

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1339號

原告 陳龍桔

訴訟代理人 林鵬越律師

複代理人 洪廷宇

被告 陳俊豪

訴訟代理人 邱寶弘律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年12月10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

一、原告主張：原告長年於中國大陸地區江蘇省昆山市工作，在臺時間極少致辦理購屋不便，而訴外人莊惇安為與原告交情深厚之國中同學，故原告委託其代為辦理購買房地事宜，並於民國110年4月16日以莊惇安之名義購買如附表所示之不動產（下各稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產），並借名登記於莊惇安名下（下稱系爭借名登記契約），惟系爭不動產之購屋款項、房貸支出、家具購置、管理費及稅金繳納等費用均由原告支出，嗣莊惇安於113年6月25日因病死亡，則原告與莊惇安間基於借名登記之委任關係即消滅；又被告為莊惇安之子，未明原告與莊惇安間之借名登記關係，誤於莊惇安過世後逕為繼承登記而將系爭不動產登記為其所有，惟被告既因繼承而繼受原告與莊惇安間之權利義務關係，自應負有返還系爭不動產所有權予原告之義務。爰依系爭借名登記契約終止後所生之權利即類推適用民法第541條第2項規定及依民法第179條規定，請求被告返還系爭不動產所有權予原告等語。並聲明：（一）被告應將系爭不動產，經由臺中市大里地政事務所以繼承為原因所為之所有權移轉登記予以塗

01 銷，移轉登記為原告所有。(二)原告願供擔保請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則以：莊惇安為被告之母親，前於108年11月11日與訴
04 外人和峻建設股份有限公司（下稱和峻建設）締結系爭不動
05 產預售買賣契約，價金共新臺幣（下同）6,680,000元，而
06 系爭不動產於110年初竣工並登記於莊惇安名下，由莊惇安
07 取得其所有權狀正本並交屋，是系爭不動產自簽約、繳納費
08 用、貸款、交屋等程序均由莊惇安全程參與，亦由莊惇安使
09 用及管理，嗣莊惇安於113年6月25日過世，繼承人為訴外人
10 陳振峯（配偶）、被告（長子）及訴外人陳柏均（次子）於
11 113年8月5日立有遺產分割協議書，由被告取得系爭不動產
12 所有權，並以分割繼承為原因完成系爭不動產所有權登記。
13 又民法上之代理係採顯名主義，且原告匯款予被告之原因多
14 端，如原告主張隱名代理且由其支付相關款項，均應負舉證
15 責任，而原告並未提出借名契約書及其出資購買系爭不動產
16 之證明，其主張不足取等語，資為抗辯。並聲明：(一)請求駁
17 回原告之訴及假執行之聲請。(二)如受不利益判決，願供擔保
18 請准宣告免為假執行。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
21 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
22 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
23 亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字第917號判決意
24 旨參照）。復按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方
25 （借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將
26 來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關
27 係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有
28 借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係；而不動
29 產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應
30 就該借名登記關係之事實，負舉證責任（最高法院111年度
31 台上字第1273號判決意旨參照）。且不動產物權經登記者，

01 推定登記權利人適法有此權利（民法第759條之1第1項參
02 照），房屋登記名義人即為房屋之所有權人，乃社會通念之
03 常態事實，登記名義人非房屋之實際所有權人，則為變態事
04 實，原告自應就屬變態事實之借名關係，負舉證責任；詳言
05 之，兩造間究係於何時、何地、與何人以何方式成立借名登
06 記之契約，應就何時、何地、與何人以何方式、有無為借名
07 之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立
08 要件之事實，負舉證責任（最高法院96年度台上字第2329號
09 判決意旨參照）。另按主張有借名委任關係存在事實之原
10 告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其
11 存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條
12 前段規定之舉證行為責任（最高法院109年度台上字第1768
13 號判決意旨參照）。

