

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1109號

原告 李應忠

訴訟代理人 楊雅馨律師

唐永洪律師

被告 葉惠姿

訴訟代理人 余席文律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，於民國111年2月10日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將附表一所示不動產之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：兩造前為男女朋友關係，原告開設「鈺盛交通有限公司」（下稱鈺盛公司），並以被告為登記負責人，嗣原告於民國107年7月5日欲向鑫金鑫建設有限公司（下稱鑫金鑫公司）購買如附表一所示之土地及其上房屋（下分別稱系爭5樓房地、系爭12樓房地，並合稱系爭房地），因原告前曾向台新國際商業銀行、日盛國際商業銀行、星展銀行借款而尚未收到銀行清償證明，故簽訂系爭房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）時，暫以被告名義簽訂系爭買賣契約，將系爭房地借名登記於被告名下，惟就系爭房地之實際看屋、議價、簽訂系爭買賣契約均由原告親為，且就系爭房地如附表二所示之支出，亦均由原告以原告之子李義閔之大溪農會帳戶之支票支付，顯見被告僅為出名登記人；況被告收入不豐，並無資力負擔系爭房地之貸款，是系爭房地之貸款均係以原告經營之鈺盛公司現金收入交予被告後，由被告代為存入貸款帳戶繳納，故兩造就系爭房地確實存在借名登記關係。今原告業於110年4月26日以存證信函之送達作為終止系爭房地借名登記關係之意思表示，爰依民法第179條及類推適用民法第541條第2項之規定，請求被告將系爭房地所

01 有權移轉登記予原告等語，並聲明：被告應將系爭房地所有
02 權移轉登記予原告。

03 二、被告則以：系爭房地之貸款係以被告名義向臺灣土地銀行申
04 貸，貸款亦由被告繳納，且系爭房地之印花稅、契稅、房屋
05 稅亦均由被告所繳納，故本件並無借名登記之事實。就附表
06 二所示之支出費用，係於兩造交往期間，因原告多次對感情
07 不忠，為求被告原諒並與被告共組家庭，原告自願贈與被
08 告，然系爭房地仍係由被告所買受。再者，被告自107 年間
09 即於鈺盛公司、盈采有限公司工作，依被告之薪資與積蓄，
10 均足以負擔系爭房地之貸款，原告所稱以鈺盛公司之現金收
11 入繳納貸款並非事實。另兩造協議分手時，原告曾向被告表
12 示希望取得系爭12樓房地之所有權，遂協議以「原告代被告
13 繳納系爭5樓房地之貸款，並結清系爭12樓房地之貸款」作
14 為被告移轉系爭12樓房地予原告之條件，然其後原告並未繳
15 納分文貸款，故上開協議已於110年2月19日前解除，被告仍
16 為系爭房地之所有權人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
17 駁回。

18 三、查，兩造前為男女朋友關係，原告開設鈺盛公司，並以被告
19 為登記負責人，及就系爭房地如附表二所示之支出，係由原
20 告以原告兒子李義閔之大溪農會帳戶之支票支付等情，有支
21 票15紙影本、鈺盛公司經濟部商工登記公示資料查詢結果在
22 卷可稽（見本院卷第35-63頁、第225頁），且為兩造所不爭
23 執，堪信為真實。

24 四、本院之判斷：

25 （一）按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
26 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
27 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
28 信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反
29 強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上
30 效力，並類推適用民法委任之相關規定，最高法院98年度
31 台上字第990號判決要旨可資參照。又受任人以自己之名

01 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541
02 條第2項亦有明文。

03 (二) 查，證人蔡玉璋於本院審理時證稱：我跟鑫金鑫公司的負
04 責人李靜香有親戚關係，我是弘光開發營造股份有限公司的
05 員工，我們承包鑫金鑫公司的案子，系爭房地是鑫金鑫
06 公司蓋的房子，我先認識原告，是在營造工作的尾期認識
07 他，我稱被告老闆娘，一開始是原告來找我說他想買房
08 子，因為他的工作地點跟系爭房地的建案很近，他為了方
09 便，我就介紹他去看房，後續實際看屋還有簽約我都沒有
10 參與，只有議價時原告有拜託我去講講看能否便宜一點，
11 我不知道他是不是要自己住，系爭房地登記在被告名下一
12 事也是原告致電表示要請我作證時我才知道等語（見本院
13 卷第241-245頁），衡諸證人蔡玉璋與兩造均無深交，並
14 無為不實陳述偏袒一造之必要，況且從證人蔡玉璋之證
15 述，可見其對於所見所聞均平實陳述，對於未參與而不知
16 悉之購屋過程亦均坦承以告，應認其證述之憑信性高，是
17 從證人蔡玉璋證稱係由原告出面請其介紹建案，原告並曾
18 表示對系爭房地感興趣是因距離其工作地點近，而全未提
19 及係為被告尋屋或看屋，可見原告主張系爭房地係由其購
20 買，被告僅為出名登記人等語，已非無稽。

21 (三) 又觀以原告提出之LINE對話紀錄截圖（見本院卷第219
22 頁），被告於110年1月27日對原告稱：「之後公司搬去車
23 廠後，在你還沒找到適當的會計時，你離開車廠前，把日
24 報表、隔天要準備的資料、要打的請款單放桌上。一到五
25 我可以下班後晚上可以去車廠整理，每月你給我15000薪
26 資，如果有適當人選就不用了，沒有什麼切割不切割清楚
27 的問題。目前有什麼工作需要幫忙的嗎？我下午可以去
28 做，你考慮一下吧……房子過戶隨時都可以，前一天跟我
29 說，這才叫好聚好散吧！」，衡諸情理，倘非如原告主
30 張，系爭房地實際係原告所買，僅借名登記於被告名下，
31 被告應無可能向原告表示只要前一天先告知，房屋可隨時

