

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第453號

原告 王貴梅

訴訟代理人 林佳頻律師

被告 王俊斌

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114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將附表所示不動產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：

(一)原告於民國90年5月19日間，向春虹建設股份有限公司（下稱春虹建設公司）購入如附表所示位於○○0○○社區之建物、土地（下合稱系爭不動產），原告並以系爭不動產買受人之身分，與春虹建設公司簽立系爭不動產之買賣契約書，原告購入系爭不動產所應給付之新臺幣（下同）150萬元頭期款（包含訂金3萬元、簽約金97萬元、對保用印款項40萬元，及交屋款10萬元，總計150萬元），皆係原告繳納，且系爭不動產過戶之代書費用73,975元、預收社區管理基金與管理費17,000元等必要費用，亦皆由原告繳納。

(二)然因原告曾擔任公司之連帶保證人，原告擔心公司若未遵期履行債務，恐影響其名下之財產，原告始徵得被告之同意，將系爭不動產登記於被告之名下，並借用被告之名義，向彰化商業銀行辦理130萬元之貸款，以償還系爭不動產之買賣尾款，遂由被告開立彰化商業銀行北中壢分行帳號0000-00-000000-00號帳戶（下稱系爭彰化銀行帳戶），嗣被告將該帳戶交由原告繳納系爭不動產之貸款，是該貸款雖以被告之名義申辦，然自90年8月間貸款核撥後，迄至104年8月間繳清貸款前，皆係原告以現金繳納貸款，或原告借用訴外人王美齡之帳戶，以將貸款款項匯至系爭彰化銀行帳戶，待系爭

01 不動產清償貸款後，彰化商業銀行出具之抵押權塗銷同意書
02 亦由原告所持有，可認系爭不動產除購入之頭期款、相關必
03 要費用皆係由原告出資繳納外，該房屋之貸款亦皆由原告出
04 資清償。

05 (三)系爭不動產辦理相關過戶之程序後，春虹建設公司即將系爭
06 不動產交予原告使用，且亦係原告就系爭不動產所在之○○
07 0○○社區制定之社區公約，予以同意、簽收，況系爭不動
08 產之建物、土地所有權狀正本，皆係原告所持有，足見原告
09 始為系爭不動產之實際所有權人，被告僅為借名登記人。且
10 原告於90年間向春虹建設公司購入系爭不動產後，皆係原告
11 實際居住該不動產迄今，系爭不動產使用之相關費用均以原
12 告之名義申辦，並由原告繳納費用，被告未曾實際對系爭不
13 動產有使用收益之事實。

14 (四)從而，系爭不動產自簽約後所應繳納之訂金、簽約金、對保
15 用印款項、交屋款、代書費暨歷年來各期房貸、管理費、水
16 電費、市內電話費等費用，皆由原告繳納，可認系爭不動產
17 確由原告出資購買，並占有使用收益迄今，兩造就系爭不動
18 產成立借名登記之法律關係。原告以起訴狀繕本之送達，向
19 被告終止借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第541
20 條、適用民法第767條、第179條之規定，請求被告將附表所
21 示之系爭不動產移轉登記予原告，爰提起訴訟等語。並聲
22 明：被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。

23 二、被告則以：

24 (一)自90年間購買系爭不動產後，皆由被告繳納該不動產之相關
25 稅賦，原告雖提出系爭不動產之113年地價稅繳費證明，然
26 該繳費證明係被告交予原告，且系爭不動產之建物、土地權
27 狀正本，均由被告所保管。

28 (二)再者，被告之子向彰化商業銀行貸款款項，並以系爭不動產
29 作為擔保，可見被告對系爭不動產確具有財產支配權，每月
30 之貸款，亦係由被告之子按月繳納，倘系爭不動產非被告所
31 有，被告自無庸繳納任何稅賦，更無法為借款之舉。

01 (三)倘兩造就系爭不動產確存有借名登記之法律關係，原告目前
02 債務纏身，若原告名下有系爭不動產，當立即遭銀行等債權
03 人追討，可見原告係欲利用被告名下之財產，藉以償還其自
04 身之債務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、經查：於90年7月24日間，附表所示之系爭不動產，以買賣
06 為登記原因，被告登記為所有權人，有土地登記公務用謄
07 本、建物登記公務用謄本可佐（本院卷第219-229頁）。而
08 原告主張系爭不動產僅係借名登記在被告名下，原告始為系
09 爭不動產之所有權人，故以起訴狀繕本送達被告，作為終止
10 借名登記契約之意思表示，並請求被告返還系爭不動產予原
11 告，則為被告所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點
12 厥為：(一)原告主張其與被告間，就系爭不動產存有借名登記
13 之法律關係，有無理由？(二)原告請求被告將系爭不動產移轉
14 登記予原告，有無理由？

