

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第454號

原告 蔡承

訴訟代理人 陳颯霓律師

被告 蔡銘

訴訟代理人 唐正昱律師

上列當事人間請求終止借名登記事件，於民國114年2月12日辯論終結，本院判決如下：

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、原告主張：

(一)伊於民國96年間陸續購買如附表一、二所示房地(附表一編號1及附表二編號1合稱系爭中正路房地；附表一編號2及附表二編號2合稱系爭龜山77號之2房地；附表一編號3及附表二編號3合稱系爭龜山79號之1房地)，因伊與被告為姊妹關係，而伊多年來旅居英國，於臺灣並無職業及收入，而無法獲得臺灣之銀行核准房貸，故與被告商議借用被告名義登記為系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地之名義上所有權人，並以被告名義向銀行申請房貸，被告亦同意，故兩造就系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地係成立借名登記關係。且系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地多年來均係伊委由訴外人溫苡淨代為管理，房屋貸款、稅金、管理費、水電瓦斯亦均由伊委由溫苡淨繳納，權狀也由

伊委由溫苡淨保管，被告未曾就系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地有任何使用、收益、管理、佔有之事實；但被告卻利用父親與溫苡淨外出時自行將權狀取走。且兩造於100年12月23日就系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地曾辦理預告登記；惟伊於112年初要求被告配合辦理系爭中正路房地之預告登記卻遭被告拒絕，故伊已於112年2月15日寄發存證信函告知被告終止雙方之借名登記委任關係。

(二)至被告稱伊並無資力購買房屋等情，因伊自93年間赴英留學即辛勤打工減輕家庭生活開支，97年完成學業後也在當地就業工作，96年間開始也有打理父親的畫廊、安排父親海外畫展、聯繫客戶、銷售藝術作品等等，並可自成交藝術品交易抽成，故伊於96、97年間年約27歲，早已工作數年，且因有正職工作、兼職父親之藝術經紀人，自有穩定、豐厚收入足以支付房貸。被告101年間自行赴美國，期間與家人幾乎斷聯，迄離婚後返台，也不願讓家人知悉住所，與家人關係疏遠。先前請被告辦理額外貸款600萬元也是要統整房貸，向來也都是伊負責繳納所有房貸，直至被告將所有銀行存摺、印章取回，擔憂被告將款項挪為他用才停止繳納房貸，被告卻仍不斷要求溫苡淨繼續匯款至其帳戶以繳納房貸，可見系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地確實為伊所有。

(三)爰依借名登記法律關係、民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定提起本訴，並聲明：(一)被告應將附表一、二所示不動產之所有權移轉登記予原告。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告為70年次出生、伊為75年次出生，溫苡淨為兩造母親之胞妹，兩造父親與母親離婚後，兩造父親即與溫苡淨同居生活迄今。兩造父親為書畫家，收藏許多高價藝術品，生活開銷多由溫苡淨變賣父親收藏品支應；原告大學畢業後由父親

01 供應至英國念書，伊則考量家中經濟關係而在台灣念大學並
02 離家獨立生活。系爭中正路房地係父親於94年1月間購買，
03 並登記在溫苡淨名下，作為工作室及存放藝術品所用，之後
04 因債務考量又移轉至親人名下，父親嗣因考量已提供資金供
05 原告出國念書，故將系爭中正路房地於96年7月19日再過戶
06 至伊名下，給伊保障；97年間又購買系爭龜山77號之2房
07 地、系爭龜山79號之1房地，登記於伊名下，並打通由父親
08 與溫苡淨居住；故購買系爭中正路房地、系爭龜山77號之2
09 房地、系爭龜山79號之1房地時，原告約26、27歲在英國念
10 書、伊約21、22歲在念大學，原告應無資力支付購屋金額，
11 且之後每月應繳納之房貸也係變賣父親畫作及藝術品支應，
12 僅係由兩造帳戶匯款。