14 (二)原告主張其與莊惇安間就系爭不動產有借名登記契約關係，
15 無非以其持有系爭建物所有權狀影本；原告刷卡繳納系爭土
16 地110年、111年、112年地價稅、系爭建物111年、112年、1
17 13年房屋稅；原告從自己所申設國泰世華商業銀行帳號0000
18 00000000號帳戶（下稱原告國泰帳戶）於108年12月20日轉帳
19 100,000元至莊惇安所申設花旗商業銀行帳號00000000000000
20 000號帳戶（下稱莊惇安花旗帳戶）供給付系爭不動產訂金、
21 於109年4月15日至同年7月10日共轉帳825,120元至莊惇安申
22 設之郵局帳號0000000000000000號帳戶（下稱莊惇安郵局帳
23 戶）、於109年9月9日至111年2月9日共轉帳590,000元至莊惇
24 安申設之臺灣土地銀行員林分行帳號00000000000000號帳戶
25 （下稱莊惇安土銀員林分行帳戶）或元大商業銀行帳號00000
26 00000000000000號帳戶（下稱莊惇安元大帳戶）加上所交付之現
27 金合計1,340,000元供給付系爭不動產頭期款（含簽約金暨
28 利息）；於110年1月6日、同年2月26日、同年2月5日共轉帳25
29 0,000元至莊惇安土銀員林分行帳戶、於110年5月31日匯款1
30 50,000元予「鈺悅空見設計」之指定收款人「林燕萍」所申
31 設中國信託商業銀行文心分行帳號00000000000000帳戶供給付

01 系爭建物裝潢款；於110年5至6月間購買洗衣機及冰箱或其
02 他家具運送至系爭建物；自110年5月15日起至113年6月15日
03 止每月轉帳35,000元(除110年5月15日匯款25,000元以外)至
04 莊惇安土銀員林分行帳戶供清償購買系爭不動產之貸款；於
05 111年3月15日、112年3月15日、113年3月15日各轉帳2,026
06 元至莊惇安土銀員林分行帳戶供繳納系爭建物之住宅火災及
07 地震基本保險之保險費；以及通訊軟體LINE中原告數次傳送
08 「35k已轉入土銀了喔！」之文字訊息予名為「TunAnn」之
09 人，且該人曾傳送「決定權在你，再請你過戶拿回去吧，我
10 的信用不想被借用」等文字訊息予原告之畫面截圖為論據。

11 (三)惟查，原告持有系爭建物所有權狀影本、繳納系爭不動產之
12 房屋稅及地價稅、為系爭建物購置家電及家具之可能原因多
13 端；又原告主張其從國泰帳戶將前揭款項轉入莊惇安花旗、
14 郵局、元大及土銀員林分行帳戶，及給付前開款項予「林燕
15 萍」等節，固有該等帳戶交易明細及匯款單在卷為憑，惟該
16 等款項除於110年5月31日匯款150,000元予「林燕萍」之部
17 分或許係由原告為莊惇安直接向第三人清償以外，其餘款項
18 均非由原告給付予系爭不動產之出賣人、裝潢廠商或貸款銀
19 行，而僅由原告轉入莊惇安前揭帳戶，則該等款項給付之目
20 的是否確為清償購買系爭不動產之訂金、簽約金、裝潢款及
21 貸款，縱使有時間上之關連性，亦尚難逕為認定；而查原告
22 主張前揭轉帳供給付系爭不動產頭期款(應含訂金)之款項為
23 1,515,120元(計算式：100,000元+825,120元+590,000
24 元)，顯已超過原告所主張系爭不動產之頭期款1,340,000
25 元，欠缺主張上之一貫性；另查，系爭不動產之總價款為6,
26 680,000元，貸款金額為5,340,000元，貸款期間30年，貸款
27 利息為1.31%，莊惇安每月實際償還該貸款之金額為19,028
28 元(計算式：17,947元+1,081元)、19,660元(計算式：1
29 8,567元+1,093元)、20,297元(計算式：19,193元+1,10
30 4元)、20,617元(計算式：19,507元+1,110元)或20,937
31 元(計算式：19,821元+1,116元)等，有系爭不動產實價登

