

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第199號

原告 ○○○○ 住○○市○○區○○路000號8樓

訴訟代理人 黃邦哲律師

複代理人 楊偉奇律師

被告 ○○○○

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間請求移轉不動產等事件，本院於民國113年10月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表編號1至3所示之土地及建物所有權移轉登記
予原告。

二、被告應給付原告新臺幣170萬元，及自民國111年5月12日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第二項及第三項，於原告以新臺幣56萬7,000元為被
告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣170萬元為原告
預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
查原告起訴時聲明第1項原為：被告應將如附表編號1至3所
示之土地及建物（下合稱長安路房地）於民國100年10月3日
以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，並將長安路房地所有
權移轉登記予原告。嗣於113年10月7日更正聲明為：被告應
將長安路房地之所有權移轉登記予原告（見本院卷二第124
至125頁）。核屬更正法律上之陳述，非為訴之變更，依據
前揭規定，應予准許。

01 二、原告主張：原告為訴外人即被告配偶○○○之姊姊。原告於
02 79年間購買長安路房地，復於81年間購買如附表編號4至6所
03 示之土地及房屋（下合稱福聯街套房，與長安路房地合稱系
04 爭不動產）。嗣訴外人即原告父親○○○（78年8月8日死
05 亡）之債權人向臺灣板橋地方法院（現改制為臺灣新北地方
06 法院，下稱新北地院）聲請對○○○繼承人之財產為強制執
07 行，而原告為○○○之繼承人，故於000年0月間收到新北地
08 院之執行命令，原告為避免系爭不動產遭強制執行，欲借用
09 ○○○名義登記為系爭不動產之所有權人，並委由○○○負
10 責辦理所有權移轉登記事宜，原告則配合在所需文件上簽名
11 用印。然因○○○同為○○○之繼承人，原告擔心其亦可能
12 遭○○○之債權人聲請強制執行，原告遂於000年0月間，透
13 過○○○與被告協議，借用被告名義登記為系爭不動產之所有
14 權人（下稱系爭借名契約），並辦畢所有權移轉登記。然
15 被告未經原告同意，竟於105年12月26日將福聯街套房以新
16 臺幣（下同）170萬元出售予第三人，原告乃依民法第549條
17 第1項規定，以起訴狀繕本送達被告，作為終止系爭借名契
18 約之意思表示，再依民法第179條及第541條第2項規定，請
19 求被告將長安路房地所有權移轉登記予原告及給付原告170
20 萬元等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示，並願供擔
21 保，請准就聲明第2項宣告假執行。

22 三、被告則以：長安路房地為訴外人即原告母親○○○決定購
23 買，因○○○曾以訴外人即原告哥哥○○○名義購買房屋，
24 卻遭○○○出售予第三人，乃決定以原告名義登記為長安路
25 房地之所有權人；福聯街套房則係○○○出資購買，且為避
26 免影響首次購屋之權益，始聽從○○○建議以原告名義登記
27 為福聯街套房之所有權人。又系爭不動產之貸款、水電費、
28 房屋稅及地價稅均為○○○繳納，並由○○○使用、收益及
29 管理，顯見原告並非系爭不動產之所有權人。另○○○於00
30 年00月間經○○○告知原告有資金需求，○○○與原告商議
31 後，同意原告以長安路房地向幸福人壽保險股份有限公司

（下稱幸福人壽）申辦貸款，並由原告繳納原本貸款及後續增貸，○○○始未再給付長安路房地之貸款。嗣原告於000年0月間在新北市購屋，因貸款資金壓力，透過○○○與○○○協調後，被告同意承擔長安路房地之貸款餘額，作為購買長安路房地之買賣價金，並於100年10月3日辦理所有權移轉登記，同時原告應○○○之要求，一併將福聯街套房所有權移轉登記予被告，被告與○○○並共同向合作金庫商業銀行林內分行申辦貸款，以清償長安路房地之貸款餘額230萬9,293元，及增貸69萬0,707元用以購買長安路房地所在社區之停車位。另系爭不動產之所有權於100年10月3日移轉登記予被告後，所有權狀均由被告保管，房屋貸款、水電瓦斯費、房屋稅及地價稅亦均由被告繳納，原告未曾居住使用，亦無管理行為，被告始為系爭不動產之所有權人，並未與原告成立系爭借名契約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第295至296頁）：

（一）系爭不動產原所有權人均登記為原告。

（二）原告於100年9月19日晚上11點01分許，傳送電子郵件（下稱系爭電子郵件）予○○○及訴外人即原告弟弟○○○，內容記載：「台中的房子可能要趕快過戶到娟名下」、「娟要不要趕快問一下代書如何辦」、「因為現在我也不知道我們誰沒有拋棄繼承」等語。

（三）原告與○○○均為○○○之繼承人，其等於78年10月7日均聲請拋棄繼承，並經本院78年度繼字第1011號函准予備查。

（四）原告於100年9月13日因○○○繼承人之身分，遭新北地院100年度司執字第87074號強制執行事件（下稱系爭執行事件）扣押薪資及查封新北市○○區○○路000號8樓房屋及坐落基地（下合稱樹林區房地）。

