

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第714號

原告 吳佩芬

訴訟代理人 沈聖瀚律師

被告 吳建良

指定送達：臺南市○○區○○路000巷0
弄00號（由本人親收）

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院柳營簡易庭於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍100分之4）、臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍1分之1）、臺南市○○區○○段000○號建物（權利範圍1分之1，與上開土地合稱系爭不動產）為原告出資所購買，因原告身體狀況不佳及擔憂晚輩吳和勳是否孝順等因素，於購買時將系爭不動產所有權權利範圍2分之1借名登記與證人即原告之妹乙○○，嗣兩造於111年10月間就系爭不動產成立借名登記契約，原告乃要求乙○○將借名在其名下之系爭不動產權利範圍2分之1返還與原告，其餘2分之1即如附表所示之不動產移轉登記予被告名下。嗣原告要求被告返還如附表所示之不動產，被告拒絕返還，原告乃提起本件訴訟，並以起訴狀繕本送達被告作為終止借名登記契約，爰依民法第541條第2項請求被告將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)原告願供擔保，請

01 准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 系爭不動產為原告與乙○○向建商所購買，嗣乙○○希望被
04 告居住在系爭不動產並照顧母親，將如附表所示之不動產贈
05 與被告，惟因乙○○所贈與之價值超過免稅額，超過免稅額
06 部分，被告以新臺幣(下同)810,000元向乙○○購買，兩造
07 間並無借名登記契約。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)對於原告原與訴外人即原告之前配偶周明山向訴外人合申建
10 設事業有限公司(下稱合申公司)購買系爭不動產，嗣周明山
11 向合申公司申請將系爭不動產之產權更名為乙○○，而由乙
12 ○○以其名義與原告共同向合申公司買受系爭不動產，乙○
13 ○因此登記為系爭不動產之名義人，乙○○嗣於民國111年1
14 1月29日以買賣為登記原因，將系爭不動產之所有權移轉登
15 記予兩造(兩造分別取得所有權權利範圍100分之1、4分之
16 1、4分之1)等情，有合申公司土地、房屋預定買賣合約書、
17 合申公司114年5月6日民事陳報狀檢附之產權更名同意書、
18 臺南市鹽水地政事務所113年5月30日所登字第1130049306號
19 函檢附之土地登記申請書、系爭不動產土地、建物登記謄本
20 等件在卷可證，此部分事實，堪信為真實。

21 (二)系爭不動產為原告所出資購買，並將系爭不動產權利範圍2
22 分之1借名登記予證人乙○○，嗣原告與被告成立借名登記
23 契約，證人乙○○於111年11月29日以買賣為登記原因，將
24 系爭不動產之所有權移轉登記予兩造等情。經查：

25 1.證人乙○○於本院審理期日證稱：系爭不動產是原告向建商
26 購買，當時還沒登記，我們有談到要共同持分，建商那邊說
27 我要有出錢，才可以登記，所以我給付某期工程款200多萬
28 元給建商，並將系爭不動產權利範圍2分之1登記在我名下等
29 語，並提出其於109年7月10日、109年7月21日分別匯款160,
30 000元、2,000,000元予合申公司之第一商業銀行股份有限公
31 司(下稱第一銀行)匯款申請書回條，然原告於乙○○支付工

程款予合申公司前之109年4月23日、109年7月2日、109年7月3日，曾先後匯款800,000元、1,000,000元、400,000元（合計匯款金額2,200,000元）至證人乙○○之第一銀行帳戶，有第一銀行大灣分行2025年5月16日一大灣字第000029號函及歷史交易紀錄可參，則原告在匯款2,200,000元與證人乙○○後，證人乙○○即匯款2,160,000元與合申公司，兩者時間緊密、金額相近，衡諸常情，證人乙○○匯款與合申公司之工程款為原告所提供，其目的為以利證人乙○○得登記為系爭不動產之登記名義人，堪予認定。

2.證人乙○○於本院審理期日證稱：嗣原告認為系爭不動產我沒有資格擁有，因為兩造與母親同住，所以我想把系爭不動產權利範圍2分之1移轉為被告，然原告堅持她也要有，兩造乃協商一部分登記與被告，一部分登記與訴外人吳和勳，最後不知道為什麼變成一部分登記與原告、一部分登記與被告。我移轉與兩造時沒有收買賣價金，兩造也沒有積欠我任何債務，只要兩造協調好，盡快平息紛爭就好。又被告雖有匯款810,000元給我，我後來也有透過其他名目將810,000元還給被告等語（見本院卷第153頁至第156頁），由上開證述可知，證人乙○○對於其名下之系爭不動產如何處分並無決定權，反而於經原告與被告協商後，依原告之要求，將系爭不動產各移轉2分之1之應有部分予兩造，且未向兩造收取任何買賣價金，衡諸常情，不動產之所有權人有權決定應如何處分不動產，於出賣與他人時，由於不動產價值高，縱為親朋好友，亦難以不受取任何價金，證人乙○○上開所為，顯違反一般常情，然此益徵原告為系爭不動產之實質所有權人，證人乙○○僅為借名登記者。

