

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第777號

原告 林秀峯

訴訟代理人 陳培芬律師

被告 李南瑛

訴訟代理人 黃璿瑩律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國111年6月13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、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

被告應將如附表所示之不動產（下稱系爭房地）所有權移轉登記予原告。

(二)兩造於民國78年12月11日結婚，婚後育有長男林俞均、次男林筱均，該二人現已成年。原告為執業醫師，其於86年3月6日出資新臺幣1125萬3,000元及借用被告名義向訴外人黃添銓、黃添銘購買如附表所示之土地（下稱系爭土地），作為將來新建診所之用，被告並未支付分文，系爭土地於86年12月30日以買賣為原因借名登記在被告名下。嗣原告於87年間以被告名義委託訴外人光田營造工程有限公司（下稱光田營造公司）承攬新建如附表所示之建物（下稱系爭房屋），該新建工程分兩期施工，第一、二期工程款分別為新臺幣660萬元、148萬元，合計新臺幣808萬元均由原告支付。嗣原告基於夫妻信任關係，而委由被告以起造人名義申請建照，並

借用被告名義於88年1月22日辦理所有權第一次登記。

(三)原告負責保管及持有系爭房地之所有權狀，且系爭土地自購入後至109年間係由原告負責支付地價稅，系爭房屋之房屋稅亦由原告負責支付，且系爭房地之地價稅及房屋稅自88年起至109年均係由原告之汐止郵局帳號0000000-0****76號帳戶、帳號0000000-0****76號帳戶（下稱系爭帳戶）直接扣款支付，電費、電信費亦係以系爭帳戶存款支付，可證原告為系爭房地之真正所有權人，被告僅係借名登記之名義人而已。借名登記在性質上應與委任契約同視，得類推適用民法委任之相關規定。被告以自己之名義，為原告取得系爭房地之所有權，原告依民法第541條第2項規定，自得請求被告將系爭房地之所有權移轉給原告，被告卻拒絕移轉，爰依民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本之送達向被告為終止兩造間借名登記關係之意思表示，並依民法第179條前段規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記給原告，請求法院擇一為原告勝訴之判決。

(四)系爭土地原地主黃添銓、黃添銘及其家人係原告診所之病患，雙方因醫病關係而結識，進而洽談買賣系爭土地，被告自始並不認識黃添銓、黃添銘，詎論其親自洽談買賣土地事宜。又原告原係租屋而經營診所，因不堪房東調漲房租，原告始在佳里區找土地欲自建診所，故系爭土地之買賣事宜並非由被告單方意思決定，且因重視診所之座向及通風，而將「鄰馬路南北向之土地」作為選擇診所之重要條件。又系爭土地之價金及系爭房屋之建築費用均由原告負責支付，被告未支付分文。而原告並未將系爭房地贈與被告，否則原告為何多次向被告要求返還登記所有權，被告應就兩造間有贈與之法律關係，負舉證責任。

(五)系爭土地在出售前曾辦理分割，地主再將部分土地出售，該分割鑑界測量等費用自應由地主負責，與買家何干？被告竟稱分割鑑界測量費用均由其繳納，顯與常理不合。縱測量費用應由買方支付，亦係以原告診所之營業收入支付該費用，

01 被告於86年間並無工作收入，其豈有能力繳納測量費用。況
02 且，兩造家庭開銷均由原告支付，測量費用係由原告出錢支
03 付或委由被告代為繳納，才符合事宜。

04 (六)又原告診所於84年至88年間之收入高達新臺幣5700萬元，其
05 有資力購買系爭土地及興建系爭房屋，亦不需要被告父母資
06 助創業基金。且系爭房屋係由原告已去世之父即訴外人林達
07 雄在場監工，當時其剛從教職退休，因而有空餘時間為原告
08 把關工程品質，被告當時懷有身孕，僅是偶爾與原告到現場
09 看看施工進度，其無工程背景，如何監工？

10 (七)系爭房屋之地基有筏式基礎之防震設計，此專業設計概念是
11 由擔任土木技師及結構技師之原告大哥所提出，又原告對建
12 築、機械有興趣，系爭房屋室內平面圖是原告於門診空檔，
13 按比例設計初稿，再委由建築師正式完成設計後申請建照，
14 故系爭房屋之興建工程及設計，原告有全程參與。原告因日
15 夜看診而相當忙碌，其將部分事務委由被告名義出面處理。
16 系爭房屋之興建工程由被告名義出面委託營造公司承攬，與
17 常理無違。惟工程費用仍由原告診所之收入支付，及委由被
18 告到銀行匯款。被告並無工作收入，其無能力支付高達新臺
19 幣800萬元之工程費用。