錄委任書、購屋貸款契約、預售土地買賣契約書、預售房屋買賣契約書、莊惇安土銀員林分行帳戶及烏日分行帳號00000000000000000000、00000000000000000000號帳戶（即該貸款放款帳戶）交易明細在卷可考（本院卷第127至139、259至270頁），該等金額均與原告前述每月匯款35,000元之金額有相當大之差距，至原告雖稱此係因莊惇安告知以15年之貸款為計算並傳送表格1份給原告，故原告方據此計算之金額每月轉帳予莊惇安云云，然而該表格並無任何人之簽章抑或出處來源資訊（見本院卷第191頁），無法遽認係由莊惇安傳送予原告，是本院無法以該表格佐證原告上開主張，從而自難認原告每月匯款35,000元予莊惇安係為償還系爭不動產之貸款；參以原告所提出其與莊惇安之LINE文字訊息對話截圖（見本院卷第57頁），縱認確為其等交談內容，亦僅見原告每月傳送「35k已轉入土銀了喔！」之文字訊息予莊惇安，尚無就該等匯款原因談論之內容，另僅有原告傳送「六都預售案4字頭」等表格截圖，而莊惇安回覆「你想賣了嗎？」，原告則回答「不賣」、「那個地點一坪50-60萬是遲早的事」，莊惇安又稱「決定權在你，再請你過戶拿回去吧，我的信用不想被借用」等語，缺乏其等2人所討論不動產之地號、建號、門牌等具體資訊，實難逕認其等2人所談論者即為系爭不動產，更難以上開隻字片語遽認其等2人就系爭不動產有借名登記之合意；甚且，由原告所提供其與莊惇安之LINE對話紀錄以觀，尚有原告傳送「剛又轉五萬元到你的土銀帳戶了、妳可以準備買車了」等文字訊息予莊惇安之內容（見本院卷第57頁），益徵原告轉帳至莊惇安土銀員林分行帳戶之款項並非僅為清償系爭不動產前述頭期款、裝潢費及貸款，則可否以原告將前揭款項轉入莊惇安花旗、郵局、元大及土銀員林分行帳戶乙節，逕認原告有為莊惇安清償系爭不動產前述相關款項，顯有疑義。

(四)況且，第三人為債務人清償債務之緣由多端，有基於贈與、履行扶養義務或其他債務、履行道德上義務或好意施惠關係

01 等原因者，均屬可能，縱認原告有為莊惇安清償系爭不動產
02 前述頭期款、裝潢費或貸款等款項，亦非必然出於其等就系
03 爭不動產有借名登記之合意，原告就此雖提出其與莊惇安之
04 LINE文字訊息截圖，惟除無法逕認該等文字訊息確為其等2
05 人交談之內容以外，由於該等文字訊息內容實在過於簡略，
06 且部分談論內容甚至可見原告有為莊惇安支付其他款項之動
07 機或意願，均業如前述，則原告是否出於借名登記以外之其
08 他原因關係為莊惇安負擔系爭不動產相關款項，顯屬有疑。
09 此外，被告主張系爭不動產之貸款中原未清償之4,810,905
10 元，已由莊惇安向臺銀人壽保險股份有限公司所投保人壽保
11 險之保險金於113年7月17日清償，此有其保險單查詢資料、
12 臺銀人壽債權債務範圍內受益人指定及其處分權批註條款申
13 請書、臺灣土地銀行應解匯款簿在卷可佐（本院卷第301至3
14 09頁），足認系爭不動產之貸款5,340,000元及1.31%之利息
15 中大部分均非原告所清償。從而，依首揭說明，依本案卷內
16 證據，無法證明原告與莊惇安就系爭不動產有借名登記之合
17 意，則原告據此請求被告將系爭不動產之所有權登記塗銷並
18 移轉登記為原告所有，即屬無據。

19 四、綜上所述，原告主張依系爭借名登記契約終止後所生之權利
20 即類推適用民法第541條第2項規定及依民法第179條規定，
21 請求被告將系爭不動產之所有權登記予以塗銷，並移轉登記
22 為原告所有，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
23 假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

29 民事第三庭 法 官 林秉賢

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

03 書記官 張雅慧

04 附表：

05

類別	不動產坐落	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
土地	臺中市○○區○○○ 段00地號土地	7,826.84	10萬分之 354	
建物	臺中市○○區○○○ 段000○號（門牌號 碼為臺中市○○區○ ○路000號13樓之2）	57.45	全部	
共有 部分 建物	臺中市○○區○○○ 段000○號	17,544.54	10萬分之 355	含停車位 編號 22 9，權利 範圍10萬 分之172