日滙款加幣30萬元至被告華南銀行外匯帳戶（帳號：000000000號），委託被告將加幣兌換新臺幣後，支付購屋價金及相關稅費。又原告於102年5月間委託訴外人陳志嘉（下逕稱姓名）設計師設計裝潢系爭房屋，裝潢風格則由陳安麟與陳志嘉討論決定，裝潢費用含冷氣安裝、電器用品合計約新臺幣（下未標明幣別者，均同）300萬元，故原告於102年9月5日滙款加幣35萬元至被告華南銀行外匯帳戶，委託被告支付購

01 屋餘款及裝潢費用。原告先後匯款加幣30萬元、35萬元，依
02 匯款當日匯率換算新臺幣分別為876萬元、9,994,040元，合
03 計18,754,040元，係為支付系爭房地買賣價金1,525萬元及
04 裝潢費用300萬元，並非作為張素櫻生活費用或分擔被告照
05 顧張素櫻之費用，蓋張素櫻自有資產已足支付其生活費用。
06 因原告及陳安麟均使用外國證件且無銀行帳戶，造成被告及
07 蘇台芬處理購屋事宜有諸多不便，故原告向被告表示將系爭
08 房地權利範圍3分之1借名登記予被告，以便日後由被告代為
09 繳納相關稅捐、水、電、瓦斯費及大廈管理費，經被告允諾
10 後，原告於辦理系爭房地過戶時即將權利範圍3分之1借名登
11 記在被告名下（下稱系爭應有部分），惟系爭應有部分之所
12 有權狀（下稱系爭所有權狀）均由原告自行保管。被告已於
13 109年2月28日搬離系爭房屋並停止代原告管理系爭房屋，且
14 因張素櫻之遺產分配與陳安麟產生爭執，原告為免日後因系
15 爭應有部分發生爭議，於111年6月18日回臺後即與被告討論
16 系爭應有部分回復登記事宜，經被告同意以贈與方式移轉登
17 記予原告，原告即著手辦理過戶事宜，詎原告要求被告提供
18 其身分證影本時，被告竟要求一併處理張素櫻遺產，原告表
19 示願將一半遺產給被告，被告仍拒不同意繼續辦理過戶事
20 宜，爰類推適用民法第549條第1項規定，以本件起訴狀繕本
21 之送達作為終止系爭應有部分借名登記契約之意思表示，並
22 依民法第179條規定請求被告移轉系爭應有部分予原告等
23 語，並聲明：被告應將系爭房地所有權應有部分3分之1移轉
24 登記予原告。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭房地為被告全額出資購買，購屋頭期款以刷卡10萬元支
27 付、交屋款以現金2萬元支付，其餘款項則由蘇台芬分別開
28 立143萬元、153萬元、300萬元、817萬元、100萬元之支票
29 支付，被告並持有付款收據及原始買賣契約，倘系爭房地係
30 原告委託被告代為購買，何以原告從未要求被告返還買賣契
31 約及付款收據。又原告及陳安麟於108年底返臺時，一再要

01 求被告將系爭應有部分贈與原告，並藉此與被告發生爭吵。
02 復於111年6月中旬返臺時，至被告上班場所大聲吵鬧要求被
03 告贈與，被告不堪其擾，不得已倉促搬離系爭房屋，嗣因遍
04 尋不著系爭所有權狀而於112年2月間聲請補發，直至本件訴
05 訟始知悉系爭所有權狀遭原告侵占。足見，系爭房地非原告
06 委託被告購買並借名登記在被告下，原告非法侵占系爭所有
07 權狀，主張系爭應有部分為借名登記，顯然與事實不符，並
08 不可採。

09 (二)被告購買系爭房地係因原居住房屋空間較小，且鄰近馬路，
10 車流量大，聲音較吵，因被告較不易入眠、睡眠品質不佳，
11 而蘇台芬為護理人員，須輪三班及24小時on call開刀房手
12 術，故被告與蘇台芬商議後決定購屋，並自100年起數次觀
13 看系爭房地之銷售案，惟因被告喜歡之樓層尚未開賣，故委
14 請銷售人員張文玲（下逕稱姓名）特別留意釋出時間。被告
15 購買系爭房地後欲為產權登記時，因念及陳安麟曾提供金錢
16 協助及手足情誼，且原告及陳安麟亦分擔張素英生活費用，
17 並希望其等回臺時能自在居住於系爭房屋等情，始將系爭房
18 地登記為兩造及陳安麟共有，即原告及陳安麟就系爭房地之
19 應有部分係被告所贈與，並非其等所購買，被告為辦理產權
20 登記而請求其等傳送身分證明文件予被告，原告既得以自己
21 及陳安麟名義辦理系爭房地登記，陳安麟並有台中銀行帳
22 戶，即無其所主張借名登記之理由存在。又因被告將系爭房
23 屋提供原告及陳安麟使用，故將主臥室一、客廳之裝潢風格
24 交由其等決定，惟主臥室二、客臥、書房及客廳之音響、全
25 室窗簾、電器及家具等均由被告與蘇台芬討論及購買。

