臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2151號

原　　告　管金珠

訴訟代理人　范世琦律師

被　　告　林文華

訴訟代理人　袁曉君律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠被告林文華與訴外人林玉娟、林文廣三人（下合稱被告等三人）為原告胞姊之子女，原告與被告等三人前於民國95年間合資購買坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上同段47建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄0號房屋，下合稱系爭房地），由原告先行負擔頭期款及初期傢俱裝潢等費用，共計新臺幣(下同)88萬元，後續再共同負責房屋貸款費用，並約定權利範圍各4分之1，原告與被告等三人共同居住使用、收益及管理。又為方便進行銀行貸款作業，遂約定由被告擔任貸款名義人，並於95年7月21日將系爭房地所有權借名登記於被告名下（下稱系爭借名登記契約），且為保障原告、林文娟、林文廣之權利，並將系爭房地設定抵押權予原告、林玉娟、林文廣。詎料，被告竟於000年0月間擅自將原告戶籍遷除，並無故更換門鎖，拒絕原告進入，已違反系爭借名登記契約約定，原告前已於111年3月2日、同年10月18日以存證信函為終止系爭借名登記契約之意思表示，原告自得類推適用民法第541條第2項、第179條等規定，先位之訴請求被告移轉系爭房地應有部分4分之1。

㈡如認兩造間無系爭借名登記契約關係存在，因系爭房地原告

亦有出資88萬6,106元，則原告主張兩造就系爭房地有合資契約關係存在（下稱系爭合資契約），並以系爭房地售出為合資契約關係終止並分潤為停止條件，現被告故意不出售系爭房地獲取價金，以此不正當行為阻止條件成就，視為條件已成就。原告自得類推適用民法第709條隱名合夥之法律關係及民法第101條第1項規定，以起訴狀繕本之送達，對被告終止系爭合資契約關係並備位請求被告應給付系爭房地市價4分之1即331萬元；或依民法第226條第1項或第184條第1項規定，備位之訴請求被告賠償331萬元之損害。

㈢並聲明：1.先位聲明：被告應將系爭房地應有部分4分之1移轉登記予原告。2.備位聲明：①被告應給付原告331萬元，及自民事調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；②願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭房地為被告等三人共同合資購買，兩造並無系爭借名登記契約，原告所稱頭期款，實則為原告之前積欠被告等三人20萬元債務，因而向訴外人許正忠借款以清償，後由許正忠將該筆20萬元款項匯款給被告作為系爭房地支付頭期款之用。後續系爭房地貸款、稅捐、水電費亦均為被告等三人繳納，原告並無支付任何款項，且系爭房地實際使用人為被告等三人，原告未曾管理、使用及收益，不符借名登記之要件。另系爭房地上雖設有抵押權予原告，然依土地登記申請書記載，擔保債權種類及範圍為兩造間於106年4月6日之金錢債務，而與系爭借名登記契約無關。

㈡另系爭房地土地登記申請書所記載債權種類及範圍為金錢債務，亦與合資無關，原告應舉證證明兩造間就系爭房地有合資之約定；縱屬合資關係，亦應經清算始得返還出資額等語置辯。並聲明：①原告之訴駁回；②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，依系爭房地土地登記謄本所示，系爭房地於95年7月21日以買賣為原因，登記所有權人為被告，系爭房地上並分

別有訴外人國泰人壽保險公司（下稱國泰人壽）於95年7月21日設定600萬元之最高限額抵押權；被告於106年11月29日所設定350萬元之普通抵押權，係為擔保原告、林文娟、林文廣於106年4月6日簽訂金錢借貸契約所生之費用等情，有系爭房地建物及土地登記謄本、土地登記申請書為證（見本院卷第11至24頁、第43至53頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第172頁），堪信為真實。惟原告主張兩造就系爭房地另有系爭借名登記契約或系爭合資契約存在，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)兩造間就系爭房地是否有系爭借名登記契約關係存在？原告依借名登記契約之法律關係，請求被告移轉系爭房地應有部分4分之1予原告，有無理由？（二）兩造間就系爭房地是否有合資契約關係存在？原告依系爭合資契約之法律關係，請求被告給付331萬元，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠兩造間就系爭房地是否成立系爭借名登記契約？

