

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1797號

原告 吳鉄城 住○○市○○區○○○街000號

訴訟代理人 侯信逸律師

汪自強律師

巫郁菱律師

被告 吳博生

訴訟代理人 查名邦律師

黃憶庭律師

上列當事人間請求終止借名登記事件，本院於民國113年10月9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：被告係原告之子，原告於民國100年11月28日借  
被告名義，拍賣取得坐落臺南市○○區○○段000地號、262  
-1地號土地（下稱系爭262地號、262-1地號土地），嗣將系  
爭262-1地號土地與訴外人丁世興交換取得同段246地號土地  
（下稱系爭246地號土地），並將系爭262地號、246地號土  
地（下合稱系爭土地）均借名登記在被告名下。原告再以被  
告名義委由建築師設計及僱工，於系爭土地上建造同段281  
建號即門牌號碼臺南市○○區○○里○○○街000號房屋  
（下稱系爭房屋），系爭房屋亦借名登記於被告名下。系爭  
262地號、262-1地號土地之拍賣價金新臺幣（下同）194萬  
6,000元以及系爭房屋之興建資金，均由原告支出，部分自  
原告所有京城銀行帳號000000000000帳戶（下稱原告京城銀  
行帳戶）匯款、部分由原告以現金支付、部分係原告出售其  
所有門牌號碼臺南市○○區○○路00號房屋（下稱德安路房  
屋）後代償被告建屋貸款。且系爭土地及系爭房屋（下合稱  
系爭房地）長期以來均為原告居住占有並為原告管領使用

01 中，足證系爭房地為原告所有，並借名登記在被告名下。惟  
02 原告發現被告竟未經其同意，分別於107年5月24日、111年1  
03 1月15日以系爭房地設定最高限額抵押權360萬元、212萬  
04 元，向訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金  
05 庫銀行）借款使用，顯已嚴重破壞兩造借名登記之信任關  
06 係，原告以起訴狀終止兩造就系爭房地之借名登記契約之意  
07 思表示，兩造間之借名登記契約既已終止，被告保有系爭房  
08 地即無法律上之原因，自應將系爭房地返還予原告。為此，  
09 爰依民法第179條、第549條第1項、第541條第2項規定，提  
10 起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房地之所有權移轉  
11 登記予原告。

12 二、被告則以：兩造間並無任何書面或口頭上借名登記之約定，  
13 否認兩造間存在借名登記契約。被告自86年起從事駕駛聯結  
14 車工作，每月平均收入超過10萬元，因被告年少甫出社會尚  
15 無資金管理能力，遂將銀行帳戶之存摺、印章、提款卡均委  
16 由原告保管，自86年起迄至112年3月止，被告之所得約有近  
17 1,464萬元均由原告控管中，且原告挪用大部分之金錢存入  
18 自己的帳戶中。於100年間，被告為求得成家立業之住所，  
19 遂聯繫訴外人仲介暨代書林金象先生，請其協助代為標購系  
20 爭262地號、262-1地號土地，順利拍得後，被告辦理取得權  
21 利移轉證書並登記為所有權人；因被告自有資金均入帳原告  
22 京城銀行帳戶或由原告保管中，是被告請原告自代為保管資  
23 金中，給付支出標購土地之保證金39萬元及尾款155萬6,000  
24 元，共計194萬6,000元，即系爭262地號、262-1地號土地拍  
25 賣價金實際上是由被告出資。因系爭262-1地號土地與臨地  
26 有整併經濟效益，被告隨即聯繫鄰居丁世興磋商交換土地，  
27 並順利完成交換同時負擔交換土地所生稅費、手續費，足見  
28 系爭土地之事前購置、事中產權移轉與事後利用規劃，均係  
29 被告全權謀畫辦理，乃提供自有資金購置自有土地之一般買  
30 賣不動產行為，被告自屬真正之土地所有權人。系爭土地整  
31 地完畢後，被告隨即聯繫建築師及工程人員辦理營造建築工

