

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4754號

原告 盧美伯

訴訟代理人 陳曉鳴律師

被告 盧美雪

訴訟代理人 楊俊雄律師

樊君泰律師

林郁榕

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國一一三年一月十八日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第二項定有明文。本件原告主張兩造間就被告名下坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號、權利範圍四分之一之土地，及其上建號同段第一三七四號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○弄○○號四樓房屋（下稱本件不動產，與前述基地持分合稱本件不動產）有借名契約，依民法第五百四十一條或第一百七十九條規定，請求被告移轉本件不動產所有權，為因不動產涉訟，而本件不動產坐落本院管轄區域內，依首揭法條，本院自有管轄權。

貳、實體方面

一、原告部分：

01 (一) 訴之聲明：被告應將本件不動產（即被告名下坐落臺北市
02 ○○區○○段○○段○○○○地號、權利範圍四分之一之
03 土地，及其上建號同段第一三七四號、門牌號碼臺北市○
04 ○區○○街○○巷○弄○○號四樓房屋）所有權移轉登記
05 予原告。

06 (二) 原告起訴主張：盧清江與配偶林碧連育有盧素真、盧美
07 專、原告（盧美伯）、盧美蓉、被告（盧美雪）、盧妙
08 嫻、盧明彥、盧明俊等子女，本件不動產原為盧清江所
09 有，與子女共同居住生活在本件房屋，七十七年間，因盧
10 清江債臺高築、本件不動產遭法院查封拍賣；斯時仍在日
11 本之原告為免家人流離失所，乃委託友人石師誠代書墊付
12 標金，以姊夫之胞弟（後經被告指正為妹夫）蔡天麒名義
13 參與投標（後經被告指正為一般買賣，並非法院拍賣），
14 得標後先登記蔡天麒名下，後再移轉登記至被告名下，本
15 件不動產價款、貸款及房屋稅、地價稅等稅費，則由原告
16 按月自日本寄交被告、由被告代為繳納，原告於八十五年
17 間返國，因本件房屋空間不足，原告遂與胞姊盧美專同住
18 （後更正為返回本件房屋居住）並共同經營商店，持續負
19 擔本件不動產相關費用，兩造間就本件不動產成立借名登
20 記契約；詎原告因疫情經濟困難，被告竟拒不依原告指示
21 以本件不動產設定抵押貸款，經原告以起訴狀為終止兩造
22 間借名登記契約之意思表示，爰依民法第五百四十一條或
23 第一百七十九條規定，請求被告將本件不動產所有權移轉
24 登記予原告。

25 二、被告部分：

26 (一) 答辯聲明：原告之訴駁回。

27 (二) 被告固不否認本件不動產原為兩造之父盧清江所有，○○
28 ○年○月間移轉登記予蔡天麒，同年○月間再移轉登記至
29 被告名下，及原告繳納八十五年七月至○○○年○月間之
30 土地銀行貸款利息、八十八年七月至○○○年○○月間之
31 永豐商銀（臺北國際商業銀行）之分期貸款、九十一年四

01 月至七月與一〇二年五月、十月與一〇四年二、四、七月
02 與一〇五年五月、一〇七年三月、一〇九年六、七、九至
03 十一月、一一〇年一月之合作金庫商業銀行貸款，以及負
04 擔本件不動產土地部分一〇六、一〇七、一〇九、一一〇
05 年度之地價稅、本件房屋八十八、一〇七、一〇八、一一
06 〇年度之房屋稅款，但以本件不動產係因邱輝榮、盧美專
07 夫婦經商需要，商請盧清江提供本件不動產設定抵押以為
08 擔保，〇〇〇年〇月間邱輝榮、盧美專經商失敗，致本件
09 不動產遭查封，原告乃赴日避債，被告為保全本件不動
10 產，遂商請胞姊盧美蓉之配偶蔡天麒於同年以自己名義買
11 受本件不動產，再以本件不動產向臺灣土地銀行股份有限
12 公司（下稱土地銀行）貸款一百六十萬元，由被告分期清
13 償，同年〇月間再以買賣為原因將本件不動產自蔡天麒處
14 移轉登記至被告名下；蔡天麒以本件不動產設定抵押之貸
15 款，經被告於八十三年十二月六日清償，被告於〇〇〇年
16 〇月間以本件不動產設定抵押向臺北國際商業銀行股份有
17 限公司（九十五年間與建華商業銀行股份有限公司合併，
18 並更名為永豐商業銀行股份有限公司，下稱永豐商銀）貸
19 款，復於九十年間以本件不動產設定抵押向南山人壽保險
20 股份有限公司（下稱南山壽險公司）貸款，足見本件不動
21 產為被告所有；被告於〇〇〇年〇月間因結婚遷出本件房
22 屋，仍無償供父親、弟妹居住使用，原告於八十三年間自
23 日返國，經被告同意暫時居住本件房屋，但須繳納房屋
24 稅、地價稅及負擔水電瓦斯費用以為對價，兩造間從未就
25 本件不動產成立借名登記契約關係等語，資為抗辯。