26 (三)被告於102年4月12日訂購系爭房地，預計於102年4月22日簽
27 約，並預定以銀行貸款七成（即1,067萬元）給付買賣價金
28 尾款，其餘458萬元則分成訂金款10萬元、簽約金143萬元、
29 使照申請153萬元、使照取得150萬元及交屋款2萬元等5次給
30 付，然因原告及陳安麟知悉後表示其等自從移民加拿大後，
31 未曾給予張素櫻生活費用，及欲出資部分購屋款項，以便返

01 臺後與家人同住等情，因此，兩造、陳安麟、蘇台芬因協議
02 就原告所匯加幣，部分作為補償被告多年來照顧張素櫻之生
03 活起居及各項開銷，部分作為系爭房地之購屋款，故系爭房
04 地買賣價金遂改以現金支付，原使照取得150萬元及銀行貸款
05 款1,067萬元部分，由蘇台芬於102年10月11日簽發300萬
06 元、817萬元、100萬元之支票3紙支付。被告、蘇台芬分別
07 負擔系爭房地買賣價金668萬元、296萬元（即143萬元及153
08 萬元支票），雖有部分資金係輾轉來自原告所匯加幣，然該
09 加幣既係補貼被告，即屬被告之資金，無法以此遽認系爭房
10 地為原告所購買。

11 (四)張素櫻雖有個人資產，惟其年紀老邁後，疾病纏身，沒有工
12 作，租金收入微薄，早期租金僅約1.5萬元，期間中斷多
13 年，107年8月25日至110年8月24日之租金則約2.8萬元，且
14 張素櫻交友廣闊，時常將金錢貸與他人，最終皆是被騙收
15 場，故張素櫻所需日常花費均向被告索取，被告自88年12月
16 1日起至原告匯款前，除以現金支付張素櫻外，匯入張素櫻
17 之樹林農會及國泰世華銀行帳戶共7,536,000元，此為原告
18 及陳安麟所明知，故其等向被告及蘇台芬表示，所匯加幣65
19 萬元交由被告及蘇台芬處理，作為補償被告照顧張素櫻之生
20 活起居及各項開銷，有剩餘始作為購買系爭房地之部分款
21 項，原告並於被告辦理系爭房地產權登記時表示，因張素櫻
22 長期由被告及蘇台芬照顧，應由被告取得系爭房地全部所有
23 權，惟因被告及蘇台芬認原告及陳安麟亦有部分出資，經四
24 人協議後，決定由被告取得34%、陳安麟取得33%、原告取
25 得33%，蘇台芬則自願退出。

26 (五)綜上，被告與原告間就系爭應有部分並無借名登記關係存
27 在。退步言，倘系爭房地之買賣價金係以原告所匯加幣支
28 付，然原告匯出加幣之帳戶係其與陳安麟之夫妻聯名帳戶，
29 原告及陳安麟為加拿大英屬哥倫比亞省人，依據加拿大家庭
30 法規定，該帳戶之財產為夫妻所共同所有，則系爭房地即非
31 原告一人出資購買，原告請求將系爭應有部分移轉登記於其

