

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第757號

原告 蘇春華

訴訟代理人 裘佩恩律師

蘇泓達律師

莊佳蓉律師

被告 李絮宸

訴訟代理人 王朝揚律師

邱文男律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國111年1月19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、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

1.被告應給付原告新臺幣（下同）393萬9,500元，及自民事準備(三)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)兩造於民國106年7月17日共同出資，向陳天得以210萬元購買因鐵路東移而即將拆遷之如附表一所示不動產（下稱系爭長榮路房地），以取得領取補償金及日後申購和築大樓之資格。兩造約定將原告之應有部分2分之1借名登記在被告名下，補償金及閉鎖期2年後出賣和築大樓房地之價金由兩造均分。

(三)嗣兩造於107年1月5日前往和築大樓接待中心就如附表二所示之不動產（下稱系爭房地）簽訂買賣契約，然因被告財力

01 狀況不佳，臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）不予核
02 貸，兩造遂決議以佘佳穎之名義申辦貸款，將系爭房地登記
03 在佘佳穎名下。而因臺南市政府規定申購和築大樓房屋者須
04 具有臺南市北區富台段土地、建物之持分，被告遂於107年4
05 月18日以贈與為原因，將如附表一編號1至6所示之土地應有
06 部分100萬分之592、編號1所示之建物應有部分100分之1，
07 移轉登記與佘佳穎。

08 (四)兩造成功申購系爭房地後，原告於107年6月5日給付被告過
09 戶費用13萬元，其約於同年7月4日貸款核准、所有權移轉登
10 記完畢及交屋後，要求被告提供佘佳穎之銀行房貸帳戶，以
11 便原告匯入其應分擔之貸款，被告卻不願提供，原告僅能自
12 同年11月26日起暫時先匯每月4,000元及稅款至被告之新光
13 銀行新營分行00000000000000號帳戶（下稱被告新光銀行帳
14 戶）。

15 (五)因陳天得於出售系爭長榮路房地後，向兩造承租該屋居住，
16 故被告給付原告陳天得之租金4萬4,000元、匯款系爭長榮路
17 房地徵收款267萬1,485元之1/2即133萬5,743元，再出賣如
18 附表一所示編號1至6土地之應有部分予原告後，即失去聯
19 絡。被告並於110年5月1日將原告借名登記在佘佳穎名下之
20 系爭房地應有部分2分之1售與訴外人葉珊妮，其已逾越兩造
21 間借名登記契約之受任權限，致生損害於原告，原告自得類
22 推適用民法第544條規定，請求被告負損害賠償責任。而系
23 爭房地之買賣價金為1500萬元，扣除買入價格569萬1,900
24 元、房地合一稅146萬元、增值稅18萬9,000元，被告獲得之
25 利潤為765萬9,000元，被告應將上開利潤之一半382萬9,500
26 元給付與原告。

27 (六)再者，兩造約定被告自107年7月起至109年7月得無償使用系
28 爭房地，然被告自109年8月起至110年6月止，有11個月仍持
29 續使用系爭房地，且拒絕給付租金給原告，爰依民法第179
30 條規定，以每月1萬元計算，請求被告給付相當於租金之不
31 當得利11萬元。

01 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

02 (一)聲明：

03 1.原告之訴駁回。

04 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 (二)被告係從事不動產仲介及投資，原告為代書，兩造認識良
06 久，業務上常有配合，亦會互相調借錢財，感情原本甚篤。
07 被告於106年6、7月間得知陳天得想要出售其名下位於臺南
08 市鐵路地下化專案拆遷範圍內之系爭長榮路房地。被告為賺
09 取拆遷、徵收補償費之差額及將來得申購安置住宅之機會，
10 欲向陳天得購買系爭長榮路房地。惟當時資金不足，遂向原
11 告借款，請原告在70萬至100萬元範圍內，為被告支付相關
12 購房款項。因原告希望獲得較高額之利息回報，又想保障借
13 款本金，故與被告議定：「於被告取得系爭長榮路房地之拆
14 遷、徵收補償費後還款，還款本息則視拆遷、徵收補償費的
15 多寡而定，如拆遷、徵收補償費的一半多於原告為被告代墊
16 的款項，即以拆遷、徵收補償費的一半為本息歸還原告，如
17 拆遷、徵收補償費的一半少於原告為被告代墊的款項，則被
18 告只須歸還原告實際為被告代墊的款項。」

