

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1891號

原告 黃淳綦

訴訟代理人 顧定軒律師

被告 許羽發

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年2月18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

壹、程序方面

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。經查，原告起訴時原聲明第一項請求：「被告應將臺中市○○區○○○段000地號土地及其上坐落臺中市○○區○○○段0000○號即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號7樓之6房屋移轉登記予原告」。嗣於民國113年8月13日當庭變更聲明請求：「被告應將臺中市○○區○○○段000地號（權利範圍2000分之7）及其上臺中市○○區○○○段0000○號（權利範圍全部）、共同使用部分同段5582建號（權利範圍10000分之46）即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號7樓之6之房屋（下稱系爭房地）之所有權移轉登記予原告」（見卷第219頁），核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告為原告之長子，因被告始終無房屋居住，故原告於100年間，借用被告之名義，而購買系爭房地，就此關於系爭房地之相關簽約、付款等事宜，除均係由原告出面處理外，且原告亦因此依各該時程，分別開立支票及匯款等方式，交付新臺幣（下同）1,124,324元，而用以支付購買

01 系爭房地時之應付購屋款1,050,000元，暨契稅3,324元、仲
02 介費21,000元、代書費及雜費共50,000元等費用後，並因此
03 掌有系爭房地之所有權狀迄今，基此，兩造間就系爭房地係
04 存有借名登記之法律關係。邇來，原告對於被告不肖之行
05 為，實感灰心且不願再容忍，自得類推適用民法委任之相關
06 規定，隨時終止此等借名登記之委任關係，為此，依本件起
07 訴狀之送達，向被告為終止借名登記之意思表示，被告自應
08 移轉系爭房地之所有權登記予原告等語。聲明：被告應將系
09 爭房地之所有權移轉登記予原告。

10 二、被告則以：從來沒有借名登記這件事，當初是原告聯繫房仲
11 介紹被告去看屋，並說要購買給被告，說好一人一半出錢，
12 即是贈與，當時被告因工作繁忙無法外出辦理，故請原告代
13 理被告領取權狀，原告當天拿到權狀後趁被告上班時便返回
14 台北戶籍處，被告向原告要權狀，原告不給，從此扣押不
15 還，多年來都以忘記了、下次給你等理由搪塞。系爭房地之
16 水電都是被告在使用與繳費，房屋的管理、收益、處分權及
17 產生的義務都是被告，歷年房屋稅課稅明細、地價稅繳納明
18 細均足以證明被告是所有權人。原告確實有付自備款60萬
19 元，但後續被告繳納的貸款55萬元，一開始就陸續匯款到原
20 告戶頭，其中最大一筆金額達43萬元，之後，原告到處炫耀
21 其買房給被告並言語暗示要還錢，被告迫於人情壓力在102
22 年間陸續又匯還給原告10萬元，經算金流，已付原告總計高
23 達88萬6300元，已超過系爭房地一半的價格，這是很典型父
24 母先出自備款，後面貸款孩子繳的情況，所以不是借名登記
25 等語。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方
28 （出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方
29 之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
30 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
31 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名

01 義之原因，原屬多端，且不動產為登記名義人所有屬常態事
02 實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就
03 該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事
04 證以資證明，始可謂已盡舉證責任。在借名登記關係爭執之
05 當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不
06 得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論
07 之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂
08 當然存有借名登記關係（最高法院110年度台上字第511號
09 號、111年度台上字第383號判決意旨參照）。又民事訴訟如
10 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
11 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
12 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
13 請求。查系爭房地係登記為被告所有，為兩造所不爭執，原
14 告主張兩造間就系爭房地存有借名契約，則為被告所否認，
15 依前揭說明，自應由原告就兩造存有借名登記關係之事實先
16 負舉證責任。

17 (二)原告主張其係因被告始終無房屋居住，在原告以被告代理人
18 名義於100年12月13日簽署系爭房地買賣之前，表示借用被
19 告名義購買系爭房地等語，然其對於究在何時、何地與被告
20 為借名登記契約之約定，並未提出證據證明之；況且，果真
21 僅因居住目的，原告以自己名義購買系爭房地後供給被告居
22 住即可，豈需將系爭房地登記為被告所有，衡以一般將自己
23 所有之不動產登記於他人名下，除需承受不動產遭登記名義
24 人擅自處分之風險外，自己如有處分該不動產之需求，亦需
25 登記名義人配合辦理所有權移轉登記登相關事宜，反不利於
26 資產運用，被告以此說明借名登記之原因，顯有悖於常理。

27 (三)原告係以系爭房地由其出資購得、持有系爭房地所有權狀正
28 本等為由，主張其為系爭房地之實質所有權人。惟查：

29 1.關於出資購買系爭房地乙節，固據原告提出履約保證申請
30 書、國泰世華銀行及台新銀行交易明細等資料為證（見卷第
31 21-61頁），堪認原告於100年12月27日已支付所有購屋款項