（五）原告於100年10月3日將系爭不動產所有權移轉登記予被告。

01 (六) 被告於000年00月間將福聯街套房以170萬元出售，並於10
02 6年1月11日將福聯街套房所有權移轉登記予第三人。

03 五、得心證之理由：

04 (一) 兩造就系爭不動產確有成立系爭借名契約：

05 1. 按主張有借名登記關係存在之原告，就契約之成立生效應
06 負舉證之責，惟原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在
07 經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接
08 事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要。而借
09 名登記契約非要式行為，雙方意思表示一致即成立（最高
10 法院113年度台上字第531號判決意旨參照）。又借名登記
11 契約應成立於財產歸屬者（借名人）與登記名義人（出名
12 人）間，其相互表示一致，並不限於當事人間直接為之，
13 非不得由第三人媒介而獲意思表示一致（最高法院113年
14 度台上字第910號判決意旨參照）。

15 2. 原告於100年9月13日因○○○繼承人之身分，遭新北地院
16 以系爭執行事件扣押薪資及查封樹林區房地乙節，為兩造
17 所不爭執；原告嗣於100年9月19日晚上11點01分許，傳送
18 系爭電子郵件予○○○及○○○表示：「因為爸71年的債
19 務法院要強制執行我的收入，現在查到的是樹林這間，台
20 中的房子可能要趕快過戶到娟名下，娟要不要趕快問一下
21 代書如何辦，因為現在我也不知道我們誰沒有辦拋棄繼
22 承，宗憲現在名下也不能有財產，媽可能也不行有財產，
23 真是麻煩ㄟ」等語（見本院卷一第223頁），足見原告於1
24 00年9月19日係因其薪資及樹林區房地被新北地院查封扣
25 押，為避免系爭不動產亦被查封，始聯絡○○○，並顧及
26 ○○○及○○○名下均不能有財產，而打算將系爭不動產
27 登記在○○○名下，堪認原告確係因受強制執行，始考慮
28 將系爭不動產登記在○○○名下，而無出售系爭不動產之
29 意思，原告與○○○亦全未就出售系爭不動產之細節有何
30 討論。

31 3. 又證人即原告朋友○○○於本院審理時證稱：伊與原告於

84年間在幸福人壽擔任同事認識，嗣於100年間共同購買樹林區房地，並借用原告名義登記為所有權人，然樹林區房地卻於000年0月間遭新北地院查封，原告表示係因其父親○○○繼承債務之問題，其有可能沒有辦理拋棄繼承。而原告約於000年00月間有陸續至本院查詢其有無辦理拋棄繼承，但因為沒有電子化，所以沒有查到相關資料。伊知道原告除樹林區房地外，在臺中尚有系爭不動產，因為原告常常會走很遠到臺灣銀行匯款，經伊詢問為何不用ATM轉帳後，原告表示係為了要節省轉帳的手續費，伊才知道原告在臺中有系爭不動產，且原告是臺中人，也常常回臺中。原告約於000年00月間頻繁打電話給○○○，表示樹林區房地已經被查封，其未辦理拋棄繼承，為了避免系爭不動產也被查封，要先借用○○○之名義登記為系爭不動產之所有權人，並將所需文件交給○○○。又因係借名登記關係，原告沒有收到買賣價金，原告也沒有出售系爭不動產之打算，但伊不清楚為何系爭不動產最後會登記在被告名下等語（見本院卷一第380至383頁），益徵原告確無出售系爭不動產之意思，而係因未能確認其是否已於○○○過世後聲請拋棄繼承，為避免系爭不動產亦被查封拍賣，始考慮將系爭不動產所有權移轉登記予○○○。

4. 另原告曾陸續至本院查詢其有無於○○○過世後聲請拋棄繼承，然因當時尚未電子化而查無資料乙節，業據證人陳惠雯上開證述屬實，足見原告除未能確認其有無聲請拋棄繼承外，亦難以確認○○○其他繼承人拋棄繼承之情形。而原告與○○○均為○○○之繼承人，若○○○亦未聲請拋棄繼承，縱將系爭不動產所有權移轉登記予○○○，系爭不動產仍會遭查封拍賣。而被告為○○○之配偶，應係原告短時間內所能找到具有一定信賴關係之親屬，且確定不會因○○○之債務受強制執行之對象，是原告主張其係為保險起見，而改透過○○○媒介與被告就系爭不動產成立系爭借名契約，應為實在。

01 5. 參以證人即地政士○○○於本院審理時證稱：伊與被告是
02 國小同學，係被告委託伊辦理系爭不動產之所有權移轉登
03 記，伊沒有到現場看過，僅單純幫忙辦理系爭不動產之所
04 有權移轉登記。而兩造係於100年9月22日簽訂土地及建築
05 改良物所有權買賣移轉契約書，至於有無另外簽訂買賣契
06 約，因兩造是自己人，係由兩造自行洽談條件，伊沒有過
07 問等語（見本院卷一第346至347頁），足見原告於100年9
08 月19日聯絡○○○後，旋於100年9月22日至臺中辦理系爭
09 不動產之所有權移轉登記，核與原告主張其係為避免系爭
10 不動產被查封拍賣，而希望盡速將系爭不動產所有權移轉
11 登記至他人名下之情形相符。況原告與○○○或被告於00
12 0年0月間，從未就出售或返還系爭不動產乙節有任何討
13 論，兩造卻於短短3日內申請辦理系爭不動產之所有權移
14 轉登記，足證原告確係為了避免系爭不動產被查封，而與
15 被告就系爭不動產成立系爭借名契約。

