

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第947號

原告 陶育仁
訴訟代理人 張介鈞律師
張鈞棟律師

被告 陶柏文
訴訟代理人 陳柏中律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國110年2月17日言詞辯論終結，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、原告主張：原告於民國100年9月12日以新台幣（下同）210萬元向訴外人蔡麗雪購入坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍82/10000）及其上同段683建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號8樓之2，權利範圍全部，下稱系爭A房地）；復於100年9月6日以210萬元向訴外人施淑珍購入門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號12樓之2房地（下稱系爭B房地），然為節稅考量，將系爭B房地登記於其子即被告名下。系爭A、B房地實際出資人為原告，稅金、水電費、管理費幾乎亦均由原告負擔。被告當時積欠車貸、信貸，原告為幫被告整合債務，以房屋貸款，然為免以系爭B房地貸款會影響公司使用，故於107年12月12日將系爭A、B房地之所有權人互換，交換之相關費用亦由原告繳納，兩造間就系爭A房地存有借名登記之法律關係。原告前多次以口頭方式催請被告返還系爭A房地，並於109年4月6日以高雄郵局存證號碼000039號存證信函（下稱系爭存證信函）解除借名登記契約，爰依民法第549條第1項、第179條、第541條第2項規定及借名契約終止之返還請求權、民法第767條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭A房地所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：被告於系爭A、B房地所有權交換前，即曾居住系爭A房地，交換後均由被告使用、出資裝潢，108年1月後之水電費均由被告繳納，109年4月後之管理費亦均由被告繳納。兩造為父子關係，因不動產價值較高，原告係為贈與稅節稅需求而以被告名義購置，屬贈與行為，故原告於寄發系爭存證信函前，即於108年3月10日以通訊軟體，表示同意被告以系爭A房地抵押貸款，並稱「你的事你自己作主」、「給你的房子就是你的權力你的事，她要問我就叫她問你…我不必要說謊！」等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第158至160頁）：

（一）兩造為父子關係，被告自幼與母親林淑真同住，原告與林淑真於106年8月3日離婚。

（二）原告經營柏展國際有限公司及喜登醫院管理顧問有限公司，於107年11月間與蔡明秀結婚，於109年11月間離婚。

（三）原告於100年9月12日出資210萬元，向蔡麗雪購入坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍82/10000）、1556地號土地（權利範圍71/10000）、1557地號土地（權利範圍82/10000）及其上同段683建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號8樓之2，權利範圍全部，下稱系爭A房地），將系爭A房地登記於原告名下。

（四）系爭A房地購入後有使用（原告主張作為柏展公司及喜登公司業務上提供新進外勞體檢、轉換工作時住宿）。

（五）原告於100年9月6日出資210萬元，向訴外人施淑珍購入坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍82/10000）、1556地號土地（權利範圍71/10000）、1557地號土地（權利範圍82/10000）及其上同段708建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號12樓之2，權利範圍全部，下稱系爭B房地），將系爭B房地登記於被告名下。

（六）購入系爭B房地後有使用（原告主張供柏展公司及喜登公司員工使用，設有辦公桌椅、白板、茶水間，被告不爭執曾短

暫由該等公司使用)。

(七)被告南下就讀高雄輔英科技大學，起初與原告、祖父同住在門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號9樓之2，後因祖母亦前來同住，被告於105年2月間，改住蔡明秀名下位在高雄市○○區○○○街○○號透天厝。原告於106年10月叫被告搬去系爭A房地住，叫外勞住京中四街90號。

(八)被告於107年1月間，有出資請人對系爭A房地施作氣密窗。

(九)原告指示代書蔡淑敏，於107年12月12日以交換為原因，將系爭A、B房地分別移轉登記至被告、原告名下，印花稅、契稅、規費、增值稅等均由原告囑託配偶蔡明秀交給代書蔡淑敏。

(十)被告亦將印鑑證明、印鑑章交付代書蔡淑敏。

(十一)系爭A、B房地之貸款債務均由原告或以經營之公司支出清償，原告於108年3月14日請蔡明秀繳清系爭A、B房地之剩餘貸款。被告並未支出價金或房貸。

(十二)被告有於108年6月、8月、10月、12月、109年2月、4月、6月、8月繳納系爭A房地之水電費。

(十三)被告積欠車貸、信貸，於108年3月10日以通訊軟體，表示同意原告建議將貸款整合為房貸，而請原告陪同洽談事宜，原告表示「你的事你自己作主」、「給你的房子就是你的權力你的事，她要問我就叫她問你…我不必要說謊！」、「日後你的前途你自己去闖，去安排...做什麼我都沒意見，自己承擔...我以無力承擔...」等語。