01 作，全權設計規畫並任原始起造人且負責監工，再以自有資  
02 金支出約130萬元之設計建造工程款費用，及通知原告自為  
03 伊保管資金中，支出約50萬元之建造費用，系爭房屋於103  
04 年4月完工後，由被告登記取得所有權，被告為盡孝道曾將  
05 系爭房屋供母親、奶奶、原告等人使用，然系爭房屋中有一  
06 間房間專供被告使用，原告配偶牌位、被告配偶牌位及列祖  
07 列宗牌位均放置於客廳之神明桌上，另屋頂處亦設有被告及  
08 證人甲○○共同設置的太陽能板，足見系爭房屋乃被告利用  
09 自有資金規劃、設計、建造並為一切管理，被告係真正暨原  
10 始之建物所有權人。惟因原告目前已年邁無工作收入且有居  
11 住需求，故系爭房屋由被告借用一部分供原告居住使用，又  
12 因原告持續向被告索取資金且長期對家庭成員有家暴不良紀  
13 錄，被告亦係被害人之一，尚受家暴令保護期間內，為維護  
14 自身與家人安全須與原告保持一定距離，是被告目前未居住  
15 系爭房地之處。另系爭房地之地價稅、房屋稅均由被告繳  
16 納；系爭房地之所有權狀亦均在被告實力保管下。縱認購買  
17 土地資金均係原告所有，然法律關係或為贈與，或為清償抑  
18 或借款，故土地拍定資金之流動，不足以證明兩造間就系爭  
19 房地存有借名登記關係等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴  
20 駁回。

21 三、兩造不爭執之事項（本院卷二第256-258頁）：

22 (一)證人甲○○（長子）、乙○○（次子）及被告（三子）均為  
23 原告之子。

24 (二)系爭房地目前所有權（權利範圍均為全部）登記人為被告，  
25 所有權狀均由被告保管中，系爭房地自103年迄今之地價稅  
26 及房屋稅均由被告繳納。

27 (三)系爭262地號土地、系爭262-1地號土地是以被告為拍定人用  
28 價金194萬6,000元拍賣取得（本院100年度司執字第57680  
29 號），並於101年1月10日登記所有權人為被告，上開拍賣價  
30 金是原告京城銀行帳戶轉帳支付【惟被告抗辯資金實際來源  
31 係被告之薪水】。

01 (四)系爭246地號土地（原所有權人為訴外人丁世興）係於101年  
02 3月20日以系爭262-1地號土地交換而取得，並於101年5月2  
03 日登記所有權人為被告。

04 (五)系爭房屋於103年6月4日為第一次所有權登記，登記所有權  
05 人為被告。系爭房屋係由被告聯繫建築師，由被告主導設計  
06 規畫並任原始起造人。

07 (六)系爭房屋興建資金來源：

08 1.原告京城銀行帳戶轉帳支付50萬元予施工業者謝進家。

09 2.原告以現金支付7萬3,000元（分兩筆4萬3,000元、3萬元）  
10 予建築師葉士玄。

11 3.被告名下台新銀行帳號0000000000000000帳戶（下稱被告台新  
12 銀行帳戶）陸續於102年3月25日匯款40萬元、102年7月2日  
13 匯款10萬元、102年9月2日匯款15萬元、103年10月18日匯款  
14 30萬元、102年11月19日匯款20萬元、103年1月28日匯款7萬  
15 元、103年6月13日匯款8萬6,000元，合計130萬6,000元予謝  
16 進家。【原告主張此部分資金來源即(九)德安路房屋於102年3  
17 月1日貸款金額，惟被告並未繳清該筆貸款，乃原告出售德  
18 安路房屋後代償完畢】

19 (七)原告於000年0月間出售其所有門牌號碼臺南市○區○○路00  
20 0巷00號房產（下稱德興路房產），取得價金300萬2,656  
21 元。

22 (八)被告於100年2月1日以原告所有德安路房屋作為擔保，向合  
23 作金庫銀行借款170萬元，合作金庫銀行將借款存入被告名  
24 下合作金庫銀行帳號0000000000000000帳戶內，被告隨即匯款1  
25 10萬元予訴外人吳家和，以清償吳家和先為被告代墊購買車  
26 牌號碼00-000聯結車之金額【原告主張是車牌號碼000-00貨  
27 車】。該筆貸款利息係被告支付。

28 (九)被告於102年3月1日以原告所有德安路房屋作為擔保，向合  
29 作金庫銀行借款140萬元，合作金庫銀行將借款存入被告台  
30 新銀行帳戶內，作為興建系爭房屋之資金一部。(八)、(九)二筆  
31 貸款本息由被告支付合計70萬3,827元，其餘貸款金額於原

01 告出售德安路房屋後代償所餘貸款本息合計239萬6,173元。  
02 (十)原告於000年0月出售德安路房屋後，售得之價金部分用於清  
03 償上開(八)、(九)合作金庫銀行貸款餘額合計239萬6,173元。  
04 (十一)系爭房屋自103年迄今由原告居住占有及使用，水電費亦由  
05 原告繳納【惟被告抗辯資金實際來源係被告及證人甲○○交  
06 付原告之生活費】；屋頂處有經原告同意設置，由被告及證  
07 人甲○○共同設置的太陽能板；系爭房屋內有一間房間專供  
08 被告使用；原告配偶牌位、被告配偶牌位及列祖列宗牌位均  
09 放置於客廳之神明桌上。  
10 (十二)被告分別於107年5月24日、111年11月15日以系爭房地設定  
11 最高限額抵押權360萬元、212萬元，向合作金庫銀行借款。