13 (二)100年12月23日溫苡淨未取得伊同意，擅自就系爭中正路房
14 地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地辦理預告
15 登記給原告；嗣於110年1月間原告及溫苡淨要求伊以系爭中
16 正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地辦
17 理轉貸作為家用，伊向中國信託銀行、永豐銀行詢問轉貸事
18 宜，才經銀行告知有辦理預告登記之事，如須貸款則需塗銷
19 預告登記，溫苡淨才於110年7月13日向地政機關塗銷系爭中
20 正路房地之預告登記，伊再於110年8月至11月間辦理貸款60
21 0萬元，此部分貸款有清償系爭中正路房地貸款共214萬元、
22 系爭龜山77號之2房地及系爭龜山79號之1房地之貸款共200
23 萬元，剩餘金額即供家用。但111年2、3月間，溫苡淨竟然
24 又要求伊再匯款，111年10月、112年2月又要求伊就系爭中
25 正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地簽
26 訂借名登記契約、過戶給原告，因伊不願配合辦理，原告才
27 會在112年2月15日寄發存證信函表示終止借名登記契約。但
28 兩造間並無借名登記關係，原告主張實無理由等語以資抗
29 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
30 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造為姊妹，系爭中正路房地於96年7月31日以買賣為原因

01 登記於被告名下；系爭龜山77號之2房地於97年8月7日以買
02 賣為原因登記於被告名下，並於100年12月23日設定預告登
03 記，權利人為原告，預告登記內容為未辦妥所有權移轉登記
04 予原告前不得移轉予他人；系爭龜山79號之1房地於97年5月
05 28日以買賣為原因登記於被告名下，並於100年12月23日設
06 定預告登記，權利人為原告，預告登記內容為未辦妥所有權
07 移轉登記予原告前不得移轉予他人；有系爭中正路房地、系
08 爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地之謄本在卷可參
09 (見桃司調卷第94至100、106至118頁)；且為兩造所不爭
10 執，上情應堪認定。

11 四、原告主張系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜
12 山79號之1房地均為其出資購買，僅因長年居住國外，無法
13 獲得銀行房貸，而借名登記於被告名下，惟為被告所否認，
14 並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：(一)兩造就系爭中
15 正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地是
16 否有成立借名登記契約關係？(二)原告請求被告將系爭中正
17 路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地移轉
18 登記至原告名下，有無理由？經查：

19 (一)本件無從認定原告係將系爭中正路房地、系爭龜山77號之2
20 房地、系爭龜山79號之1房地借名登記於被告名下。

21 1.按所謂「借名登記」契約，謂當事人約定一方將自己之財產
22 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
23 該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間
24 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
25 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
26 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
27 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
28 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
29 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
30 其契約始克成立(最高法院100年度台上字第1972號判決意旨
31 參照)。本件原告主張：其就系爭中正路房地、系爭龜山77

01 號之2房地、系爭龜山79號之1房地與被告成立借名登記契約
02 一節，業據被告否認，依民事訴訟法第277條前段規定，自
03 應由原告就借名登記契約確已成立之事實負舉證責任，若其
04 先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
05 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(參最高法院17年上字
06 第917號判例意旨參照)。

07 2.原告主張系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜
08 山79號之1房地均由其出資購買，房貸、稅金、管理費、水
09 電亦均由其繳納等情，並提出房屋稅繳款收據、地價稅繳款
10 收據、管理費繳款收據、水電瓦斯費單等件影本附卷為憑
11 (見本院卷一第323至470頁)，又系爭中正路房地之貸款銀行
12 為合作金庫銀行，系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1
13 房地之貸款銀行則為中國信託銀行，故將系爭中正路房地、
14 系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地房貸付款方式
15 整理為表格(見本院卷二第127至129頁)，且系爭龜山77號之
16 2房地、系爭龜山79號之1房地之頭期款亦係由其支出等情，
17 並提出被告永豐銀行0000000000000000號帳戶、被告合作金庫
18 0000000000000000號帳戶、被告中國信託銀行00000000000000
19 帳戶之存摺封面及內頁(見本院卷一第199至321頁)、原告永
20 豐銀行0000000000000000號、0000000000000000號帳戶之交易明
21 細、頭期款匯款證明附卷為證(見本院卷二第149至200頁)。
22 然查：

23 (1)被告表示97年起其名下帳戶也有多筆款項匯款至原告名下帳
24 戶，金額共計458萬3,000元，有被告整理之附表、匯款資料
25 在卷可參(見本院卷一第496至497、501至591頁)，另亦有以
26 被告名義匯款241萬元給建商，有匯款單在卷可憑(見本院卷
27 二第285至287頁)；是被告主張兩造間金流並非只有原告單
28 向匯款給被告，系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、
29 系爭龜山79號之1房地購屋金額並非原告自行支付乙節，並
30 非虛捏。