26 三、原告主張盧清江、林碧連育有盧素真、盧美專、原告、盧美
27 蓉、被告、盧妙嫻、盧明彥、盧明俊等子女，本件不動產原
28 為盧清江所有，與子女共同居住生活在本件房屋，七十七年
29 間，本件不動產遭法院查封，於同年〇月間移轉登記予蔡天
30 麒，同年〇月間再移轉登記至被告名下，原告繳納本件不動
31 產設定抵押擔保之部分貸款本息及負擔本件不動產部分房屋

01 稅、地價稅之事實，業據提出土地登記謄本、建物登記謄
02 本、地價稅繳款書、房屋稅繳款書、土地銀行利息收據、入
03 戶電匯回單、存款憑條、匯款回條聯、匯款申請書、匯款申
04 請書（兼取款憑條）為證（見補字卷第九、十三、十五至十
05 八、二十至二三、二五至四十頁），核屬相符，且為被告所
06 不爭執，堪信為真。

07 關於本件不動產原為訴外人曹紫華所有，於六十九年六月二
08 十三日以買賣為原因所有權移轉登記予林碧連，林碧連於六
09 十九年八月五日、七十年十二月八日兩度以本件不動產設定
10 抵押權向臺北區中小企業銀行股份有限公司（八十七年間改
11 制為臺北國際商業銀行股份有限公司，下亦稱永豐商銀）貸
12 款（下分別稱第①、②順位抵押權），本件不動產於七十五
13 年一月二十日以夫妻聯合財產更名為原因所有權移轉登記予
14 盧清江，盧清江於七十六年二月二十四日、五月二十三日分
15 別以本件不動產設定抵押權予訴外人鍾月英、林正朝，分別
16 擔保盧清江及邱輝榮、盧清江之債務（下分別稱第③、④順
17 位抵押權），本件不動產於七十七年一月十一日經鍾月英行
18 使抵押權查封，於同年六月九日塗銷查封，同年七月二十日
19 以買賣為原因所有權移轉登記予蔡天麒，同日經蔡天麒設定
20 抵押權向土地銀行貸款（下稱第⑤順位抵押權），並以清償
21 為原因塗銷第④順位抵押權，同年月二十六日再以清償為原
22 因塗銷第③、第②、第①順位抵押權，同年八月二十五日以
23 買賣為原因所有權移轉登記予被告，被告於同年九月十九日
24 以本件不動產設定抵押權向林正朝貸款（下稱第⑥順位抵押
25 權），八十三年十月十九日以清償為原因塗銷第⑥順位抵押
26 權，同年十二月六日、八十七年二月二十六日以清償為原因
27 塗銷第⑤順位抵押權，被告於八十七年二月二十一日以本件
28 不動產設定抵押向永豐商銀（臺北國際商業銀行股份有限公
29 司）貸款（下稱第⑦順位抵押權），於九十年十二月十七日
30 以本件不動產設定抵押向南山壽險公司貸款（下稱第⑧順位
31 抵押權），並於同年月二十日以清償為原因塗銷第⑦順位抵

押權，亦經本院職權查證明確，有臺北市建成地政事務所覆函暨土地登記簿、建築改良物登記簿、土地登記謄本、建物登記謄本、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料可佐（見訴字卷第一五一至一九〇、一九三至二一六頁）。

惟原告主張兩造間就本件不動產訂有借名登記契約，經原告以起訴狀終止，被告應返還本件不動產予原告部分，則為被告否認，辯稱：本件不動產係被告商請胞姊盧美蓉之配偶蔡天麒於同年以自己名義買受本件不動產，以本件不動產向土地銀行貸款，由被告分期清償，同年○月間再以買賣為原因將本件不動產自蔡天麒處移轉登記至被告名下，原告繳納貸款分期款及負擔本件不動產稅費，係作為居住使用本件房屋之對價等語。