20 (八)原告為保障被告及兩名小孩在加拿大讀書生活需要，出資在
21 溫哥華購買兩間房屋，其中一間公寓所有權登記在被告名
22 下，並由被告按月收取租金加幣2,650元，另一間獨棟房屋
23 由兩造各登記所有權2分之1，該棟房屋地下室每月租金收入
24 加幣1,000元，亦由被告收取，上開租金折合新臺幣約8萬
25 元。原告已提供溫哥華房屋（價值約新臺幣3680萬元）及租
26 金收入保障被告生活，再加上原告於108年間預先分配之台
27 新銀行美金存款35萬元（折合新臺幣為1600餘萬元），被告
28 目前財產約新臺幣5000萬元，還要強取原告賴以謀生之系爭
29 房地。被告於系爭房屋興建完畢後，即長期旅居加拿大，其
30 並未管理、使用、收益、處分系爭房屋。

31 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

01 (一)聲明：原告之訴駁回。

02 (二)系爭土地原為多位地主共有，訴外人黃添銓、黃添銘2位地
03 主為兄弟，當時其中1位地主因罹患疾病而急於出售系爭土
04 地，被告先協助地主辦理分割鑑界測量等事宜，測量費用均
05 由被告繳納，並偕同地主及地政人員到場測量，土地分割
06 後，才能出售特定位置。系爭土地之買賣契約係由被告與地
07 主簽訂，其亦協同辦理過戶手續，原告完全未參與。又當時
08 土地買賣契約記載面積共0.0186公頃，但鑑界測量後，被告
09 使用位置之面積比契約記載少一點，地主不願意減價，雙方
10 就價金有爭議，所以價金延後至87年2月9日才付清。

11 (三)原告自陳：「其84年至88年間營業收入約新臺幣5700萬元，
12 年收入約新臺幣1400萬元。」原告為鼓勵被告攜幼子移民加
13 拿大，而贈與約新臺幣1900萬元給被告購買系爭土地及興建
14 系爭房屋，所有權歸屬被告，讓被告安心移民。否則被告不
15 會離開生長之地，有勇氣攜5歲長子及懷孕8個月隻身移民加
16 拿大。且原告於110年11月10日當庭陳稱：「當初沒有想到
17 被告去辦理後，沒有主動拿我的證件、印章就辦好了，我也
18 意外，結果系爭房地就在被告名下。」足以推知原告未向被
19 告表達要借用被告名義登記系爭房地之意思表示，兩造間無
20 成立借名登記契約之可能。又原告於86至88年間先贈與系爭
21 房地，98年又贈與加拿大房地，顯見原告並未多次向被告追
22 討系爭房地，否則原告豈可能又新購加拿大房地贈與被告。

23 (四)被告之弟經營砂石場，其與富立建設股份有限公司（下稱富
24 立建設公司）之陳聰徒認識，但富立建設公司僅興建大樓或
25 排屋，並未為私人興建建物，陳聰徒遂介紹林添安建築師及
26 光田營造公司為被告設計及興建系爭房屋。系爭房屋之設
27 計、起造及監工均係由被告處理，原告未曾聞問。另由系爭
28 房屋之建造執照及使用執照等，可證被告為起造人，其委託
29 建築師申請建照、請領建築執照，且由被告申請使用執照。

30 (五)而被告將買賣契約書及工程請款單放在兩造共同住所即系爭
31 房屋，原告自能取得該文件。又原告提出之工程請款單6

紙，其上記載工程名稱為「李南瑛等二戶店戶鋪、住宅新建工程」，委託人為被告，並非原告，可證被告為定作人，其委託光田營造公司興建系爭房屋，兩造間並無借名登記之合意，該請款單亦無法證明系爭房屋為原告所有。原告父親居住在新營，距離工地甚遠，其僅偶爾到工地，未負責監督工程進度。

三、本院得心證之理由：

(一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號民事判決意旨參照）。次按上訴人主張兩造就系爭房地有借名登記契約，既為被上訴人所否認，其應就借名登記契約存在之事實負舉證責任，若其先不能舉證使法院得到確實如此之心證，則被上訴人就其抗辯之事實即令不能舉證，或其舉證尚有疵累，亦應駁回上訴人請求（最高法院104年台上字第228號民事裁定意旨可參）。

(二)原告主張系爭房地係其出資購買，系爭房屋係作為原告診所及住家使用，系爭房地所有權狀亦由原告保管，房屋稅、地價稅等費用均由原告繳納，僅係借名登記在被告名下，兩造間存在借名登記法律關係等語。被告則抗辯系爭房地係由原告贈與被告等語。揆諸上開最高法院判決意旨，原告自應就借名登記契約存在之事實負舉證責任。經查：

