

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2547號

原告 陳光武
訴訟代理人 巫宗翰律師
複代理人 劉芯言律師
被告 陳華瑜即陳華俞
訴訟代理人 蘇志倫律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國109年3月20日辯論終結，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、原告起訴之主張：

原告於民國93年9月間以總價新臺幣（下同）208萬元購買如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），原告因被告為首次購屋，可享有較為優惠之購屋貸款利率，而向被告借用其名義，於93年9月4日以被告名義，與幸大建設開發股份有限公司、林許美月簽立系爭不動產買賣契約書，又因原告當時資力尚有不足，而委由被告支付購買系爭不動產之自備款及支付相關費用共25萬元。原告再以被告之名義向臺灣中小企業銀行（下稱中小企銀）貸款186萬元後，系爭不動產之貸款、地價稅、房屋稅、水電費等，均由原告所繳納，且系爭不動產之所有權狀亦由原告所保管。嗣因原告屢向被告請求移轉系爭不動產與原告，均遭被告拒絕，原告爰依民法第549條第1項、第541條第2項、第179條及第767條第1項規定提起本件訴訟。並聲明：被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

系爭不動產係被告所購得，由被告簽立系爭不動產買賣契約，並支付頭期款25萬元。系爭不動產之貸款亦均由被告以轉帳或現金存入之方式繳納。系爭不動產係供原告及兩人之母

01 親、弟弟等人居住，而由原告支付系爭不動產之水電費、電
02 視等費用。又因被告隻身在外租屋，故將系爭不動產所有權
03 權狀，交由其母保管。原告主張系爭不動產為借名登記，而
04 要求被告移轉系爭不動產與原告，實屬無據。並聲明：原告
05 之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
08 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其
09 立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真
10 正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權
11 利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得
12 推翻其登記之推定力。如直接前手為真正權利人，於第三者
13 信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人非不得對登記名
14 義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院102年度台上字
15 第1577號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實
16 者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形
17 顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有規定。另
18 事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任
19 ；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責
20 任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參照）。而土
21 地及建物所有權之登記名義人，揆諸前揭民法759條之1第
22 1項之規定，應推定為適法的土地及建物所有權人，此堪認
23 為常態事實，則主張登記名義人非真正所有權人者，所主張
24 者乃有利於己之變態事實，依前揭民事訴訟法第277條之規
25 定，自應就其主張有利於己之變態事實，負舉證責任。經查
26 ，本件被告主張其為系爭不動產之所有權人，並有系爭不動
27 產之建物、土地登記第二類謄本在卷可稽（見本院卷一第12
28 至17頁），是被告確實為系爭不動產所有權之登記名義人，
29 依民法第759條之1第1項之規定，被告既為系爭不動產所有
30 有權之登記名義人，應可推定被告為系爭不動產之真正所有
31 權人。

01 (二)、承上，原告則主張：系爭不動產所有權之登記名義人雖為被
02 告，然僅係借名登記與被告，系爭不動產自原告93年購買時
03 起，均由原告管理使用，且系爭不動產之貸款亦由原告所繳
04 納，故原告始為真正所有權人云云，惟業經被告所否認，依
05 原告上開主張，係主張其為真正所有權人，因與被告間具有
06 借名登記契約存在，而將系爭不動產借名登記與被告等情，
07 是本件原告首要證明者為系爭不動產確為原告所購買，且由
08 原告繳納系爭不動產之貸款，始得推論原告為系爭不動產之
09 真正所有權人，故本件爭點厥為：系爭不動產之究係何人所
10 購買？究係由何人繳付貸款？

11 1、經查，本件系爭不動產買賣契約係被告於93年9月4日分別
12 與幸大建設開發股份有限公司簽訂房屋買賣契約、林許美月
13 簽訂土地買賣契約，此有系爭房屋買賣契約書、土地買賣契
14 約書在卷可查（見本院卷一第18至34頁），加以，兩造對於
15 係由被告支付系爭不動產之頭期款及相關費用共25萬元一情
16 ，均無爭執，是系爭不動產之頭期款及相關費用係由被告支
17 付，並由被告簽訂系爭房屋及土地買賣契約等情無訛。故原
18 告主張系爭不動產係其所購買一情，已非無疑。

