

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第3068號

原告 林鍾權
訴訟代理人 陸正義律師
 余宛霖律師
被告 林亞欣

上列當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記事件，本院於民國114年8月14日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將附表所示之不動產經臺中市地政事務所以民國111年9月30日興普登字第194540號收件，於民國111年10月5日以夫妻贈與為原因所為所有權移轉登記予以塗銷。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 兩造現固為夫妻關係，惟因雙方感情不睦、爭訟不斷，且被告以不法手段侵奪原告名下所有不動產，夫妻間情分及信賴基礎已然盡失，原告業已於民國113年2月間向本院家事法庭對被告提起離婚訴訟在案。被告因擔任工程師需長時間加班工作，是於109年10月間為方便工作之故，遂就近購置位於桃園市○○區○○路000號14樓之3之房屋（下稱系爭桃園房屋，此部分經本院112年度訴字第221號、臺灣高等法院113年度上字第198號判決在案，下稱該案為系爭桃園房屋案件），週間單獨居住於上開房屋，假日始返回被告與子女共同居住之臺中市○○區0段000號8樓之6房屋社區。嗣被告擔任上揭社區之管理委員會主委期間與社區住戶因公共事務發生爭執，且停放於社區停車場之車輛亦遭不肖人士惡意刮傷，原告擔心子女之安危，遂計畫搬離上開住處，因得知友人陳俊合欲出售如附表所示之不動產（下稱系爭房地），即於111年5月間出資購

01 入，並於同年6月7日取得房地之所有權。

02 (二) 嗣兩造於111年9月9日發生家庭暴力事件（原告對被告聲
03 請民事通常保護令獲准在案），被告竟先於同年9月13
04 日，未經原告同意下自行送件申請辦理系爭房地之預告登
05 記，將權利人登記為被告。復未經原告同意，於111年9月
06 19日擅自送件申請辦理系爭房地之抵押權登記，抵押權人
07 則為被告。更於不詳時間持原告存放於上開南屯區住處之
08 印鑑及身分證，並偽造原告之簽名以填寫委託書，於111
09 年9月20日持偽造之委託書向臺中○○○○○○○○○訛
10 稱受原告委託，擅自將原告之戶籍地由系爭桃園房屋遷至
11 原告未實際居住之系爭房地中房屋之門牌地址，甚換領原
12 告之身分證。復於同年9月30日未經原告之同意下，持原
13 告之印鑑、印鑑證明、擅自換發之原告身分證件及系爭房
14 地之所有權狀，謊稱兩造於111年9月21日就系爭房地已達
15 成贈與協議（偽造系爭房地之贈與契約），以夫妻贈與為
16 原因申請辦理系爭房地之所有權移轉登記（併同塗銷前開
17 預告登記），並於同年10月5日辦理所有權移轉登記予被
18 告。被告上開犯行經本院以113年度訴字第502號判決被告
19 犯行使偽造私文書罪三罪，並定應執行有期徒刑壹年，如
20 易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日之刑，嗣經檢察官及
21 被告提起上訴，業經臺灣高等法院以114年度上訴字第335
22 號判決駁回上訴，維持被告有罪之認定在案（下稱該案為
23 本件刑事案件）。是原告於111年6月間因買賣取得系爭房
24 地之所有權後，自始至終並無贈與被告系爭房地之債權行
25 為及移轉房地所有權予被告之物權行為，然被告之上揭行
26 為顯已妨礙原告就系爭房地所有權之圓滿行使，侵害原告
27 之財產權。為此，原告爰依侵權行為法律關係請求塗銷系
28 爭房地以夫妻贈與為原因所為所有權移轉登記，以回復因
29 被告犯罪所生損害前之原狀等語。