15 四、得心證之理由：

16 (一)原告主張其與被告間，就系爭不動產存有借名登記之法律關
17 係，有無理由？

18 1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，借名者經出名者同
19 意，而就屬於借名者現在或將來之財產，以出名者之名義登
20 記為所有人或其他權利人之契約（最高法院109年度台上字
21 第37號、107年度台上字第1393號判決參照）。又借名登記
22 為諾成契約，當事人互相表示意思一致即能成立，不以做成
23 書面為必要，且因借名登記契約之成立，側重於借名者與出
24 名者間之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證
25 據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使
26 用收益等等間接事實，推理證明其與登記名義人間，確有借
27 名登記之合意存在，不以有直接證據為限（最高法院109年
28 度台上字第3240號、107年度台上字第521號、105年度台上
29 字第600號、110年度台上字第1323號判決參照）。

30 2.經查：

31 (1)依原告提出系爭不動產所坐落「春虹e吉邦」社區之房屋土

01 地買賣契約書（本院卷第19-44頁），該買賣契約書之買方
02 欄位係由原告簽名，立契約書人之「買方」亦為原告，且相
03 關之委辦房地貸款契約書、撥款委託書、委刻印章同意書等
04 文件，亦皆係原告簽名，倘系爭不動產乃被告出資購買，則
05 上開買賣契約書或辦理房地貸款契約書等文件，應由被告簽
06 名，豈會係由原告簽名？被告雖於本院辯論期日稱因當時原
07 告較有時間，故由原告辦理購買房屋乙事等語（本院卷第25
08 5-256頁），然究竟是「被告」購買系爭不動產，抑或係

09 「原告」購買系爭不動產，二者迥然有異，倘原告僅係代被
10 告處理購買系爭不動產乙事，上開無論係買賣契約書或其他
11 代辦文件，買方自應為「被告」，被告於事後亦當確認上開
12 買賣契約書簽立之狀況，被告要無可能對於上開買賣契約書
13 皆係簽立原告姓名乙事，毫無印象，甚未向原告質疑為何

14 「買方」之欄位為原告而非被告，則依上開買賣契約書及代
15 辦文件之內容，原告主張係其購買系爭不動產乙事，要非子
16 虛，被告前開辯解，實與常情不符，尚不足採。

17 (2)其次，依原告提出之春虹建設公司簽收單所示（本院卷第51
18 -53頁），分別記載「茲收N2-2F王貴梅屋款48萬、代書費73
19 795」、「預收管理基金及管理費壹萬柒仟元正付訖」，則
20 原告主張係由其繳納上開款項乙節，確屬有據，縱被告辯稱
21 係其交付現金予原告辦理購買系爭不動產之事宜，然被告就
22 此部分均未提出客觀事證相佐，自無從單憑被告片面之詞，
23 遽認被告此部分之辯解可採；再者，證人王美齡於本院辯論
24 期日證稱：因為原告之前有做擔保，擔心有債務糾紛，名下
25 不能有財產，原告當時尚未結婚，也沒有生小孩，最親的只
26 有兄弟姊妹，所以將系爭不動產暫時登記在被告名下，系爭
27 不動產係由原告出錢購買，原告跟伊講過系爭不動產存有借
28 名登記之情形，系爭不動產是原告簽約，也是原告出錢，這
29 也是原告告知伊，目前是由原告居住在系爭不動產內，伊與
30 原告先前也有借名登記之情形，那時也是原告當擔保，擔心
31 信用上有問題，系爭不動產是原告用自己的名字簽約、過戶

