

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第418號

原告 廖昌祺

訴訟代理人 林慈政律師

被告 廖宏洲

訴訟代理人 康春田律師

上當事人間不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國112年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：兩造為親兄弟，原告於民國83年7月29日出資向訴外人賴榮棟購買如附表所示不動產（下稱系爭不動產），買賣價金新臺幣（下同）1180萬元由原告支付，為享有首購房貸優惠利率，向被告借用名義，將系爭不動產登記於被告名下，惟基於信賴手足，未與被告簽立紙本之借名登記契約。嗣因系爭不動產已無借名登記之需要，原告於111年4月1日發函通知被告，表示終止兩造間之借名登記關係，並請被告與原告委任之律師聯絡不動產之返還事宜，詎被告竟拒絕返還，原告曾向本院提出調解聲請，請求被告移轉系爭不動產所有權登記，被告於調解時固否認有借名登記關係，惟不否認系爭不動產價金最終係由原告支付，且系爭不動產之簽約及支付價金均為原告所為，爰依借名登記之法律關係、民法第541條第2項、第179條規定，請求擇一為有利原告之判決。並聲明：(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)願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：系爭不動產為訴外人即兩造父親廖文慶以兩造父母出賣臺大實驗林保管地保管權所得600萬元、廖文慶原有積蓄（含被告按月給付廖文慶管理之薪資），及系爭不動產出租所得款項，向賴榮棟購買後贈與被告，並於83年8月24

01 日經本院公證處公證，由代書於83年9月24日辦理所有權移
02 轉登記予被告名下，且由原告親自將系爭不動產所有權狀交
03 付予被告持有保管。系爭不動產之84年契稅係被告委請廖文
04 慶繳納，最初由廖文慶委託原告出租他人使用，房租則存入
05 原告郵局帳戶，並辦理自動扣繳以租金支付系爭不動產必要
06 支出，被告全家並與兩造父母自96年2月間一起入住迄今，
07 被告已長期實際占有並管理使用系爭不動產。兩造均從事警
08 察工作，原告於80年5月間以820萬元購買門牌號碼臺中市○
09 區○○○街000號透天房地，並向銀行貸款240萬元，另追加
10 增建工程費90萬元，尚需扶養3名子女，衡以原告資力，不
11 可能於83年7月間再以鉅資1180萬元購買系爭不動產。且原
12 告亦無不能以自己名義登記為所有權人之事由，表彰系爭不
13 動產權利之重要文件並為被告保管持有，且由被告長期實際
14 占有使用管理系爭不動產，原告未能具體表明及舉證證明兩
15 造達成借名登記意思表示合致之事實，縱原告身為被告長兄
16 而出面簽訂系爭不動產買賣契約並且交付買賣價金予賣方，
17 亦難逕以推論兩造間直接成立借名登記法律關係。並聲明：
18 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
19 假執行。

20 參、本院判斷：

21 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277條前段亦有明文。而民事訴訟如係由原告
23 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
24 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
25 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
26 高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。另借名登記
27 契約乃當事人約定，借名者經出名者同意，而就屬於一方現
28 在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利
29 人之契約。因此，出名人與借名者間應有借名登記之意思表
30 示合致，始能成立借名登記契約；且主張借名登記者，應就
31 該借名登記之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第2

359號判決意旨參照)。本件系爭不動產之不動產買賣契約(下稱買賣契約)係由原告於83年7月29日與賴榮棟簽訂，於83年8月24日就系爭不動產簽訂之建築改良物買賣所有權移轉契約，則由被告與賴榮棟簽訂，並於同日經本院公證處公證，於83年9月24日以買賣為登記原因，辦理系爭不動產所有權移轉登記為被告所有等情，有原告提出之不動產買賣契約書，被告提出之公證書、建築改良物買賣所有權移轉契約書、臺中市稅捐稽徵處84年度契稅繳款書、火災保險單，及系爭不動產登記第一類謄本在卷可稽，並為兩造所不爭執，堪信為真實(本院卷第21至26、67至83、340頁)。原告主張其與被告間就系爭不動產存有借名登記契約，為被告所否認，並以前詞置辯，依前開說明，即應由原告就此項有利於己之主張負舉證之責任。

