

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2186號

原告 何秀貴

訴訟代理人 林道啟律師

被告 吳威龍

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，本院於民國108年4月15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。

事實及理由

壹、原告起訴主張：原告於民國90年8月16日，以新臺幣（下同）250萬元向訴外人蔡明珠購入如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）。嗣付清全部價金後，再指示地政士陳秋嫚將系爭不動產之所有權登記予被告即原告次子，移轉所有權之費用均由原告支付，所有權狀亦由原告持有。詎原告前向被告請求將系爭不動產所有權移轉登記予原告，被告竟主張其為真正所有權人，致原告喪失對被告之信任。爰以起訴狀繕本之送達，做為對被告終止借名契約之意思表示，並依民法第541條第2項、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。

貳、被告則答辯以：系爭不動產買賣價金250萬元，均係由被告自其名下臺中東勢郵局帳戶（帳號：000000000000000號，下稱被告東勢郵局帳戶）分期匯款至蔡明珠名下臺中大全街郵局帳戶（帳號：000000000000000，下稱蔡明珠郵局帳戶）而支付，地政士陳秋嫚即係因此將系爭不動產移轉登記為被告所有。再者，系爭不動產自始即由被告管理、使用中，被告並以系爭房屋登記經營「若茵民宿」，現仍營業中，歷年應納稅賦亦概由被告負擔。而原告始終未舉證證明系爭不動產係由其所出資購置，則依舉證責任分配原則，原告稱其為系

01 爭不動產之實際所有人乙節，斷難採憑。從而，兩造間就系
02 爭不動產並無借名登記關係存在，原告訴請被告將系爭不動
03 產所有權移轉登記與原告所有，顯無理由。並聲明：駁回原
04 告之訴。

05 參、兩造經法官試行整理並簡化爭點，結果如下（見本院卷第12
06 0頁反面至第121頁，本院依判決格式修正或刪減文句）：

07 一、兩造不爭執之事項：

08 (一)訴外人吳勢鴻（現已更名為吳峻龍，下為與卷附文書相符
09 ，仍以吳勢鴻稱之）於90年8月16日，與蔡明珠簽訂系爭
10 不動產買賣契約書，約定價金250萬元，付款條件為自90
11 年9月1日起至91年8月1日止，按月支付蔡明珠20萬元
12 。

13 (二)於92年6月16日，以吳勢鴻為承買人，被告為其代理人，
14 蔡明珠為出賣人，另簽立特約，其中第2條約定買賣總價
15 款截至當日已支付200萬元，餘款50萬元重新約定應自92
16 年7月5日起至92年11月5日止，按月支付蔡明珠10萬元
17 ，吳勢鴻及被告並於同日共同開立面額50萬元之本票以為
18 尾款擔保。

19 (三)系爭房地於92年7月10日，以賣賣為原因，登記於被告名
20 下。

21 (四)被告東勢郵局帳戶於92年8月1日、92年9月5日、92年
22 10月2日、92年11月3日各匯款10萬元，共40萬元至蔡明
23 珠郵局帳戶，以支付系爭房地尾款。

24 (五)被告東勢郵局帳戶曾供為若茵農場住宿旅客匯款帳戶。

25 (六)原告於84年間，以其所有之臺中市○○區○○○○段○○○○
26 ○○○○○○○○○○○號土地及同段15建號房屋經營若茵農場。

27 (七)若茵有限公司於85年11月29日設立，設立時法人代表為王
28 雅茵（原名王若茵，即吳勢鴻之妻），嗣於91年5月6日
29 變更為原告。

30 (八)若茵民宿於92年10月6日核准登記，登記經營地址即為系
31 爭房屋，登記經營者為被告。

01 (九)系爭房地由吳勢鴻為申請人，以原告、被告胞姊吳卿榕、
02 被告為連帶保證人，以系爭房地、原告所有之同段3-10
03 地號土地、吳卿榕名下之同段3-23地號土地及其上同段15
04 建號建物、被告名下之同段3-45地號土地供擔保，於99年
05 12月1日設定最高限額抵押權與臺中市東勢區農會，借款
06 600萬元，由吳勢鴻以其帳戶支付貸款本息。