#### 12 四、得心證之理由：

13 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
14 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事  
15 訴訟法第277條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權  
16 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實  
17 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉  
18 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；次按借  
19 名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義  
20 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出  
21 名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表  
22 示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義人所  
23 有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登  
24 記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論  
25 理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任(最高法院110  
26 年度台上字第511號判決意旨參照)。故當事人主張就特定財  
27 產締結借名登記契約者，應舉證證明該特定財產除係由借名  
28 者自己為管理、使用及處分外，還應證明該特定財產雖登記  
29 為出名者所有，但並無使出名者取得該特定財產所有權之意  
30 思，及當事人對於上開內容已為意思表示合致等節。本件原  
31 告主張系爭房地係借名登記在被告名下等情，為被告所否

認，自應由原告先就兩造間已成立借名登記契約之事實負舉證責任。又在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參照）。經查：

(一)本件原告無非係以系爭房地由其出資購買、興建且系爭房屋自103年迄今由原告居住占有及使用，水電費亦由原告繳納等節證明兩造間就系爭房地存在借名登記。然購買不動產之出面交涉人、出資來源為何，與當事人間是否有意要成立借名登記之委任契約，兩者並無絕對關聯性，不動產之取得對價若非由登記名義人支付者，其所涉原因多端，或為財務規劃與財產管理之便利而為之借名登記、脫法行為等關係，或係出於經濟考量而為之借款、合資等關係，或係出於情感因素而為之贈與、財產預先分配等關係，不一而足，且屬現時一般社會交易行為所常見；又現今社會中，父母贈與子女不動產或出資協助子女購買不動產後，仍自行居住使用該不動產，或子女出於共享天倫及孝道倫理，同意父母使用居住該不動產者所在多有，斷難以居住使用關係作為判斷借名登記有無之主要依據。本件兩造為父子關係，存有相當緊密情誼，縱認原告將其所出資購買之系爭房地登記於被告名下（本院仍不採，見下述(二)、(三)），依前揭說明並衡諸其等間之情誼關係，自不當然僅有成立借名登記契約之唯一可能性。況本件原告自陳其借名登記之原因為「若被告日後能孝順原告，原告考慮去世後，將系爭房地留給被告，嗣因被告未符合原告期望，原告不願意將系爭房地於原告去世後留與被告」等語（本院卷一第81頁）。此原告內心之期望與動機，與一般常見借名登記之理由，如避債而不將財產登記於自己名下，始為借名登記大不相同，而與父母生前將名下財產預為分配予子女或家屬，僅保留該財產之管理、使用、收益之權限，預為分配財產之情形較類似，核其本質更似「贈

與」，是依原告自陳之動機，非但無法佐證兩造間有成立借名登記之事實，反而使本院對兩造間是否確實存在借名登記契約更加存疑。是系爭房地縱為原告出資購買，亦無從遽予認定原告為系爭房地之實際所有權人；且兩造為父子關係，被告為盡孝道而提供自己所有之系爭房屋予原告居住使用，核與常情無悖；又原告既長年居住在系爭房屋，則由其負擔水電費，亦屬正常，尚無從據此認定系爭房地之實際所有權人為原告。

(二)況系爭房地亦非均由原告出資，系爭土地之拍定價金形式上確是由原告京城銀行帳戶轉帳支付（兩造不爭執之事項(三)、(四)）；惟系爭房屋興建資金來源，形式上由原告支出部分僅有57萬3,000元，其餘130萬6,000元則是由被告台新銀行帳戶支出，故就形式上而言，系爭房地亦非均由原告出資。又被告支出之130萬6,000元雖係透過德安路房屋貸款取得，且被告未繳清該筆貸款，後續貸款餘額是透過原告出售德安路房屋代償完畢，代償金額共計239萬6,173元（兩造不爭執之事項(九)、(十)），惟若兩造間若確實就系爭房地成立借名登記契約，被告何需以自己名義擔任借款人取得貸款支應系爭房屋之建造費，並且負擔貸款償還責任，況且被告亦確實有清償部分貸款（兩造不爭執之事項(九)）。此外，原告有向被告催討上開代償之239萬6,173元，且被告亦有按期清償之紀錄，有原告提出之民事準備(一)狀、原告手寫被告清償數額文件在卷可憑（本院卷一第79、80、91頁），若如原告主張其為系爭房屋興建之實際出資人，其以德安路出售之價金代償系爭房屋興建之貸款，何以原告還要向被告索取代償之金額，可見系爭房屋興建資金中由被告台新銀行帳戶支出之130萬6,000元，實質上屬被告支出，原告前後所述已然矛盾，兩造間就系爭房地是否成立借名契約更屬可疑。

