

原告 陳惠燕

訴訟代理人 張維文律師

被告 陳泗華

特別代理人 賴盈志律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告之姊姊，而原告於民國77年間，由訴外人即原告母親陳洪白雲協助出資頭期款，向訴外人張美雲購買如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），只不過將系爭不動產登記予訴外人即原告當時之配偶方啓全（原名方興旺）；後來陳洪白雲又因為擔心方啓全身分背景複雜等原因，便與原告、方啓全、以及訴外人即陳洪白雲之乾女兒吳秀穗共同協商，決定將系爭不動產登記回到原告名下，但又擔憂原告與方啓全間會有連帶債務之情形，復因被告終身不嫁，陳洪白雲遂提議借用被告名義登記系爭不動產，最終在陳洪白雲、原告、方啓全及吳秀穗協商下，及未來不得以被告名義貸款及原告要自己付清貸款之條件下，獲得被告首肯，並同意未來終止借名登記契約（下稱系爭借名登記契約）時，要將系爭不動產登記回原告名下，遂由方啓全於80年間再將系爭不動產所有權以買賣之名義移轉登記予被告名下，原告亦付清系爭不動產之房貸並塗銷抵押權。原告爰類推適用民法第549條第1項之規定，以送達起訴狀繕本之方

01 式，對被告為終止借名登記之意思表示，兩造間之系爭借名
02 登記契約已經終止，被告已無法律上原因得作為系爭不動產
03 之登記名義人；為此，爰類推適用民法第541條第2項或依照
04 民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將
05 系爭不動產所有權移轉登記予原告。

06 二、被告則以：系爭不動產原先係登記於方啓全名下，則系爭不
07 動產實際上是方啓全還是原告所有、又本件之借名登記契約
08 係存在於被告與原告之間，還是被告與方啓全之間，已無從
09 查證，請鈞院依法審酌等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
10 駁回。

11 三、經查：

12 (一)方啓全與張美雲於77年9月1日，簽立系爭不動產之買賣契
13 約，並於同年9月2日將系爭不動產之所有權移轉予方啓全等
14 情，有不動產買賣契約書、公證書、建築改良物買賣所有權
15 移轉契約書、土地買賣所有權移轉契約書影本各1份附卷可
16 證（見本院112年度南司調字第286號卷〈下稱調字卷〉第39
17 至55頁）。

18 (二)又於80年5月29日，方啓全將系爭不動產移轉登記予被告乙
19 情，有土地買賣所有權移轉契約書、更正契約書、建築改良
20 物買賣所有權移轉契約書、台灣省台南市○○段○○○○○
21 ○○○○○號：4539）各1份以及公證書2份在卷可憑（見調
22 字卷第63至83頁、第87頁）。

23 (三)而被告至今仍為系爭不動產之登記名義人等情，有○區○○
24 段0000-0000地號土地登記第一類謄本、○區○○段00000-
25 000建號建物登記第一類謄本、土地所有權狀影本各1份在卷
26 可查（見調字卷第31至33頁、第97頁）。

27 (四)此外，上開部分事實均為兩造所不爭執，堪信為真實。

28 四、原告主張：原告前因為避免系爭不動產遭受方啓全之債權人
29 之影響，乃將其實質所有之系爭不動產於80年5月29日借名
30 登記予被告乙節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭
31 點厥為（一）原告是否為系爭不動之實質所有人？（二）系

