

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第85號

原告 陳棟

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 梁鈺府律師

陳俊愷律師

被告 陳志鋒

陳慧靖

共同

訴訟代理人 林錦隆律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國110年11月19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、原告主張：

(一)原告出資購買坐落臺中市○○區○○段000地號土地暨地上同地段505建號即門牌臺中市西屯區市○○○路000號22樓之2建物以及同地段527建號共有部分、B1層254號、255號停車位、臺中市○○區○○段000地號土地暨地上同地段506建號即門牌臺中市西屯區市○○○路000號22樓之1及同地段527建號共有部分、B1層253停車位(下稱系爭房地)，且因原告與被告陳志鋒為父子關係，被告陳慧靖為被告陳志鋒之配偶，原告乃將系爭房地分別借名登記於被告陳志鋒、被告陳

01 慧靖名下，惟門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號22樓
02 之1、22樓之2房屋於購買後，均仍由原告居住使用收益。

03 (二)原告於66年間即獨自創辦家族企業傑聖實業股份有限公司
04 (下稱系爭公司)，詎被告於109年12月間竟解除原告公司負
05 責人之職務，原告與被告之父母信任關係已不復存在，爰以
06 本件起訴狀繕本之送達為終止兩造借名登記委任關係之意思
07 表示。借名登記既已消滅，被告已無登記為系爭房地所有權
08 人之法律上原因，原告自得依民法第179條、第541條、第54
09 9條第1項之規定，請求被告將系爭房地所有權全部移轉登記
10 為原告所有，並將系爭房地所辦理之銀行貸款予以塗銷。

11 (三)並聲明：

12 1、被告陳志鋒應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地暨地
13 上同地段505建號即門牌臺中市西屯區市○○○路000號22
14 樓之2建物以及同地段527建號共有部分、B1層254號、255
15 號停車位之房地所有權全部移轉登記與原告。

16 2、被告陳慧靖應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地暨地
17 上同地段506建號即門牌臺中市西屯區市○○○路000號22樓
18 之1建物及同地段527建號共有部分、B1層253停車位之房地
19 所有權全部移轉登記與原告。

20 二、被告抗辯：

21 (一)被告否認兩造間就系爭房地存有借名登記委任契約關係，系
22 爭房地為被告二人自行出資購得。被告陳志鋒於88年6月22
23 日，向由鉅建設股份有限公司預購系爭坐落門牌號碼臺中市
24 西屯區市○○○路000號22樓之2房地，約定總價新臺幣(下
25 同)1381萬元，其中訂金、簽約金、開工款、期款、交屋款
26 均依期繳款，另向臺灣中小企銀貸款400萬元。該筆貸款400
27 萬元已於103年6月5日全部還清。而還款方式及資金來源，
28 係自被告陳志鋒本人之活期存款帳戶授權銀行自動轉帳支
29 付。被告陳慧靖亦於向由鉅建設股份有限公司預購系爭門牌
30 號碼台中市西屯區市○○○路000號22樓之1房地，約定總價
31 1290萬元，其中訂金、簽約金、開工款、期款、交屋款均依

01 期繳款，另向臺灣中小企銀貸款200萬元。至102年年底尚有
02 貸款餘額928,790元未償還。而償還之資金來源，係自被告
03 陳慧靖本人之活期存款帳戶授權銀行依時自動轉帳支付。另
04 被告陳慧靖於104年6月間償還購屋時之貸款200萬元，臺灣
05 中小企銀即於104年6月30日以清償為原因塗銷抵押權登記。

06 (二)系爭房屋於90年間交屋後，被告一家人即遷入居住，將戶籍
07 設於系爭房地，且為孝敬父母，特別裝潢孝親套房乙間，邀
08 請原告及母親陳數珠(業於97年10月21日死亡)同住，以便親
09 自照料父母的生活起居。是自90年交屋起至107年11月19日
10 原告再婚時止，近二十年期間，被告均與母親及原告同住。
11 期間被告之母陳數珠雖於97年間死亡，但被告二人忙於中國
12 大陸事業，經常出境不在台灣，被告除僱請外傭照顧原告生
13 活起居外，亦請被告大姊陳玲兒夫妻二人不定時至被告住處
14 探望陪伴原告。又原告與訴外人陳月丹於107年11月19日辦
15 理結婚登記，成為夫妻，被告為不干涉二人之同居生活，加
16 上經營在大陸之事業，必須來回大陸與台灣，且回台灣時間
17 先居住在傑聖公司宿舍，讓原告與再婚配偶居住系爭房屋，
18 乃係考量原告年已老邁，尊重其感情生活，讓其與再婚配偶
19 繼續居住於系爭房屋。被告為盡孝道，除每月定期給予14萬
20 元供原告花用外，並僱請外傭照顧原告。另系爭房屋購入後
21 所有水費、電費、天然氣費、電話費、第四台費用、管理費
22 亦均由被告夫妻自銀行帳戶自動扣繳支付。原告主張系爭房
23 屋自購得後，均由原告自行居住收益使用，與事實不符。

