臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第313號

原告 劉永泰

被告 陳毅鴻
陳毅賢

共同

訴訟代理人 李克欣律師

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年11月5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

一、原告起訴主張：

(一) 訴外人劉玉蘭為大陸地區人士，與訴外人陳維祥育有二子即被告陳毅鴻、陳毅賢2人，劉玉蘭與陳維祥於民國95年5月4日離婚，嗣於98年12月8日與原告結婚，原告與劉玉蘭結婚當日，與訴外人葉自強簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），因原告退休前為刑事警察，執行外勤工作恐有不測，並考量劉玉蘭前有一段不順利之婚姻，為讓劉玉蘭有所保障，乃於系爭買賣契約第1條備註8. 載明「甲方（即原告）需要指定第三人為登記名義人（劉玉蘭）」，即以劉玉蘭為出名人之借名登記，婚後由原告及劉玉蘭共同居住在系爭不動產內。劉玉蘭為家庭主婦，並無工作收入，系爭不動產之買賣價金、貸款、房屋及土地稅捐、水電費用等均由原告繳納，原告嗣後亦因資金需求，以系爭不動產進行增貸，足見系爭不動產係由原告管理、使用、處分，與劉玉蘭間為借名登記關係。

01 (二) 劉玉蘭於113年1月1日死亡後，系爭不動產由兩造繼承而
02 登記為共同共有，劉玉蘭與原告間就系爭不動產之借名登
03 記關係因劉玉蘭死亡而消滅，為此依民法第550條前段、
04 第541條等規定，訴請被告2人將其與原告共同共有之系爭
05 不動產所有權移轉登記予原告。

06 (三) 聲明：被告應將其與原告共同共有之系爭不動產所有權移
07 轉登記予原告。

08 二、被告抗辯：

09 (一) 原告追求劉玉蘭，欲與之共結連理，然劉玉蘭因前次婚姻
10 破裂，尚未走出陰影，始終未予答應，原告乃向劉玉蘭提
11 出條件，為讓劉玉蘭婚後生活有所保障，願意出資購買系
12 爭不動產，贈與並登記於劉玉蘭名下，作為劉玉蘭後半生
13 之寄託，劉玉蘭因此同意原告之求婚，並特別選在結婚當
14 日辦理系爭不動產之買賣簽約事宜，故原告與劉玉蘭間，
15 自始即為讓劉玉蘭終局取得系爭不動產所有權之合意，並
16 無借名登記法律關係之存在，否則對劉玉蘭即無保障之可
17 言。

18 (二) 聲明：如主文第1項所示。

19 三、得心證之理由：

20 (一) 按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方
21 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
22 產為出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之
23 意思表示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方
24 出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立
25 借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多
26 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責
27 任。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認
28 要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證
29 明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理
30 法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可
31 使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅

01 以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最
02 高法院111年度台上字第216號判決意旨參照）。次按在借
03 名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接
04 證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等
05 已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂
06 有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係。法院為
07 判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職權行使，斟酌
08 全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判斷，且須合於
09 論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，即屬違背法
10 令（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參照）。另
11 按「上訴人與被上訴人既為夫妻，關係密切，其將系爭房
12 地登記為被上訴人名義，原因多端，非必有借名登記之合
13 意，亦與一般將所購買之不動產借名登記他人名義，而借
14 名人仍自己管理、使用、處分之情形有別。」（最高法院
15 104年度台上字第2236號裁定意旨參照）。又民事訴訟如
16 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
17 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
18 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
19 原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨參
20 照）。

21 （二）原告主張劉玉蘭為大陸地區人士，與陳維祥育有二子即被
22 告陳毅鴻、陳毅賢2人，劉玉蘭與陳維祥於95年5月4日離
23 婚，嗣於98年12月8日與原告結婚，原告與劉玉蘭結婚當
24 日，由原告與葉自強簽訂系爭買賣契約，購買系爭不動
25 產，於系爭買賣契約第1條備註8. 載明「甲方（即原告）
26 需要指定第三人為登記名義人（劉玉蘭）」，婚後由原告
27 及劉玉蘭共同居住在系爭不動產內，系爭不動產之買賣價
28 金、貸款、房屋及土地稅捐、水電費用等均由原告繳納，
29 原告嗣後亦因資金需求，以系爭不動產進行增貸，劉玉蘭
30 於113年1月1日死亡後，系爭不動產由兩造繼承而登記為
31 共同共有等情，業據原告提出系爭不動產之土地及建物登

01 記第三類謄本、被告之戶籍謄本、劉玉蘭之除戶謄本、系
02 爭買賣契約、新北市汐止區農會放款歷史交易明細查詢資
03 料影本等件為證（見本院113年度湖司補字第63號卷第15
04 至22頁、25至57頁、83至107頁），且為被告所不爭執

