臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第759號

原　　告　傅美枝

訴訟代理人　孫志堅律師

被　　告　傅靖森（原名傅翰強）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張琴律師

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6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積1140平方公尺，權利範圍100000分之9139）、同區同段一小段375地號土地（面積71平方公尺，權利範圍100000分之9139）及其上同區同段四小段340建號建物（即臺北市○○區○○路0段000巷000○0號房屋、3層樓、權利範圍1分之1，含另共有部分同區同段一小段2896建號，面積87.04平方公尺，權利範圍100000分之9091，及同區同段四小段350建號，面積419.43平方公尺，權利範圍100000分之9533）之所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為被告之母親，過往長期同住在承租之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷000○0號的3層樓透天房屋即坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積1140平方公尺，權利範圍100000分之9139）、同區同段一小段375地號土地（面積71平方公尺，權利範圍100000分之9139）及其上同區同段四小段340建號建物（即臺北市○○區○○

路0段000巷000◯0號房屋、3層樓、權利範圍1分之1，含另共有部分同區同段一小段2896建號，面積87.04平方公尺，權利範圍100000分之9091，及同區同段四小段350建號，面積419.43平方公尺，權利範圍100000分之9533）之不動產（下稱系爭不動產），嗣前手即房東張淑惠有意出讓，因被告隨同伊從母姓，日後財產分配規劃考量及房屋貸款由年輕人出名向銀行借貸較為方便之緣故，伊與被告商議就欲買受之系爭不動產之買受人向被告借名，被告亦同意擔任系爭不動產之出名人，因而於民國110年1月間向被告為借名登記之合意後，伊始向張淑惠以新臺幣（下同）4350萬元購入系爭不動產，為確保借名契約關係，兩造乃於110年8月9日在周承武律師之協助製擬切結書及見證下，簽訂切結書（下稱系爭切結書），約定系爭不動產為原告所出資，向被告借名登記為被告所有，原告得隨時終止與被告間之借名登記關係，取回系爭不動產，被告不得有任何異議。伊以本件起訴狀向被告表示終止系爭不動產之借名登記契約，兩造間借名登記契約既已終止，伊自得請求被告返還借名登記物。爰依民法第179條、第767條第1項中段規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：伊於109年間因與原配偶離異，獨自帶著3名子女生活，欲找尋房屋居住，當時伊母親即原告所承租之系爭不動產之原屋主正好欲出售系爭不動產，伊遂於110年1月11日購買系爭不動產，並向聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）貸款3500萬元，借款人為伊，伊皆按期清償貸款，自110年6月至112年9月合計共清償286萬5605元，伊亦於112年9月以系爭不動產向臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）辦理轉貸，貸款金額為4200萬元，借款人為伊，伊皆按期清償貸款，自112年10月至114年9月合計共清償309萬5522元，目前仍按月清償貸款，嗣伊更於113年4月22日以系爭不動產向王道商業銀行股份有限公司（下稱王道銀行）再為貸款，貸款金額為300萬元，借款人亦為伊，伊

自113年10月至114年9月合計已還款31萬2069元，目前亦按月清償貸款，該等貸款之還款皆為伊所還款、繳納，顯見系爭不動產確為伊所購買。而伊於購買系爭不動產之同一時期，創業開設長照中心，並於110年9月24日正式完成「愛馨居服有限公司」之設立登記，伊為該公司之負責人，因伊創業經營事業需要資金多有借貸，而原告亦擔心伊如事業經營不善，且為公司負責人，若發生債務無法清償遭到債權人求償時，則可能追償到系爭不動產，進而影響三代同堂之家庭居住於系爭不動產之穩定，故兩造討論後決定簽訂系爭切結書，倘發生系爭不動產遭求償拍賣時，則得以系爭切結書向債權人表示系爭不動產係借名登記於原告名下，以避免系爭不動產遭到拍賣清償。系爭不動產價款之貸款皆為伊向銀行申貸，並由伊持續繳納後續之貸款，與系爭切結書所記載「...均為傅美枝出資所購...」顯然不同，可證明伊確實為系爭不動產之所有權人，系爭切結書為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定無效，伊自無返還登記系爭不動產之義務，原告之請求，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第363至365、385至386頁）：

㈠系爭不動產於110年1月以買賣總價為4350萬元，並以買賣為原因而登記在被告名下（店司補卷第15至17、21至31頁，本院卷第295至297、437至461頁）。

㈡被告於112年9月以系爭不動產向新光銀行轉貸，貸款金額為4200萬元，借款人為被告，被告皆按期清償貸款，自112年10月至114年9月合計共支付309萬5522元，目前仍按月清償貸款（本院卷第45、67至73、151至153、157至171頁）。

㈢被告於113年4月22日以系爭不動產向王道銀行再為貸款，貸款金額為300萬元，借款人為被告，被告皆按期清償貸款，自113年10月至114年9月合計共支付31萬2069元，目前亦按月清償貸款（本院卷第155、173至196頁）。

四、本院之判斷：

㈠按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約，是當事人間僅就財產登記名義一事為約定，至借名登記財產之實質所有權利仍由借名者享有，並未隨同財產登記而移轉予出名者。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，自應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。準此，借名登記契約成立後，當事人一方得隨時類推民法第549條第1項規定終止契約，終止後，借名登記關係即當消滅，借名者自得依民法第179條規定，請求返還借名登記財產。再按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效；但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言。又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277條前段亦定有明文。