31 (2)又參以原告表示因長期居住於英國，故委託溫茲淨管理名下

01 帳戶、協助按月支付房貸、支付家中生活開銷，會在各帳戶
02 調配金流(見本院卷二第9頁)；被告亦表示確實有將永豐銀
03 行0000000000000000號帳戶、中國信託0000000000000000號帳戶、
04 合作金庫0000000000000000號帳戶交由溫苡淨使用，且先前被
05 告名下台新銀行0000000000000000號帳戶、彰化銀行00000000
06 000000號帳戶也係由溫苡淨使用(見本院卷二第207至208
07 頁)，惟被告於本件訴訟後已自行變更印鑑(見本院卷二第11
08 4頁)；足見兩造名下帳戶於本件訴訟前多由溫苡淨支配使
09 用，則兩造間帳戶之金流往來，亦可認多係由溫苡淨自行調
10 配，難以匯款金流認定資金實際來源為何；則兩造名下帳戶
11 間之金流既係經由溫苡淨調度支配而有所流動，即無從逕認
12 系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1
13 房地之房貸及相關費用均由原告支出。

14 (3)再參諸被告提出其與父親之對話訊息「被告：把拔，我不敢
15 貸款這麼多錢，我的薪水真的不吃不喝都還不起。我想了很
16 久也害怕，我剛剛有和長輩聊這件事情。(父親：你怎麼會
17 這樣想，其實我們會幫妳還清(等疫情過後我可以拍照幾件
18 東西就可以還了)，妳害怕甚麼！)…(父親：若兩人同心協
19 力，一定能養小孩的！房貸我會繳啦！安啦！只是拍賣會開
20 拍，我會進來一些錢的！)…(父親：妳不用想那麼多啦！我
21 們會付的，安心啦！)…(父親：當然可以的！決對不會啦！
22 我一定會還清的！安啦！)」(見本院卷二第229至231頁)；
23 則被告曾向父親反應背負龐大房貸讓其備感壓力，可見原告
24 應未向被告承諾會全力負擔房貸，被告才會感到惶恐，且兩
25 造父親亦曾向被告表示會由其負責還清房貸，更無從認定系
26 爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房
27 地之房貸全由原告支應。

28 (4)又本件系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山7
29 9號之1房地之買受人以及申辦貸款之人均為被告，即便原告
30 確實曾支出系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭
31 龜山79號之1房地之房貸、稅金、管理費、水電瓦斯等費

01 用，因代償債務之原因眾多，也無從以此逕認兩造就系爭房
02 地有借名登記之關係。

03 3.另系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號
04 之1房地原本均於100年12月23日設定預告登記，權利人為原
05 告，惟於110年7月13日就系爭中正路房地塗銷預告登記乙
06 節，有系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山7
07 9號之1房地異動索引在卷可稽(見桃司調卷第120至124頁、
08 本院卷一第133至137頁)。經查：

09 (1)參諸被告與中國信託銀行專員之對話內容「銀行專員：文化
10 七路的房子100年時被蔡承作了預告登記？原因是？(被告：
11 什麼是預告登記呢？)…(被告：張先生不好意思，我再跟家
12 人確認一下預告登記的部分，之前申請轉貸可以先幫我撤銷
13 嗎？不好意思，謝謝您喔)」(見本院卷一第151頁)，被告與
14 永豐銀行專員對話內容「銀行專員：要去地政機關辦理『預
15 告登記塗銷』才可辦理轉貸。…(被告：我們先取消明天的
16 預約，我和家人討論處理方式再跟您約，謝謝喔)」(見本院
17 卷一第153頁)，依被告對於銀行專員告知預告登記之反應，
18 堪認被告原本確實不知悉有辦理預告登記之事；然被告並不
19 否認嗣後塗銷系爭中正路房地之預告登記後，有再辦理600
20 萬元之轉貸，但並未塗銷系爭龜山77號之2房地、系爭龜山7
21 9號之1房地之預告登記，亦足認被告知情後，仍容任默許預
22 告登記之事，並同意再以系爭中正路房地辦理貸款支應家
23 用。