30 (三) 至被告辯稱兩造間就系爭房地存在借名登記法律關係等節
31 並非事實，系爭房地之買賣價金為新臺幣（下同）1,888

萬元（含頭期款378萬元及尾款1,510萬元），原告先以自己名義開立票面金額1,878萬元之本票供出賣人即訴外人張玫菁作為買賣價金之擔保，頭期款部分雖由被告於111年5月間先行墊付匯款至買賣價金信託帳戶，原告旋於次月7日匯款200萬元至被告凱基銀行之帳戶以清償墊付款，尾款部分原告則向新光銀行申辦1,510萬元之貸款方式繳納。而被告雖提出Line對話紀錄截圖、房地產登記費用明細表、地政規費及稅費繳款書、買賣契約、成屋買賣價金信託契約、支付明細、施工照片、估價單、工程報價單、訂購單、富邑盛實業有限公司收款對帳明細表、大成建材五金行收款對帳單、社區住戶規約等文件，辯稱系爭房地為其出資購買云云。惟上開文件除先行墊付之頭期款外，其餘多為系爭房地之室內裝修及家具等費用，與不動產買賣價金無涉，至多僅能證明被告有協助處理系爭房地之室內裝潢事宜，均無法舉證證明其有出資購買系爭房地之事實，顯見兩造間並無存有借名登記之關係。而原告自始從未同意或授權被告申辦系爭房地移轉過戶於被告名下，自兩造間之Line對話紀錄及訊息內容均已自明，況兩造於111年9月9日發生家庭暴力事件，衡諸常情原告自無可能同意或授權辦理系爭房地之過戶，被告所辯均為臨訟之詞，並非有據。

（四）並聲明：被告應將附表所示之不動產經臺中市中興地政事務所於111年9月30日興普登字第194540號收件，於111年10月5日以夫妻贈與為原因所為所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告則以：兩造於103年3月14日結婚，自103年10月起至110年12月，原告陸續向被告借支鉅款花用，是原告於111年間根本無力購買系爭房地。被告於111年4月30日支付買賣定金10萬元向張玫菁購買系爭房地，旋於同年5月7日以原告名義簽訂不動產買賣契約，並以原告名義辦畢所有權登記後，因當時兩造為夫妻關係故未簽訂形式上的「借名登記契約」，

01 惟由被告持有系爭房地所有權狀、原告國民身分證、印鑑
02 章。兩造婚姻關係破裂後，原告放任抵押權人聲請拍賣抵押
03 物即系爭房地，被告因此於111年12月23日繳清欠款11萬7,1
04 40元，並自112年1月起繳付每月應償還貸款之金額，迄今已
05 累積繳付165萬687元，以及支出買賣價金、買賣流程稅費、
06 裝潢費、傢俱、設備款額共674萬8583元，合計花費851萬6,
07 410元（此外如加計自兩造103年結婚起至110年12月止，原
08 告陸續向被告之借款、信用卡費、購車款及購買桃園房屋等
09 代墊款合計已逾1600萬），可認系爭房地實際之所有權人為
10 被告無訛，原告甚於111年9月20日授權被告辦理以系爭房地
11 設定1500萬元抵押權予被告，作為上開代墊款項之擔保，在
12 在可證系爭房地之所有權人並非原告。嗣因兩造達成協議將
13 系爭房地移轉回復為被告名義登記，被告即將原持有原告之
14 國民身分證、印鑑章交付原告，供其於111年5月25日親自至
15 桃園○○○○○○○○○○申領三種目的不同之印鑑證明（不
16 動產登記；不動產抵押設定、塗銷及抵押內容變更登記；不
17 限定用途）後，再將國民身分證、印鑑章及印鑑證明親手交
18 還予被告，再由被告日後持以申請辦理系爭房地所有權移轉
19 登記為被告名義，足認原告已明知「申請印鑑證明後，連同
20 國民身分證、印鑑章，自桃園市攜回臺中市交予被告，供被
21 告辦理系爭房地移轉登記之用途使用」之事實，顯係有意授
22 權予被告，委託被告依兩造協議辦理移轉系爭房地所有權之
23 登記，僅係因事後原告與他人通姦之行為敗露，原告反誣指
24 被告上揭偽造文書之情事，自始並無未經原告同意擅自辦理
25 移轉登記之情形。從而，原告既非系爭房地之所有權人，自
26 無權請求被告塗銷所有權移轉之登記，反應就其為系爭房地
27 之所有權人負舉證之責等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告
28 之訴駁回。

29 三、得心證之理由：

30 （一）按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經
31 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，