07 (十)系爭房地自購入起，歷年的應納稅賦均由被告繳納。

08 二、兩造爭執之事項：兩造就系爭不動產間，是否存在借名登記
09 關係？

10 肆、本院得心證之理由：

11 一、兩造間就系爭不動產有借名登記關係存在：

12 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；
13 依本法所為之登記，有絕對效力，民法第759條之1第1
14 項、土地法第43條定有明文。是主張不動產移轉登記係基
15 於虛偽意思表示，或虛偽意思表示，隱藏有他項法律行為
16 者，自應就其主張有利自己之事實，負舉證責任。故當事
17 人一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登
18 記契約確已成立之事實，負舉證責任。本件系爭不動產所
19 有權人既均登記為被告，有土地、建物登記第一類謄本各
20 1份在卷可參（見本院卷第7頁、第8頁），則原告主張
21 其與被告間就系爭不動產存有借名登記法律關係存在，自
22 應就此有利己之事實先負舉證責任。而主張法律關係存在
23 之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，
24 負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實
25 ，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已
26 足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件
27 事實為必要。

28 (二)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
29 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
30 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
31 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不

違反強制、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。又借名登記契約固非法定要式契約，惟若當事人間並未訂立書面契約以保留證據，則借名人僅得就客觀事實舉證，例如何人出資、何人使用收益該財產並繳納稅捐及費用，何人保管該財產之證明文件如所有權狀等，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在（最高法院98年度台上字第990號判決、最高法院98年度台上字第1048號判決意旨參照）。則借名契約係就借名登記之財產仍由借名者自行管理、使用、處分之契約，並無使出名者取得實質所有權或其他權利之意思，申言之，判斷是否存在借名登記契約，應視借名登記之財產在登記出名者名下後，借名者對該財產是否仍繼續享有管理、使用及處分之權限而定。

(三)系爭不動產係由原告所購買：

1.系爭不動產買賣契約書上之所列之買受人雖為吳勢鴻，惟依證人吳勢鴻即原告長子到庭證稱：系爭不動產是原告向蔡明珠買的。爸爸過世後，原告所有文書都是由我出面處理，所以也是由我簽約，簽約時原告就在旁邊等語（見本院卷第83頁反面），核與證人蔡明珠證稱：系爭買賣契約書是我跟原告簽的，吳勢鴻在旁邊。買賣的條件是原告跟我談的，由吳勢鴻簽約，當時只有我先生、我、原告及吳勢鴻在場等語（見本院卷第95頁正反面），及證人即地政士陳秋嫚證稱：我不知道這個房屋是誰要買的，簽約是誰來就是誰要買。我印象中簽約的時候是吳勢鴻跟原告一起來的，買受人是寫吳勢鴻等語（見本院卷第107頁反面至第108頁），互核相符，應屬實在。從而，堪認系爭不動產實際買受人應為原告，然由證人吳勢鴻出面簽約。

2.至被告抗辯稱原告未向證人陳秋嫚表示其始為出資者，且簽立特約當時原告亦未親自到場，顯非契約真正當事人乙節。然查原告與證人吳勢鴻為親屬至親關係，且已

01 委由證人吳勢鴻出面簽約，有如前述。則原告就系爭不
02 動產後續簽立特約事宜，亦委由證人吳勢鴻出面處理，
03 亦屬合理。又證人陳秋嫚僅係受任處理系爭不動產買賣
04 移轉事宜，衡情原告亦無需特別向其說明系爭不動產資
05 金款項來源及有無借名登記關係。從而，被告此部分抗
06 辯均難認足為對其有利之認定。

07 (四)系爭不動產買賣價金係由原告所支付：

08 1.系爭不動產買賣契約書第3條約定：「……由甲（即買
09 受人吳勢鴻，下同）先向乙（即出賣人蔡明珠，下同）
10 給付金新台幣（下同）壹拾萬元為訂金並充為價金之壹
11 部，而由乙確實親收足訖……（本訂金甲、乙雙方約定
12 甲方以電匯方式匯給乙方當交付方式），付款方法詳見
13 於右……。」等語（見本院卷第4頁）。對照付款明細
14 欄之約定（見本院卷第6頁反面），付款條件為自90年
15 9月1日起至91年8月1日止，按月支付蔡明珠20萬元
16 （見不爭執事項(一)）。則依前開約定，本即應由買受人
17 吳勢鴻向蔡明珠支付全額買賣價金（包含訂金）。