01 房子登記在被告名下，這樣也有信用上的問題，更改手續會
02 很繁複，因此第二間房子，就變成直接用伊之名字簽約、登
03 記在伊之名下；因原告之信用問題，名下不能有自己的財
04 產，伊才將帳戶借由原告使用，錢都是由原告自己支付等語
05 （本院卷第315-321頁），而王美齡與原告、被告均為兄弟
06 姊妹關係（本院卷第316頁），王美齡實無必要刻意維護原
07 告之必要，王美齡之證述內容，既證稱原告就系爭不動產需
08 借名登記在被告名下之原因（即考量原告之財產信用），甚
09 亦交代其與原告就其他不動產間，亦有成立借名登記之法律
10 關係，王美齡又願為具結作證，實難想像王美齡有何必要為
11 了原告之財產歸屬，任意編造莫須有情節，甚甘冒觸犯刑法
12 偽證罪責之風險，而故意為不實陳述之情，則依上開王美齡
13 之證述內容，原告主張其與被告就系爭不動產間，存有借名
14 登記法律關係乙節，尚非無據。

15 (3)另觀諸原告提出被告所有系爭彰化銀行帳戶之存摺內頁（本
16 院卷第55-80頁），該帳戶確實固定有款項自「王美齡」之
17 帳戶匯入，而該些款項匯入之原因，王美齡證稱係其將帳戶
18 借予原告使用，錢都是原告自己支付等語（本院卷第319
19 頁），倘上開款項係王美齡基於其他原因，自行匯至被告之
20 帳戶，王美齡大可證稱係其自行將款項匯予被告，王美齡實
21 無必要為上開有利原告之證詞，而依上開彰化銀行帳戶存摺
22 內頁明細所示，於90年8月9日放款後，迄至104年8月13日結
23 清止，既固定有款項自王美齡之帳戶匯入，該帳戶又係償還
24 系爭不動產貸款之帳戶，確可認上開自王美齡帳戶匯入之款
25 項，係為了償還系爭不動產之貸款，再佐以王美齡證稱自其
26 帳戶匯出之款項，實際上係原告自行出資等節，則原告主張
27 係其繳納系爭不動產之房屋貸款乙情，實非無據，況被告對
28 於上開王美齡固定將款項匯至系爭彰化銀行帳戶乙事，卻僅
29 稱因時間過久，其並不知悉王美齡匯入款項之原因等語（本
30 院卷第256頁），倘若確實係被告出資繳納系爭不動產之貸
31 款，被告豈可能對於償還貸款帳戶之金流明細毫不知情，遑

01 論系爭彰化銀行帳戶乃係長期有多筆款項自王美齡之帳戶匯
02 入，並非偶然、單一次之匯款，被告雖辯稱係其繳納系爭不
03 動產之貸款，卻對於償還貸款之帳戶金流一無所悉，誠與常
04 情不符，被告又未提出事證證明係其交付現金予原告，由原
05 告代為繳納貸款或購買系爭不動產，被告之辯解，實無客觀
06 事證相佐，難認可信。

07 (4)末以，原告稱購入系爭不動產後，皆係由其居住、使用等
08 情，被告對此情亦不爭執（本院卷第255頁），而誠如前
09 述，系爭不動產自90年7月24日登記為被告所有，迄今已有2
10 4年餘，被告雖辯稱其出資購入系爭不動產後，即持續無償
11 讓原告居住使用迄今（本院卷第255頁），惟依照原告提出
12 之台灣自來水股份有限公司、台灣電力公司繳費單等通知
13 （本院卷第137-159頁），繳費人皆記載原告之姓名，即便
14 被告基於兄妹關係，願意無償讓原告居住在系爭不動產內，
15 然豈會系爭不動產之包含自來水費、電費等繳費通知，皆為
16 原告之姓名，而非房屋所有權人即被告之姓名？顯然系爭不
17 動產之居住、使用，皆係原告主導，而非被告，故被告此部
18 分之辯解，亦於常情相悖，要難採信。

19 3.綜合上開事證，包含系爭不動產之買賣契約及上開代辦文
20 件，均係原告所簽立，且依照王美齡上開證述內容，固定匯
21 至系爭彰化銀行帳戶之款項，係原告自行出資，且依春虹建
22 設公司之簽收單所示，亦係原告給付購買系爭不動產之代書
23 費、屋款、管理基金及管理費等費用，系爭不動產自購入
24 後，亦持續由原告居住、使用等節，在在與一般出資購買房
25 地之人，會參與房地締約之過程、繳納房屋貸款以及居住使
26 用房地等情相符，足徵原告主張系爭不動產乃係借名登記於
27 被告名下之事實，應屬有據。