01 以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由
02 自己管理、使用、處分之契約，其成立側重於借名者與出
03 名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內
04 容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約
05 之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定，惟出名
06 者與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立。
07 又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名
08 登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高
09 法院112年度台上字第1009號判決意旨參照）。被告主張
10 兩造間就系爭房地成立借名登記契約，為原告所否認，被
11 告自應就此負舉證責任。

12 （二）就借名登記契約的成立方式，被告先於本件刑事案件111
13 年10月13日警詢中稱「林鍾權自己去戶政機關辦好9份印
14 鑑證明並交給我，並稱說一人名下最多可以有三套房產，
15 叫我有空時就拿著他的印鑑證明去辦理上述2處房地的過
16 戶事項，這樣他自己可以再買三套房產，所以我去過戶
17 該2處房產皆是經過林鍾權同意並且委託我去辦理的，且2
18 處房產的頭期款也都是我這邊先支付的…對方（即原告）
19 明明就是委託我全權處理他的事務…」等語（112偵8405
20 卷1第29頁），表示系爭房地為原告的「事務」而委由其
21 處理、同意其過戶，並沒有主張「系爭房地其實是我的」，
22 直至兩造112年3月21日偵訊時，被告方稱「（問：
23 為何臺中市○○區○○路0段000○○00號房屋係登記在林鍾
24 權名下？）因為林鍾權當時有調漲薪資，且我當時在請育
25 嬰假，所以我和林鍾權約定我付頭期款400萬元、林鍾權
26 為該房屋之貸款名義人，該屋貸款共1500萬元，同時我當
27 時計畫要將我婚前購買之臺中市○○區○○路0段000號8
28 樓之6賣掉，預估可以取得賣屋價金1000萬元，以支付臺
29 中市○○區○○路0段000○○00號的貸款，所以該屋實質所
30 有權人也是我，當時只是借名登記在林鍾權名下。」等
31 語，開始主張借名登記，主張全部價金都是其所支付，並

表示借名登記的原因是原告薪資調漲、有信用可供貸款，並非先前所述的「三套房產」限制，然在被告所提出、其在另案向臺中地院111年度全字第93號的陳報狀中又稱系爭房地「每月房貸由林鍾權支付」（112偵8405卷1第177頁），更在本件刑事案件一審審理時稱其是與原告「夫妻贈與」而得原告同意申辦移轉所有權（113訴502卷2第222頁），於二審上訴時又主張借名登記，所述已前後不符；且若果如被告所述，原告於購買系爭房地時甫調漲薪資、有較被告為佳的信用可供申貸、被告於聽聞原告購買「三套房產」的計畫竟信以為真且大力配合，可見原告資力充足，然在兩造各個案件（包含本件刑事案件、離婚、被告另案起訴原告返還借款、主張原告外遇的損害賠償等案件）陸續進入審理程序後，被告竟改為主張原告沒有存款、沒錢買房、甚至揮霍無度、入不敷出、積欠其鉅額金錢，早於107年以前屢向銀行借貸甚至信用卡都遭停卡等情（114上訴335卷1第71頁），與購買系爭房地（即111年間）間原告信用財力俱佳所以被告才選擇讓原告「借名登記」的情形截然不同，竟然完全不擔心甫購買的房地登記在原告名下會遭原告債權人強制執行，其所述非但前後矛盾且不合理，其主張兩造有借名登記契約自難為採。

（三）所謂借名登記者，並非出資購買不動產並將之登記於他人名下，出資者與出名人間就當然會成立借名登記之債權契約。必需有「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」之意思表示合致，始足當之。縱使被告主張購買系爭房地之資金均尤其所出一節屬實，亦難當然推認兩造間就系爭房地有借名登記契約之意思表示合致，何況若兩造間財物不互相流通、而是各自使用各自的財產，則尚可由金流導出所有權歸屬，但被告自己就一再主張其借貸許多金錢給原告揮霍、買車等，若被告此等所述為真，可見「被告會常常提供金錢予原告購買原告所有的財物」（此係假設語