19 (三)被告嗣以總價210萬元向陳天得購買系爭長榮路房地，其支
20 出代書費1萬0,449元、繳納契稅1萬1,148元及房屋稅185
21 元，共計212萬1,782元。倘原告上開借名登記主張為真實，
22 則其理應出資106萬0,891元（計算式：212萬1,782元÷2=10
23 6萬0,891元）。然依原告起訴狀第2頁之記載，其僅支出79
24 萬4,148元，顯見其主張並非事實。

25 (四)又被告於107年12月間獲得系爭長榮路房地之拆遷、徵收補
26 償費共267萬1,485元，依兩造間之消費借貸契約，因補償費
27 的一半多於原告為被告代墊的款項，被告乃於107年12月13
28 日將133萬5,743元（計算式：267萬1,485元÷2=133萬5,743
29 元，元以下4捨5入）匯入原告之銀行帳戶，作為償還被告為
30 購買系爭長榮路房地，而向原告借款之本息，並非原告出資
31 之紅利。且原證6之LINE對話紀錄，僅係原告要求被告提供

01 帳戶等之單方提議，被告並未答應，不足以證明被告承諾與
02 原告共同購買系爭房地。另被告於108年2月11日將4萬4,000
03 元存入原告之銀行帳戶，原證7註記之「長榮路租金」係原
04 告自行填載，事實上係原告向被告借款4萬4,000元，嗣原告
05 於109年11月30日將上開借款返還被告（被證8）。

06 (五)原告所有之臺南市○區○○路○段000巷00號4樓之1的部分
07 房地，也因臺南市鐵路地下化專案而被拆遷、徵收，留有部
08 分畸零地。原告得知系爭長榮路房地經徵收後，尚餘有臺南
09 市○區○○段000○00000○00000地號之畸零地。原告為合
10 併畸零地、增加畸零地的價值，乃於108年7月21日出資143
11 萬元，向被告購買上開畸零地之全部。倘原告確有上開土地
12 之應有部分2分之1，則該畸零地之應有部分的價值，應為交
13 易總價143萬元之半數，即72萬5,000元，原告何以要以78萬
14 元向被告購買半數的應有部分。

15 (六)被告於107年初通過臺南市鐵路地下化專案拆遷安置住宅之
16 申購資格審查後，以569萬1,900元抽籤購得系爭房地。經其
17 子余佳穎同意後，將系爭房地借名登記在其名下，並以余佳
18 穎之名義向臺灣銀行申請全額貸款以繳納系爭房地之價金，
19 惟貸款本息係由被告按月繳納，自108年8月9日起至110年6
20 月9日止，被告共繳納系爭房地之貸款本息40萬3,248元。且
21 另支出建商過戶代辦費11萬6,141元、貸款徵信開辦費1,300
22 元、火災保險費7,355元（107年度2,457元+108年度2,457
23 元+109年度2,441元）、裝潢費用45萬4,900元、冷氣機及
24 熱水器費用17萬8,300元、房屋稅2萬8,204元（108年度6,94
25 7元+109年度9,938元+110年度1萬1,319元）、地價稅627
26 元（107年度210元+108年度207元+109年210元）、108年4
27 月起至110年6月止之大樓管理費5萬1,637元，加上購買系爭
28 房地之價金569萬1,900元及貸款本息支出40萬3,248元，被
29 告自購買系爭房地起至出售日止，合計支出693萬3,612元。
30 其申購、抽籤、選房、簽約、換名、貸款、裝潢、出售之程
31 序皆係被告獨立完成，原告並未與被告共同為之。

