

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第135號

原告 李彩卿
訴訟代理人 林國璋律師
被告 李寶春
訴訟代理人 陳敬穆律師
謝亞哲律師
朱一品律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於中華民國108年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰叁拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰零捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國 100年間欲購買如附表所示宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（爭土地），及如附表所示之同段 365建號建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鄉○○路○○○巷○號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產），因斯時原告歸國未久，配偶為日本國籍，銀行貸款困難，故經被告同意，向被告借貸新臺幣（下同）195萬元，作為系爭建物前期款項及裝潢費用，並借名登記被告為系爭不動產之所有權人，並以被告名義向彰化銀行蘇澳分行借貸340萬元，並設定408萬元最高限額抵押權，期間原告已清償被告55萬元，並由原告陸續將現金存入，戶名為被告之彰化銀行蘇澳分行帳號000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）內，系爭帳戶之存摺亦由原告保管，作為清償房屋貸款之用，並占有使用系爭不動產。系爭不動產之貸款、裝修費用、住宅火災及地震險、房屋稅等均由原告繳納，原告亦有支付地價稅之費用，足見原告確係系爭不動產之所有

01 權人，被告僅為借名登記人，原告以起訴狀為終止兩造間借
02 名登記契約（下稱系爭借名登記契約）之意思表示，因兩造
03 間之系爭借名登記契約已終止，是被告即應將系爭不動產之
04 所有權移轉登記與原告。爰依民法第 541 條第 2 項、第 179 條
05 、第 767 條第 1 項前段規定，請求擇一為有利原告之判決，並
06 聲明：(一)、被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告；
07 (二)、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造間不存在系爭借名登記契約，伊於 100 年 8 月
09 出資購買系爭不動產，並於出資裝潢後，提供原告居住，讓
10 原告有固定居所，而原告則需每月支付貸款分期款作為使用
11 系爭不動產之對價。原告自承購買系爭不動產之頭期款與裝
12 潢費用共 195 萬元，均由被告支出，顯與借名登記多係借名
13 者自行出資購買，登記於出名者之狀況迥異。且購買系爭不
14 動產之洽談、看屋、簽訂買賣契約、交屋等事項均由被告處
15 理，相關規費、手續費、稅捐，亦由被告繳納，顯見兩造間
16 並無借名登記關係。被告確有借款 195 萬元與原告，然原告
17 完全沒有清償，當時基於信任關係將系爭帳戶存摺放在原告
18 處，印章係由被告保管，就原告主張於 108 年 2 月 1 日、108 年
19 3 月 4 日分別支付房貸款項 2 萬元及 1 萬 9,000 元不爭執，惟原
20 告應舉證其有以現存之方式繳交系爭不動產之貸款，且原告
21 所稱清償被告 55 萬元，然究為當面交付或存入系爭帳戶作為
22 清償貸款之用，原告說詞矛盾，被告郵局帳戶內亦未有 55 萬
23 元之款項存入，至被告於台北富邦銀行帳戶存入之 55 萬元，
24 為其配偶所存，與原告無關。原告雖提出其繳交之火災、地
25 震險及房屋稅之證明，然其繳交上開費用之原因不一而足，
26 無足證明兩造間存有借名登記關係，且系爭不動產之地價稅
27 皆為被告繳納，可證原告繳納上揭費用僅是基於使用者付費
28 。系爭不動產若真為原告所欲購買，原告應清楚知悉系爭不
29 動產之交易價金，然其所稱之交易價金與實際金額不符，益
30 徵兩造間無借名登記關係存在。系爭不動產之權狀是由被告
31 保管至 108 年 1 月 4 日，由訴外人王寶蓮於照顧被告期間取走

，亦可佐證兩造間未有借名登記關係存在等語，資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

本件原告主張兩造間存有系爭借名登記契約，且因其以起訴狀為終止系爭借名登記契約之意思表示，故依民法第 541 條第 2 項、第 179 條、第 767 條第 1 項前段規定之法律關係請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告等節，為被告否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：(一)、兩造間就系爭不動產是否存有借名登記契約之法律關係？(二)、原告依借名登記契約之法律關係請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，有無理由？茲析述如后：

