

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第334號

原告 王東足

訴訟代理人 王泓典律師

許俊明律師

被告 謝琬如

訴訟代理人 吳光禾律師

陳昱帆律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告外甥女，且被告符合「青年安心成家方案」之首購優惠資格可獲較低房貸利率，原告基於對被告之至親信賴關係，遂於民國102年4月6日以新臺幣（下同）1,960萬元購買坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（所有權應有部分3/12），及其上同段459建號即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號2樓建物所有權全部（下稱系爭房地），並借名登記在被告名下，原告為實際所有權人。嗣原告於114年2月13日委請律師發函通知被告終止系爭房地之借名登記契約，若被告有所爭執則依本件起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，是兩造間借名登記契約關係已終止。爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房地移轉登記予原告。

二、被告則以：原告未能舉證兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，且原告於另案與訴外人曾登耀之本院108年度婚字第104號離婚事件中，原告並未將系爭房地列入剩餘財產分配清單，可見原告已自認並無借用被告名義為登記，證人即原告之姐姐、被告之母親王月華已證稱系爭房地乃原告贈與被

告，是系爭房地固由原告擔任代理人協助為購買，且部分買賣價金由原告或被告擔任股東之鼎利系統工程有限公司（下稱鼎利公司）、鼎技企業股份有限公司（下稱鼎技公司）支付，但被告長期為原告經營之公司處理事務，上開買賣價金乃基於親情、員工及股東關係被告可獲得之餽贈、報酬及分潤，系爭房地亦為被告所管理處分、處理出租事宜等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷(二)第222至223頁，並依判決格式修正文句）：

(一)被告為原告外甥女，原告為鼎技公司之法定代表人，被告則曾為鼎技公司之員工，並於114年1月1日退出勞保。

(二)系爭房地於102年4月6日經由訴外人即中信房屋敦南成功店之仲介人員賴雪嬌居間仲介，以1,960萬元向賣方凌仕綠購入，並有簽立原證1之「不動產買賣契約書」及「變更期款金額協議書」，上載之買方均為被告，並均由原告以被告之代理人身分與訴外人即賣方凌仕綠簽立買賣契約。

(三)系爭房地於102年4月6日購買時，依「變更期款金額協議書」支付期程為第一期簽約備證款300萬元、第二期完稅款92萬元、第三期交屋尾款1,568萬元，支付過程如下：

1.第一期之簽約備證款300萬元，係以鼎利公司開立之票面金額300萬元支票為支付。

2.第二期之完稅款92萬元，係原告先將970,562元存入原告華南商業銀行帳號000000000000號帳戶後，以存款匯款之方式，並以被告之名義匯款至中信房屋交易安全專戶中國信託銀行帳號00000000000000號帳戶（下稱系爭履保專戶），此部分款項包含第二期款92萬元、契稅9,300元、印花稅9,302元、履保費1,960元、預收規費30,000元。

3.第三期交屋尾款1,568萬元，係由被告為名義辦理貸款，並分為3筆為支付：(1)被告匯款9,760,731元至系爭履保專戶。

(2)被告匯款5,561,042元至台北富邦敦和分行之賣方凌仕綠個人帳戶。(3)被告匯款358,227元至台北富邦桂林分行之賣

01 方凌仕綠個人帳戶。

02 (四)系爭房地之房屋貸款，係以臺灣企銀帳號000000000000號帳
03 戶（下稱系爭還款帳戶）償還系爭房地之房屋貸款。

04 (五)原告於103年1月2日自臺灣企銀帳號000000000000號帳戶轉帳
05 168萬元至系爭還款帳戶償還系爭房地之房屋貸款。

06 (六)鼎技公司於105年2月5日轉帳450萬元至系爭還款帳戶以償還
07 系爭房地之房屋貸款。

08 (七)於105年9月22日，自臺灣企銀帳號000000000000號帳戶（戶
09 名：謝琬如）轉帳495,455元至系爭還款帳戶以償還系爭房
10 地之房屋貸款。

11 (八)原告於107年6月20日以臺灣企銀帳號為000000000000號帳戶
12 （戶名：為鼎技企業股份有限公司），轉帳60萬元至系爭還
13 款帳戶以償還系爭房地之房屋貸款。