01 (七)被告認其已清償向原告借貸之購房本金，且已依約給付原告
02 高額利息，又按原告要求，以低價將臺南市○區○○段000
03 ○00000○00000地號之畸零地全部售與原告，應已還清向原告
04 借款買房之恩情。詎原告明知被告未答應讓其共同購買系
05 爭房地，竟在被告不知情下，先於107年6月5日匯款6萬5,00
06 0元，復自107年11月26日起至110年6月25日止，共21個月，
07 每次匯款4,000元，共匯款8萬4,000元至被告新光銀行帳
08 戶，企圖製造其對被告有債權之假象，其在匯款後，從未告
09 知被告有關匯款之事實及用途，被告係於收受起訴狀時，才
10 知悉上情。被告已將上開14萬9,000元返還原告，原告對被
11 告已無上開債權存在。

12 (八)原告以被告購買系爭長榮路房地之過程，據為其與被告共同
13 投資系爭房地之證據，惟系爭長榮路房地與系爭房地為不同
14 之不動產，縱認原告主張系爭長榮路房地之交易過程屬實，
15 然被告已清償借款本息，原告不能以被告曾向原告借款購買
16 系爭長榮路房地為由，遽而推認兩造間有共同投資系爭房地
17 之法律關係。原告支付之款項僅係借款給被告，兩造間就系
18 爭房地並無合夥或共同出資之關係，原告請求被告給付合夥
19 利潤，顯無理由。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)被告於106年7月17日，以210萬元，向訴外人陳天得購買系
22 爭長榮路房地（本院卷一第219-228頁）。

23 (二)陳天得於106年8月1日，以買賣之原因，將系爭長榮路房地
24 移轉登記在被告名下。嗣被告於107年4月18日，以贈與之原
25 因，將上開富台段土地應有部分百萬分之592、長榮路房屋
26 應有部分100分之1，移轉登記與訴外人佘佳穎（本院卷一第
27 25-28、157-178頁）。

28 (三)系爭長榮路房地之拆遷補償徵收款總計為267萬1,485元，被
29 告於107年12月13日，將133萬5,743元匯入原告之日盛銀行
30 安平分行00000000000000號帳戶（本院卷一第71、235-241
31 頁）。

01 (四)被告將其名下之臺南市○區○○段000○00000○00000地號
02 土地應有部分百萬分之58608，以買賣之名義，於108年9月9
03 日移轉登記在原告名下。而實價登錄資料記載交易日期為10
04 8年7月21日、交易價格為143萬元（本院卷二第173-187
05 頁）。

06 (五)原告於108年9月5日匯出78萬5,008元至被告之中國信託銀行
07 台南分行000000000000號帳戶（本院卷一第411頁）。

08 (六)被告於107年5月4日，與富立建設股份有限公司簽立房地買
09 賣契約，約定以569萬1,900元向該公司購買系爭房地。被告
10 於107年5月4日簽立簽約人名義變更切結書，同意將系爭房
11 地轉讓給佘佳穎。嗣系爭房地於107年7月4日，以買賣之原
12 因，借名登記在訴外人佘佳穎名下（本院卷一第31-34、257
13 -265頁）。

14 (七)被告於110年5月1日，將系爭房地以1500萬元售與訴外人葉
15 珊妮，嗣於同年6月10日，系爭房地以買賣之原因，由佘佳
16 穎移轉登記在葉珊妮名下（本院卷一第215、217、327-328
17 頁，卷二第55頁、77-101頁）。

18 (八)原告於107年6月5日匯款6萬5000元至被告新光銀行帳戶，並
19 自107年11月26日起至110年6月25日止，每月自原告之日盛
20 銀行安平分行00000000000000號帳戶轉帳4000元至被告新光
21 銀行帳戶，計轉帳8萬4000元。被告則於110年7月19日存入1
22 4萬9000元至原告上開日盛銀行帳戶（本院卷一第29、63-6
23 9、299頁）。

24 (九)被告於108年2月11日存入4萬4000元至原告之之日盛銀行安
25 平分行00000000000000號帳戶，存款憑條上並未註記任何字
26 樣（本院卷二第247頁）。

27 四、兩造爭執之事項：

28 (一)兩造是否合資購買系爭長榮路房地，而借名登記在被告名
29 下？

30 (二)原告主張兩造間就系爭長榮路房地間存有借名登記關係，被
31 告因係系爭長榮路房地之所有權人，故得以購買系爭房地，

01 嗣將系爭房地以1500萬元出售，扣除買入價格569萬1,900
02 元、房地合一稅146萬元、增值稅18萬9000元，獲得利潤為7
03 65萬9000元，被告應將上開利潤之一半382萬9500元給付與
04 原告，有無理由？