四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段定有明文。而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；當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責；各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證；請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則，最高法院十七年上字第九一七號、十八年上字第一六八五號、十九年上字第二三四五號、四十四年台上字第七五號著有裁判闡釋甚明。又稱「借名登記」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，其內部間仍應承認借名人為真正所有權人，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務

給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，適用民法委任之相關規定。

（一）本件原告依民法第五百四十一條受託人所收物品交付請求權、民法第一百七十九條不當得利返還請求權，請求被告移轉本件不動產所有權，無非主張兩造間就本件不動產訂有借名登記契約、本件不動產為其借名登記在被告名下為論據，被告則否認本件不動產為原告借名登記在其名下，並以前詞置辯，「借名登記」之內涵既為實質所有權人將財產以他方名義登記，但仍保有管理、使用、處分權，性質屬民法委任契約，而契約之成立，依民法第一百五十三條規定，以當事人對於必要之點互相意思表示一致為要件，揆諸前揭法條、裁判及說明，自應由原告就本件不動產除為其出資購買外，其仍保有管理、使用、收益、處分權，且於七十七年八月二十五日與被告就「借名登記」必要之點互相意思表示一致、成立借名契約等節，均負舉證之責，若原告先不能舉證以實其說，縱被告就其抗辯事實不能舉證或所舉證據尚有疵累，仍應駁回原告之請求。

（二）原告固提出被告不爭執真正之地價稅繳款書、房屋稅繳款書、土地銀行利息收據、入戶電匯回單、存款憑條、匯款回條聯、匯款申請書、匯款申請書（兼取款憑條），並援引證人即代書石師誠之證述為憑（見訴字卷第二四一至二四八頁），經查：

1 其中（補字卷第十五至二三頁）地價稅繳款書、房屋稅繳款書僅能證明原告曾負擔本件不動產土地部分一〇六、一〇七、一〇九、一一〇年度之地價稅、本件房屋八十八、一〇七、一〇八、一一〇年度之房屋稅，前述原告負擔本件不動產稅費之時期，土地、房屋各僅區區四年度，與本件不動產自七十七年八月二十五日移轉至被告名下，迄今歷時高達三十五年度，差異甚鉅，尤其原告負擔本件房屋

房屋稅之起始時期，最早為八十八年，負擔本件不動產土地部分地價稅之起始時期，更遲至一〇六年，斯時距離本件不動產移轉至被告名下已有十一年、二十九年之久，與借名登記契約之標的物除實際由借名人出資取得外，並由借名人保有管理、使用、處分決定權，除有特別約定外，仍由借名人負擔標的物於借名期間之所有稅費，顯屬有間，參諸原告八十三年返國後，續與兩造之父盧清江及部分弟、妹共同在本件房屋居住生活，此為兩造所不爭執，而被告辯稱原告欲居住使用本件房屋，曾經其要求「繳納本件不動產分期貸款及負擔土地房屋稅費、水電瓦斯費用為對價」後同意（見訴字卷第四七頁書狀），被告此一答辯與事理常情無違，則原告縱負擔本件不動產八十三年以後稅費，非無可能為居住使用本件房屋之對價，自難僅以原告負擔本件不動產區區零星年度之稅費，即認兩造就本件不動產訂有借名登記契約。

2（補字卷第二五至三二頁）土地銀行利息收據、入戶電匯回單、存款憑條部分，亦僅能證明原告於八十五年七月至〇〇〇〇年〇月間匯款入被告設在土地銀行之帳戶，於八十八年七月至〇〇〇〇年〇〇月間匯款入被告設在永豐商銀（臺北國際商業銀行）之帳戶，縱前開款項均為繳納以本件不動產設定抵押擔保之債務即前述第⑤順位抵押權及第⑦順位抵押權，然被告已辯稱原告欲居住使用本件房屋，曾經其要求「繳納本件不動產分期貸款及負擔土地房屋稅費、水電瓦斯費用為對價」後同意，被告此一答辯與事理常情無違，前已述及，況借名登記契約係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，前業載明，是倘兩造間就本件不動產訂有借名登記契約（僅係假設），不唯本件不動產自七十七年八月二十五日起歷次設定抵押貸款（即前述第⑥、⑦、⑧順位抵押權）或塗銷抵押權設定，原告均應清楚知悉並有決定權外，以本件不動產設定