16 6. 被告雖辯稱福聯街套房係○○○出資購買，而登記在原告
17 名下；長安路房地則係○○○出資購買，然因原告有貸款
18 資金壓力，透過○○○與○○○協調後，被告同意承擔長
19 安路房地之貸款餘額，作為向原告購買長安路房地之價
20 金，原告並應○○○之要求，將福聯街套房所有權一併移
21 轉登記在被告名下等語。然系爭不動產原登記為原告所
22 有，為兩造所不爭執，而被告就福聯街套房係由○○○出
23 資購買及長安路房地係由○○○出資購買乙節，則未能提
24 出完整金流舉證證明，難認為真實。又原告若係因貸款而
25 有資金壓力，應得自行出售長安路房地，不但可以清償貸
26 款餘額，還能賺取漲幅之價差，應更能獲得充裕之資金，
27 尚難僅以被告清償長安路房地之貸款餘額，遽認該筆款項
28 即為購買長安路房地之價金。況從系爭電子郵件觀之，原
29 告亦全未提及其有何資金壓力之情形，是被告上開所辯，
30 均不足採。

31 7. 被告另辯稱系爭不動產之貸款、水電費、房屋稅及地價稅

均為○○○繳納，並由○○○使用、收益及管理，原告並非系爭不動產之所有權人。又系爭不動產之所有權於100年10月3日移轉登記予被告後，所有權狀均為被告保管，被告除清償長安路房地之貸款餘額外，另增貸69萬0,707元用以購買長安路房地所在社區之停車位。且系爭不動產之貸款、水電瓦斯費、房屋稅及地價稅亦由被告繳納，原告未曾居住使用，亦無管理行為，被告始為系爭不動產之所有權人等語。然被告未能舉證證明系爭不動產之貸款、水電瓦斯費、房屋稅及地價稅均係由被告或○○○繳納，尚無從為有利於被告之認定。又縱使長安路房地之水電瓦斯費、房屋稅及地價稅係由被告繳納，然被告與○○○均係使用長安路房地之人，而由被告負擔上開費用作為使用長安路房地之對價，亦難認與常情相違。而被告既居住使用長安路房地，其等購買停車位以滿足其停車需求，自無不可。另原告於100年9月、10月間係居住在北部，而委由○○○及被告辦理系爭不動產所有權移轉登記事宜，故被告於辦畢系爭不動產所有權移轉登記後，自會先取得系爭不動產所有權狀，亦難單憑被告持有系爭不動產之所有權狀，遽認系爭借名契約不存在。

（二）原告依民法第541條第2項規定，請求被告將長安路房地所有權移轉登記予原告，並依民法第179條規定，請求被告給付170萬元，為有理由：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第179條、第541條第2項分別定有明文。
2. 經查，兩造於000年0月間就系爭不動產成立系爭借名契約，業如前述，原告復以起訴狀繕本送達被告，為終止系爭借名契約之意思表示，該繕本並於111年5月11日送達被告，有送達證書在卷可憑（見本院卷一第143頁），是系爭借名契約已於111年5月11日終止，然被告仍為長安路房

地之登記名義人，則原告依第541條第2項規定，請求被告將長安路房地所有權移轉登記予原告，核屬有據。

3. 又被告將福聯街套房以170萬元出售予第三人，為兩造所不爭執，然原告僅係借用被告名義，將福聯街套房登記在被告名下，被告卻擅自將福聯街套房出售予第三人，並受有170萬元之利益，且致原告受有損害，應將此利益返還予原告。是原告依民法第179條規定，請求被告給付170萬元，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第541條第2項規定，請求被告將長安路房地所有權移轉登記予原告，並依民法第179條規定，請求被告給付170萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月12日（起訴狀繕本於111年5月11日送達被告，見本院卷一第143頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

七、兩造均陳明就聲明第2項願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
民事第四庭 法 官 董庭誌

正本係照原本作成。

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（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 113 年 10 月 28 日
書記官 王政偉

附表：

編 號	不 動 產 標 示	應 有 部 分
	長安路房地	

1	臺中市○○區○○○段00000地號土地	10000分之115
2	臺中市○○區○○段3202建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號BF1之2號停車位）	113分之1
	共有部分：同段3203建號建物	10000分之308
3	臺中市○○區○○段3188建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號10樓之1房屋）	全部
	共有部分：同段3203建號建物	10000分之112
福聯街套房		
4	臺中市○○區○○段00000地號土地	10000分之29
5	臺中市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號13樓之10房屋）	全部
	共用部分：同段2470建號建物	10000分之15
6	臺中市○○區○○段2442建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號13樓之11房屋）	全部
	共用部分：同段2470建號建物	10000分之14