01 氣，為論述被告主張不可採之理由，非謂本院在本判決中
02 認定「被告提供金錢予原告購物」），則被告部分或全部
03 出資予原告購買系爭房地而歸由原告所有，亦屬兩造相處
04 之常，此觀諸被告於兩造LINE對話紀錄中向原告稱「桃
05 園、台中房子我也有出錢，車子也有」、「幫你（按：即
06 原告）買房子讓你存錢，還不是為了我們的將來，你自己
07 都說工程師的壽命不長，之前賺得錢在大陸全部都花光。
08 房子還賺了快一倍，我不知道你到底對我有什麼不滿」
09 （本院113訴3068卷1第73、97頁），甚至拿「自己出錢給
10 原告購買系爭房屋」作為其對原告的付出之一，可見系爭
11 房地的實際所有權確屬原告無誤；況本件購買系爭房地之
12 款項若果真係由被告一方所支出，則其與原告之間所成立
13 之法律關係，係出於夫妻財產之管理、夫妻間贈與或有成
14 立不當得利等情事，事出多端，均非無成立之可能，惟此
15 並非本件爭點所在，本院亦未就此事由加以論斷，附此說
16 明。

17 （四）至被告主張原告將權狀、印鑑證明、身分證等攸關房屋所
18 有權證明及辦理各項登記的重要文件置放於被告臺中住所
19 以主張兩造就系爭房地有借名登記、概括授權被告處分系
20 爭房地所有權等，且主張原告平日只有假日會前來故臺中
21 住所非兩造共同生活處所云云，及被告主張「單純購買房
22 地並無須申請印鑑證明」可認原告配合被告只是申請印鑑
23 證明是因計畫將系爭房地辦理贈與給被告云云，然僅自兩
24 造的LINE對話紀錄來看，當時兩造已時常爭吵、爭吵的範
25 圍從經濟、錢、感情問題、子女、家庭問題無所不包、且
26 互相指責，此部分理由爰引用本件刑事判決之二審判決所
27 認定「...且告訴人（按：即本件原告）一再表示要被告
28 （按：即本件被告）及其家人一起出來談關於錢之處理方
29 式，而被告一再拒絕，實難想像於此種情形下，告訴人會
30 同意被告於此段期間內將其戶籍遷徙至臺中市○○區○○
31 路0段000○○00號，並將附表所示房地均贈與被告（申請書

01 上填寫之贈與原因發生日期分別為111年9月21日、22
02 日），又被告於該段爭吵期間，於緊密時間內逕為前揭行
03 為，且依雙方對話紀錄（原審卷1第49至124頁），被告亦
04 未告知或徵詢告訴人之意見，自係知悉告訴人並無同意及
05 授權之意，此再觀告訴人於111年10月3日發現被告擅自將
06 其戶籍遷至臺中市時，以LINE質問被告委託書上非其簽名
07 是找何人代簽時，被告回覆：我不回應你任何問題，因為
08 你只是想要殺了我或害了我，好讓你跟女人認真花我的財
09 產而已，做人不用這麼黑心肝啦（原審卷1第114至116
10 頁），告訴人於111年10月6日以LINE對被告質問究竟目的
11 為何時，被告稱：我沒有做什麼啊，只是要把屬於家庭的
12 錢留住而已，家庭生活費、小孩扶養費、車貸，這些是以
13 前都會給的啊，那現在不給，難道不必採取什麼手段嗎，
14 為什麼你可以光明正大給小三錢，還跟富御捷境社區說小
15 三才是太太？我早就跟你離婚？要不要看看你身分證上的
16 配偶欄。當太太的人，先生留不住，至少要留住錢吧！不
17 然小孩喝風吃土長大嗎？更何況你連生活費跟車貸都不給
18 等語益明（原審卷1第117至118頁）。被告係因不滿告訴
19 人將錢給與被告懷疑為告訴人外遇之對象，而未給與被告
20 所期待之生活費、車貸，而私下為前揭行為，並非係主觀
21 上認其已受告訴人之授權甚明。」（高院114上訴字第335
22 號刑事判決事實及理由四、（二）部分），可見無論權
23 狀、身分證等物是如何置放，原告顯然無將系爭房地移
24 轉登記予被告名下或贈與被告之意思，更遑論該等「重
25 要之物」都是可以本人親至主管機關申辦掛失或補辦的資
26 料，原告既已報警並提起相關訴訟，自無一定需要從感情
27 破裂、已視若仇敵的被告處冒著受到冷待或再起糾紛的風
28 險取回該等物品之必要。