05 (三)原告另主張被告自109年8月起至110年6月止計有11個月，無
06 償居住在系爭房地，故以每月1萬元為計算基準，請求被告
07 返還相當於租金之不當得利11萬元，有無理由？

08 五、得心證之理由：

09 (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，
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民事判例意旨參照）。再按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號民事判決意旨參照）。是主張有借名委任關係存在事實之當事人，於對造未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號民事判決意旨參照）。

30 (二)本件原告主張兩造間就系爭長榮路房地存在借名登記關係，
31 被告因而取得資格申購系爭房地，自應將嗣出售系爭房地所

01 得利潤平分予原告，且應返還居住在系爭房地11個月之相當
02 於租金之不當得利云云。然此為被告所否認，依前揭法律規
03 定及最高法院判決意旨，自應由原告就其上開借名登記關係
04 存在之事實，負舉證責任。經查：

05 1.原告固提出ATM交易明細、匯款申請書收執聯、中國信託銀
06 行交易明細、統一超商代收款專用繳款證明、系爭長榮路房
07 地108年房屋稅繳款書（本院卷一第21-23、359、373、375
08 頁），表明係其支出系爭長榮路房地訂金、簽約款、完稅
09 款、契稅、代書費及107、108年度房屋稅。縱原告支出上開
10 費用為真，然原告代付費用之原因不一，可能係被告抗辯之
11 向原告借款支付費用或原告主張之兩造約定合資購買系爭長
12 榮路房地，而登記在被告名下，惟原告依法既負舉證之責，
13 在被告否認有何借名登記關係下，單憑其提出上開證據，而
14 無其他兩造合意為借名登記之相關契約資料可佐，實難證明
15 兩造間就系爭長榮路房地僅存在借名登記關係而非其他法律
16 關係。

17 2.次查，就原告提出之LINE對話紀錄觀之（本院卷一第36-62
18 頁），僅為原告單方面陳稱：「我是想說合作投資就是要賺
19 錢的，暨是合作就要明細清楚，使用者付費，房子是兩個人的，
20 你住你要付一半的租金給我，兩年後房子你賣掉我也要
21 照付一半的仲介費給你，這樣比較沒徵（爭）議」、「富立
22 14樓要繳貸款了，麻煩你賴台銀的帳號，我匯款繳富立的貸
23 款」、「長榮路和佳穎生產路的權狀印鑑證明，印鑑章，什
24 麼時候可以拿和蓋章」、「我匯房貸和地價稅（長榮路和合
25 築）的地價稅」、「我們共同投資的和築14樓，當初因貸款
26 的問題，所以借名登記在佳穎名下，你已住兩年半了，如你
27 想再等更高價，暫時不想賣，你要不要先搬走，至少我們都
28 有租金收入，或你照市價把我的一半權利買回去，我現在有
29 和人合資一間朋友也是讓我設定，並且出租，租金共享，彼
30 此和氣生財，我有跟你要佳穎台銀的繳款帳號，因為你一直
31 都不給我，所以我一直每月25有用網路銀行設定轉利息到你

01 新光帳號（除了忽略只能設定一年，有漏掉外，我都有補
02 上）」等，被告並未回應原告陳稱就系爭房地確有借名登記
03 之事項，本難認兩造間有何借名登記之合意。至原告固曾於
04 107年6月5日匯款6萬5000元至被告新光銀行帳戶，並自107
05 年11月26日起至110年6月25日止，每月轉帳4000元至被告新
06 光銀行帳戶。然被告既於110年7月19日將上開款項返還原告
07 （詳兩造不爭執事項(八)），且系爭房地貸款、裝潢費用、房
08 屋稅、地價稅、管理費係由被告出資繳納乙情，有被告提出
09 之佘佳穎臺灣銀行台南分行帳戶、108-110年度房屋稅繳納
10 證明書、108-109年度地價稅繳納證明書、管理費繳納明細
11 在卷可佐（本院卷一第267-295頁），單憑上開LINE對話紀
12 錄及原告之匯款紀錄，自無法證明兩造就系爭房地，有何合
13 意借名登記在佘佳穎名下之事實，原告當不得請求被告返還
14 出售系爭房地所得利潤之一半。