(三)又被告抗辯原告自90年以後就沒有工作收入，被告的帳戶及所得均交由原告保管，原告京城銀行帳戶內多數資金都是挪用被告請原告代為保管之被告所得等語，業據伊提出原告京

01 城銀行帳戶交易明細與被告第一銀行帳戶交易明細對照表  
02 （本院卷一第389-423頁）為證。經核原告京城銀行交易明  
03 細可知自00年00月間至00年00月00日間，固定都有臺南南勝  
04 交通公司以交付支票的方式給付原告駕駛貨車之運費，惟自  
05 90年11月30日起即未見原告此筆工作收入，且原告對於被告  
06 主張原告自90幾年就沒有收入等語（本院卷一第490頁），  
07 亦未爭執，堪認原告自90年12月起即無工作收入；然90年12  
08 月以後，原告京城銀行帳戶仍陸續不定期有多筆不明現金款  
09 項存入，足見被告抗辯伊之所得交由原告保管等語，具有一  
10 定之可信性，尚非空穴來風。且依證人甲○○（原告之長  
11 子）證稱：「被告出社會後之薪水均由原告保管將近30年，  
12 被告每個月只有領5千元零用錢，原告會吵著要管錢，因為  
13 被告怕原告跑到他工作（奇美實業）地方鬧，所以才一直給  
14 被告保管，原告從很年輕就沒有收入，都靠被告養；系爭房  
15 地登記在被告名下是因為原告要還錢給被告，不是借名登  
16 記；系爭土地的拍定價金雖然是從原告戶頭支出，但原告戶  
17 頭的錢都是被告的錢」等語（本院卷一第442-450頁）；證  
18 人乙○○（原告之次子）證稱：「被告出社會後大部分都在  
19 開貨車，薪水應該很多，但他只能拿幾千塊，他的薪水都是  
20 由原告保管，原告每月只給他幾千塊零用錢，原告差不多10  
21 0年後就沒有工作了，原告都會以騷擾公司為由，要求我們  
22 兄弟給他錢，我有匯20萬給原告，並要求原告簽立切結書；  
23 系爭房地登記在被告名下應該是因為被告有去向原告要之前  
24 賺的錢，我想原告應該是因為要安撫被告才同意被告購買系  
25 爭房地，但我認為這算被告拿自己的錢購買的，不是借名登  
26 記」等語（本院卷一第442-457頁）。經核上開兩位證人之  
27 證詞互核大致相符，並均能描述兩造間金錢糾紛之細節，若  
28 非親自見聞應難以憑空捏造，且能與上開物證互為勾稽，另  
29 證人亦提出切結書、合約書為佐（本院卷一第511頁、本院  
30 卷二第199頁），又兩位證人與兩造均有親屬關係，應無甘  
31 冒作偽證之刑事責任風險為偏頗其中一方之證詞，是上開證



詞應具有相當之可信度。足見被告之工作所得確實長期由原告保管、使用，被告抗辯系爭房地資金來源為其所得或原告基於補償長期保管、使用被告之所得，而幫忙被告出資購買系爭房地等語，亦非顯然無據；兼衡兩造不爭執之事項(二)、(五)、(七)亦可知被告對系爭房地有實質之管領力，並非僅為形式上之借名人，故被告抗辯伊為系爭房地之真正所有權人等語，應較為可採。

(四)此外，原告對兩造間就系爭房地確實存有借名登記契約乙節，復未能舉其他證據以實其說，揆諸前揭說明，本件自無從認原告主張為可採。從而，原告以兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，其業已終止借名登記契約為由，請求被告辦理系爭房地所有權移轉登記，自屬無據，不應准許。

五、至原告聲請傳喚訴外人蔡旺成、吳昀澤、謝進家到庭作證，無非欲透過證人證明原告未管領被告之所得、系爭房地均由原告出資、系爭房屋由何人接洽建造、監工等情，惟縱原告未管領被告之所得、系爭房地均由原告出資等節為真，亦無法證明兩造間存在借名登記契約，業如前述；另系爭房屋係由被告接洽建造主導設計規畫並任原始起造人，已如兩造不爭執之事項(五)所示，又縱監工人係原告，亦無從證明兩造間存在借名登記契約，是原告請求傳喚上開證人實無調查之必要，併予敘明。

六、綜上所述，原告依民法第179條、第549條第1項、第541條第2項規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

法官 吳彥慧

法官 陳永佳

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

05 書記官 陳玉芬