二、查系爭不動產係證人即兩造表姐夫黃吉源為介紹人，由兩造父親廖文慶向訴外人賴東海及賴樹水所購買而贈與被告之情，業據證人黃吉源於本院證述：「(東英九街175、177號，是否兩間你都當介紹人?)是。(哪一間先買，哪一間後買?)廖昌祺那間先買，80年就買…我姑丈當時有說再拼兩三年再買給廖宏洲…第二間83年買的，就是我剛剛講的那間…(是誰找你當介紹人的?)我姑丈。地主當時是住我們隔壁。…(83年7月29日有關臺中市東英九街的房子買賣契約書，你是介紹人，請陳述事情經過?)要買這間房子時，我跟我姑丈也就是兩造的父親，我們一起去，我是中間人，講價時是1180萬，這間房子我姑丈有跟我說他要買給廖宏洲…(簽立剛剛給你看的不動產買賣契約書時，你是否在場?)我有在場，還有地主賴東海及地主的兒子賴樹水、孫子賴榮棟，我姑丈、廖昌祺，對方3個人，我們3個人，姑丈說要買給廖宏洲，廖宏洲在花蓮沒有回來，拜託廖昌祺簽名。…我有在場簽名，我簽完名就走掉了。」等情詳實(本院卷一第330至332頁)。

三、再系爭不動產與門牌號碼臺中市○區○○○街000號同為兩

01 造父親廖文慶所購買後分別贈與兩造，系爭不動產購買資金
02 來自兩造雙親售地所得、積蓄，及被告歷年薪資暨系爭不動
03 產租金收入等資金來源所購得，系爭不動產之房貸為被告所
04 支付，因當時被告在花蓮工作，廖文慶乃交由原告出面簽訂
05 買賣契約，交付系爭不動產價金、繳納貸款暨支付相關稅
06 金、規費等情，並據證人即兩造姐姐廖秀枝於本院證述：
07 「在民國80年時，爸爸買第一棟房屋要讓廖昌祺廖宏洲、廖
08 宏洲共同持有，但廖昌祺堅持要單獨所有。…執意要登記在
09 自己名下。第一棟是80年買177號，83年買175號…177號登
10 記為廖昌祺所有，所以83年時爸爸買175號，爸爸公開表示
11 是登記給廖宏洲…（你知道買175號要給廖宏洲房地的資金
12 來源嗎？）爸爸、媽媽賣了一塊地得款600萬元，還有爸
13 爸、媽媽歷年的積蓄，加上廖宏洲薪資所得，及…房屋租金
14 收入。…廖宏洲在花蓮工作的薪資收入，及他把175號房屋
15 出租的租金收入…爸爸先把廖宏洲匯給他的錢，再匯給廖昌
16 祺去繳房屋貸款，廖昌祺如何去繳我不知道。（第二棟175
17 號房地，是要給廖宏洲的，為何廖宏洲不自己辦理？）當時
18 廖宏洲人還在花蓮工作，爸爸就叫廖昌祺就近協助辦理。…
19 （廖昌祺說，175號房地，是為了首購貸款的優惠才借用廖
20 宏洲的名義登記的，是否如此？）不是。」等語明確（本院
21 卷二第14至20頁）。

22 四、證人賴榮棟固於本院證述：「（不動產買賣契約書上面有你的
23 簽名及蓋章，是否是你所為？）是。…（這個契約上的標
24 的房子是誰跟你買的？）這個契約是我跟廖昌祺去代書那裡
25 簽的，廖昌祺是買方。（簽約的那天，現場還有誰？）證人
26 賴榮棟介紹人黃吉源也在，還有代書徐鈴明。（房屋價金11
27 80萬都收到了嗎？）有。（是誰付給你的？）從簽約到交屋
28 都是廖昌祺。（簽約的訂金何人交付給你？）廖昌祺。（你
29 點交也是點交給廖昌祺？）是。…（有無聽聞買賣契約的標
30 的是誰要贈與給別人的？）廖昌祺之前已經有跟我們買隔壁
31 的房子，這次是第二戶，後來有聽他爸爸說是賣山上的地來

