

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第103號

原告 郭治發  
訴訟代理人 呂丹琪律師  
被告 藍鳳玲

0000000000000000  
訴訟代理人 黃敬唐律師  
黃絲榆律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國113年10月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國97年6月9日借用訴外人庚（原告之  
子）及被告（庚之前妻）名義，向訴外人辛、梓購買桃園市  
○○區○○段000地號土地及其上同段00建號房屋（門牌號  
碼為桃園市○○區○○路00號，下合稱系爭房地），並將  
系爭房地登記為庚及被告各2分之1。原告已於112年9月19日  
發函及再次以起訴狀繕本送達向被告終止兩造間借名登記契  
約，爰類推適用民法第541條第2項規定，提起本件訴訟等  
語。並聲明：被告應將系爭房地權利範圍2分之1所有權移轉  
登記予原告。

二、被告則以：被告與原告的長子庚於84年結婚後，原告於97年  
間考量要供全家人居住，故出資購買系爭房地，1樓作為店  
面使用，2至4樓供全家居住。原告係贈與系爭房地予被告及  
庚，不是借名登記等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(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

01 表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名  
02 義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登  
03 記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號民  
04 事判決意旨參照）。

05 (二)查被告及庚於97年7月3日登記為系爭房地之所有權人，權利  
06 範圍各2分之1，嗣庚所有2分之1權利於112年10月30日因調  
07 解移轉予原告，有土地建物查詢資料、異動索引在卷可參  
08 （本院卷第207至213頁）。惟被告否認兩造間就系爭房地有  
09 借名登記契約存在，自應由原告負舉證責任。

10 (三)原告主張系爭房地之買賣價金包含簽約款新臺幣（下同）30  
11 0萬元、第2期款260萬元均由原告給付，尾款1,000萬元以庚  
12 名義貸款，由原告繳納迄今等語，固提出買賣契約、支票、  
13 桃園市八德區農會客戶交易查詢等件為證（本院卷第19至2  
14 4、35、36頁）。然查：

15 1. 原告購買系爭房地供原告及長子庚一家共同居住，依社會  
16 常情，由長輩即原告支付頭期款之情形並不少見，且如係  
17 借名登記，原告將系爭房地均登記在長子庚名下即可，何  
18 需另將系爭房地權利範圍2分之1登記在當時的長媳即被告  
19 名下？原告之主張實屬可疑。

20 2. 依證人庚於本院審理中具結證稱略以：系爭房地的買賣價  
21 金及貸款都是由郭治發支付，貸款目前尚未付完。購屋時  
22 我和藍鳳玲都沒有錢，所以要郭治發代墊，開店後再慢慢  
23 償還，但生意不好就收起來，就無法償還。房子是我及藍  
24 鳳玲要買的，郭治發只是幫我們出錢，之後再還給郭治  
25 發。系爭房屋1樓為店面，2樓為客廳及廚房，3、4樓是房  
26 間，3樓我及我女兒住2間，4樓2間由郭治發與我兒子住。  
27 從購買至今都是由郭治發保管所有權狀。地價稅、房屋稅  
28 由何人繳納我不知道。剛開店有收到稅單，因錢是藍鳳玲  
29 在管，應該是藍鳳玲去處理的。離婚後才由郭治發處理。  
30 離婚前，是郭治發或我母親拿稅單去繳錢，錢何人出的我  
31 不知道。我與藍鳳玲的錢都是藍鳳玲在管。我父母親的錢

01 跟我與藍鳳玲的錢，是分開的。店面裝潢的錢是郭治發出的  
02 的，機器及咖啡豆的錢是藍鳳玲出的，沒有請店員，員工  
03 只有我與藍鳳玲。郭治發不是股東，賺的錢不需要分給郭  
04 治發。因我都沒有繳過錢，所以就將房子還給郭治發。咖  
05 啡店賺的錢與支出打平，沒有多的錢去繳房貸，所以郭治  
06 發一直代繳。我、藍鳳玲、郭治發及母親都想買系爭房  
07 屋，1樓可以做生意，2、3、4樓可以當住家。郭治發要讓  
08 我與藍鳳玲有賺錢的動力，所以要登記在我與藍鳳玲名  
09 下，要讓我與藍鳳玲還貸款。開店一年後約98年，郭治發  
10 曾向藍鳳玲要過貸款的錢，但藍鳳玲說咖啡店收入只能打  
11 平，賺的錢都是買貨品，沒有錢可以繳貸款。因錢都是藍  
12 鳳玲在管，所以沒有跟我要。郭治發沒有說頭期款及第二  
13 期款要還給郭治發等語（本院卷第145至152頁）。

14 3. 承上，庚很明確的證述系爭房地是庚及藍鳳玲要買的，因  
15 被告及庚沒有錢，所以由郭治發代墊買賣價金，之後再償  
16 還郭治發，系爭房地登記在被告及庚名下，是要讓被告及  
17 庚還貸款，郭治發有向被告要過貸款等語，顯然兩造間就  
18 系爭房地並非借名登記之情形，縱認被告未支付系爭房地  
19 之貸款，亦與登記當時是否成立借名登記契約無關。

20 四、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告  
21 將系爭房地權利範圍2分之1所有權移轉登記予原告，為無理  
22 由，應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
24 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

27 民事第三庭 法官 吳佩玲

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 113 年 11 月 15 日