01 個人名下，即非適法，應不足採等語置辯。並答辯聲明：原
02 告之訴駁回。

03 三、本院之判斷

04 (一)原告配偶陳安麟為被告之妹；原告及陳安麟分別於81年、83
05 年間移居加拿大多倫多市；而系爭房地由被告分別與訴外人
06 劉興烘、星碩建設股份有限公司於102年4月23日簽訂「原石
07 樸莊」土地預定買賣契約書、房屋預售買賣契約書；土地價
08 金約定為839萬元、房屋（含車位）價金約定為680萬元，總
09 計價金為1525萬元；且系爭土地於同年12月23日登記為原
10 告、陳安麟、被告應有部分各300000分之559、系爭房屋於
11 同年12月23日登記為原告、陳安麟、被告應有部分各3分之1
12 等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之財產歸戶證明、被
13 告之系爭房地所有權狀、土地、建物登記第一類謄本、系爭
14 房地所有權狀及被告提出之戶籍謄本、「原石樸莊」土地預
15 定買賣契約書、房屋預售買賣契約書及本院依職權查詢之系
16 爭房地之建物、土地資料等（見本院卷一第96頁、本院111
17 年度士司調字第358號卷（下稱士司調卷）第16至17、46至4
18 8頁、本院卷一第130、434至518、260至265、72至78頁）在
19 卷可佐，堪信為真實。而原告主張就如附表所示系爭房地如
20 附表被告應有部分欄所示應有部分與被告間訂有借名登記契
21 約，並以終止借名登記契約為由，請求被告移轉系爭房地所
22 有權登記，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，是本件爭點
23 為：1.兩造間就系爭房地如附表被告應有部分欄所示應有部
24 分是否成立借名登記契約？2.原告請求被告移轉系爭房地如
25 附表被告應有部分欄所示應有部分所有權登記是否有理由？
26 茲判斷論述如下述。

27 (二)兩造間就系爭房地如附表被告應有部分欄所示應有部分成立
28 借名登記契約，其認定理由如下：

29 1.按借名登記契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
30 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
31 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。

2. 經查，原告主張：於102年4月16日滙款加幣30萬元至被告華南銀行外匯帳戶；於102年9月5日滙款加幣35萬元至被告華南銀行外匯帳戶，依滙款當日滙率換算新臺幣分別約為876萬元（應為8,756,010元）、9,994,040元，合計18,754,040元（合計約為18,750,050元）等情，為被告所不爭執，並有原告提出之滙款證明、加幣滙率表等（見本院卷一第102至106、414至416頁）可按，堪信為真實。又原告主張系爭房屋之裝潢費用約300萬元，並提出裝潢預算建議書（預算費用合計2,014,600元）、冷氣安裝報價單（報價金額340,800元）、電器報價電子郵件（報價金額140,800元）等為據（見本院卷一第222至230頁）。參以被告所提出用以支付系爭房地價金之由蘇台芬所開立支票（見本院卷一第140至144頁），其中發票日期、金額分別為102年4月30日、143萬元、102年6月30日、153萬元、102年10月11日、300萬元、102年10月19日、817萬元、102年11月10日、100萬元等情明確。則原告滙款加幣2筆至被告華南銀行外幣帳戶之金錢總額與購買系爭房地之價金總額加計裝潢費用之金額大致相符。且該第一筆滙款加幣35萬時間，係在被告簽訂系爭房地買賣契約之同年月23日之前，而第2筆加幣滙款完成後，被告則前後陸續以蘇台芬之支票支付購屋款項情形，可知滙款與給付價金之時間前後相合，是原告主張其滙款2筆加幣予被告係作為購買系爭房地價金並支付裝潢費用等情，顯非無據。又被告雖抗辯：因原告及陳安麟知悉其購買系爭房地後，表示其等自從移民加拿大後，未曾給予張素櫻生活費用，及欲出資部分購屋款項，以便返臺後與家人同住，因此，兩造、陳安麟、蘇台芬因協議就原告所滙加幣，部分作為補償被告多年來照顧張素櫻之生活起居及各項開銷，部分作為系爭房地之購屋款云云，惟固不論被告曾給與張素櫻多

01 少金錢？是否作為扶養費用？然原告否認該2筆加幣匯款係
02 用以給付張素櫻生活費用下，雖然證人蘇台芬於本院審理時
03 證稱略以：因被告母親（即張素櫻，下同）常來要錢，伊們
04 給現金並未統計，之後以匯款至被告母親帳戶；伊向被告表
05 示，原告及陳安麟有匯款進來，所以產權各3分之1，原告匯
06 的錢扣掉被告匯給被告母親7、800萬元，剩下約屋價3分之
07 2，所以認為給他們3分之2是合適的；伊有在約102年9月時
08 告知原告夫妻會扣掉65萬加幣中一些錢，這些事是要登記房
09 屋產權說的等情（見本院卷二第336至340頁），惟如證人蘇
10 台芬所述內容，則原告匯款2筆共65萬元加幣，於102年4月1
11 6日及同年9月5日匯款前，並未知悉實際扣除扶養或補貼張
12 素櫻之金額，則要如何確認匯款金額中多少金額將被扣除作
13 為扶養費用？多少金額將作為購屋款項？是證人蘇台芬所證
14 情節，顯然與常理未合。則不論被告先前是否曾扶養張素櫻
15 或給付張素櫻之金額多少？陳安麟對於張素櫻之扶養或補貼
16 返還被告所付扶養費用與購買系爭房地係屬不同事件，尚非
17 被告可自行決定該等匯款加幣金錢之使用。在被告未能提出
18 其他證據證明兩造間於該2筆加幣匯款前或匯款後至為系爭
19 房地產權登記前期間，曾合意將原告所匯兩筆加幣款項部分
20 作為張素櫻付養款項等情為真實下，尚難僅以證人蘇台芬之
21 證述為被告有利之認定。