(十四)原告於108年4月15日，以夫妻贈與為原因，將系爭B房地移轉登記於蔡明秀名下。

(十五)被告於108年5月間有出資僱工對系爭A房地為裝潢、整修、施作廚具。

(十六)被告於108年6月間搬離至新北市與其母親林淑真同住。

(十七)原告向管理室表示暫停繳交管理費，訴訟後再結清。被告於109年6月23日開始以匯款方式，繳交4月份後之每月管理費1,340元給上品物業管理顧問有限公司。

01 (六)原告近年有因精神疾病、躁鬱症，前往醫院就診。

02 (七)原告於109年4月6日以高雄郵局存證號碼000039號存證信函
03 向被告表示解除借名登記契約。

04 (八)被告於109年間，以原告不斷騷擾被告、原告於109年8月13
05 日在臺灣橋頭地方檢察署對被告為暴力行為之事由，聲請保
06 護令，經臺灣高雄少年及家事法院以109年度家護字第1497
07 號核發通常保護令。

08 四、本件爭點如下：

09 (一)兩造間就系爭A房地是否有借名登記契約關係存在？

10 (二)原告主張終止借名登記關係，並請求被告應將系爭A房地所
11 有權移轉登記予原告，是否有理由？

12 五、本院得心證之理由：

13 (一)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
14 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
15 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
16 示合致，始能成立借名登記契約。當事人主張借名登記契約
17 者，應就該借名登記之事實負舉證責任。負舉證責任之一方
18 苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不
19 以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事
20 實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且
21 綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實
22 者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即
23 屬違背證據法則。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
24 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之
25 事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所
26 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院109年度
27 台上字第123號判決參照）。

28 (二)系爭A、B房地均由原告出資購買，被告並無清償價金、房貸
29 之負擔，系爭A、B房地之稅金、水電費、管理費本亦由原告支付，
30 原告復於107年12月12日指示將系爭A、B房地分別移轉登記
31 至被告、原告名下，相關稅金、費用均由原告支出等情，為

兩造所不爭執，足見當時登記在被告名下之系爭B房地實際上均由原告管理、使用、處分，堪信為真。

(三)然被告南下就學，於106年10月起住在系爭A房地，有於108年6月、8月、10月、12月、109年2月、4月、6月、8月繳納系爭A房地之水電費，及於108年5月間有出資僱工對系爭A房地為裝潢、整修、施作廚具，又於109年間至大樓管理室，將繳費名義人由原告變更為被告，4月份後之每月管理費1,340元均由被告繳納給上品物業管理顧問有限公司等情，為兩造所不爭執，足見系爭A房地自108年間起之裝修費、水電費、管理費改由被告負擔，並決定如何裝潢、管理之。又由被告積欠車貸、信貸，於108年3月10日以通訊軟體，表示同意原告建議將貸款整合為房貸，而請原告陪同洽談時，原告回應「你的事你自己作主」、「給你的房子就是你的權力你的事，她要問我就叫她問你…我不必要說謊！」、「日後你的前途你自己去闖，去安排…做什麼我都沒意見，自己承擔…我以無力承擔…」等語（見審訴卷第197至199頁），足見原告當時認知、承認系爭A房地係給與被告，故被告當可全權處分、決定。由上情觀之，系爭A房地嗣後實際上係由被告管理、使用，並可自行決定如何處分，自難認與原告間有何借名登記契約存在。

(四)原告雖於近年有因精神疾病、躁鬱症，前往醫院就診，然無已欠缺識別能力之事證，原告當仍得依自己意思決定財產之處理方式。依被告於109年間，以原告不斷騷擾被告、原告於109年8月13日在臺灣橋頭地方檢察署對被告為暴力行為之事由，聲請保護令之過程觀之，原告於109年4月6日以高雄郵局存證號碼000039號存證信函（見審訴卷第147頁），向被告表示解除借名登記契約，應係事後反悔不欲承認將系爭A房地給與被告，原告主張有借名登記法律關係云云，委無可採。

(五)從而，原告未能證明兩造間就系爭A房地成立借名登記契約，則原告主張終止借名登記法律關係，請求被告移轉系爭A

01 房地所有權，為無理由。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述與本件判決結果不生影響
03 不再論述，附此敘明。

04 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
07 民事第三庭 法官 李俊霖

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
13 書記官 黃莉君