# 臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第279號

原　　告　呂赫

訴訟代理人　吳秀菊律師

被　　告　洪柿

訴訟代理人　吳國輝律師

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109年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴聲明：㈠被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○○段000地號、建地目、面積85平方公尺、權利範圍為1/4之土地及其上門牌號碼為臺北市○○區○○街○巷○弄○○號4樓（建號1406）房屋（下合稱系爭合順街房地）全部返還登記予原告；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣變更聲明為：㈠先位聲明：被告應將系爭合順街房地全部返還所有權登記予原告。㈡備位聲明：1.被告應給付原告新臺幣（下同）675萬元，及自民國108年11月2日起迄清償日止按年息5%計算之利息；2.原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第127、128頁）。核係基於同一基礎事實所為之請求，與上開規定相合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於101年3月4日，用自己名義向訴外人張國揚以675萬元購買系爭合順街房地，而為節稅，經原告前配偶即訴外人李宣穎建議，將系爭合順街房地借名登記於李宣穎母親即被告名下，其中自備款135萬元，係以原告前出售另一借名登記於被告名下之門牌號碼臺北市○○區○○○

路○ 段○○號5 樓房屋暨其坐落基地（下合稱系爭研究院路房地）之所得支付之，又因被告無工作能力及財力可申請貸款，遂由原告為保證人向銀行辦理，並於每月扣除系爭合順街房地租金所得1 萬7,000 元後，將不足之貸款金額存入被告扣繳貸款之中國信託商業銀行帳戶（下稱被告中信銀帳戶），其他各式稅費、保險等費用亦由原告繳納，及負責房屋修繕、改良，原告並持有系爭合順街房地所有權狀，與被告全然無涉，惟後因原告與李宣穎離婚，即無續行借名登記之必要，故以本件起訴狀送達被告為終止兩造間之借名登記關係之意思表示。又原告為系爭合順街房地之實際所有權人，並已終止借名登記關係，被告登記為所有權人之法律上原因已不存在，致原告受有無法登記為所有權人之損害。為此，類推適用民法第549 條第1 項，並依民法第179 條規定，請求如前揭先位聲明；退步言，如認兩造間並無借名登記法律關係，被告亦無法律上原因受有原告支付系爭合順街房地價金之利益，致原告受有損害，爰依民法第179 條規定，請求並聲明如前揭備位聲明。

二、被告答辯：系爭合順街房地買賣契約書簽立當日，因簽約時間為晚上，被告年事較高，且須照顧兩名罹患疾病之孫子女，故委請原告攜帶被告身分證、印章代為簽訂，買賣契約亦清楚載明被告為產權登記名義人，登記於被告名下。至貸款部分，為配合銀行作業，需找一名連帶保證人，而因李宣穎薪資所得較原告低，且繼承父親債務，為利辦理貸款，方由原告擔任連帶保證人。系爭合順街房地自始即為被告所有，買賣價金之現金140 萬元及仲介費用約7 萬元均由被告及女兒支付，其餘貸款540 萬元則每月自被告中信銀帳戶內扣繳，另水電費、各式稅費等均由被告繳納，所有權狀、出租之租金收入也由被告管理，原告就其主張均未能舉證以實其說，其請求並無理由。答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、下列事實，有以下所引卷內事證可稽，並為兩造所不爭執，

堪以認定：

㈠原告與李宣穎原為夫妻，於107年12月19日經法院和解離婚（本院卷第33頁）。被告為李宣穎母親，訴外人李宣蓉為李宣穎姐姐（本院卷第418頁）。

㈡99年3月26日，原告（買方）與訴外人張振榮（賣方）簽署系爭研究院路房地之買賣契約書，約定買賣總價款730萬元，指定登記名義人為被告（本院卷第216至219頁）。

㈢100年1月19日，被告（賣方，原告為代理人）與訴外人陳熒珠（買方）簽署系爭研究院路房地之買賣契約書，約定買賣總價款868萬元（本院卷第171至176頁）。

㈣101年3月4日，原告（買方）與張國揚（賣方）簽署系爭合順街房地之買賣契約書，約定買賣總價款650萬元，指定登記名義人為被告（本院卷第12至17頁），並由被告向中國信託銀行申請貸款（原告為連帶保證人）支付大部分買賣價金，貸款係自被告中信銀帳戶扣繳每期款項，貸款以外之買賣價金則均係自李宣蓉南港郵局帳戶支出（本院卷第64、88、418頁）。

㈤被告與訴外人閉凱傑於106年2月19日及107年3月1日就系爭合順街房地簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間分別自106年3月5日起至107年3月4日止、107年3月5日起至109年3月7日止，每月租金16,800元，租金繳匯至被告中信銀帳戶（本院卷第111至120頁）。

四、本院判斷：

㈠先位之訴部分：

1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。且不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院107年度台上字第629號判決意旨參照）。又民事訴訟如係由原

告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（同院106年度台上字第2752號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭合順街房地係借名登記於被告名下，為被告所否認，原告自須舉證兩造間存有借名登記之合意，惟其所為舉證，均不能證明，茲說明如下：

⑴原告主張系爭合順街房地買賣契約係以原告作為「買方」簽署之等語（本院卷第12至16、422 頁）。惟買賣交易本非必須由本人為之，被告辯稱原告係受被告委託簽署該買賣契約，也因此指定被告為登記名義人等語（本院卷第89頁），復觀該買賣契約第4 條第3 項亦約定登記名義人即被告應就該契約負連帶債務責任（本院卷第14頁），是被告所辯仍有其可能性，不能因此即推認兩造間存在借名登記法律關係。