18 2.嗣於92年6月16日，吳勢鴻以被告為其代理人，復與蔡
19 明珠另簽立特約，約定買賣總價款截至當日已支付200
20 萬元，餘款50萬元重新約定應自92年7月5日起至92年
21 11月5日止，按月支付蔡明珠10萬元（見不爭執事項(二)
22 ）。堪認92年6月16日止，系爭不動產業經支付買賣價
23 金200萬元。而就此200萬元價金究係由何方支付，兩
24 造固有爭執。然查：

25 ①被告辯稱前開200萬元價金係由其匯款支付，然因中
26 華郵政公司資料保存年限僅有15年，是以92年7月25
27 日前之匯款資料均無法提供等語（見本院卷第23頁被
28 告答辯狀），則就此部分匯款情形，兩造即均未能提
29 出匯款資料佐證。

30 ②觀系爭不動產買賣契約書第8條雖約定：「雙方約定
31 登記名義人由甲自由指定而乙絕不得抗辯異議。」（

見本院卷第5頁），然契約中並未載明應由何人為登記名義人。嗣於92年6月16日簽訂特約時（見不爭執事項(二)），始於同日約定將系爭不動產均移轉登記為被告所有，此有土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物所有權移轉契約書在卷可考（見本院卷第12頁、第14頁）。則於92年6月16日之前，被告既非系爭不動產買賣契約當事人，亦非系爭不動產登記名義人。衡諸常理，系爭不動產買賣價金自係由實際買受人即原告或契約當事人吳勢鴻支付價金，而無由不相關之被告支付之理。再觀特約第2條亦記載：「……甲方（即承買人證人吳勢鴻）截至本契約（特約）日為止業已交付新臺幣貳佰萬元整給乙方屬實無訛，……」（見本院卷第112頁），依其文義，此部分價金亦確係證人吳勢鴻所支付。

③再者，92年6月16日簽立特約時，仍係以證人吳勢鴻為承買人，證人蔡明珠為出賣人，至被告則為證人吳勢鴻之代理人（見不爭執事項(二)）。對照特約後方備註處並載明：「甲方（即吳勢鴻）因工作忙碌，無法親自簽約交款，故一切買賣特約事項權全委由弟吳威龍先生代理……。」（見本院卷第115頁）等語，則被告簽立特約當時，身分僅為證人吳勢鴻之代理人甚明。然查被告於簽立特約當日，同時簽訂系爭不動產移轉契約書，而自斯時起為系爭不動產約定之登記所有權人，有如前述。設若當時系爭不動產已支付之買賣價金，亦均係由被告所支付，則被告即為系爭不動產實際買受人及登記名義人，被告為何會以證人吳勢鴻之代理人自居，而未主張其為真正買受人？亦難認合乎常情。

④被告又抗辯證人陳秋嫚之所以將系爭不動產移轉登記為被告所有，即係因系爭不動產價金為被告所支付，並非基於原告之指示，且若被告非真正所有權人，不

會共同簽發本票云云。然證人陳秋嫻到庭證稱：系爭不動產簽約是誰來就是誰要買，但是買賣契約書第8條有約定可以自由指定登記名義人。吳勢鴻有打電話跟我講說買賣價金已經付到剩50萬元。我認為吳勢鴻是買受人，但吳威龍是登記名義人，所以我要求他們2個都要在本票上擔任發票人等語（見本院卷第107頁反面至第108頁），堪認證人陳秋嫻係經證人吳勢鴻告知買賣價款已支付至僅餘50萬元，而其認證人吳勢鴻為買受人，被告為指定之登記名義人，其等應共同負擔發票責任，始要求其等共同發票。此與被告抗辯證人陳秋嫻係因系爭不動產價金為被告所支付，而將系爭不動產登記於被告名下乙節，顯不相符。且系爭不動產既登記於被告名下，被告因之擔任共同發票人，尚屬合理。反之，若系爭不動產為被告所購入，亦登記於被告名下，證人吳勢鴻又有何動機願擔任共同發票人擔保尾款支付？