24 (2)又被告於銀行專員告知預告登記之事後，與溫苡淨之對話內
25 容如下：「被告：銀行問文化七路的房子100年時被蔡承作
26 了預告登記？原因是？(溫苡淨：因你去美國，我知道你被
27 騙，不能不做預防，所以你要過戶房產，必須姊許可，你可
28 向銀行說你和姊合資購屋，姊常出國，所以用你的名
29 字)」，有110年1月5日對話紀錄照片在卷可參(見本院卷二
30 第213頁)；另被告與溫苡淨於本案訴訟過程中於112年12月3
31 0日之對話內容「被告：你冒用我的名字去辦預告登記。(溫

01 茲淨：預告登記，那是為了姊姊保護你，怕你被騙。)…被告：那不是我簽的同意書，你拿我的印鑑證明去辦。(溫茲淨：我告訴你，不用，用印鑑章。我問你，一個高中大學可以擁有三棟房嗎？)…(溫茲淨：家裡的人是不是要團結？為什麼家裡所有的東西都要給你一個人，為什麼家裡的人要養你長大、為什麼姊姊要當卡奴、我也當卡奴、你是這麼自私的人。)

02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12 被告：所以你冒用我的名義去辦。」，有112年12月30日譯文在卷可參(見本院卷二第289頁)。是被告就預告登記之事係向溫茲淨質問，而非質問原告，可見被告亦明知是溫茲淨去設定預告登記；而依溫茲淨之回應，也可知悉其係以家產分配及保護家產之立場去做此設定，堪認兩造家中之財產主要應係由溫茲淨作主或決定如何處分。

13 (3)故依系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79
14 號之1房地之房貸、相關費用之繳納，以及設定預告登記事
15 宜等情，均可知溫茲淨應係主要之決議或執行之人；再參諸
16 兩造父親曾向被告表示會負責房貸之清償乙節，則系爭中正
17 路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地更似
18 家庭內就財產、債務之分配，無從認定確實為原告1人所
19 有。

20 4.從而，原告雖主張系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房
21 地、系爭龜山79號之1房地係由其出資購買而為其所有，但
22 原告實無提出足夠證據證明兩造就系爭中正路房地、系爭龜
23 山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地有借名登記契約關係
24 之存在。至被告主張兩造父親為保障被告權利而刻意將系爭
25 中正路房地登記在其名下乙節，雖亦未見被告提出相關證
26 明，但揆諸前開實務見解，無論被告是否能舉證以實其說，
27 仍不影響原告應就借名登記契約之存在負舉證責任。

28 (二)原告請求被告移轉系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房
29 地、系爭龜山79號之1房地所有權，並無理由。

30 1.接受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委
31 任人。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541條第2項、第179條定有明文。原告並未能證明兩造間有借名登記契約存在，已如前述；則原告類推適用民法第541條第2項規定以及依民法第179條規定請求移轉系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地所有權顯屬無據。

五、綜上所述，原告主張類推適用民法第541條第2項以及依民法第179條規定，請求被告將系爭中正路房地、系爭龜山77號之2房地、系爭龜山79號之1房地所有權移轉予原告，為無理由，不應准許。其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 3 月 17 日
民事第四庭 法官 丁俞尹

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 114 年 3 月 20 日

書記官 張禕行

附表一(土地)

編號	土地坐落	面積 (m ²)	權利範圍
1	桃園市○○區○○段000地號	1191	100000分之1281
2	桃園市○○區○○段0000地號	1998	10000分之276
3	桃園市○○區○○段0000地號	1998	10000分之276

附表二(建物)

編號	建號	基地坐落	建物門牌	面積	權利
----	----	------	------	----	----

(續上頁)

01

				(m ²)	範圍
1	桃園市○○區○○段000○號	附表一編號1所示土地	桃園市○○區○○路0000○0號4樓	94.57	全部
2	桃園市○○區○○段000○號	附表一編號2所示土地	桃園市○○區○○路00號之2五樓	92.93	全部
3	桃園市○○區○○段000○號	附表一編號3所示土地	桃園市○○區○○路00號之1五樓	92.93	全部