

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第411號

原告 吳綉珍

訴訟代理人 王仁炫律師

被告 蔡庭芳

訴訟代理人 范翔智律師

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國114年2月6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、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。原告起訴時原請求被告應將坐落於上海市松江區泗涇鎮古樓公路656弄102號102室房屋（下稱系爭房屋）移轉登記予原告所有，嗣於訴訟進行中變更追加訴之聲明（詳後述），經核原告所為訴之變更追加，其基礎事實同一，不甚礙被告防禦及訴訟終結，揆諸前揭規定，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭房屋為拆遷安置房，係原告於西元2007年10月間向被拆遷人購買，委托訴外人程學剛代為持有。西元2018年11月3日，程學剛與被告簽訂買賣合同，將系爭房屋轉讓給被告，但被告並未向程學剛或原告支付房屋價款。系爭房屋為原告先借名登記於程學剛名下，再指示程學剛借名登記與被告，為避免出名人私自處分系爭房屋，故歷次所換房產證正本均由原告持有，且於房屋過戶予被告前後，均由原告管理出租，系爭房屋增值稅由原告繳納，系爭房屋水電瓦斯費、戶號信息均登記為原告吳綉珍或程學剛，始終由原

01 告繳納。被告深知系爭房屋僅借名登記於被告名下，並非贈
02 與，故被告與其夫即原告之子許東仁時常爭吵，而系爭房
03 屋為102號102室，同社區之101號1102室房屋，亦有相同借
04 名登記情形，原告均是先借名登記於大陸員工名下，再借名
05 登記於媳婦名下，詎在原告向被告表示欲收回系爭房屋後，
06 被告竟翻臉不認，原告爰提起本件訴訟，經民法第549條第1
07 項以起訴狀繕本送達通知被告終止借名登記法律關係，被告
08 已無法律上原因保有登記人名義，原告依民法第179條及類
09 推適用民法第541條第2項，請求被告將系爭房屋移轉登記予
10 原告。並聲明：(一)確認系爭房屋歸原告所有。(二)被告應於本
11 判決生效之日起協助原告將系爭房屋產權過戶登記至原告名
12 下，並負擔過戶費用。

13 二、被告答辯則以：原告主張借名登記關係存在應負舉證責任，
14 但對照證人程學剛之證詞，依原告之習慣，若兩造間確有借
15 名登記關係存在，應會簽立書面契約，但兩造間並未簽立書
16 面。又關於原告所稱借名登記之原因，證人程學剛、許東仁
17 雖稱是因為上海市政策及拆遷農民安置問題，必須等期限經
18 過才能轉手，故依照當時政策登記在程學剛名下，但至多僅
19 能說明原告將系爭房屋借名登記予大陸地區人士程學剛之原
20 因，而證人許東仁為原告子女，許東仁於大陸地區與被告間
21 之離婚訴訟中已明確主張其與被告共有系爭房屋，該案判決
22 認定系爭房屋為被告所有，該案訴訟為原告主導，可證系爭
23 房屋非原告所有，而證人程學剛、許東仁證述有諸多瑕疵，
24 均不可採，另證人陳春江之證詞亦無從認定兩造間有借名登
25 記關係。實際上系爭房屋乃原告贈與被告，因原告年事已
26 高，預為規劃財產分配子女媳婦（被告與許東仁已於113年
27 間離婚），故原告將系爭房屋分配予被告，另間房屋則分配
28 予另一位媳婦高橋惠理，但為避免遭課贈與稅，遂以買賣方
29 式，由被告與程學剛簽立買賣合同再為轉讓，而當時被告與
30 許東仁婚後在江蘇省南通市生活，被告受讓系爭房屋時，尚
31 未返回上海市，故由原告繼續管理使用系爭房屋，直至被告

01 於民國110年8、9月間返回上海市，才與許東仁一同遷入系
02 爭房屋居住，因被告屢次請求原告交還房產證，遭原告拒
03 絕，雙方迭生爭執，又因被告與許東仁感情不睦，許東仁要
04 求離婚，後續始衍生離婚訴訟及本件訴訟。原告購置系爭房
05 屋時，因應上海市法令限制，將系爭房屋借名登記於程學剛
06 名下，但之後又大費周章為被告辦理社保，將系爭房屋轉至
07 被告名下，來回繳納多筆稅捐、過戶費用，增加開銷及手
08 續，原告若僅為借名登記，實無必要。原告固收取房屋租
09 金、繳納管理費水電費等，但此係因被告直至110年8月間始
10 遷入系爭房屋居住，之後因被告與許東仁感情生變，又遭許
11 東仁趕出系爭房屋，原告身為長輩且為贈與人，被告當時在
12 他處生活，由原告繼續使用管理系爭房屋，並無違反常情，
13 不能以此逕認有借名登記關係存在，原告之訴為無理由，應
14 予駁回。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院得心證之理由：本件系爭房屋原登記於程學剛名下，於
16 107年間改登記於被告名下等情，為兩造所不爭，並有大陸
17 地區房產證在卷可憑，堪以認定。原告雖主張兩造間就系爭
18 房屋存在借名登記關係云云，已經被告否認，按：