01 抵押所擔保之債務實際亦應由原告負擔，易言之，原告應
02 繳納、清償之債務，至遲始自七十七年九月十九日即第⑥
03 順位抵押權設定時，迄至第⑧順位抵押權所擔保之南山壽
04 險公司貸款，而原告前開繳納、清償之債務起迄期間顯不
05 足敷本件不動產設定抵押擔保之所有貸款，尚難僅以原告
06 曾繳付八十五年七月至○○○年○月間、八十八年七月至
07 ○○○年○○月間部分本件不動產抵押擔保之貸款，即認
08 兩造間就本件不動產訂有借名登記契約。

09 3（補字卷第三三至四十頁）匯款回條聯、匯款申請書、匯
10 款申請書（兼取款憑條）部分，仍僅能證明原告於九十一年
11 四月至七月、一〇二年五月、十月、一〇四年二、四、
12 七月與一〇五年五月、一〇七年三月、一〇九年六、七、
13 九至十一月、一一〇年一月零星匯款入被告設在合作金庫
14 商業銀行之帳戶，而前開十七次匯款係於十八年九個月期
15 間內所為、時間分散、最多連續四個月、間隔最長高達十
16 年，與兩造間如就本件不動產訂有借名登記契約情形下
17 （僅係假設），原告應穩定繳納、清償、負擔所有以本件
18 不動產抵押擔保債務之情形迥異，前業提及，況本件不動
19 產並未用以設定抵押擔保向合作金庫商銀貸款，此觀臺北
20 市建成地政事務所覆函暨土地登記簿、建築改良物登記
21 簿、土地登記謄本、建物登記謄本、土地建物查詢資料、
22 異動索引查詢資料所示即明，本院認仍難以原告於十八年
23 九個月期間、零星十七度匯款入被告設在合作金庫商業銀
24 行之帳戶，即認兩造間就本件不動產訂有借名登記契約。

25 4至證人即地政士石師誠固到院證稱：「．．．大概三十五
26 年前，印象中是長順街十四巷的不動產，我記得是邱太太
27 來找我辦的，還有一位邱輝榮跟我接洽，沒有其他人找我，
28 過戶的兩方我都沒有接觸．．．當年邱太太來找我是
29 因為他的房子被查封了，問我能不能轉銀行，我說不可
30 能，同一個所有權人，他已經沒有信用了，怎麼可能轉銀
31 行，過了沒多久，又拿了一個身分證過來，名字是蔡天

01 麒，說這個人可不可行，我說只要你們信任的過，將來不
02 會有問題，當然可以，我就把蔡天麒的資料給銀行評估，
03 銀行評估可行，計算貸款金額，我算了可以清償以前的貸
04 款及支付契稅、增值稅及手續費等等．．．過沒有多久他
05 們又來找我，要過戶給盧美雪，我就替他辦過戶．．．我
06 有幫他辦理塗銷查封」等語，對於原告訴訟代理人所詢
07 「當時要辦理過戶跟貸款的時候，那些文件是誰提供給你的
08 的？」、「後來他們說要過戶給盧美雪的文件也是邱先生
09 夫妻提供給你的嗎？」，分別答稱「是邱太太」、「是邱
10 太太夫妻提供給我的」云云。

11 ①然經本院質疑石師誠何以對於三十五年前就本件不動產之
12 塗銷查封、過戶移轉程序及自承未曾謀面之盧美雪、蔡天
13 麒姓名仍記憶猶新，石師誠坦認邱太太（盧美專）於庭期
14 前曾造訪，提示其前述姓名，但其對於所稱辦理本件不動
15 產登記相關其他情節，如查封登記之債權人為何人、塗銷
16 查封所清償之債務數額若干、後續辦理之抵押權人為何
17 人、貸款數額若干、抵押權擔保債權數額若干等，甚至所
18 辦理由盧清江移轉予蔡天麒及後續移轉至被告名下之原因
19 為何，要皆稱不復記憶，參諸並無證據足認石師誠確有參
20 與、辦理本件不動產於七十七年六月九日塗銷查封，同年
21 七月二十日以買賣為原因所有權移轉登記予蔡天麒，同日
22 經蔡天麒設定第⑤順位抵押權，並以清償為原因塗銷第④
23 順位抵押權，同年月二十六日再以清償為原因塗銷第③、
24 第②、第①順位抵押權，以及同年八月二十五日以買賣為
25 原因所有權移轉登記予被告之登記程序，石師誠前開所
26 稱，已有可疑。

27 ②且石師誠經本院訊以「前開你所稱辦理過戶的不動產原來
28 是盧清江的名字，何以辦理過戶你沒有跟其本人確認意
29 思？」，先答稱與事實全然不符之「盧清江已經往生過戶
30 給他太太，但我也忘記他太太的名字。我真的忘記了，只
31 要不違反民法七十七、七十八、八十條，我們就幫他辦