14 (九)被告於114年1月13日自他行領取自有資金100萬元後，再存
15 入臺灣企銀帳號000000000000號帳戶（戶名：謝琬如）80萬
16 元，再將該80萬元存入系爭還款帳戶以償還系爭房地之房屋
17 貸款。

18 (十)其餘金額均係以系爭房地出租之租金作為還款資金，迄至
19 114年尚有5,782,930元之房屋貸款未償還。

20 ☐系爭房地於102年4月16日出租，租賃期間為102年5月16日至
21 103年5月18日，租金每月25,000元。

22 ☐系爭房地於112年間出租，租賃期間為112年7月1日至115年6
23 月30日，租金每月3萬元。

24 ☐系爭房地之每月水、電及瓦斯費係由租客繳納，僅有少部分
25 之空窗期係非由租客繳納。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當
28 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
29 理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於
30 私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差
31 異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦

予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台上字第393號民事判決意旨參照）。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號民事判決意旨參照）。原告主張其與被告間就系爭房地成立借名登記關係等節，為被告所否認，自應由原告就借名登記關係存在之事實，負舉證責任。

(二)原告固以系爭房地之購買過程及買賣價金給付過程，主張兩造間就系爭房地有借名登記關係存在等語，但查：

1.就系爭房地購買過程以觀，原告以被告之代理人身分為其出面交涉購買系爭房地等情，有系爭房地之不動產買賣契約書、變更期款金額協議書在卷可查（見本院卷(一)第21至51頁、第53頁），並為證人即中信房屋仲介人員賴雪嬌及證人即地政士藍明傳於本院證述明確（見本院卷(二)第7至12頁、第337至340頁），另就購買資金來源部分，第一期簽約款300萬元係以原告所經營之鼎利公司開立支票為支付，第二期完稅款則是原告存入系爭履保專戶支付等情，此為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(一)、(二)），亦可認定系爭房地部分買賣價款為原告支出等情，惟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，且不動產之取得對價若非由登記名義人全數支付者，其所涉原因多端，或為財務規劃與財產管理之便利而為之、或係出於情感因素而為之贈與、財產

01 預先分配等關係，不一而足，亦屬現時一般社會交易行為所
02 常見。

03 2.衡諸兩造為阿姨外甥女之關係，且被告長期任職於原告經營
04 之公司等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(一)），是
05 原告以其經營公司之資金或自有資金為支付系爭房地買賣價
06 款，自不當然僅有成立借名登記契約關係之唯一可能性而
07 已。再觀證人賴雪嬌於本院審理時證稱：原告表示因為他有
08 很多房子了，當時原告是這樣講的，買賣當時我並沒有看到
09 被告，所有的錢都是原告給我的，包括斡旋跟簽約，我記得
10 被告是原告的外甥女，在同一個公司，原告也很重視被告等
11 語（見本院卷(二)第8至10頁），證人藍明傳於本院審理時證
12 稱：這件是在10幾年前，我無法記得全部，但是依據系爭房
13 地買賣契約書被告並沒有簽名在上，可見是原告在場，被告
14 並未在場，我對被告完全沒有印象，我沒聽到如何討論系爭
15 房地之所有權歸屬等語（見本院卷(二)第338至339頁），是僅
16 可證明乃原告出面接洽購買系爭房地事宜，並登記被告為所
17 有權人，但證人對於內部關係是否為借名登記，又或是其他
18 贈與、財務規劃等原因並不清楚，是難僅憑上開證詞、原告
19 有支付系爭房地買賣價金，逕認兩造存有借用被告名義為出
20 名登記之借名登記契約關係。

21 3.再者，被告長期為原告所經營之企業工作，並曾擔任鼎技公
22 司之董事等情，有被告之勞健保資料、綜合所得稅電子結算
23 表、鼎技公司經濟部商工登記公示資料附卷可查（見本院卷
24 (二)第285頁、第287至301頁、303至327頁），故雖鼎技公司
25 有分別於105年2月5日、107年6月20日轉帳450萬元、60萬元
26 至系爭還款帳戶，為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(六)、
27 (八)），然匯款原因不一，或係贈與、分潤等原因直接匯款至
28 系爭還款帳戶供被告償還系爭房貸之房屋貸款，目的及約定
29 為何均屬不明，在無其他佐證下，不足證明係原告基於借名
30 登記關係而支付以償還系爭房地之貸款。