3.證人即地政士丁○○於本院審理中證稱：系爭不動產於111年11月29日移轉登記是原告來找我，我辦理移轉登記，當時原告有提到證人乙○○就系爭不動產2分之1是她的，她要移轉回來。因為用贈與日後移轉有房屋合一稅的問題，所以才會登記為買賣，當時有做了一份契約書。兩造並無積欠證人

01 乙○○任何債務，被告匯款810,000元只是為了符合買賣合
02 約上記載之金額以便利登記。當初有提到原告有收養一個孩
03 子，他們說孩子還小，要部分登記在被告名下，日後可以牽
04 制那個小孩等語（見本院卷第149頁至第152頁），上開證人
05 丁○○之證述核與證人乙○○之證述相符，且證人丁○○為
06 中立之第三人，與兩造間均無利害關係，自無甘冒涉犯偽證
07 罪而為虛偽證述，其上開證述，堪信為真。參以於系爭不動
08 產移轉與被告後之同年12月30日兩造所簽立之聲明書內容記
09 載：「本人所有名下所有坐落臺南市○○區○○路000巷0弄
10 00號及基地（甲○○3/4、丙○○1/4），特此聲明：一、本
11 人百年後將無條件由吳和勳繼承。二、吳和勳繼承後應無條
12 件讓邱慧珊、周明山、丙○○居住至百年。三、恐口無憑，
13 特例此聲明書為憑。」（見本院卷第144頁）足見原告乃擔
14 憂其死後吳和勳若取得系爭不動產，是否仍會照顧家人，故
15 將如附表所示之不動產登記在被告名下，讓被告對系爭不動
16 產有部分權利得以限制吳和勳，而證人乙○○移轉如附表所
17 示之不動產與被告非基於贈與、亦非基於買賣，其僅是希望
18 盡快平息紛爭，應原告即系爭不動產實質所有權人之要求移
19 轉登記至被告名下。其間法律關係存在兩造間，而被告亦未
20 支付任何對價與原告，衡諸常情，兩造間之法律關係應為借
21 名登記法律關係。

22 (三)借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名義登
23 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
24 登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
25 在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規
26 定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適
27 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
28 判決參照)。再按當事人之任何一方，得隨時終止委任契
29 約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於
30 委任人，民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。
31 另終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止

01 權之行使另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為
02 基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受
03 限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨，是委任契約
04 不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止(最高法院9
05 8年度台上字第218號民事裁定參照)。準此，借名者、出名
06 者均得隨時終止具委任性質之借名登記契約，而於借名登記
07 契約終止時，出名者應將其因借名登記契約所取得之權利移
08 轉於借名者。原告既為系爭不動產之真正所有權人，而其將
09 系爭不動產借名登記於被告名下，依前開說明，原告本得隨
10 時終止兩造間之系爭借名登記契約，並於該契約消滅後，請
11 求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予己，而原告以起訴
12 狀繕本為終止系爭借名登記契約之意思表示，該起訴狀繕本
13 於113年5月31日送達被告，是系爭借名登記契約於113年5月
14 31日送達被告時經原告終止，原告終止系爭借名登記契約
15 後，請求被告應將如附表所示之不動產之所有權移轉登記予
16 原告，要屬有據。

17 四、從而，原告終止系爭借名登記契約後，請求被告將如附表所
18 示之不動產移轉登記予原告，為有理由，應予准許。又命債
19 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
20 效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已
21 為意思表示，為強制執行法第130條第1項所明定。此類判決
22 必待確定後始生擬制債務人已為意思表示之效力，於判決確
23 定前，無由宣告假執行。又原告如持有判令被告應辦理所有
24 權移轉登記之確定判決，原得依強制執行法第130條之規
25 定，單獨向地政機關申請辦理登記。原告請求被告將系爭不
26 動產移轉登記予原告，係請求判令被告為移轉系爭不動產所
27 有權之意思表示，依上所述，即無再准為假執行之必要，是
28 原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行，顯有未合，應予駁
29 回。

30 五、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有明
31 文。本件為被告敗訴之判決，訴訟費用即應由被告負擔，爰

判決如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 15 日
臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
法 官 陳協奇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 7 月 15 日
書記官 洪季杏

附表：

編號	不動產	應有部分比例
1	臺南市○○區○○段000000地號土地	100分之1
2	臺南市○○區○○段000000地號土地	4分之1
3	臺南市○○區○○段000○號建物(門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0弄00號房屋)	4分之1