01 買這個房子。」等語在卷（本院卷二第21至25頁）。惟系爭
02 不動產買賣之買賣內容非由賴榮棟與原告直接洽談，賴榮棟
03 不知買方為何人一情，並據證人賴榮棟於本院證述：「（第
04 二棟房子在簽約前，是誰去跟你們洽談買賣事宜？）之前是
05 我叔叔跟我爺爺跟買方談的，我是簽約時才到場。（你講的
06 買方是誰？）因為房子是登記在我名下，簽約之前談買賣事
07 由是我爺爺與我叔叔處理，我不知道。（交屋時為何不要求
08 不要蓋廖宏洲的章，要蓋廖昌祺的章？）我已經交接清楚
09 了，代書要蓋何人的章我沒有意見。」等語在卷（本院卷二
10 第21至25頁）。是證人賴榮棟證述原告為系爭不動產買賣契
11 約之買受人及由其交付相關價金情節，尚難據以認定原告主
12 張本件借名登記之事實至為明確。

13 五、本件確係由廖文慶以售地所得、被告歷年薪資等款項向賴榮
14 棟購買系爭不動產後贈與被告，並於83年8月24日經本院公
15 證處公證，於83年9月24日辦理系爭不動產所有權移轉登記
16 予被告名下，時即由被告持有保管系爭不動產所有權狀，且
17 以系爭不動產租金收入支付房貸及必要支出，被告全家及兩
18 造父母自96年2月間入住系爭不動產迄今等情，並有被告提
19 出之合作金庫（新秀地區農會）匯款回條聯暨匯款回條、郵
20 政國內匯款執據、鹿谷鄉農會活期存款往來交易明細表、臺
21 中市稅稽徵處大智分處92、93、95、96、98至110地價稅繳
22 款書暨90、92、94至111年房屋稅繳款書房屋稅繳款書、房
23 屋租賃契約書、忠明通信出貨單、雙根室內裝修有限公司工
24 程報價單、估價單、健峰傢俱行客戶購單、順世水電工程報
25 價單、特力翠豐股份有限公司統一發票、振武廚具行統一發
26 票、戶籍謄本（除戶部分）、台灣電力公司台中區營業處
27 函、中華電信股份有限公司臺中營業處電話移機申請單暨繳
28 費證明單等均影本在卷可按（本院卷一第171至303、427至5
29 68頁），足見被告抗辯其為系爭不動產真正所有權人，應屬
30 有據。至於原告提出之不動產買賣契約書、住宅追加工程明
31 細、忠實營造工程股份有限公司收據、送貨單、臺中市稅稽

01 徵處大智分處84年、86年、87年、90年地價稅繳款書暨84、
02 85、86、88、91年房屋稅繳款書、委任出租同意書、房屋租
03 賃契約書、防水防熱工程保固書暨工程收款單、鹿谷農會匯
04 款回條聯（均影本）（本院卷一第21至26、103至145頁），
05 核與證人廖秀枝、賴榮棟證述之情節相符，足證原告確係受
06 廖文慶指示出面簽訂系爭不動產買賣契約、交付買賣價金、
07 繳納系爭不動產銀行貸款、處理出租事宜並繳納相關稅費甚
08 明。

09 六、綜上，原告所舉證據，均不足認定兩造間有就系爭不動產成
10 立借名登記契約之意思表示合致，則原告主張系爭不動產為
11 原告所有，僅係借名登記於被告名下云云，即不可採。從
12 而，原告依借名契約終止後之返還請求權，請求被告返還系
13 爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

14 七、另按得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認
15 判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判決、命被
16 告為意思表示之判決（最高法院49年台上字第1225號裁判意
17 旨參照）。原告固聲明願供擔保請准宣告假執行，惟得為宣
18 告假執行之判決，以適於執行者為限，原告訴請被告應為系
19 爭不動產所有權移轉登記，係請求本院判令被告為一定之意
20 思表示，性質上應不宜為假執行之宣告，且原告之訴既經駁
21 回，其假執行之聲請亦失所附麗，是原告所為假執行之聲請
22 亦應一併駁回之。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
24 據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論
25 述，併此敘明。

26 肆、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
29 民事第五庭 法 官 林秀菊

30 正本係照原本作成。

31 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。

中華民國 112 年 2 月 24 日

書記官 黃鴻鑑

附表

土地部分

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地 號	面積 (m ²)	權利範圍
1	臺中市	東區	旱平	22	377.03	全部

建物部分：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	主要水築材料、房屋層數及主要用途	建物面積 (m ²)		權利範圍
					二層	其他	
1	臺中市○區○段○00○號	臺中市○區○段○00地號	臺中市○區○○○街000號(門牌整編前為十甲路 375 之 1 號)	鋼筋混凝土造、二層、住家用	149.13	陽台 13.29 屋頂突出物 15.56	全部