(一)、兩造間就系爭不動產是否存有借名登記契約之法律關係？

按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第 277 條前段規定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（同法第 282 條規定參照）。此時原不負舉證責任之被告，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當於本證（等同於同法第 281 條所稱之「反證」）之舉證活動而予以推翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第三人間；亦可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之原告自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正（最高法院 103 年度台上字第 1637 號判決）。次按當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院 101 年

度台上字第1029號民事判決)。本件原告主張兩造間就系爭不動產存有借名登記之契約之事實，為被告否認，依前揭說明，就上開有利原告之事實，自應由原告負舉證責任，合先敘明。經查：

1. 原告就兩造間存有系爭借名登記契約乙節，主張其委託被告為其覓得系爭房屋，系爭房屋購買後均由原告居住，及其購買系爭房屋曾向被告借款195萬元等事實，被告於本院言詞辯論時自認：因原告欲回宜蘭居住，故伊去看屋，看到合適房屋也找原告看屋，系爭房屋過戶迄今均由原告居住等語（見本院卷第121、122頁）；被告之訴訟代理人亦自認：「（有無借款195萬元與原告？清償情形？相關事證？）答：有，原告完全沒有清償」等語（見本院卷第124頁），依前揭說明，因被告就上揭事實自認，應認原告主張之上揭事實為真。原告委託被告為己看屋，系爭房屋購屋後由原告居住等節，與一般購屋自住情形相當，原告主張系爭房屋為原告購買，要非無據。
2. 次查，原告委請被告在宜蘭冬山鄉地區看房，購買系爭不動產有經原告同意，因原告在臺無固定收入，訴外人林志評表示須以被告名義貸款，由原告負擔貸款分期款等節，亦經證人即被告之夫林志評於本院108年10月31日言詞辯論時證述明確（見本院卷第347、348頁）。而原告自84年1月與日本國人吉田健一郎結婚迄今，其勞工保險自94年1月自台北市縫紉業職業工會退保後，至102年6月始於蘇澳區漁會加保；被告於100年8月就系爭不動產申辦購屋貸款時，任職其夫林志評經營之振鑫企業社，年收入約35萬元等節，有原告之個人戶籍資料查詢結果、勞保局被保險人投保資料查詢及個人授信申請書可稽（見限閱卷；本院卷第207、208）。是系爭不動產於100年8月間出售時，原告並未於我國加入勞工保險，而其夫為外籍人士，實難提出薪資證明等事證申辦貸款；反觀為原告尋得系爭不動產之被告及其配偶林志評，均有固定工作之收入，適於申辦購屋貸款，兩造間為姊妹關係，原

- 01 告主張兩造約定以被告名義購買系爭不動產、申辦購屋貸款
02 與證人林志評上揭證述相符，亦與常情無違，堪信為真。
- 03 3. 又系爭不動產係以發生於000年0月00日之買賣為原因，而於
04 同年9月2日登記為被告所有，並於同日設定擔保債權數額為
05 408萬元之最高限額抵押權予彰化商業銀行股份有限公司（
06 下稱彰化商銀）等節，有系爭不動產之登記第一類謄本可稽
07 （見本院卷第15至29頁）。而被告於100年8月間以購屋為由
08 向彰化商銀申辦購建住宅貸款，向彰化商銀借款340萬元
09 並約定以系爭帳戶作為貸款帳戶，彰化商銀於100年9月6
10 日撥款340萬元至系爭帳戶等節，有彰化商銀蘇澳分行108年
11 7月11日彰蘇澳字第180047號函暨所附客戶基本資料、存摺
12 存款帳號資料及交易明細查詢（下稱系爭交易明細）、個人
13 授信申請書（消費者貸款）及借據附卷可參（見本院卷第18
14 3至214頁），且被告亦不爭執系爭帳戶係用於辦理系爭不動
15 產之貸款（見本院卷第121頁），是系爭帳戶為被告購買系
16 爭不動產之銀行貸款帳戶，至為明確。
- 17 4. 復稽諸證人王寶蓮於本院108年8月27日言詞辯論時結證稱：
18 系爭不動產以被告名義辦理貸款，為方便原告繳納貸款，系
19 爭帳戶存摺由原告保管，原告請被告幫忙看房子，除本件之
20 外，被告曾為原告看房並先行支付訂金，後來原告覺得不滿
21 意，損失5萬元訂金，系爭不動產之房屋稅由原告給付，被
22 告繳納之地價稅原告也有給付被告，原告因欲向銀行詢問貸
23 款事宜，委由伊向被告借系爭不動產之權狀等語（見本院卷
24 第263至265頁）；證人李堂山於同日言詞辯論亦結證稱：原
25 告因無薪資證明，無法辦理貸款，故向被告借款195萬元，
26 系爭不動產貸款由原告支付，貸款用之系爭帳戶存摺及提款
27 卡由原告保管。原告請伊找人裝潢系爭房屋，並支付裝潢費
28 用等語（見本院卷第257至259頁），互核上揭證述，參以被
29 告訴訟代理人本院108年6月27日言詞辯論自認：被告基於信
30 任關係，將系爭帳戶存摺交由原告保管，部分房貸款項由原
31 告給付等語（見本院卷第124頁），堪認系爭不動產以被告