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。依本法所為之登記，有絕對效力。民法第759條之1第1項、土地法第43條分別定有明文。查被告與訴外人黃添銓、黃添銘86年3月6日簽立不動產買賣契約書，約定由被告以1125萬3000元之代價，向黃添銓、黃添銘購買系爭土地，買賣價金於

於87年2月9日全部付清；系爭房屋起造人係被告，設計人及監造人為林添安（係林添安建築師事務所負責人），承造人係光田營造工程有限公司；系爭土地於86年12月30日，以買賣之原因，移轉登記在被告名下；系爭房屋於88年1月22日，以第一次登記之原因，登記在被告名下等情，有上開契約、系爭土地所有權狀、系爭房屋所有權狀、系爭房地登記第一類謄本、在卷可參（調解卷第29-31、45-51、105-111頁，本院卷第131-145頁）。是上開契約上記載之系爭土地買受人、系爭房地之所有權狀登記名義人、系爭房屋起造人均為被告，自可推定被告即為適法之系爭房地所有權人。

2.又房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院108年度台上字第2161號民事判決意旨參照）。查原告主張其為系爭房地實際所有權人，固提出系爭土地103年至108年地價稅轉帳證明及109年之地價稅繳款書、系爭房屋102年至109年房屋稅繳納證明為憑（調解卷第53-79頁）。然揆諸上揭最高法院判決意旨，原告縱有繳納地價稅及房屋稅之事實，然此究為兩造間家庭費用之分擔、基於系爭房地所有權人所應盡之義務或原告使用系爭房地之對價，原告實無法舉證證明，故單憑上開地價稅及房屋稅繳款證明，自無法證明兩造間存有借名登記關係。

3.原告另主張購買系爭房地之資金係由其所出資，故為系爭房地實際所有權人等語，被告則抗辯系爭房地之資金係由原告贈與其購買房屋，當時其懷有身孕，始安心帶5歲長子赴加拿大移民等語。查系爭房地登記在被告名下，原因多端，原告既主張其係借名者，被告係出名人，兩造間就系爭房地有借名登記關係，然被告既抗辯兩造間就系爭房地係贈與關係，原告自應舉證證明兩造間就系爭房地有借名登記而非贈與之意思表示合致，非謂其為實際出資者即為實際所有權人，兩造間存有借名登記關係。然原告就此部分並未再提出其他積極證據可佐。次查，原告為開業之醫生，被告為家庭

01 主婦，操持家務並無收入，且移民至加拿大，隻身在異鄉照
02 顧二子，可見原告應為家庭經濟之支柱，參以原告自承其在
03 加拿大亦曾購買1棟獨棟房屋及1間公寓，獨棟房屋為兩造共
04 有，公寓則登記在被告名下等情（本院卷第179頁），倘系
05 爭房地為借名登記關係，且原告曾多次請求被告返還系爭房
06 地遭拒，豈會在加拿大繼續購買房地登記在被告名下，衡諸
07 常情，實不排除其為說服被告同意隻身赴加拿大，在異鄉照
08 顧子女，而將系爭房地贈與登記在被告名下作為保障之可
09 能，倘兩造無簽立借名登記契約為憑，實難單憑購屋資金之
10 支出，即認兩造間就系爭房地有借名登記之意思表示合致。

11 4.另系爭房地之所有權狀縱係由原告提出，表示係由其保管，
12 且系爭房地係作為原告診所使用、收益。然兩造為夫妻關
13 係，並非毫無干係之友人或遠親，且被告長期居住國外，原
14 告則居住在系爭房屋，故原告能取得系爭房地所有權狀並非
15 難事，縱系爭房地之所有權狀係由原告保管，亦可能係由被
16 告委由原告處理系爭房地之相關事務，且兩造之家庭經濟有
17 賴原告開業之診所收入維持，故被告同意原告以系爭房屋1
18 樓作為診所使用，尚與常情無違，實無法證明當初系爭房地
19 登記在被告名下時，兩造存有借名登記之合意。

20 (三)準此，原告提出之前揭證據既無法證明系爭房地係被告同意
21 借名登記在其名下之故，是其主張兩造間存有借名登記關
22 係，尚屬無據。

23 四、綜上所述，原告依借名登記法律關係，請求被告將系爭房地
24 所有權登記予原告，為無理由，應予駁回。

25 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
26 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
27 論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 4 日

30 民事第一庭 法 官 陳尹捷

31 以上正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 7 月 4 日
書記官 曾美滋

附表：

編號	土 地		權利範圍
1	臺南市○○區○里段000000地號		全部
2	臺南市○○區○里段000000地號		全部
編號	建 物	門 牌	權利範圍
1	臺南市○○區 ○里段0000○號	臺南市○○區 ○○路00號	全部
2	臺南市○○區 ○里段0000○號	臺南市○○區 ○○路00號	全部