05 （見本院卷第98、99頁），應堪信為真實。原告另主張其
06 與劉玉蘭間就系爭不動產存在借名登記法律關係，則為被
07 告所否認，並以前詞置辯，揆諸前揭說明意旨，應由原告
08 就其所稱上開借名登記關係存在之事實，負舉證之責任。

09 （三）原告就上開待證事實，提出系爭買賣契約，並聲請傳訊承
10 辦地政士張逸群為證，然查：

11 1. 依系爭買賣契約第1條備註8. 雖載明「甲方（即原告）需
12 要指定第三人為登記名義人（劉玉蘭）」（見前揭湖司補
13 字卷第33頁），然依上開記載，僅能得知原告於簽訂系爭
14 買賣契約當時指定劉玉蘭為登記名義人，賣方應依買方之
15 指示，將系爭不動產移轉登記為劉玉蘭名義而已，至於原
16 告當時指定劉玉蘭為登記名義人之確切原因為何，並未記
17 載，無從據以推認原告與劉玉蘭間成立借名登記法律關
18 係。

19 2. 證人張逸群地政士於本院審理中到庭證稱：系爭買賣契約
20 書是由我經手辦理，因為太久了，有一點印象模糊了，我
21 是仲介公司的代書，是仲介公司約他們雙方來，我們才見
22 面，在此之前我不認識買賣雙方。（問：買賣契約甲方指
23 定第三人劉玉蘭為登記名義人，你是否記得原因為何？）
24 一般來說，買賣是不會寫這個，因為這個可能比較特殊，
25 說真的這件案件我有一點忘了，通常是買方要求要寫我才
26 會這樣寫，如果沒有特別叫我寫我不會寫這個，因為買方
27 與第三人劉玉蘭是夫妻關係，我猜測是不是因為資金是原
28 告出的，但是這只是我的猜測，這是我寫的沒有錯。

29 （問：當時買方有沒有具體告訴你他要登記劉玉蘭為房屋
30 所有權人的原因是什麼？）我沒有問，時間也久了，我也
31 忘了。（問：當時原告有沒有表示這間房子雖然登記劉玉

01 蘭為名義人，但是他只是借名登記給劉玉蘭而已，劉玉蘭
02 只是他的人頭，他自己才是真正保有所有權及支配權的所有
03 所有權人？）剛才問題的前段沒有錯，就是原告有指定登記
04 劉玉蘭為名義人，我記得這間房子是由原告出錢，原告有
05 跟我說登記他太太劉玉蘭的名字，至於後段的部分，原告
06 是否有這樣表示，因為時間久了我不記得了等語（見本院
07 卷第95至97頁）。依證人張逸群上開證述內容，至多僅能
08 得知當時之買方即原告有指定以劉玉蘭為系爭不動產之登
09 記名義人，然證人對於原告為何指定以劉玉蘭名義登記為
10 所有權人之原因，並未詢問，尚無所悉，且已印象模糊，
11 無從證明原告與劉玉蘭間確有借名登記之合意存在。

12 3. 至原告雖另陳稱系爭不動產之買賣價金、貸款、房屋及土
13 地稅捐、水電費用等均由其繳納，原告嗣後亦因資金需
14 求，以系爭不動產進行增貸等情，雖為被告所不爭執，然
15 原告與劉玉蘭為夫妻關係，生活緊密，同居共財，雙方就
16 系爭不動產以劉玉蘭名義登記為所有權人，其原因可能出
17 於贈與、節稅、避險、貸款、財產分配等等，不一而足，
18 而原告於雙方婚姻關係存續及共同生活期間，自願支付前
19 開各項費用，亦屬一般家庭尋常之舉，其原因出於多端，
20 尚難以此即率認其與劉玉蘭間就系爭不動產存在借名登記
21 關係。

22 （四）綜上所述，依原告所提出之證據資料，未能舉證證明其與
23 劉玉蘭間究於何時、何地、以如何之方式，就系爭不動產
24 達成借名登記之意思合致，無從認定其與劉玉蘭間確有借
25 名登記法律關係存在，則原告主張借名登記關係因劉玉蘭
26 死亡而消滅，依民法第550條前段、第541條等規定，訴請
27 被告2人將其與原告共同共有之系爭不動產所有權移轉登
28 記予原告，為無理由，應予駁回。

29 （五）末按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證
30 據中認為不必要者，不在此限；民事訴訟法第286條定有
31 明文。原告既未能舉證證明其與劉玉蘭間有借名登記法律

01 關係存在，其請求為無理由，則被告就所抗辯之事實，另
02 行聲請傳訊證人劉銀蘭部分（見本院卷第66頁），核無再
03 加調查之必要，併予敘明。

04 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌
05 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

08 民事第一庭法 官 邱光吾

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

14 書記官 唐千雅