24 (三)傑聖公司係由被告母親即原告之前配偶陳數珠設立之家族企
25 業，創立之初即由陳數珠擔任負責人，其他家族成員擔任股
26 東，由家族成員共同經營，絕非原告一人獨資設立，且於10
27 9年12月21日召開臨時股東會決議改選董監事，選任被告陳
28 志鋒接任董事長後，原告即心生不滿，恣意主張被告及其他
29 家族成員名下之所有財產(包括不動產及傑聖公司股權)均應
30 返還歸其一人所有，此即原告提起本件訴訟之緣由。

31 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
03 法第759條之1第1項定有明文。次按「借名登記」契約云
04 者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍
05 由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
06 約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上
07 應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
08 良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法
09 委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之
10 一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義
11 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
12 名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法
13 院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。又不動產登記
14 當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名
15 登記之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第1157號
16 判決要旨參照）。申言之，主張有借名委任關係存在事實之
17 原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就
18 其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277
19 條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第163
20 7號判決要旨參照）。負有舉證責任之當事人，若未能證實
21 自己主張之事實為真實，縱然他方就其抗辯事實即令不能舉
22 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決（最高法院1
23 08年度台上字第129號判決要旨參照）。本件原告主張兩造間
24 就系爭房地存有借名登記契約，既為被告所否認，自應由原告
25 就借名登記契約存在之事實，負舉證之責。

26 (二)查，原告主張兩造間就系爭房地存有借名登記契約，為被告
27 所否認，原告迄未能提出適足之證據以實其說。而被告抗辯
28 系爭房屋係被告所購買等語，業據提出買賣契約書、付款支
29 票、統一發票、繳息清單、土地所有權狀、地價稅、房屋稅
30 繳納證明、存摺影本、水、電費繳納資料（見本院卷第91-17
31 3頁）、還本繳息單（見本院卷第315-321頁）等件為證，並有

臺灣中小企業銀行台中分行函及所檢附資料(見本院卷第335-339頁)在卷可稽。又原告雖復主張其購買系爭房地所給付之款項，雖係以被告名義之支票及以被告為貸款人所貸得之款項給付，惟上開支票之兌現及貸款之清償，均係由原告自原告之帳戶或原告配偶陳數珠名下之帳戶或傑聖公司名下之帳戶，將款項匯至被告名下之帳戶內以資給付云云(見本院卷第221-222頁)，然此亦為被告所否認。參之，原告本得自行調取其自己名下帳戶之交易明細，再依該交易明細說明原告究係於何時自其自己名下帳戶匯款多少金額至被告帳戶內，用以給付系爭房地價金，然原告直至本院言詞辯論終結時止，仍未能就此部分予以說明、舉證，僅一再請求調取被告名下帳戶之交易明細，已與常情有違。況系爭房地縱為原告出資並登記予被告名下，然依二造之關係，其登記原因亦所在多有，或為借名契約，或為贈與契約，尚無法憑此逕自推論其登記原因即為借名契約。遑論原告縱有匯款至被告名下帳戶情事，然僅憑匯款紀錄，至多亦僅能證明原告有匯款予被告之事實，而原告為被告陳志鋒之父親，二造關係親密，原告匯款至被告名下帳戶之原因，或為贈與或為借款，不一而足，憑此要不足以證明原告主張兩造間就系爭房地存有借名登記契約屬實，本院因認並無再調取被告帳戶交易明細必要，附此敘明。

(三)綜上所述，原告既未能舉證證明兩造間就系爭房地存有借名登記契約，自應受不利之認定，是其主張，尚難採憑。

四、從而，原告依民法第179條、第541條、第549條第1項規定，及借名契約之法律關係，請求被告分別將其名下之系爭房地所有權全部移轉登記為原告所有，並將系爭房地所辦理之銀行貸款予以塗銷，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論駁。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日

01
02
03
04
05
06

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 黃雅慧