理，他有提出印鑑證明、印鑑章、身分證影本或戶籍謄本，所以我就直接幫他處理」，「我其實也忘記了，第一代往生以後，第二代子女、配偶都有繼承權，協議分割是可以給一個人，除了過戶給蔡天麒，再過戶給盧美雪外，沒有幫他們辦理其他的事情」等語，對於本院所詢「所以意思是該不動產有被拍賣？」，亦答稱：「就是被查封拍賣，我們再說找一個人把他錢還掉」；對於被告訴訟代理人所詢「方才稱有幫忙邱太太辦理房屋過戶程序，在辦理給蔡天麒的過程中，是否提供其他的經濟上資助或其他的協助比如借錢？」，及本院所詢「你有借錢給邱太太或是邱輝榮嗎？」，依序答稱「我忘記先辦給誰，但只記得有辦給蔡天麒和盧美雪兩次，沒有其他金錢上或經濟上往來」、「沒有」，但就本院接續詢問「你有自己付錢幫他們啟封？」、「地政士工作會替第一次處理事務的人湊錢撤銷查封？」，竟答稱「對，我們就湊錢幫他啟封，就是撤銷查封，忘記湊多少錢了，因為時間很久了」、「有可能會，因為要他們切結保證，這會有刑事責任，因為要辦案子有時候難免」，並稱所謂切結保證係邱輝榮所書立，「邱輝榮有長順街這個房子，至少他有繼承權」，直至原告訴訟代理人再次詢問「方才稱邱輝榮有繼承權是指何人有繼承權？」，仍答稱「是邱輝榮」，迄原告訴訟代理人誘導稱「房子是盧清江的名字，你是否指盧清江的繼承人？」，方始更正稱「我要更正是盧美專有繼承權」云云，所述不唯背離事實、前後矛盾齟齬，且顯與事理常情有違。

- ③參諸原告在本院審理中，一一二年六月八日親自到庭稱「應准許傳喚盧美專，本件房地產是姊夫買的，姊夫過世，盧美專應該清楚」（見訴字卷第七四頁筆錄），一一三年一月十八日再稱「．．．我的錢和盧美專的錢都是交給盧美雪．．．」（見訴字卷第二七六頁），反覆指本件不動產為盧美專或其配偶邱輝榮所出資取得，綜上，本院

認石師誠之證述要皆係附和原告與盧美專所述，並有混淆
盧清江與邱輝榮情事，委無可採。

5 此外，並無證據足認本件不動產由原告出資取得，並保有
占有、使用、收益、處分決定權，蓋原告於○○○年○月
○○○日出境，迄八十三年五月十四日入境，其間長達六
年，而本件不動產係於七十七年一月十一日經鍾月英行使
抵押權查封，於同年六月九日塗銷查封，同年七月二十日
以買賣為原因所有權移轉登記予蔡天麒，同日經蔡天麒設
定第⑤順位抵押權，並以清償為原因塗銷第④順位抵押
權，同年月二十六日再以清償為原因塗銷第③、第②、第
①順位抵押權，同年八月二十五日以買賣為原因所有權移
轉登記予被告，已如前載，簡言之，本件不動產塗銷查
封、移轉所有權予蔡天麒、設定第⑤順位抵押權、塗銷第
①、②、③、④順位抵押權、移轉所有權予被告時，原告
均不在境內，原告亦始終未能提出任何其確有出資、匯付
款項回國之證據資料，且衡諸常情，原告如有相當資力、
信用，得以籌措款項塗銷查封、取得本件不動產、清償並
塗銷第①至④順位抵押權，應在境內為之，豈有刻意離境
遠赴他國之必要？又原告在境外六年期間若確有將款項送
回國，亦應逕匯入境內帳戶，焉有甘冒郵件遺失被竊、遲
誤之風險，頻繁郵寄現金至本件房屋，再大費周章輾轉向
未居住本件房屋之盧美專查證之理？原告所述，亦與事理
常情有違。

6 末按本院職權傳喚蔡天麒到庭作證，經蔡天麒同居人檢附
診斷證明書，指蔡天麒因罹患癲癇症，頻繁發作、短期記
憶差，無法到庭證述，並指蔡天麒登記為本件不動產所有
權人，與前配偶盧美蓉相關，相關情節應為盧美蓉知悉等
（參見訴字卷第一〇三至一一一頁），而盧美蓉到庭證
稱：「．．．我請他（蔡天麒）出來幫我爸爸把房子買下
來，那應該是七十七年．．．因為我爸爸的房子要被法
拍，因為房子被盧美專和邱輝榮拿去抵押，後來被拍賣，