1.按借名登記契約，乃當事人約定一方（借名人）將自己之財產以他方（出名人）名義登記，而他方允就該財產為出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而主張借名登記者，應就借名登記之利己事實，負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職權行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判斷，且須合於論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，即屬違背法令（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參照）。又借名登記契約，係指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。是出名人與借名者間應

有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任(最高法院110年度台上字第511號判決要旨參照)。

2.原告固主張其就系爭房地有出資頭期款及初期傢俱裝潢費用，共計88萬6,106元，然關於該金額之出資方式始終未提出任何證據，實無從採信。原告另聲請許正忠為證人，經其到庭後證稱：「（是否知道系爭房屋當時購買的狀況？）原告與被告的媽媽是姊妹，後來原告想另外找房子，就由原告做代表，去找到大溪這棟房子，後來房子要繳頭期款，原告就跟我借42萬，這42萬包括頭期款20萬，另外22萬是買家電及裝潢，買了以後，原告和原告的弟弟就住在大溪的房子那邊」、「（你是否知道大溪那棟房子，契約的簽立、後來房屋的價金、貸款的相關事宜？）買賣的過程是原告透過仲介買的，簽立買賣契約的時候我有在現場，是原告跟仲介簽的，契約應該在原告那邊，價金是500多萬，管金珠頭期款跟我借以外，其他的應該是跟銀行貸款，哪一家銀行我不知道。管金珠頭期款跟我借以外，其他的應該是跟銀行貸款，哪一家銀行我不知道」、「（你怎麼知道管金珠有跟銀行貸款？）因為她沒有這麼多錢，我猜測她應該是跟銀行貸款，但是貸款的相關事宜我不知道，我只知道我方才所述的42萬元部分。我們平常聊天有聽原告說她有繳貸款，至於怎麼繳、怎麼還、貸多少金額，我不知道」、「（是否知道系爭房屋所有權登記部分？）登記為4個人名字，原告、被告、林玉娟、林文廣這4個人，至於是登記什麼我不知道，我只知道有登記，大概是登記共同持有」、「（是否知道後來這棟房子有設定抵押權？）有，聽說是設定給管金田，什麼時候設定的我不知道，除了管金田，沒有設定給其他人」等語（見本院卷第168至169頁），核與兩造所不爭執之系爭房地登記謄本所載內容大相逕庭（見本院卷第43至53頁），亦與

原告於本院113年3月13日言詞辯論期日所自陳「系爭房屋貸款是以被告為借款人」等語（見本院卷第110頁），顯然不同，足認其證詞並非真實而為自行猜測傳聞之言，殊難採信。況縱認證人所陳上開借款42萬元證詞屬實，原告亦僅支出系爭房地其中買賣價金20萬元，尚與證人所陳系爭房地總金額500餘萬元差距甚大，自難依此出資金額遽認原告為實際所有權人。參以該42萬元之借款，被告亦為保證人，有借據影本1紙存卷可查(見本院卷第177頁)，顯非單純原告借貸後供購買系爭房地之用，被告於法律上亦負有補充返還義務，自難遽以該42萬元之款項為原告所借貸，即認兩造間成立系爭借名登記契約。