⑤從而，證人吳勢鴻證稱：系爭不動產價金在91年6月以前，都是我用經營若茵農場的收入支付的。原告一直都是用小孩的名義在買賣房地產，因為我名下已經有一棟農舍了，所以登記在被告名下等語（見本院卷第84頁正反面），應堪採信。被告抗辯價金係由其所支付，未能提出任何證據佐證，難認可採。

3. 繼於簽立特約後，被告東勢郵局帳戶即分次匯款共計40萬元至蔡明珠郵局帳戶，以支付系爭房地尾款（見不爭執事項(四)）。而被告東勢郵局帳戶曾供為若茵農場住宿旅客匯款帳戶（見不爭執事項(五)），衡諸常情，為利對帳方便，該帳戶自應僅供若茵農場住宿匯款使用。證人吳勢鴻證稱：該帳戶是公司帳戶等語（見本院卷第84頁），應可採認為真。被告抗辯該帳戶同時亦供其個人收入及存款使用（見本院卷第120頁反面），未據被告舉證以實其說，尚非可採。佐以系爭不動產買賣價金中20

0 萬元，均係由證人吳勢鴻若茵農場收入支付，業經本院認定如上，則原告主張系爭不動產尾款亦係以若茵農場所營收入支付，應可認為真實。

4. 而查若茵農場為原告所經營（見不爭執事項六），是系爭不動產之買賣價金，確係由證人吳勢鴻代原告以若茵農場之收入所支付，而非被告所支付，應堪認定。至原告及證人吳勢鴻就匯款時程及移轉登記不動產之時間，縱有部分陳述與卷附文書證據相左，然人之記憶本屬有限，審酌系爭不動產付款時間為90年至92年間，迄今已逾15年以上，則其等因時間經過，就匯款細節有記憶模糊或混淆之處，亦不足認其等主張或證述即為不實，被告此部分所辯尚不足為對其有利之認定。

(五) 再者，系爭不動產移轉登記之相關手續、稅賦費用均係由原告所支付，系爭不動產買賣契約書、所有權移轉契約書及所有權狀亦均為原告所持有等情，業據原告提出房地產登記費用明細表、臺中縣政府地政規費徵收聯單、土地增值稅繳款書、土地買賣所有權移轉契約書、契稅繳款書、建築改良物買賣所有權移轉契約書在卷可考（見本院卷第9頁至第14頁），核與證人吳勢鴻證稱：被告從頭到尾都沒有拿到過系爭不動產的所有權狀，所有權狀都在原告處，所有的原始資料都在原告處，連代書費、印花稅、相關稅費都是原告出的等語相符（見本院卷第85頁）。被告空言辯稱系爭不動產所有權狀及收據都在家中遺失云云（見本院卷第96頁反面至第97頁），尚難認有據。

(六) 系爭不動產係由原告使用、收益：

1. 系爭不動產買賣契約書第6條約定：「……（但乙方（即賣方）同意將地上農舍即門牌號碼中坑街中坑巷2之12號之房屋自90年8月18日起始給甲方（即買方）使用管理……。」（見本院卷第4頁反面），此與證人吳勢鴻證稱：簽約的時候，蔡明珠就把系爭不動產給我們使用了，契約上有註明。我跟原告說這樣很划算，可以用

01 系爭不動產租給客人的收入來付分期付款的金額等語（
02 見本院卷第84頁反面），核屬相符。佐以證人蔡明珠證
03 稱：買賣條件都是原告跟我談的，吳勢鴻在旁邊。我不
04 認識被告等語（見本院卷第95頁反面至第96頁），堪認
05 證人蔡明珠約定之對象確為原告。從而，系爭房屋於蔡
06 明珠與證人吳勢鴻於90年8月16日簽訂不動產買賣契約
07 書後，即交由原告所使用、收益甚明。

