

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2248號

原告 江○○

訴訟代理人 江○○

被告 江○○

訴訟代理人 陳建勛律師

上列當事人間請求借名登記事件，本院於民國113年11月8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：被告為原告之子。原告原為臺中市○○區○○段000地號、000-00地號、000-0地號土地（下稱系爭土地）及同段000建號建物（下稱系爭房屋；與系爭土地合稱系爭房地）之所有權人。緣原告欲將系爭房地平分給被告及其兄即原告訴訟代理人江○○，然過戶需2人證件太麻煩，故僅將系爭房地借名登記於被告名下，以後再平分，原告遂於民國105年1月29日將系爭土地、系爭房屋分別以買賣、贈與為登記原因移轉登記予被告。惟被告竟主張系爭房地為其所有，爰以起訴狀及補正狀繕本送達被告之日作為終止兩造間之借名登記契約之意思表示，並依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求被告將系爭房地移轉登記予原告等語。並聲明：被告應將系爭房地所有權全部移轉登記予原告。

二、被告則以：被告自94年起至江○○對被告之子家暴經法院核發保護令之日止，均與原告同住於系爭房地，兩造就系爭房地並無借名登記契約關係。原告係於105年1月29日將系爭土地、系爭房屋分別以買賣、贈與為登記原因移轉登記予被

01 告，系爭土地登記原因雖為買賣，實為贈與，被告已繳納贈
02 與稅完畢。系爭房地於94年間購入後均由被告繳納貸款迄今
03 且。系爭房地贈與被告後，均由被告持有系爭房地之所有權
04 狀，並繳納地價稅、房屋稅、水電費迄今等語，資為抗辯。
05 並聲明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 (一)兩造間並無就系爭房地成立借名登記契約：

08 1.按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
09 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
10 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
11 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
12 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
13 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關
14 係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號判
15 決參照）。

16 2.原告主張其於105年1月29日將系爭房地借名登記予被告等
17 語，為被告所否認，自應由原告就該借名登記事實負舉證責
18 任。經查：

19 (1)被告先前居住於系爭房地至江○○對被告之子家暴經法院核
20 發保護令之日止，系爭房地之所有權狀為被告持有，且自
21 105年1月29日起迄今就系爭房地之地價稅、房屋稅、水電費
22 均由被告繳納等情，有臺中市政府地方稅務局105年至111年
23 地價稅繳納證明書、105年至112年全期房屋稅繳納證明書、
24 台灣電力公司及台灣自來水公司之繳納證明附卷可參（見本
25 院卷一第149至171頁），並為兩造所不爭執（見本院卷一第
26 188、296至297頁）。惟若系爭房地為原告借名登記在被告
27 名下，則原告應為實際所有權人，衡情系爭房地之所有權狀
28 應係由原告所保管，且系爭房地之地價稅、房屋稅亦應由實
29 際所有權人所支付，何以系爭房地之所有權狀均係由被告所
30 保管，且房屋稅、地價稅、贈與稅亦由被告負擔，自難遽認
31 兩造於105年1月29日就系爭房地成立借名登記契約。

01 (2)又證人即原告之女江○○於本院證稱：104年10月兩造、我
02 及江○○商討系爭房地要借名登記給被告做為投資使用，投
03 資的內容是要入股○○○○○有限公司，原告說先給被告使
04 用，6年後歸還。因為把土地借名登記給被告去向銀行貸款
05 比較方便。我沒有參與系爭房地移轉登記的過程。也沒有居
06 住使用系爭房地等語（見本院卷二第24至25頁）。益徵證人
07 前開證述系爭房地借名登記之原因，核與原告主張係為方便
08 辦理才先登記予被告等語，顯不相符。況證人江○○於本院
09 證稱：上次開庭時，有調土地謄本，發現被告就系爭土地有
10 向○○○○去貸款。本件4月份那次開庭有旁聽等語（見本
11 院卷二第25至26頁）。可見證人自陳於本件證述前已先於審
12 理中在場旁聽，實難期其證述無所偏頗而為真實可採，自不
13 得採為有利原告之認定。

14 3.從而，依原告所舉證據，皆不足證明其有與被告就系爭房地
15 達成借名登記意思表示合致，而存在借名登記法律關係之事
16 實。

17 (二)原告請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理
18 由：

19 原告既未能舉證證明其與被告間就系爭房地成立借名登記契
20 約，則原告主張終止兩造間借名登記之委任契約，於委任契
21 約終止後，被告仍登記為系爭房地之所有權人，構成不當得
22 利，依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，請
23 求被告將系爭房地所有權全部移轉登記予原告，即屬無據。

24 四、綜上所述，原告依民法第179條及類推適用民法第541條第2
25 項規定，請求被告將系爭房地所有權全部移轉登記予原告，
26 為無理由，應予駁回。

27 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
28 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
29 敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第三庭 審判長法官 唐敏寶
法官 蔡嘉裕
法官 林 萱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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 11 月 29 日

書記官 黃泰能