3.原告復提出防水工程估價單、存證信函、委任契約、戶籍謄本（見本院卷第117至123頁），據以主張系爭房屋修繕費用、訴訟相關文件由其繳納處理，且其於100年3月7日將戶籍遷入系爭房屋，故其乃系爭房地之實質所有權人，並登記為「戶長」，兩造間若無借名登記之合意，被告無將系爭房地供原告居住並長期設籍之理，故原告主張兩造間就系爭房地有借名登記關係云云。然衡諸保管上開收據者，無法證明即為系爭房地之出資者；且關於水電費之支出，審酌原告亦自承系爭房地由兩造及林玉娟、林文廣共同居住(見本院卷第113頁)，則居住期間之水電、瓦斯及社區管理費，甚至維護修繕費用，因而由居住其內之原告繳納，亦與常情無違。至戶長登記僅為於戶籍法上之行政登記，由何人擔任戶長，與實際上對於系爭房地之管理、使用、處分權限尚無直接關聯之處，實無法逕以原告擔任系爭房屋戶長一職，即率爾推認原告為系爭房地之實際所有權人。

4.再者，被告以系爭房地係由其購買，後續貸款均由其繳納，原告並未曾支付任何貸款費用等情，另提出房屋貸款繳息記錄、貸款證明為證。觀諸上開貸款資料載明被告於95年7月25日起至115年7月25日止向國泰人壽借款500萬元，嗣於97年8月5日起至105年4月10日，每月定期向國泰人壽繳付1萬7,1

04元至941元不等之貸款利息，有國泰人壽房屋貸款繳息紀錄、貸款證明等件在卷可憑（見本院卷第85至95頁、第139至146頁），核與系爭房地登記謄本所示，國泰人壽於95年7月21日以系爭房地設定600萬元之最高限額抵押權，債務人為被告等節相符（見本院卷第43頁、第49頁），益徵系爭房地之貸款係由被告向國泰人壽借款繳納，而為實質出資人。基此，系爭房地自登記為被告所有權人起迄今，系爭房地貸款均非原告所繳納，衡以原告若為系爭房地之實際所有權人，應不至對於系爭房地貸款金額、剩餘金額、貸款期間等節毫不知情，是被告辯以原告並非系爭房地之實際所有權人，兩造間並未成立系爭借名登記契約關係等語，應屬可採。

5.至原告主張被告等三人於106年11月29日就系爭房地設定350萬元之普通抵押權，係為保障原告、林玉娟、林文廣之所有權益所為之擔保，兩造間有系爭借名登記契約關係存在云云。然查，原告上開所主張之350萬元借貸關係所設立之抵押權，係為擔保債務人即被告與抵押權人原告、林文娟、林文廣於106年4月6日簽訂金錢借貸契約所生之費用，為兩造所不爭執，並有第一類謄本附卷可查，顯見與95年間購買系爭房地之貸款無涉，自無從依此認定原告為系爭房地之實質所有權人。從而，本件無證據可資證明兩造間就系爭房地存在系爭借名登記契約之法律關係，故原告先位之訴主張終止借名登記，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，自屬無據。

㈡兩造間就系爭房地是否成立合資契約？

1.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277條前段定有明文。次按投資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法

合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬（最高法院110年度台上字第2624號民事判決意旨參照）。

2.原告主張其所支付系爭房屋之頭期款及裝潢費用共計88萬元，屬投資性質，兩造間成立系爭合資契約，亦為被告所否認，原告應就兩造間成立系爭合資契約之事實，負舉證之責。然查，原告就出資88萬元部分，據證人許正忠證人前開證詞，僅能認定曾向許正忠借款42萬元作為系爭房地之頭期款及裝潢費用，無以認定原告有出資88萬元之事實。況原告亦自承兩造於購買系爭房地後，實際係供原告與被告等三人共同生活居住使用，自無何以系爭房地完成一定目的而出資獲利之情事。基此，原告並未證明兩造間有何完成一定目的而出資、獲利比例之約定，更未證明出資88萬元之事實，難認兩造間成立系爭合資契約。故原告備位之訴主張終止系爭合資契約，被告應返還出資及利益331萬元等情，亦無可採信。

五、綜上所述，原告先位之訴主張類推適用民法第541條第2項、第179條等規定，請求移轉系爭房地應有部分4分之1；備位之訴主張類推適用民法第709條及第101條第1項規定，請求被告給付系爭房地市價4分之1即331萬元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　劉哲嘉

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　　113　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　李毓茹