01 名義辦理銀行貸款後，系爭帳戶存摺即由原告保管。衡諸常
02 情，金融帳戶存摺為重要文件，辦理不動產貸款之銀行帳戶
03 存摺關乎貸款清償事宜，尤為重要，理應由申辦貸款之借款
04 人妥為保管，惟被告辦理系爭不動產貸款後，竟將系爭帳戶
05 存摺交由原告保管，與常情有違。被告固抗辯其購買系爭不
06 動產為供原告使用，原告需繳納房貸作為使用對價云云，惟
07 倘兩造有此約定，被告僅需以提供系爭帳戶存摺影本等方式
08 告知原告系爭帳戶帳號即可，並無交付系爭帳戶存摺與原告
09 之必要。

10 5. 另原告主張其於系爭建物安裝鋁製防盜窗、泵浦，並增建鐵
11 皮雨遮，支出相關費用及裝修費用，並支付系爭房屋之住宅
12 火災及地震險、房屋稅費用等節，業據其提出永裕鐵工部收
13 據（下稱系爭鐵工收據）、昶泰企業社估價單、三雄冷氣行
14 估價單、蘭揚建材股份有限公司銷貨單、應收帳款對帳單、
15 華南產物保險股份有限公司保險單、保險費收據、房屋稅繳
16 款書及相關照片等件為證（見本院卷第45至91頁），並為被
17 告所不爭執，參以證人即被告之夫林志評於本院108年10月
18 31日言詞辯論時結證稱：原告想要安裝防盜門窗、泵浦等設
19 備，被告說不用安裝，但原告堅持要安裝，被告表示由原告
20 決定等語（見本院卷第349頁），堪信為真。觀諸系爭鐵工
21 收據及相關完工照片（見本院卷第45至55頁），系爭不動產
22 100年9月2日登記為被告所有，原告於101年5月間即付費僱
23 工於系爭房屋安裝鋁製防盜窗、白鐵子母門，並增建鐵皮雨
24 遮，倘原告僅單純向被告借住、租用系爭不動產，系爭房屋
25 登記為被告所有後，相關防盜門窗、雨遮等設備之安裝、增
26 建，理應由系爭不動產所有人即被告決定，無任由單純使用
27 系爭房屋之原告決定之理，依前揭證人林志評證述，被告甚
28 至認無安裝上開設備之必要，然因原告堅持而安裝，益徵原
29 告就系爭房屋有相當處分權，非單純借用或租用房屋之使用
30 人。

31 6. 再者，一般房屋租賃契約通常約定承租人除支付租金外，另

01 需依承租人使用情形支付水電費，至房屋稅、住宅火宅或地
02 震保險等費用，均係以房屋為標的而課徵計算，與承租人使
03 用房屋之情形無關，一般多由房屋所有權人負擔，少有約定
04 由承租人負擔者。況縱如被告抗辯，系爭不動產係被告所購
05 ，就被告提供原告使用之系爭不動產，約定由原告繳納系爭
06 不動產貸款分期款充作使用對價，應屬已足，應無再約定由
07 原告繳納系爭房屋之房屋稅、保險費之必要。