01 爭借名登記契約是否存在？經查，證人吳秀穗於言詞辯論時
02 結證：我知道臺南市○區○○街000巷00號之建物，該建物
03 為原告所有，當初也是原告出錢購買，清償最後房貸；該建
04 物原先是登記在原告配偶方啓全之名下，後來因為方啓全在
05 外亂投資又被騙，又因為夫妻財產制之緣故，擔心會影響到
06 這間房子，而被告又沒有結婚亦無子女，所以原告才會想要
07 借用被告之名義為登記，而被告亦有同意出名，所以，事實
08 上系爭不動產是原告所有，我的乾媽即陳洪白雲的意思也是
09 要將系爭不動產給原告；我會知道這些事情是因為我常常跟
10 原告、陳洪白雲、方啓全討論這件事情，後來由陳洪白雲開
11 口向被告詢問意願，被告也只要要求要先清償登記於系爭不動
12 產上之抵押權所擔保之貸款；之所以現在才處理這間房屋之
13 產權問題，是因為方啓全過世之後，其債權人都一直來找原
14 告母子2人，所以遲遲不敢過戶；系爭不動產是原告兒子在
15 使用，系爭不動產稅捐也是由原告繳納等語（見本院卷第13
16 6至第139頁），核與證人即兩造之弟弟陳禹銘於言詞辯論時
17 證陳：我知道系爭不動產，該房屋係原告所有，但是登記在
18 被告名下；之前與我媽媽陳洪白雲一起吃飯時，以及我媽媽
19 住院時，我媽媽都有跟我說原本是要讓原告買房子，但因為
20 我姊夫比較會在外面亂花錢，所以想要將房屋登記予被告等
21 語相合（見本院卷第140至142頁），再考量證人雖分別為陳
22 洪白雲之乾女兒、兩造之弟，但與兩造均無特殊恩怨，尤其
23 被告係未婚無子嗣，且其父母、祖父母亦均已過世乙節，業
24 經上揭證人證述明確在卷（見本院卷第137、142頁），是證
25 人陳禹銘應係被告未來之法定繼承人，而其猶證陳上述不利
26 於己之證詞，復以偽證罪係為7年以下有期徒刑之重罪，上
27 揭證人要無為偏頗原告，致使自己身陷偽證罪風險之必要，
28 則上揭證詞，當屬可信。據上可證，原告先將其出資購買並
29 實際所有之房屋登記於方啓全名下後，再與被告達成借名登
30 記之合意後，方啓全遂將房屋之所有權登記移轉至被告名下
31 等情，再酌以方啓全將系爭不動產移轉至被告名下前，確有

01 塗銷系爭不動產之抵押權登記等情，業經證人吳秀穗於本院
02 審理時證述屬實（見本院卷第138頁），復有台灣省台南市
03 ○○段○○○○○○○○○號：4539）1份附卷可憑（見
04 調字卷第89至第93頁），衡情，原告倘非系爭不動產之實際
05 所有人，原告豈會有清償系爭不動產房貸之舉，復衡之當時
06 係由吳秀穗與原告、陳洪白雲、方啓全討論之後，決定借用
07 被告名義登記系爭不動產乙節，若方啓全確係系爭不動產之
08 實際所有權人，其本即單獨與被告商討即可，要無與吳秀
09 穗、原告、陳洪白雲一同討論之必要，綜合上揭各節，益徵
10 原告確為系爭不動產之實際所有權人，是原告主張：兩造間
11 之系爭借名登記契約存在乙節，自屬可信。

12 五、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益，為民法第179條前段所規定。另按借名登記契約之成
14 立，側重於出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
15 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
16 同視（最高法院109年度台上字第190號判決意旨參照）。次
17 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
18 允為處理之契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權
19 利，應移轉於委任人；當事人之任何一方得隨時終止委任契
20 約，民法第528條、第541條第2項、第549條第1項分別定有
21 明文，是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨
22 時終止（最高法院86年度台上字第2230號判決意旨參照）。
23 復按得行使民法第767條物上請求權之人，限於標的物之所
24 有人，而於不動產之情形，此「所有人」應指不動產登記簿
25 上所登記之該標的物所有人。是於借名登記關係中，即便借
26 名人業已終止與出名人的借名登記契約，但不動產登記名義
27 人既仍為出名人，則借名人尚無所有物返還請求權可資行
28 使，惟借名登記關係消滅後，出名人為登記名義人之法律上
29 原因已不存在，借名人自得基於不當得利規定，請求出名人
30 返還登記之利益（最高法院100年度台上字第1722號、102年
31 度台上字第2399號判決意旨參照）。查本件兩造就系爭不動

01 產存有系爭借名登記關係，業如前述，且原告亦已經由本件
02 民事起訴狀通知被告終止該借名登記契約，則依上述最高法院
03 判決意旨之說明，雖不能逕依民法第767條第1項之規定，
04 請求被告回復移轉登記系爭不動產予自己，但其依系爭借名
05 登記關係並類推適用民法第541條第2項或適用民法第179
06 條，請求被告移轉登記（返還）系爭不動產，自屬有據。

07 六、綜上所述，原告依系爭借名登記關係及民法第179條規定，
08 請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記（返還）予自己，
09 為有理由，應予准許。

10 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
11 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

12 八、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

14 民事第三庭 法官 王參和

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

21 書記官 沈佩霖

22 附表：

23

編號	不動產 類型	地號 / 建號	總面積 (平方公尺)	權利範圍
1.	土地	臺南市○區○○段 000000000地號	38.85	1分之1
2.	建物	臺南市○區○○段0000 00000○號 建物門牌：臺南市○區 ○○街000巷00號	112.78 (陽台：6.48)	1分之1