⑵原告主張在李宣穎於106 年7 月底取走系爭合順街房地所有權狀前，該權狀係原告持有等語（本院卷第422 頁）。惟其僅提出與李宣穎前所共同居住之主臥室照片乙紙，而聲稱權狀係置於主臥室內原告所支配之書櫃內等語（本院卷第152、162 頁），除不能證明權狀確係置於主臥室之書櫃內以及該書櫃即為原告所支配外，亦無從因此推認該權狀即為原告持有；另原告雖曾於與李宣穎間之夫妻剩餘財產分配訴訟（本院108 年度家財訴字第5 、6 號），請求李宣穎返還該權狀（本院卷第163 、164 頁），亦僅係個人主觀之主張而已，不足為證。

⑶原告主張系爭研究院路房地係原告購買、價款亦係原告支付，而借名登記在被告名下，嗣出售該房屋之所得匯入為原告所使用之李宣蓉南港郵局帳戶，再由該帳戶支付系爭合順街房地頭期款，是系爭合順街房地頭期款係原告支付等語（本院卷第427 至431 頁）。惟原告所提購買系爭研究院路房地之匯款單3 紙（本院卷第224 至226 頁），係自郵局分別於99年3 月29日匯出68萬元、3 萬元，於同年5 月10日匯出14

8萬元，雖原告為匯款人，但其中有更改之處則有蓋李宣蓉之印章，加以李宣蓉南港郵局帳戶存摺記載（本院卷第379頁）：99年3月29日「提轉多筆」71萬元，與上開68萬元、3萬元兩筆款項相符；同年5月10日「提轉匯兌」108萬元，亦與148萬元之金額僅差距40萬元。堪認原告於99年3月29日，係自李宣蓉南港郵局帳戶提領出68萬元、3萬元而給付買賣價款；於同年5月10日，自同帳戶提領出108萬元，再加上非該帳戶提領之40萬元，給付買賣價款。而對於上開李宣蓉南港郵局帳戶179萬元（68萬元+3萬元+108萬元）以及非該帳戶之40萬元的資金來源，原告主張係來自於原告本人郵局帳戶，惟觀原告所提其本人郵局帳戶明細（本院卷第360頁），只顯示99年5月5日有定存200萬元轉入存簿，與上開匯款時間點不符，亦無法勾稽出該200萬元即係轉入李宣蓉南港郵局帳戶。是原告主張系爭研究院路房地為其出資購買，不足採信，亦難逕認系爭研究院路房地即係借名登記於被告名下，則其進而主張系爭合順街房地頭期款即係其以自己資金（即出售系爭研究院路房地之所得為其資金）而支付之，亦不足採信。

⑷原告主張系爭合順街房地之貸款亦係原告支付，並整理支付貸款明細在卷（見本院卷第276至280頁表格中記載為「房貸」部分）。惟觀其整理之支付貸款明細，僅104年7月15日32,000元、104年11月9日27,000元、105年1月10日19,000元、105年2月10日26,000元、105年4月10日11,000元、105年10月9日50,000元、106年6月12日30,000元，可勾稽出是自原告帳戶匯至被告中信銀帳戶（本院卷第81至85、255至262頁），但匯款時間不固定、數額不一且不大，不排除是基於其他原因而匯款之可能；至其餘原告主張以匯款或現金存入被告中信銀帳戶支付貸款者，與被告中信銀帳戶明細入款時間或金額並不符合，亦不足採信；另原告主張系爭合順街房地租金收入亦為原告所有而匯入被告中信銀帳戶用來支付貸款，但被告提出系爭合順街房地租約，顯示

被告方為出租人（本院卷第111至120頁），原告又未提出其他證據證明租金收入為其所有，難認其主張可採。系爭合順街房地貸款，自101年間購買該房地起迄今，均須繳納，原告上揭證據，顯然不能證明貸款均係其支出。

⑸據上所述，原告既未能證明系爭合順街房地之買賣價款係其支出，實難想像與被告間存在借名登記關係，原告雖另主張其有支出系爭合順街房地之修繕費（見本院卷第276至280頁表格中記載為「修繕」部分）、其持有系爭合順街房地仲介費、第一、二期款之匯款申請書正本（本院卷第92至94、429頁），亦不足推論存在借名登記關係，蓋家屬之間無償或基於其他法律關係而代為支付修繕費，亦為常見，且原告既可能係受被告委託購買該房地，則其持有匯款申請書正本，亦不足為奇。至原告另爭執被告無工作、無薪資所得，其不能證明有資力購買系爭合順街房地等語（本院卷第437、438頁），因原告已不能證明系爭合順街房地價金係其支付，且衡量個人資金來源可能多元，本不限工作所得，此部分亦無足影響本院判斷。

3.綜上，原告不能證明與被告間存有借名登記法律關係，其類推適用民法第549條第1項，並依民法第179條規定，請求被告返還系爭合順街房地，即無理由，不應准許。

㈡備位之訴部分：

1.按民法第179條規定之不當得利，須一方無法律上之原因而受有利益，致他方受有損害者，始可成立。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的，主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字第2198號判決參照）。

2.查原告不能證明與被告間存在借名登記關係，但仍可能存在其他法律上原因，經本院曉諭原告提出無其他任何法律上原因存在之舉證（本院卷第101、138頁），原告未能提出，根據上開說明，自不能認其備位之訴依民法第179條所為請

求為有理由，亦應駁回；原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　8　　日

民事第四庭　法　官　劉家昆

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　黃湘美