01 當時是爸爸叫我妹妹盧美雪去買，但是我妹妹不願意，後
02 來就跟我說叫蔡天麒出來幫他買這個房子，蔡天麒有說買
03 了以後就把房子換給我們家的人，換給盧美雪，可是因為
04 房子是蔡天麒的名字，所以貸款是用蔡天麒的名字，貸款
05 名字沒辦法換成盧美雪，但是一直都由盧美雪付貸款，後
06 來名字過戶給盧美雪之後四五年，貸款再換給盧美雪，盧
07 美雪再用自己的名字去貸款．．．登記成蔡天麒以後，還
08 是我父親決定如何使用收益處分，也是我父親告訴我叫盧
09 美雪去買，也是我父親叫蔡天麒把房屋登記給盧美雪。
10 （法官問：盧美雪有無實際支付房子的對價？）有，盧美
11 雪一直都有在工作，賺的錢都給我父親。因為買房子的時
12 候，我爸爸都有跟我說，否則也不會請蔡天麒出來買房
13 子，因為當時是拍賣，所以沒辦法直接找盧美雪購買．．
14 ．盧美伯當時去日本，他欠人家很多錢，盧美雪就一直在
15 家裡一直在工作，錢都有交給爸爸，但是法拍他沒辦法出
16 面．．．盧美專他本來就有自己的家庭，邱輝榮跟盧美專
17 就是欠很多錢，盧妙珊還是學生，沒有特別收入。（法官
18 問：盧美伯在日本有沒有寄錢回家？）我不知道．．．
19 （問：房子既然要被拍賣，你父親怎麼會有錢給蔡天麒去
20 買房子？）盧美雪賺的錢都給我爸爸，我不知道我爸爸給
21 蔡天麒多少錢，因為這是我爸爸跟蔡天麒處理的．．．
22 （問：盧美伯住進去的時候是否經過大家同意？）因為我
23 父親同意所以他住進去，當時盧美雪住在那裡就有同意，
24 住進去的時候是爸爸的主意，其他人都沒有意見，也都沒
25 有付房租，但賺的錢都給爸爸，後來很多人搬出去，盧美
26 雪八十五年結婚後搬出去，搬出去時，盧美雪要求盧美伯
27 付房租，本來盧美雪不同意，是我爸爸叫我請盧美雪讓他
28 住，盧美雪才說付房租才給他住．．．（問：後來盧美伯
29 是否有付房租？）有，就是付貸款的錢當作付房租．．．
30 （問：你父親當時要何人去買本件房地？）叫我請蔡天麒
31 去買」（見訴字卷第一三四至一三九頁筆錄）。盧美蓉所

01 述固與被告答辯情節略有出入，惟已足證明原告於七十七
02 年六月至八月期間，並未出資塗銷查封、取得本件不動
03 產，亦未參與本件不動產所有權移轉登記予蔡天麒及被告
04 經過，或始終負擔本件不動產稅費，復未就本件不動產保
05 有占有、使用、處分決定權。

06 7 綜上，原告所提證據尚不足以證明本件不動產為其於○○
07 ○年○月○○○日出資取得，負擔本件不動產所有價額、
08 稅費，並享有管理、使用、處分決定權，並無證據足認兩
09 造間就本件不動產訂有借名登記契約。

10 (三) 既無證據足認兩造間就本件不動產訂有借名登記契約，被
11 告並非因借名登記委任契約取得本件不動產所有權，不負
12 有返還本件不動產之義務、不因原告終止契約之意思表示
13 而喪失繼續保有本件不動產之法律上權源，非無法律上原
14 因受有利益。

15 五、綜上所述，並無證據足認兩造間就本件不動產訂有借名登記
16 契約，被告並非因借名登記委任契約取得本件不動產所有
17 權，不負有返還本件不動產之義務、不因原告終止契約之
18 意思表示而喪失繼續保有本件不動產之法律上權源，非無法律
19 上原因受有利益，從而，原告依民法第五百四十一條或第
20 一百七十九條規定，請求被告將本件不動產所有權移轉登記予
21 原告，洵屬無據，不應准許。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
24 敘明。

25 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
28 民事第四庭 法 官 洪文慧

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 書記官 江柏翰