完畢，惟支付款項之原因不一而足，縱系爭房地悉由原告出資，難以推論出資者與登記名義人間即當然存有借名登記法律關係。且查被告就所抗辯其於系爭房地購買後，有陸續匯款給原告，嗣再以系爭房地辦理貸款還款給原告，其中最大一筆為43萬元，總計達88萬6300元等情，已提出臺灣新光商業銀行還貸紀錄、被告所有之臺灣新光銀行承德分行帳戶交易明細為證（見卷第193-195、283-289頁），觀之前揭帳戶交易明細，原告雖亦曾於100年12月15日匯款20萬元至該帳戶，但被告確實有匯款86萬餘元給原告之情，則依此金流，被告稱當時是說好購買系爭房地給被告，說好一人一半出錢，即是贈與等語，尚非全然無據。

2.原告主張系爭房地所有權狀正本為其保管，乃提出建物及土地所有權狀為憑（見卷第17、19頁），對此被告並不爭執，而辯稱：原告代理被告領取權狀，之後向原告要權狀，原告拒絕等語，如是，佐以原告係以被告之代理人購買系爭房地之情，原告因此自始持有所有權狀，亦是符合常情。再細繹兩造之對話「（被告說）你扣押我權狀13年，你也知道住址卻13年不歸還，還拿去地政駁回，說我不聯繫你，對話都在…」、「（原告說）媽媽沒有控制你的權狀，找個時間我們母子當面談。畢竟這個是媽媽辛苦買的房子你要謹慎…」、「（被告說）聽不懂你在說什麼？要談什麼？就是簡單還回來不行？請寄回給我…」、「（原告說）有什麼事情當面談找個時間？因為你也知道我在上班」等語（見卷第235、236頁），原告僅是就權狀之返還有所推託，並未辯駁其實為所有權人而明確拒絕，則原告縱持有所有權狀，仍無從以此推論其與被告間就系爭房地有借名登記契約存在。

(四)依證人黃玉潔於本院言詞辯論時具結後證稱：「我確實跟原告一起去買（指系爭房地），他那時跟我講，要借他大兒子的名字來買」、「（當時現場有誰？）就我們兩個還有仲介」、「那個時候我妹妹跟兒子講電話我有聽到，聽到說要買被告的名字，後續我就知道了」、「我沒有聽到很清

01 楚，有聽到原告問被告有沒有喜歡，要借被告的名字」、
02 「因為他的大兒子沒有房子，所以原告要借用他大兒子的名
03 字買房子」、「（既然被告沒有房子，原告為何不直接贈送
04 給被告？）我不知道，因為他們母子怎麼講我不知道」等語
05 （見卷第385-388頁），可知證人黃玉滌雖提及「借用」被
06 告名義購買系爭房地，但細觀上開證述內容，證人顯然僅是
07 經由原告一方陳述或聽聞原告電話一端而知悉原告是用被告
08 名字購買系爭房地，其實未與被告有何確認，自難認其已知
09 悉原告與被告間有借名登記法律關係之存在，是證人黃玉滌
10 上開證詞尚無法佐證原告借名登記之主張為真。

11 (五)再觀諸被告所提出之戶口名簿、用電繳費證明、臺灣自來水
12 公司繳費證明、房屋稅課稅明細表、地價稅繳納證明書、管
13 理委員會收費憑單、房屋租賃契約書（見卷第91-92、101-1
14 91頁），可知被告自102年5月2日起即設籍居住於系爭房
15 地，並自行繳納水電費、房屋稅、地價稅、管理費等，甚於
16 112年間將系爭房地出租予他人而為系爭房地之管理行為，
17 此與借名登記之出名人僅享有登記名義而無使用收益權限之
18 要件不符。對此，原告雖稱係因系爭房地借名登記於被告之
19 名義後，必然會發生之外觀而已，惟其自始仍未提出就系爭
20 房地有何管理、使用、處分之事實。

21 (六)依上各節，原告主張借名登記一情，無從使本院形成優勢之
22 心證，依舉證責任分配之原則，該不能舉證之不利益即應由
23 原告承擔。原告既無法證明兩造間就系爭房地有借名登記契
24 約存在，則其主張以起訴狀繕本之送達為終止借名登記契約
25 之意思表示，並類推適用民法第541條第2項規定，請求被告
26 為系爭房地之所有權移轉登記，自屬無據。

27 四、綜上所述，原告主張類推適用同法第541條第2項規定，請求
28 被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁
29 回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
31 斟酌後，核與判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘

01 明。

02 六、 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

04 民事第四庭 法 官 王怡菁

05 以上正本係照原本作成。

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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

09 書記官 游語涵