㈡原告主張系爭不動產由其與前手張淑惠洽談購買事宜，亦由其與聯邦銀行新莊分行陳延瑞襄理洽談系爭不動產貸款條件及總額等情，並提出LINE對話紀錄為憑（本院卷第87至94、299至323、107至108、329至348頁），堪信屬實。又依原告與張淑惠之LINE對話紀錄、支票存款/活期存款帳戶交易概要、原告與被告之LINE對話紀錄、原告台北富邦商業銀行帳戶對帳單（本院卷325至327、479至481頁），堪認原告主張系爭不動產頭期款370萬元之支票（下稱系爭支票），雖發票人為被告，但該370萬元之票款為原告所存入而交由張淑惠兌領乙節為可採。另系爭不動產原向聯邦銀行新莊分行辦理貸款，以被告聯邦銀行帳號000000000000號帳戶（下稱被告聯邦銀行帳戶）中按月扣款分期貸款本息，為兩造所不爭

執（本院卷第470、493頁），惟原告主張自110年5月4日起至112年8月3日止，其均按月存入款項至被告聯邦銀行帳戶以供銀行扣繳貸款合計共176萬5000元等情，並提出存取款憑條、匯款委託書（證明聯）/取款憑條、明細表為證（本院卷第95至105頁），觀之上開存取款憑條、匯款委託書（證明聯）/取款憑條上記載存款人或匯款人雖係被告之父吳福鑫，惟備註或附言欄記載「傅美枝」，堪認原告主張係其委託吳福鑫存入或匯款乙節，亦可採取。再觀諸兩造簽訂之系爭切結書約定：「...（即系爭不動產），均為傅美枝出資所購，借名登記為傅翰強所有。傅美枝有權得隨時終止與傅翰強間之借名登記關係，取回上開房地，傅翰強不得有任何異議。登記為傅翰強之上述房屋及土地後，其不動產權狀須交由傅美枝保管，並由傅美枝管理、使用、收益...」（本院卷第13至14頁），原告並當庭提出與上開約定相符之系爭不動產所有權狀正本（本院卷第424頁）。審酌系爭不動產買賣契約、貸款條件及總額實際上均由原告洽談相關事宜，系爭不動產頭期款370萬元支票之資金來源係原告，原告曾按月存入款項至被告聯邦銀行帳戶以供銀行扣繳貸款之情，兩造並簽訂系爭切結書約定系爭不動產為傅美枝出資所購，借名登記為傅翰強所有等語，原告並依系爭切結書約定保管系爭不動產所有權狀正本等情，是原告主張系爭不動產其有實際出資並借名登記為被告所有，原告為實際所有權人，應可採信。

㈢被告雖抗辯系爭不動產為伊出資所購買，與系爭切結書所記載「...均為傅美枝出資所購...」顯然不同，伊為實際所有權人，系爭切結書為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定無效云云，然為原告所否認，依前揭說明，被告應就系爭切結書為兩造故意為非真意之表示，即系爭不動產為被告出資購買其為實際所有權人等有利於己之事實負舉證責任。被告辯稱系爭不動產實價登錄買賣價金為4350萬元，聯邦銀行之貸款金額為3500萬元，則頭期款應為850萬元，與原告所主

張之370萬元不符，若原告確實有匯款，則伊匯款予原告至少530萬元，亦已清償該筆頭期款，並提出被告自110年1月至114年7月匯款予原告帳戶之明細表、對帳單為憑（本院卷第211至287頁），惟依原告與張淑惠之LINE對話紀錄，顯示系爭支票之發票日為110年1月19日（本院卷第325頁），又該支票票款370萬元之資金來源係原告，已如前述，堪認原告主張該370萬元之票款為原告所存入而交由張淑惠兌領乙節為可採，被告自110年1月至114年7月匯款予原告之原因多端，尚難遽認係清償該370萬元票款，兩造既已簽訂系爭切結書即借名契約，被告復未舉證證明其確有支付系爭不動產之頭期款，已難認被告有何出資。被告又辯稱伊自110年6月至112年9月合計共清償聯邦銀行貸款286萬5605元，並提出明細表、聯邦銀行存摺明細表為憑（本院卷第41至43、47至65頁），惟原告委託吳福鑫自110年5月4日起至112年8月3日止，按月存入款項至被告聯邦銀行帳戶以供銀行扣繳貸款合計共176萬5000元，已如前述，難認被告自始以自有資金清償貸款，縱被告於112年9月以系爭不動產向新光銀行辦理轉貸，貸款金額為4200萬元（即增貸700萬元），自112年10月至114年9月合計還款309萬5522元，於113年4月22日以系爭不動產向王道銀行再為貸款，貸款金額為300萬元，自113年10月至114年9月合計還款31萬2069元，並提出明細表、新光銀行存摺明細表、對帳單、LINE對話紀錄為憑（本院卷第45、67至73、151至196、413頁），惟依兩造LINE對話紀錄，原告表示「我多貸出來的錢償還完」、「我的部分全部都是我來付」（本院卷第142頁），僅能認係兩造嗣後約定由被告代償貸款，亦不能遽認系爭不動產為被告出資購買其為實際所有權人。此外，被告復未能就系爭切結書為通謀虛偽意思表示乙節舉證以實其說，即非可採。

㈣綜上，系爭不動產雖登記於被告名下，惟其實質法律關係為借名登記，原告方為系爭不動產之實際所有權人，業如前述，原告既得類推民法第549條第1項規定終止契約，其亦以

起訴狀表明終止兩造間借名登記契約，意思表示已到達被告，有起訴狀、送達證書可稽（店司補卷第7至10、39頁），借名契約即告終止。再原告既為系爭不動產之真正所有權人，且兩造之借名登記契約業經合法終止，則原告依民法第179條規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，應屬有據。至原告另依民法第767條第1項中段規定請求部分，因其依民法第179條規定請求為有理由，即無另予論述之必要。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　蕭清清

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　蔡沂倢