

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第373號

01
02
03 原 告 張盛錫
04 訴訟代理人 李佳翰律師
05 吳晉維律師
06 被 告 張素芬

07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 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
11 年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地(權利範圍:4
14 17/10000)及其上桃園市○○區○○段000○號建物即桃園市
15 ○○區○○○街00巷0號2樓房屋(權利範圍:全部)之所有權
16 移轉登記予原告。
17 二、訴訟費用由被告負擔。

18 事實及理由

- 19 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
20 第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為
21 判決，合先敘明。

22 二、原告主張略以：

23 (一)原告於民國101年1月10日以買賣價金新臺幣(下同)680萬元
24 向訴外人康主文購買坐落於桃園市○○區○○段000地號土
25 地(權利範圍417/10000)及其上興華段815建號即桃園市○○
26 區○○○街00巷0號2樓房屋(權利範圍:全部，下合稱系爭房
27 地)，並於101年1月18日以買賣為原因將系爭房地所有權指
28 定登記於被告名下。原告為購賣系爭房地，陸續自由原告擔
29 任負責人之永康機電工程有限公司之銀行帳戶內匯款共400
30 萬元予被告，其中280萬元雖先由被告代墊，惟原告於101年
31 1月12日至101年9月4日陸續以無摺存款之方式將285萬元存

01 入被告之帳戶中，是系爭房地均由原告所出資，現也由原告
02 使用收益中，權狀正本由原告所持有，房屋稅、地價稅及水
03 電費均由原告所繳納，原告為系爭房地之實際所有權人甚
04 明，僅係借名登記予被告。

05 (二)原告以起訴狀終止兩造間之借名登記契約，被告應將系爭房
06 地之所有權移轉登記予原告，為此類推適用民法第549條第1
07 項、第541條、第767條、第179條規定提起本件訴訟等語。
08 並聲明：被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

09 三、被告未到庭，惟以書狀答辯略以：

10 (一)對於原告有匯款685萬元予被告，及原告有繳納相關稅費及
11 水電費並不爭執，然原告應舉證說明兩造間有借名登記之關
12 係存在，兩造間為姊弟關係，家族中權利義務關係複雜，系
13 爭房地是兩造合資購買，登記在被告名下，由被告再給原告
14 使用，原告為實際使用者，由其繳納相關稅費、水電費應屬
15 合理，不能以此認定原告有所有權，亦不得以原告持有所有
16 權權狀即認定其為所有權人

17 (二)系爭房地為兩造合資購買，未經類推適用民法合夥之相關規
18 定，以定兩造間之權利義務歸屬前，原告不得請求被告將系
19 爭房地移轉予原告等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
20 均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 四、本院之判斷：

22 (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
23 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
24 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
25 表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當事人名
26 義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事
27 實負舉證責任（最高法院105年度台上字第1897號、102年度
28 台上字第1833號判決參照）。蓋不動產為登記名義人所有屬
29 常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記
30 者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理
31 法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110

01 年度台上字第511號判決參照)。本件原告主張兩造間就系
02 爭房地存在借名登記契約，既為被告所否認，自應由原告就
03 兩造間有借名登記意思表示合致之事實，負舉證之責。惟證
04 明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜
05 合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍
06 持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間
07 接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院112
08 年度台上字第2160號判決參照）。

09 (二)系爭房地價款680萬元由原告匯款予被告，且系爭房地登記
10 被告名下後，仍由原告持續負擔系爭房地之相關水電費用及
11 稅費等情，均為被告所不爭執，堪信屬實。查，兩造間為姊
12 弟，彼此間無扶養之義務，亦未共同生活，原告卻出資購買
13 系爭房地，並持續繳納系爭房地之相關水電費用及稅費，是
14 以衡諸常情，若系爭房地之實際所有權人並非原告，原告又
15 何須全額出資購買並替被告持續繳納相關稅費，應可認原告
16 雖將自己出資之系爭房地登記被告名下，但其應無使被告終
17 局取得系爭房地所有權之意思，原告主張僅係將系爭房地借
18 名登記被告名下，兩造間就系爭房地存在借名登記契約等
19 情，堪以採信。至被告辯稱系爭房地系兩造合資購買云云，
20 然其未提出相關其有出資之證據，難認有據。

21 (三)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人以自己
22 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，為民法第
23 549條第1項、第541條第2項所明定。當事人之一方借用他方
24 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
25 公序良俗者，性質上屬於借名登記之無名契約，其成立側重
26 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
27 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
28 之性質，依民法第529條規定，應適用民法委任之相關規
29 定，得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關係既
30 已終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得請求
31 他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台上字第114

01 8號判決參照)。準此，借名人得隨時終止借名登記契約，
02 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
03 轉於己。

04 (四)兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，原告以起訴狀繕本
05 送達向被告為終止兩造間借名登記契約之意思表示，起訴狀
06 繕本已送達被告，被告並以民事答辯狀答辯(本院卷第83-87
07 頁)，是兩造間借名登記契約即已合法終止，則原告依民法
08 第541條第2項、民法第179條之規定，請求被告移轉登記系
09 爭房地所有權，洵屬有據。又原告依民法第541條第2項、民
10 法第179條規定請求既有理由，其基於選擇合併依民法第767
11 條第1項規定為請求部分，本院即無庸再予審究。

12 五、綜上所述，原告依民法第541條第2項、第179條之規定，請
13 求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應
14 予准許。

15 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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，併予敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

20 民事第一庭 法官 江碧珊

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

25 書記官 林冠諭