29 （五）被告雖於本院114年8月14日言詞辯論終結時表示要再開一
30 次庭，要提出對其有利的證據，惟本院於該次庭期通知已
31 帶函敘明「本次預計進行言詞辯論及定期宣判程序，若有

01 其他證據請求調查或新攻擊防禦方法或書狀提出，請於本
02 通知到後7日內提出」（本院卷1第89-90頁），雖被告主
03 張在114年8月14日開庭前一天才收到原告114年8月13日民
04 事言詞辯論意旨狀（本院卷1第189頁），並以此主張自己
05 無從對之答辯而請求再開辯論（本院卷3），確實原告之1
06 14年8月13日民事言詞辯論意旨狀已超過上揭函文諭知之
07 期限而逾期提出，然「辦理印鑑證明的目的」及「系爭房
08 地為何人出資」此一爭點，於本件刑事案件一開始即已出
09 現、其中「辦理印鑑證明的目的」為何一事早已為該案判
10 決認定在案（見本件刑事案件之本院判決與高院判決），
11 甚至於本件刑事案件的偵查程序中即112年3月21日檢察官
12 訊問時（當時被告也同時在庭）即主張系爭房地的頭期款
13 與裝潢費用共600萬元是被告支付400萬元、其支出200萬
14 元，並由原告申貸、支付剩餘貸款等語，被告更表示頭期
15 款全部為其支付，訂金、代書費也是自己支付，只有裝潢
16 費是以原告名義貸款而由被告所支付等語（112偵8405卷
17 一第163、166頁），並非原告本案言詞辯論終結前一日才
18 突襲提出的新爭點或攻擊防禦方法，被告於系爭桃園房屋
19 案件審理中之114年3月31日亦提出系爭房地「購買流程及
20 價金支付明細與單據」（113上197卷2第5頁），而原告11
21 4年8月13日民事言詞辯論意旨狀所附之「原證14：原告自
22 108年1月起至111年9月（兩造分居前）止匯款予被告之款
23 項整理表、暨原告名下台新銀行帳戶，（帳號：00000000
24 000000）於上開期間之交易明細紀錄（僅顯示與被告之匯
25 款交易金流）各乙份」即為原告在系爭桃園房屋案件二審
26 審理時於113年8月13日提出之被上證七、114年4月28日提
27 出之被上證十（高院113上198卷2第268頁），被告更在該
28 案審理中之114年5月1日回應並提出證據欲證明原告毫無
29 存款、無資力購屋等（高院113上198卷2第329頁），可見
30 對於「價金為何人出資」之爭點及原證14並非原告逾期提
31 出之新攻擊防禦方法與證據，然該書狀所附之「原證15：

01 新光銀行電子綜合月結單列印資料乙份。」、「原證16：
02 財政部中區國稅局綜合所得稅核定資料清單108年度申報
03 核定、109及110年度綜合所得稅電子結算【網路】申報收
04 執聯（節錄）影本乙份。」確為逾期（即開庭前一天）提
05 出，並已對被告造成訴訟突襲、延滯案件審理進度，參諸
06 民事訴訟法第196條之規定，原證15、16之部分為原告嚴
07 重逾時提出之證據，自無法作為本案判決之基礎，故亦無
08 依被告聲請而再開辯論之必要。

09 四、綜上所述，兩造就系爭房地並無借名登記契約存在、原告亦
10 無將系爭房地贈與或移轉所有權登記予被告之真意，原告請
11 求塗銷如主文第一項所示之所有權移轉登記，為有理由，應
12 予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

16 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
17 民事第三庭 法 官 洪瑋孺

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日
22 書記官 謝喬安

23 附表：
24

編號	房屋	土地
1	(1)地址：臺中市○○區○○路 0段000○○0號 (2)臺中市○○區○○○段0000 00000○○號（權利範圍1/1）	(1)臺中市○○區○○○段000000000地號 （權利範圍1/1） (2)臺中市○○區○○○段000000000地號 （權利範圍19100/0000000） (3)臺中市○○區○○○段000000000地號 （權利範圍19100/0000000）