31 4.此外，原告主張係因被告可適用「青年安心成家方案」之首

01 購優惠資格可獲較低房貸利率，因此借用被告為登記名義人
02 購買系爭房地等語，然上開首購優惠適用條件嚴格，被告若
03 擔任出名人供原告購買系爭房地，日後如有自行購屋需求反
04 而必須適用較為不利之利率條件，再被告有於114年1月13日
05 以自有資金80萬元存入系爭還款帳戶以償還系爭房地之房屋
06 貸款，為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(九)），審酌被告
07 為原告之外甥女，並於114年1月1日前均受僱於鼎技公司，
08 原告亦自承其有很多房子等語（見本院卷(二)第458頁），依
09 其親等輩分、經濟資力，實難想像被告在未有其他補償或有
10 利之情況下，願提供具有限貸1次限制之「青年安心成家方
11 案」優惠利率條件供原告購置系爭房地，況倘兩造間有成立
12 借名登記關係，出名人若僅係單純借用人頭，被告應無以自
13 有資金為其經濟資力顯較自己豐厚之阿姨償還貸款之必要，
14 上開各情實與一般借名登記情形相悖。

15 (三)原告雖主張系爭房地於購買後之出租等事宜均由原告所管
16 理，並主張被告係未經原告同意取走系爭房地權狀正本、稅
17 費收據正本等語，但查：

18 1.觀以自102年5月16日至104年5月15日房屋租賃契約書、108
19 年3月15日至109年3月14日房屋租賃契約書、111年3月15日
20 至112年3月14日房屋租賃契約書、112年3月11日租賃到期點
21 交事宜、112年7月1日至115年6月30日房屋租賃契約書（見
22 本院卷(一)第241至251頁、本院卷(二)第239至245頁、第247至
23 252頁、第253至259頁、第261頁、第263至269頁），可知原
24 告均以被告代理人身分簽立租賃契約，且收受租金之帳戶乃
25 被告所有之臺灣企銀帳號000000000000號帳戶。惟查，出租
26 系爭房地之租金收益乃償還房屋貸款之重要資金來源，此為
27 兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(十)），是以，原告主張其
28 購置系爭房地目的既為出租收益，倘兩造間有借名登記關係
29 存在，原告大可將其自有之帳戶作為收受租金帳戶，以免無
30 法取得租金收益，然原告捨此不為，反而均以被告之帳戶作
31 為收受租金帳戶，準此，上開各情僅可證明原告係以被告代

01 理人協助為系爭房地管理收益，無從認定原告係以實質所有
02 權人地位為管理使用收益系爭房地。

03 2.原告另主張用以收受系爭房地租金之存摺乃由原告所保管等
04 語，並提出101年6月5日及104年8月10日換發之被告臺灣企
05 銀帳號00000000000號存摺影本為證（見本院卷(一)第211至
06 239頁），被告則抗辯其有保管系爭房地之權狀正本，並支
07 付系爭房地之稅賦等事實，並提出系爭房地權狀影本、稅費
08 收據影本等件為證（見本院卷(一)第129至130頁、第169至175
09 頁），並均經本院核對原本無誤（見本院卷(一)第272至273
10 頁）。惟被告任職於鼎技公司期間可自由穿梭公司內部工作
11 空間，兩造原本感情甚篤等情，有鼎技公司辦公室人員配置
12 示意圖、辦公室現場照片附卷可查（見本院卷(二)第351至373
13 頁），並為兩造所不爭執，衡諸兩造工作空間密切重疊，是
14 兩造取得系爭房地之重要文件均非難事，故難僅憑兩造於本
15 件審理時分別持有何項系爭房地之重要文件之事實，遽認原
16 告主張系爭房地為原告實質所有事實為真，或推認兩造間就
17 系爭房地有借名登記之合意。

18 (四)綜合原告上開提出之證據方法，尚不能證明兩造間有成立借
19 名登記法律關係存在，從而，原告既未能舉證證明兩造間就
20 系爭房地有借名登記契約存在，自無從終止系爭房地之借名
21 登記關係，則原告依民法第179條規定，請求被告應將系爭
22 房地移轉登記予原告，自屬無據。

23 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應將系爭房
24 地移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
26 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

30 民事第七庭 法 官 黃靖崑

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

04 書記官 林芯瑜