15 3.再查，證人姜苑玲即承辦系爭長榮路房地過戶事宜之地政士
16 於本院審理中具結證稱：原告打電話給我說她買了系爭長榮
17 路房地，要求我過去簽約，原告說她是代書，不方便簽約，
18 名字不方便出現在契約上，通常地政士是在檯面下投資，不
19 會讓自己名字放在買方。我從頭到尾都與原告聯絡、接洽，
20 我只在簽約時見過被告，我的認知是兩造間可能是借名登記
21 關係，被告是人頭，但不敢說全部是借名登記，但一定有合
22 資，只是比例問題，本件買賣價金如何支付是他們間的內部
23 關係，我沒有問原告細節，但我不知道原告後來又向被告買
24 系爭長榮路房地未徵收之畸零土地，也無法確認兩造間是借
25 名登記或合夥關係，當時在陳天得住處簽約時，也沒有提到
26 以後如何申購和築大樓，不清楚就和築大樓兩造有無合作、
27 合資關係（本院卷二第109-121頁）。由證人之上開證述，
28 可知其僅能以其工作經驗判斷兩造間就系爭長榮路房地可能
29 存在合夥或借名登記關係，然實際上並不清楚兩造間之內部
30 關係為何，及兩造是否就系爭房地有無合資及借名登記關
31 係，亦無法證明原告前揭主張為真。

01 4.另退萬步言，倘原告主張系爭長榮路房地之借名登記事實為
02 真，然被告既於107年12月13日，將系爭長榮路房地之拆遷
03 補償徵收款267萬1,485元之一半，即133萬5,743元匯入原告
04 帳戶，且將其名下之臺南市○區○○段000○00000○00000
05 地號土地應有部分百萬分之58608（即未列入徵收補償之其
06 餘土地），以買賣之名義，於108年9月9日移轉登記在原告
07 名下（詳見兩造不爭執事項(三)、(四)），足認兩造間就系爭長
08 榮路房地之借名登記關係，業因各自分得徵收補償金額及原
09 告購得上開剩餘土地而消滅，亦不得以兩造間就系爭長榮路
10 房地間存有借名登記關係，而無其他契約佐證下，逕自推定
11 被告申購系爭房地後，兩造於系爭房地亦有借名登記之合
12 意。

13 (三)準此，兩造間就系爭長榮路房地、系爭房地既無借名登記關
14 係，且系爭房地係屬原告所有而登記在其子余佳穎名下，故原
15 告主張被告應將系爭房地出售利潤之一半即382萬9500元給
16 付與原告，且被告應返還自109年8月起至110年6月止居住在
17 系爭房地，相當於租金之不當得利11萬元，自屬無據。

18 六、綜上所述，原告主張依借名登記及不當得利法律關係，請求
19 被告給付393萬9,500元，及自民事準備(三)狀繕本送達之翌日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應
21 予駁回。原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
22 併予駁回之。

23 七、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
24 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
25 論述，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 11 日
28 民事第一庭 法 官 陳尹捷

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
31 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送

01 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 2 月 11 日

04 書記官 曾美滋

05 附表一：

編號	土 地		應有部分
1	臺南市○區○○段000地號		592/1萬
2	臺南市○區○○段00000地號		592/1萬
3	臺南市○區○○段00000地號		592/1萬
4	臺南市○區○○段00000地號		592/1萬
5	臺南市○區○○段00000地號		592/1萬
6	臺南市○區○○段00000地號		592/1萬
編號	建 物	門 牌	應有部分
1	臺南市○區○○段 0000○號	臺南市○區○○路 ○段000巷00號5樓 之1	全部

07 附表二：

編號	土 地		應有部分
1	臺南市○區○○○段00地號		166/10萬
編號	建 物	門 牌	應有部分
1	臺南市○區○○○ 段000○號	臺南市○區○○○ 路00號14樓之7	全部