08 7.末觀諸系爭帳戶之交易明細及原告所提存摺交易明細、郵政
09 跨行匯款申請書（見本院卷第31至43頁；第187至205頁；第
10 235至243頁），堪認原告於106年7月12日，自其夫臺灣銀行
11 羅東分行帳戶提領6萬元全數存入系爭帳戶；於107年1月4日
12 自其臺灣銀行羅東分行帳戶內提領10萬元全數存入系爭帳戶
13 ；於同年9月27日自其台北富邦銀行羅東分行帳戶內提領14
14 萬元，復將其中13萬元存入系爭帳戶；於108年2月1日在冬
15 山郵局匯款2萬元至系爭帳戶；於同年3月4日、4月3日以原
16 告名義分別匯款1萬9,000元、1萬9,000元至系爭帳戶，足見
17 原告迄今仍陸續清償系爭不動產貸款。

18 8.綜上各情，原告委由被告看房後，決定購買系爭不動產，為
19 便於申辦購屋貸款，兩造約定以被告名義購買系爭不動產、
20 申辦購屋貸款，由原告清償銀行貸款，系爭帳戶存摺亦歸原
21 告保管，系爭房屋之門窗、雨遮、裝修由原告自行僱工施作
22 ，系爭不動產之房屋稅、地價稅及保險費亦由原告支付，足
23 證兩造間就系爭不動產存有借名登記契約之法律關係，原告
24 上揭主張，核屬有據。

25 (二)、原告依借名登記契約之法律關係請求被告將系爭不動產所有
26 權移轉登記予原告，有無理由？

27 1.次按「借名登記」契約，謂當事人約定一方將自己之財產以
28 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
29 財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之
30 信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強
31 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效

力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院 100 年度台上字第 1972 號判決）。復按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；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第 541 條第 2 項、第 549 條第 1 項分別定有明文。

2. 兩造間就系爭不產存有系爭借名登記契約，業經本院認定如前，依前揭說明，就系爭借名登記契約，自應類推適用民法委任之規定。原告依民法第 549 條第 1 項規定，以本件民事起訴狀之送達，為終止系爭借名登記契約之意思表示（見本院卷第 11 頁），核屬有據。而本件起訴狀於 108 年 5 月 27 日送達被告，有本院送達證書可稽（見本院卷第 101 頁），則兩造間之系爭借名登記契約已於該日終止。故原告主張終止借名登記契約後之法律關係，類推適用民法第 541 條第 2 項規定，請求被告應將如附表所示系爭不動產之所有權移轉登記予原告，自屬有據；至於原告另請求依照民法第 179 條、第 767 條規定為上開請求，此部分係選擇合併之訴，而原告上開請求既屬有據，本院無庸就其餘部分再予審酌，併此敘明。

四、綜上所述，兩造間就如附表所示系爭不動產之系爭借名登記契約關係，經原告合法終止後，類推適用民法第 541 條第 2 項，請求被告移轉系爭不動產之所有權予原告，為有理由，應予准許。

五、本件兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核於判決結果無影響，爰不逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 109 年 1 月 8 日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法 官 吳孟竹

計 算 書

項 目 金 額（新臺幣） 備 註

第一審裁判費 21,493元

合 計 21,493元

以上正本係照原本作成。

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 1 月 8 日

書記官 陳怡潔

附表：系爭不動產

系爭土地：						
編號	縣市	○鄉鎮市區○	段	地 號	面 積 (平方公尺)	權利範圍
1	宜蘭縣	冬山鄉	東和	854-26	117.54	1/22
2	宜蘭縣	冬山鄉	東和	854-41	15	全部
3	宜蘭縣	冬山鄉	東和	854-59	90	全部
系爭房屋：						
編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍
				樓 層 面 積	合 計	
1	365	宜蘭縣冬山鄉東 和段854-59地號 ----- 宜蘭縣冬山鄉香	鋼筋混 凝土造 、003 層	一層： 55.75 二層： 55.75 三層： 48.45 合計：159.95		全部

(續上頁)

		中路162巷7號			
--	--	----------	--	--	--