19 (一)按借名登記者，謂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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
22 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
23 止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並
24 類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第
25 990號民事判決意旨參照），惟當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文規定
27 甚明。準此，原告主張其與被告間就系爭房屋有借名登記關
28 係，已經被告否認，自應由原告負舉證責任。

29 (二)原告主張系爭房屋實際上仍由其管理使用收益，被告並未有
30 所有權云云，並以證人許東仁、程學剛、陳春江之證詞及委
31 託書、房屋租賃合同、發票、電子帳單、微信對話紀錄、補

01 償安置協議、房屋買賣合同、稅捐憑證等件為證，固非無
02 憑，但被告所辯因移轉系爭房屋產權時，人在江蘇省南通市
03 生活，尚未返回上海市，直至110年8、9月間返回上海市，
04 才與許東仁一同遷入居住，因屢次請求原告交還房產證遭
05 拒，雙方迭生爭執，其與許東仁感情不睦，遭許東仁趕出系
06 爭房屋等情，已經被告敘明，故被告因人在外地尚未返回上
07 海，之後又遭配偶趕出家門，因而未能管理用益系爭房屋，
08 而由原告代管，自與借名登記不同，況原告身為長輩且為贈
09 與人，代管系爭房屋，並無違反常情之處，自不能以原告代
10 管系爭房屋即認有借名登記關係存在。

11 (三)原告又主張程學剛與被告間就系爭房屋簽訂買賣合同，但被
12 告並未向程學剛或原告支付價款，系爭房屋先借名登記於程
13 學剛名下，再借名登記於被告名下，同社區101号1102室房
14 屋，亦有相同借名登記情形，原告均是先借名登記於大陸員
15 工名下，再借名登記於媳婦名下云云，已經被告否認，被告
16 所辯原告預為分配財產予子女媳婦，原告將系爭房屋分配予
17 被告，另間房屋則分配予另位媳婦，但為避免課稅，以買賣
18 方式由被告與程學剛簽立買賣合同等情，衡以被告身為媳
19 婦，基於傳統觀念，預先將系爭房地贈與被告，合乎常情，
20 而被告與程學剛間就系爭房地移轉登記原因雖為買賣，但民
21 間一般親人間不動產贈與常以買賣為移轉登記原因，為慣常
22 做法，並不能因此指為虛偽而否認贈與之存在；至於，原告
23 因上海市法令政策原因，取得系爭房屋後先借名登記於程學
24 剛名下，原告與程學剛間就系爭房屋雖曾成立借名登記關
25 係，但並不表示原告贈與系爭房屋予被告，亦必須同此解
26 釋，被告為原告之媳婦，有親屬關係，程學剛僅為原告員
27 工，二者自無法比較，況原告若欲保持系爭房屋之借名登記
28 關係，繼續將系爭房屋借名登記於程學剛名下即可，實無必
29 要大費周章徒增稅捐過戶費用，而將系爭房屋移轉至被告名
30 下；另依原證9之對話紀錄，被告因索討系爭房屋之房產證
31 未果，而於微信中向配偶許東仁埋怨，其後更因此夫妻失和

01 感情生變，雙方因而離婚，系爭房屋本為原告贈與被告，因
02 原告反悔不願交還房產證，導致被告與許東仁間夫妻失和離
03 婚，可見系爭房屋確因贈與而登記於被告名下，遑論許東仁
04 曾於上海市松江區人民法院起訴請求分配系爭房屋產權，而
05 經該院以系爭房屋為被告個人財產為理由駁回在案，有該院
06 民事判決書可憑，足見被告已因贈與取得系爭房屋之所有
07 權，原告主張借名登記關係云云，自不可採。

08 四、綜上所述，原告並無法證明系爭房屋有借名登記關係存在，
09 從而，原告主張因借名登記關係而請求被告如聲明所示，為
10 無理由，均應駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌
12 後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘
13 明。

14 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
15 如主文。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
17 民事第四庭法 官 陳正昇

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
22 書記官 翁挺育