

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2475號

原告 黃氏姮

訴訟代理人 簡大鈞律師

被告 黃氏好

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1月22日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、被告未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造為姊妹關係（均為越南籍），原告至臺灣生活而有購屋需求，然尚未取得臺灣法定身分，故與已取得臺灣身份證之被告約定，借用其名義於民國110年8月15日與訴外人樸億建設股份有限公司簽訂預售土地、房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買如附表所示之房地（下稱系爭房地），並於111年1月24日以被告名義辦理購屋貸款，兩造成立借名登記契約，然系爭房地係由原告與賣方辦理點交，亦由原告居住使用並保存系爭契約、系爭房地所有權狀正本，關於貸款、各項稅費、使用費、管理費等支出，亦均由原告負擔，嗣原告另有其他財務規劃，遂於113年6、7月間口頭告知被告終止借名登記關係，並於113年9月24日寄發存證信函為相同意思表示，惟被告迄今拒未返還系爭房地權利，爰依借名登記類推適用委任之法律關係提起本件訴訟，請求被告移轉登記返還系爭房地等語。並聲明：如主文第1項所是，並願供擔保請准供宣告假執行。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
02 陳述。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按所謂借名登記，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
05 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
06 出名登記之契約，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗
07 者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正
08 所有權人（最高法院99年度台上字第2448號民事判決參
09 照）。次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任
10 人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，
11 民法第549條第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記契
12 約在性質上與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規
13 定，依前開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，請求
14 受任人將借名取得之權利移轉予己。

15 (二)經查，原告主張其係借被告之名義購買系爭房地，並將系爭
16 房地借名登記於被告名下，惟系爭房地由原告實際使用，並
17 負擔貸款、各項稅費、使用費及管理費等支出，原告曾於11
18 3年9月24日寄發存證信函向被告為終止記名登記之意思表示
19 等節，業據其提出系爭買賣契約、系爭房地所有權狀、貸款
20 借據、各項費用支出單據等件為憑（見本院卷第15-171
21 頁），而被告經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞
22 辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條
23 第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自認，堪信原告之
24 主張應為真實。是兩造間就系爭房地既成立借名登記契約，
25 揆諸上開規定，原告本得隨時終止借名登記關係，則原告以
26 存證信函及本件起訴狀繕本送達被告作為終止借名登記之意
27 思表示，並請求被告應將系爭房地之權利移轉登記予原告，
28 自屬有據。

29 五、綜上所述，原告依照借名登記關係類推適用民法委任之
30 法律關係，請求被告應將系爭房地之權利移轉登記予原告，
31 為有理由，應予准許。又本件原告訴請系爭房地所有權移轉

登記，乃命被告為一定意思表示，依法本不得假執行，故原告假執行之聲請，不應准許，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
民事第一庭 法 官 廖子涵

正本係照原本作成。

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 3 月 3 日
書記官 賴棠好

附表：

土地部分			
編號	土地內容	權利範圍	登記人
1	桃園市觀音區工業區段二小段0000-0000地號 面積：562m ²	4683/100000	黃氏好
建物部分 (門牌地址：桃園市○○區○○街00號3樓之1及公設)			
1	桃園市觀音區工業區段二小段0000-000建號 主建物面積：72.59 m ² 附屬建物面積：5.99 m ²	全部	黃氏好
2	桃園市觀音區工業區段二小段0000-000建號 面積：549.31 m ²	4267/100000	