28 4.至於被告雖辯稱其購買系爭不動產之現金，係自其母親王張
29 玉蘭之活期存款、帳戶支付，且系爭不動產於109年間，作
30 為其子向彰化商業銀行借貸款項之擔保，倘若其非系爭不動
31 產之所有權人，其子豈可能以系爭不動產向彰化商業銀行借

貸款項等語，然被告究竟有無自其母親之帳戶或活期存款提領現金，用以購買系爭不動產乙節，單憑其母親之帳戶交易明細，實無從得知款項遭提領後之使用用途為何，遑論縱使被告確有自其母親帳戶提領款項，然該款項之「來源」係被告本人，亦或係被告之母親，亦無從得知，被告迭以上開無從證明款項來源或款項使用用途等語，辯稱係其出資購買系爭不動產乙事，自不足採；至於被告之子以系爭不動產作為擔保，向彰化商業銀行借貸款項乙節，縱被告確有提出彰化商業銀行個人貸款專用借據相佐（本院卷第341-345頁），然系爭不動產之「登記名義人」現確仍為被告本人，而按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院108年度台上字第2154號民事判決意旨參照），是以，被告既仍為系爭不動產之登記所有權人，彰化商業銀行以此替被告之子辦理貸款，於法自無違誤，然實不得以此倒果為因遽論被告與原告間不存在借名登記之法律關係，被告以其子辦理貸款乙節，反推其與原告間並不存在借名登記法律關係，洵屬無據，自不足採。

(二)原告請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，有無理由？

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，為民法第549條第1項、第541條第2項所明定。當事人之一方借用他方名義辦理不動產之所有權登記，且未違反法律之強制規定或公序良俗者，性質上屬於借名登記之無名契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他種類之勞務給付契約之性質，依民法第529條規定，應適用民法委任之相關規

01 定，得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關係既
02 已終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得請求
03 他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台上字第114
04 8號判決參照）。準此，借名人得隨時終止借名登記契約，
05 並於借名登記契約終止後，請求出名人將借名取得之權利移
06 轉於己。

07 2.經查：

08 兩造間就附表所示之系爭不動產有借名登記契約存在乙節，
09 業經本院認定如前，原告以起訴狀繕本送達向被告為終止系
10 爭借名登記契約之意思表示（本院卷第254-255頁），被告
11 業於113年10月9日收受起訴狀繕本，有本院送達證書可佐
12 （本院卷第241頁），被告並就原告之主張為上開答辯，應
13 認兩造間就系爭不動產之借名登記契約業已合法終止，則原
14 告主張類推適用民法第541條第2項、民法第179條規定，請
15 求被告移轉登記系爭不動產之所有權，洵屬有據。又原告依
16 民法第541條第2項、民法第179條規定請求既有理由，其基
17 於選擇合併依民法第767條第1項規定併為請求部分，本院即
18 無庸再予審究，併予敘明。

19 五、綜上所述，原告主張兩造間就系爭不動產存有借名登記契
20 約，以起訴狀繕本送達向被告終止該借名登記契約，並類推
21 適用民法第541條第2項、第179條之規定，請求被告將附表
22 所示之系爭不動產所有權移轉登記予原告，確為有理由，應
23 予准許。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
29 民事第三庭 法 官 潘曉萱

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

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 4 月 25 日

書記官 陳佩伶

附表

土地						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市	段	地號	平方公尺	
1	桃園市	中壢區	榮民	1136	5275	10000分之34
建物(一)：建物						
編號	建號	建物門牌	基地坐落	層數/層次	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	桃園市中壢區○○ 段0000	桃園市○○區○○ ○路00號0樓	桃園市○○區○○ 段0000地號	0層/○ 層	總面積：73.14	全部
					附屬建物(陽台)：9.59	全部
建物(一)：共同使用部分						
1	桃園市中壢區○○ 段0000				153.97	10000分之581
2	桃園市中壢區○○ 段0000				881.96	10000分之34
3	桃園市中壢區○○ 段0000				9063.28	10000分之11
建物(二)：建物						
編號	建號	建物門牌	基地坐落	層數/層次	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	桃園市中壢區○○ 段0000	桃園市○○區○○ ○路00號	桃園市○○區○○ 段0000地號	0層/○ 層	總面積：11.7	470分之2
建物(二)：共同使用部分						
1	桃園市中壢區○○ 段0000				881.96	10000分之2
2	桃園市中壢區○○ 段0000				9063.28	10000分之6850