22 3.證人陳志嘉於本院審理時證稱略以：伊於102年5月間，經由
23 原告學姐介紹洽談系爭房屋裝潢事宜有透過LINE等通訊軟體
24 與陳安麟接洽，亦透過電子郵件與原告接洽，約於102年9
25 月、10月間，工期約3個多月。系爭房屋裝潢事宜都是與原
26 告及陳安麟接洽。伊是接受原告委託進行系爭房屋裝潢，原
27 證10號電子郵件、（原證12號）冷氣報價單、原證13得電器
28 報價單為其透過電子郵件傳送之資料；伊有詢問裝潢費用如
29 何支付，原告說他會把錢轉給他大姊，再請蘇（台芬）小姐
30 開支票給伊，蘇小姐分4筆以相同方式交付給伊，前3筆都是
31 57萬元，分別於102年10月16日、11月18日、12月25日入

帳，另1筆窗簾費用67,000元及尾款199,220元均於103年1月27日入帳。室內設計風格是與陳安麟討論，以她喜歡她看過社區樣品屋之風格裝修；伊接獲訊息是（系爭房屋）是原告與陳安麟自己回國居住，主臥房原告居住，次臥房是給陳安麟姊姊住，一間客房是給照顧姊姊的蘇台芬住，公共區域與主臥房裝潢較多，次臥房與客房都是用系統家具簡易處理。關於次臥室衣櫃才與被告討論；而蘇台芬住的客房裝潢是與陳安麟討論，伊收訊息系爭房屋是原告要住，是原告無償給蘇台芬住，所以（裝潢）還事由陳安麟決定等情明確（見本院卷二第322至323頁）。是系爭房屋於購買後，係由原告委由證人陳志嘉進行裝潢，且裝潢之風格係由原告之配偶陳安麟決定，原告將裝潢費用匯款給被告後，再由蘇台開立支票給付等情，亦與原告所主張系爭房屋為伊購買；裝潢費用為原告匯款給被告等情相合，益徵原告主張系爭房屋為伊購買，系爭房屋裝潢費用為伊匯款支付等情應為可採。

4.證人陳安麟於本院審理時證述略以：系爭房屋現由原告與伊居住；因當時期母親年紀大，無法前往加拿大探視，原告與伊可以回國探視，原告與伊討論，於102年4月間決定購買系爭房屋，系爭房屋買賣契約由被告代伊簽立，原告於（系爭房地）買賣契約簽訂前匯加幣30萬元至被告帳戶以支付簽約所需金錢、（系爭房地）買賣價金全部由原告支付，交屋前同年9月間再匯款加幣35萬元，匯款後再由被告支付買賣價金，於102年10月間交屋；因為伊與原告離開臺灣很久，在台證件都已過期，被告於102年7月間收到原告與伊證件電子郵件，表示都是英文很麻煩造成困擾，所以於（同年）9月原告與伊討論想要借被告名字加入產權，方便被告日後幫伊等照顧系爭房屋，徵求被告意見，被告表示願意幫忙照顧房屋；並未將系爭房屋贈與被告；亦未曾與被告談過一起購買系爭房屋；而系爭房屋裝潢係由原告委託陳志嘉進行，陳志嘉是經由原告學姐介紹，伊們透過電子郵件聯繫交換設計意見，被告與蘇台芬並未參與裝潢設計討論，裝潢費用係由原

告匯出第2筆加幣時支出，但請被告、蘇台芬以支票支付給陳志嘉等情詳盡（見本院卷二第326至324頁），核與證人陳志嘉所證系爭房屋進行裝潢之情形相合，並徵原告主張系爭房屋為伊購買，而為方便房屋管理，將系爭房地應有部分3分之1（系爭土地實際應有部分應為300000分之559）借名登記予被告等情，應為可採。