過戶；至被告雖抗辯：兩造分手時，原告向被告表示希望取得系爭12樓房地之所有權，兩造遂協議以原告代被告繳納系爭5樓房地之貸款，並結清系爭12樓房地之貸款，作為被告移轉系爭12樓房地予原告之條件，被告才會於110年1月27日對原告表示「房子過戶隨時都可以，前一天跟我說，這才叫好聚好散吧！」，然其後原告並未繳納分文貸款，故上開協議即已於110年2月19日前解除云云，並提出兩造LINE對話紀錄截圖附卷為證（見本院卷第231頁），而觀諸上開LINE對話紀錄截圖，原告確曾於109年10月23日向被告表示：「位於大溪快速路162號5樓之房屋歸葉惠姿所有。大溪快速路162號12樓本人將委請代書設定。本人將快速路162號5樓貸款繳清時葉惠姿將無條件將大溪快速路162號12樓過戶給李應忠。」，惟此僅能證明兩造曾協議「以原告代被告繳納系爭5樓房地之貸款，作為被告移轉系爭12樓房地予原告」之條件，然上開協議本可能係原告顧念舊情，且希望以各退一步之方式解決紛爭而為之，不能因而推論兩造間就系爭房地不存在借名登記關係；況且，從原告尚未依約繳清系爭5樓房地之貸款，被告仍曾於110年1月27日對原告表示「房子過戶隨時都可以，前一天跟我說，這才叫好聚好散吧！」，可見被告亦認同原告方為系爭房地實際買受人，其僅為出名登記人之事實，方可能對原告為上開陳述。

（四）再者，為購買系爭房地，原告支付多達130萬元之頭期款，其後更支出多達上百萬之家具及裝潢款項，適與一般將房屋借名登記於他人名下之人，自行負擔購屋及裝潢支出之常情相符；至原告雖未能舉證證明系爭房地其後之房屋貸款及稅負均由其支出，然被告亦未能提出金流資料證明上開費用為其支出，本院實難對被告為有利認定。是經本院綜合證人蔡玉璋之證述、兩造LINE對話紀錄及原告就系爭房地支出頭期款及裝潢家具費用等事證，應可認原告主張系爭房地係由其購買，被告僅為出名登記人乙節，並

01 非子虛。至於兩造雖曾協議「以原告代被告繳納系爭5樓
02 房地之貸款，作為被告移轉系爭12樓房地予原告」之和解
03 條件，然原告既已提起本件訴訟，應可解為有解除上開協
04 議之意，且被告亦表示上開協議業經解除，是兩造均已不
05 受上開協議之拘束，附此敘明。

06 (五) 綜上，本件兩造就系爭房地既存在借名登記法律關係，且
07 原告業於110年4月26日寄發存證信函向被告為終止系爭
08 房地借名登記關係之意思表示，上開存證信函並於翌日送
09 達被告，有存證信函及送達回執在卷可考（見本院卷第27
10 -31頁），依上揭規定，雙方借名登記法律關係應於110年
11 4月27日終止，是原告主張類推適用民法第541條第2項規
12 定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告，即屬
13 有據，應予准許。

14 五、綜上所述，原告主張借名登記法律關係終止後，類推適用民
15 法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記
16 予原告，為有理由，應予准許。至原告另依民法第179條規
17 定請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告部分，因原告
18 類推適用民法第541條第2項規定請求被告將系爭房地所有權
19 移轉登記予原告，已屬有據，其是否得另依民法第179條規
20 定請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，即無贅論之
21 必要，併予敘明。

22 六、本件事證已臻明確，兩造間其餘攻擊防禦方法及舉證，經本
23 院審酌後，對本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
24 敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 3 月 17 日
27 民事第一庭 法 官 蕭淳尹

28 以上正本係照原本作成

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 3 月 17 日

附表一：

土地部分				
編號	土地坐落		權利範圍	
1	桃園市○○區○○段0000地號		各為100000分之1040	
建物部分				
編號	建物建號	坐落土地	權利範圍	備註
	門牌號碼			
1	桃園市○○區○○段000○號	桃園市○○區○○段0000地號	全部	即系爭5樓房地
	桃園市○○區○○路000號5樓			
2	桃園市○○區○○段000○號	桃園市○○區○○段0000地號	全部	即系爭12樓房地
	桃園市○○區○○路000號12樓			

附表二：

項次	支付支票號碼	支付日期	支付金額 (新臺幣)	支付項目
1	FA0000000	107.07.05	930,000	購屋頭期款
2	FA0000000	107.07.20	370,000	購屋頭期款
3	FA0000000	107.07.10	50,000	冷氣家電定金
4	FA0000000	107.07.20	60,000	系爭5樓房地裝潢
5	FA0000000	107.07.13	230,000	系爭5樓房地裝潢
6	FA0000000	107.07.20	130,000	系爭房地裝潢
7	FA0000000	107.09.30	100,000	系爭12樓房地裝潢
8	FA0000000	107.07.11	56,000	系爭5樓房地家具
9	FA0000000	107.08.13	109,600	系爭5樓房地冷氣家電尾款
10	FA0000000	107.08.31	23,000	系爭5樓房地窗簾
11	FA0000000	107.10.10	83,000	系爭12樓房地家具
12	FA0000000	107.09.20	150,000	系爭12樓房地冷氣家電
13	FA0000000	107.10.31	150,000	系爭12樓房地裝潢(分期)
14	FA0000000	107.11.30	150,000	系爭12樓房地裝潢(分期)
15	FA0000000	107.12.31	127,000	系爭12樓房地裝潢(分期)