19 2、經查，本件系爭不動產之貸款帳戶係為被告在中小企銀所申
20 辦之帳號000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶），原告固坦
21 承以轉帳方式匯入款項至系爭帳戶，共計繳付貸款701,500
22 元之部分，均係由被告所有之帳戶為轉入一情，且原告對於
23 被告以臨櫃存款之方式繳付貸款共計613,400元部分，亦坦
24 認在卷（見本院卷二第206至208頁、第212至218頁、第
25 222至223頁），惟辯稱：係原告將每月貸款金額交與兩造
26 母親黃美惠，再由黃美惠交與被告後，被告再為轉帳或臨櫃
27 繳款至系爭帳戶內，故上開貸款實際繳納人仍為原告云云。
28 然查，原告亦主張自93年起至107年間均有工作收入，並提
29 出原告於上開期間內所有之薪資帳戶資料以實其說，此有原
30 告所有之第一銀行新莊分行帳號000000000000號帳戶、華南
31 銀行五股分行帳號000000000000號帳戶、陽信銀行北投分行

01 帳號000000000000號帳戶、富邦銀行八德分行帳號00000000
02 0000號帳戶等交易明細附卷可佐（見本院卷二第294至366
03 頁），再酌以原告業已自承原告自97年起係以銀行轉帳之方
04 式，支付其所購車之貸款等情（見本院卷二第494頁），足
05 認原告之收入來源，均係公司將原告薪資以薪資轉帳之方式
06 匯入原告帳戶，且原告亦係以轉帳扣款方式繳納其購車之貸
07 款。又查，證人即兩造之母黃美惠到庭證稱：貸款的錢是原
08 告拿現金給伊，被告再跟伊拿錢去繳，被告有時候一個月都
09 沒有回家，有時候一個月回來很多次，若被告沒有回家，就
10 是伊去匯貸款，伊有去匯過貸款十幾次，伊是坐社區巴士去
11 銀行匯款的等語（見本院卷二第234至239頁），是就證人
12 黃美惠上開證述所陳，原告必須每月自薪資轉帳之帳戶中將
13 欲繳付之貸款先予以提領後，再將貸款金額以現金交付予黃
14 美惠，黃美惠取得現金款項後，尚須等待被告返家之日，再
15 將該款項交予被告，復由被告至銀行繳納貸款，如被告當月
16 未返家，則由黃美惠自行搭乘社區巴士至銀行繳納貸款等情
17 ，核與原告自行購置車輛之貸款，係以轉帳扣款之方式為之
18 ，原告繳納系爭不動產貸款之方式顯過於迂迴且耗時耗力，
19 而與常情不合，再酌以貸款款項中尚有701,500元，係自被
20 告所有之帳戶轉入一節，已如前述，如系爭不動產確係原告
21 所有，該貸款本應由原告自行前往繳納，為何原告需先提領
22 現金交付黃美惠，再透過黃美惠交付現金與被告，被告再將
23 該款項存入自己之帳戶後，被告再以轉帳至系爭帳戶之方式
24 繳付貸款，且被告係不定時返家，原告如何能確保每月貸款
25 被告均有確實繳納？是原告之主張及證人上開證述，均顯與
26 常情不合，均不足採。故尚難認系爭不動產之貸款為原告所
27 支付。

28 3、原告既主張系爭不動產為其所購買，為何由被告繳付25萬元
29 之頭期款及相關費用後，迄今已逾15年，仍未返還25萬元與
30 被告，卻逕自要求被告需移轉系爭不動產所有權與原告等節
31 ，亦與常情未符，故難認系爭不動產係原告所購買。

4、原告以被告並未保管系爭不動產之所有權權狀，而主張被告並非系爭不動產之所有權人云云。惟查，證人黃美惠於本院證稱：系爭不動產之所有權狀、繳納貸款之帳戶存摺均由伊保管等語（見本院卷二第234頁），故堪認系爭不動產所有權狀亦非由原告所保管，要亦難認原告為系爭不動產之所有權人。

（三）、綜上所述，系爭不動產之登記所有權人係被告，原告主張系爭不動產為其購買，僅係借名登記與被告等情，應由原告對其確有購買系爭不動產，並繳付貸款等情，盡其舉證之責，然綜觀全卷事證，均難認原告有何買受系爭不動產，且繳付貸款之情事，是原告空言主張其為系爭不動產之所有權人，而請求被告移轉登記與原告等情，顯屬無據，應予駁回。

四、兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無影響，爰不再一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 4 月 29 日
民事第五庭 法官 游璧庄

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 109 年 4 月 29 日
書記官 張琬青

附表：

土地標示						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○	段	地號	平方公尺	
1	桃園市	龜山區	兔子坑	200	247.58	100000分之103

(續上頁)

2	桃園市	龜山區	兔子坑	497	42568.34	100000分之103
建物標示						
編號	建物坐落			面積		權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○	段	建號	平方公尺	
1	桃園市	龜山區	兔子坑	757	78.08	全部