5.又被告雖抗辯系爭房地係伊看屋購買，並非原告購買，亦無原告主張借名登記情事等情，而證人張文玲雖於本院審理時證稱略以：伊擔任原石（樸莊）建案（應指系爭房屋建案）之銷售工作，被告自101年起至少3次來看該建案，而被告來看屋時，原告、陳安麟均未曾來陪看，僅有被告及蘇台芬陪同；當初與伊接洽的是被告及蘇台芬，應該是被告或蘇台芬向伊反映說房子要做持分登記，伊向總公司反映後。將持分登記表格交給被告他們向總公司辦理；伊們是根據客戶意願決定簽（買賣契約）約之人是誰，並不會干涉等情（見本院卷二第332至335頁），但即使系爭房地原是由被告、蘇台芬進行看屋簽約，因為買賣契約當事人是何人與系爭房屋實際上係由何人出資購買，以及房地所有權登記等未必一定相同，是亦難以此看屋簽約情形，即認被告所辯：系爭房地為伊購買，並無借名登記等情為真實可採，而難憑此為被告有利之認定。

6.至於被告抗辯：原告匯出加幣之帳戶係其與陳安麟之夫妻聯名帳戶，原告及陳安麟為加拿大英屬哥倫比亞省人，依據加拿大家庭法規定，該帳戶之財產為夫妻所共同所有，則系爭房地即非原告一人出資購買云云，惟原告匯款之加拿大帳戶究竟是否為原告與其陳安麟聯名帳戶，並不影響原告2次匯款加幣（合計65萬加幣）之被告帳戶之事實認定，至於該等金錢是否與陳安麟相關，此為原告與陳安麟間之內部關係，與本件兩造間法律關係認定，並無直接關連。附此指明。

7.綜上調查結果，原告主張：兩造間就系爭房地如附表被告應有部分欄所示應有部分成立借名登記契約，應為可採。被告

01 所為上揭抗辯，尚難採為對於被告為有利之認定。

02 (三)原告請求被告移轉系爭房地如附表被告應有部分欄所示應有
03 部分所有權登記予原告為理由，其認定理由如下：

04 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
05 允為處理之契約。又按當事人之任何一方，得隨時終止委任
06 契約，民法第549條第1項定有明文。又無法律上之原因而受
07 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
08 因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有明文。而
09 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
10 委任之相關規定，依前開規定，借名人自得隨時終止借名登
11 記契約，並依據不當得利法律關係請求出名人將所取得之登
12 記名義之不當得利移轉登記予借名人。經查，兩造間就系爭
13 房地如附表被告應有部分欄所示應有部分成立借名登記契
14 約，已如上述。則類推適用民法第549條第1項規定，原告本
15 得隨時終止，而本件原告以起訴狀繕本之送達，對於被告為
16 終止系爭房地之借名登記契約之意思表示（見士司調卷第10
17 頁），且本件起訴狀已於111年10月15日發生送達被告之效
18 力（送達證書見士司調卷第148頁），是該借名登記契約既
19 經原告終止，則被告原依該借名登記契約所取得之系爭房地
20 如附表被告應有部分欄所示應有部分所有權登記之利益，嗣
21 後即無法律上原因，是原告主張依不當得利之法律關係，請
22 求被告將系爭房地如附表被告應有部分欄所示應有部分移轉
23 登記予原告，即為有理由，應予准許。

24 四、綜上所述，原告主張兩造間借名登記契約之法律關係，類推
25 適民法第549條第1項規定，終止該借名登記契約，而依民法
26 第179條不當得利法律關係之規定，請求被告應將登記於其
27 名下之系爭房地如附表被告應有部分欄所示應有部分移轉登
28 記予原告，即為有理由，應予准許。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援
30 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
31 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明，

六、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 113 年 9 月 30 日
民事第一庭 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 113 年 9 月 30 日
書記官 周彥儒

附表：

土地標示								
土地坐落						面積 (平方公尺)	權利範圍	被告應有部分
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	○○區	○○		000	9086.02	李國平：300000分之559 陳安麟：300000分之559 陳安琪：300000分之559	陳安琪：300000分之559

建物標示							
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍	被告應有部分
1	8748	新北市○○區○○街00巷00弄00號6樓	○○段140地號	鋼筋混凝土造，八層	六層130.31 陽台13.93 雨遮1.91	李國平：3分之1 陳安麟：3分之1 陳安琪：3分之1	陳安琪：3分之1
共有部分：							
1. ○○段0000建號，面積16256.13平方公尺，權利範圍100000分之453（含停車位編號215號，權利範圍100000分之221）。							
2. ○○段0000建號，面積348.73平方公尺，權利範圍100000分之6521。							