08 2.再者，原告於84年間，即開始經營若茵農場（見不爭執
09 事項(六)）。而被告曾提供其名下東勢郵局帳戶供為若茵
10 農場住宿旅客匯款帳戶（見不爭執事項(五)），堪認被告
11 確有以其名下帳戶配合若茵農場經營之情形。而查系爭
12 不動產買賣價金，均係原告以若茵農場所得收入所支付
13 ，僅係登記於被告名下，業經本院認定如前。佐以系爭
14 不動產所登記之「若茵民宿」（見不爭執事項(八)），採
15 用之名稱與原告所經營之「若茵農場」，亦屬一致。則
16 證人吳勢鴻證稱：買系爭不動產的時候，民宿法已經快
17 要通過了，系爭房屋有保存登記，而我們本來的農舍沒
18 有保存登記，所以我跟原告說買了系爭不動產，就可以
19 用系爭不動產合法申請民宿，可以在網路上做宣傳。從
20 申請民宿到經營，都是我跟原告在處理，與被告完全沒
21 有關係。若茵農場與若茵民宿一直是共同經營，從未分
22 開過，從若茵農場網站上就可以知道，上面都有放若茵
23 民宿的照片，匯款帳戶也是同一，網站上對外都是若茵
24 農場，直到107年3月被告去辦理歇業等語（見本院卷
25 第84頁反面至第86頁），應屬可採。

26 3.從而，堪認系爭不動產自購入後，即係由原告使用、收
27 益。被告僅以其為若茵民宿登記經營者（見不爭執事項
28 (八)），即主張其為實際使用、收益權人，而未提出其他
29 任何證據佐證，尚非可採。

30 (七)至被告辯稱系爭不動產自購入起，歷年的應納稅賦均由其
31 繳納，固為原告所不爭執（見不爭執事項(十)）。惟被告東

01 勢郵局帳戶既供為若茵農場住宿旅客匯款帳戶，有如前述
02 ，證人吳勢鴻復證稱：若茵農場的收入都是存入被告東勢
03 郵局帳戶，包括在櫃台收到的現金都交給被告，所有的收
04 入都全權由被告處理等語（見本院卷第85頁反面），堪認
05 被告持有若茵農場之所得收入。則無論被告係以匯款或現
06 金方式繳納稅賦，均不足推翻系爭不動產本係由原告使用
07 、處分、收益等事實，而不足為對其有利之認定。

08 (八)綜上所述，系爭不動產為原告透過證人吳勢鴻出面買受，
09 由原告支付買賣價金、移轉登記相關費用及稅賦，並由原
10 告持有系爭不動產所有權狀，以系爭不動產供經營若茵農
11 場使用、收益。則原告起訴主張系爭不動產係其借用被告
12 之名義登記等語，當屬有據。

13 二、原告請求被告移轉系爭不動產所有權登記，為有理由：

14 (一)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549
15 條第1項定有明文，故原告自得隨時終止兩造間之借名登
16 記契約。原告主張以起訴狀繕本送達被告作為終止系爭借
17 名登記契約之意思表示，應屬有據。而本件起訴狀繕本已
18 於107年7月18日送達於被告，有本院送達證書在卷足參
19 （見本院卷第17頁），則自被告收受原告起訴狀繕本之日
20 起，兩造間就系爭不動產之借名登記契約即因原告之終止
21 而消滅。

22 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
24 法第179條規定甚明。本件兩造間之借名登記契約消滅後
25 ，被告保有原告就系爭房地之所有權登記原因即不存在，
26 故原告依上開規定請求被告將系爭房地之所有權移轉登記
27 予原告，核屬有據。

28 伍、綜上所述，原告依民法549條第1項、第179條規定，請求
29 被告移轉系爭房地所有權登記予原告，為有理由，應予准許
30 。

31 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 5 月 6 日

民事第一庭 法 官 段奇琬

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 108 年 5 月 6 日

書記官 劉燕媚

附表：

編號	不動產	權利範圍
1	臺中市○○區○○○○段○○○○○號土地 (面積770 平方公尺)	全部
2	臺中市○○區○○○○段○ ○號建物 (門牌號碼：臺中市○○區○○路○○巷○ ○○○號)	全部